



Auszug aus der Niederschrift über die 63. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 25.11.2025
Beginn: 16:00 Uhr
Ende: 19:02 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Zur Sitzung anwesend:

Vorsitzende/r

Durlak, Manfred

Ausschussmitglieder

Franz, Irene

ab TOP 5.1

Ritter, Margit

Schendzielorz-Kostopoulos, Jutta

Schramm, Alexander

Sieber, Christian

Vogel, Oliver

Stellvertreter

Roscher, Klaus

für Stadträtin Franz bis TOP 5.1

Ziegler, Thomas

für Stadträtin Schlager bis TOP 14.3

Zuhörer aus dem Stadtrat

Schwämmlein, Gerd

bis TOP 10

Abwesend / Entschuldigt:

Erster Bürgermeister

Habel, Jürgen

Ausschussmitglieder

Schlager, Anni

Öffentlicher Teil

2. Beschlussfassungen zu Ortsbesichtigungen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt zu, den Tagesordnungspunkt unter Tagesordnungspunkt 14.1 bis 3 in nicht öffentlicher Sitzung zu behandeln.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid

3.1. Antrag zum An- und Umbau der neuen Verwaltung BA I, sowie Errichtung eines Tiefkühlagers BA II auf dem Grundstück Mühlsteig 10

Sachverhalt:

Antrag zum An- und Umbau der neuen Verwaltung BA I, sowie Errichtung eines Tiefkühlagers BA II auf dem Grundstück Flur-Nr. 981/33, Gemarkung Keidenzell.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Gebäudehöhe wird erteilt.

Der vorgesehenen Dachbegrünung (mind. 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung) wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.2. Antrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Am Druidenranken 4

Sachverhalt:

Antrag zum Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flur-Nr. 553/14, Gemarkung Keidenzell.“

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

Die Geländeauffüllung im hinteren Bereich des Grundstücks wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Einzelfall zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.3. Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Am Druidenranken 4 a

Sachverhalt:

Antrag auf Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Flur-Nr. 553/13, Gemarkung Keidenzell.“

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen

Die Geländeauffüllung im hinteren Bereich des Grundstücks wird aufgrund der topographischen Gegebenheiten im Einzelfall zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.4. Antrag zur Errichtung einer Außentreppe an einem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Flurstr. 4
--

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung einer Außentreppe an einem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 704/4, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.5. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Höllenberg 7

Sachverhalt:

Antrag zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 9, Gemarkung Kirchfembach.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.6. Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Hausen 5

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1286, Gemarkung Horbach.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.7. Bauvoranfrage zum Bau eines Nebengebäudes zur Erweiterung der Büroräume auf dem Grundstück Mühlsteig 22/22a

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zum Bau eines Nebengebäudes in holzbauweise zur Erweiterung der Büroräume und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Dachbegrünung auf dem Grundstück Flur-Nr. 981/50, Gemarkung Keidenzell.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Eine Befreiung bezüglich der Dachbegrünung wird insofern in Aussicht gestellt, wenn dies aus technischen oder betrieblichen Gründen nicht im vollen Umfang ausgeführt werden kann.

Eine entsprechende Begrünung ist vorzuweisen. Ansonsten ist je angefangenen 50 m² nicht ausgeführter Dachbegrünung zusätzlich ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.8. Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Garagen auf dem Grundstück Mühlsteig 65

Sachverhalt:

Antrag zur Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Garagen und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze auf dem Grundstück Flur-Nr. 981/57, Gemarkung Keidenzell.

Die Verwaltung informiert, dass das Grundstück im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes GE V „Burggrafenhof“ liegt.

Die geplante Errichtung von vier Garagen entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes, da die vorgeschriebene Baugrenze von 5,0 Metern nicht eingehalten wird.

Drei der vier Garagen könnten jedoch innerhalb der festgelegten Baugrenze errichtet werden, für die das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich erteilt werden kann.

Die vierte Garage wäre demnach nicht innerhalb der Baugrenze, sodass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Zudem schreibt der Bebauungsplan vor, dass Garagen mit Flachdächern begrünt werden müssen. Eine Dachbegrünung wäre erforderlich.

“

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt das gemeindliche Einvernehmen von drei Garagen in Aussicht, sofern diese innerhalb der festgelegten Baugrenze errichtet werden.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für eine vierte Garage wird nicht in Aussicht gestellt.

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes ist bei Flachdächern eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.9. Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Außenbewirtschaftung mit öffentlichen WC-Trakt und einer Freischankfläche "Biergarten Oase" auf den Grundstück Försterallee

Sachverhalt:

Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Außenbewirtschaftung mit öffentlichem WC-Trakt und einer Freischankfläche auf den Grundstücken Flur-Nr. 231, 241 und 230/3, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig abgelehnt

Dafür: 0 Dagegen: 8

3.10. Bauvoranfrage zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Karlsbader Str. 15
--

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Carports, Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze, sowie Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) bezüglich der Aufstellfläche auf dem Grundstück Flur-Nr. 1203/28, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt in Aussicht, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern die Errichtung des Carports nicht gemäß Art. 57 der BayBO verfahrensfrei durchgeführt werden kann.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze wird in Aussicht gestellt.

Die Zustimmung der Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) über die nicht eingehaltene Aufstellfläche kann in Aussicht gestellt werden, da im Rahmen der Einzelfallprüfung keine Bedenken hinsichtlich der Sichtbeziehungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bestehen.

Es ist sicherzustellen, dass auch künftig (etwa durch den Einbau seitlicher Außenwände oder andere bauliche Veränderungen) die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Der offene Charakter der Garage muss erhalten bleiben.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.11. Antrag auf isolierte Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zur Errichtung eines Carports mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Hügelaueweg 6
--

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zur Errichtung eines Carports mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 377, Gemarkung Laubendorf.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) hinsichtlich der nicht eingehaltenen Aufstellfläche zu, da im Rahmen der Einzelfallprüfung keine Bedenken bezüglich der Sichtbeziehungen zur öffentlichen Verkehrsfläche bestehen.

Es ist sicherzustellen, dass auch künftig (etwa durch den Einbau seitlicher Außenwände oder andere bauliche Veränderungen) die Sicht nicht beeinträchtigt wird. Der offene Charakter der Garage muss erhalten bleiben.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

3.12. Bauvoranfrage zur Baugenehmigung des Interimsbaus zur temporären Erweiterung des Wolfgang-Borchert-Gymnasiums auf dem Grundstück Sportplatzstr. 2
--

Sachverhalt:

Bauvoranfrage zur Baugenehmigung des Interimsbaus zur temporären Erweiterung des Wolfgang-Borchert-Gymnasiums und Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Vollgeschosse auf dem Grundstück Flur-Nr. 1217/5, Gemarkung Langenzenn.

Laut Ermächtigung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 28.10.2025 wurde dieses Bauvorhaben im Zuge der laufenden Verwaltung behandelt, eine Befreiung hinsichtlich der Vollgeschosßzahl wurde in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

3.13. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Reparatur einer undichten Stelle am Kamin auf dem Grundstück Nürnberger Str. 29

Sachverhalt:

Antrag auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Reparatur einer undichten Stelle am Kamin und teilweiser Ziegelerneuerung auf dem Grundstück Flur-Nr. 413/2, Gemarkung Langenzenn.

Die Verwaltung teilt mit, dass dem Antrag bereits aufgrund der Dringlichkeit im Zuge der laufenden Verwaltung zugestimmt wurde.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

4. Bauleitplanung

**4.1. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße" im Parallelverfahren;
hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.06.2024 den Beschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „KiTa Reichenberger Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Ziel der Planung ist die Deckung des Bedarfs an notwendigen Plätzen in den Kindertagesstätten in der Stadt. Hierzu soll durch die Bauleitplanung östlich der Reichenberger Straße und nördlich des Hallenbades Baurecht geschaffen werden, um dort eine Kindertagesstätte mit integrierter Krippe errichten zu können. Festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte sowie Verkehrsflächen zur Erschließung.

Die förmliche Beteiligung der Entwürfe des Bebauungsplans und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zu den Entwürfen des Bebauungsplans und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte mit Anschreiben vom 01.10.2025, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 10.11.2025 gebeten.

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

- Gemeinde Großhabersdorf
- Gemeinde Puschendorf
- Handelsverband Bayern e.V.
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- IHK Nürnberg
- Markt Cadolzburg
- Markt Wilhermsdorf
- Planungsverband Region Nürnberg
- PLEdoc GmbH
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Mittelfranken, Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
- Staatliche Schulämter in der Stadt und Landkreis Fürth
- TenneT TSO GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- BDS-Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz e.V.
- Deutsche Post DHL Real Estate Deutschland GmbH
- Evang.-Luth. Pfarramt
- Fischereiverband Mittelfranken
- Gemeinde Hagenbüchach

- Gemeinde Veitsbronn
- Katholisches Pfarramt St. Marien
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.
- Markt Emskirchen
- Regierung von Mittelfranken, Fachberater Brand- u. Katastrophen-Schutz
- Verkehrsclub Deutschland, Landesverband Bayern e.V.
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH

Hinweis:

In der Regel (bis auf Deutsche Telekom, Landratsamt Fürth, Staatliches Bauamt, Vodafone GmbH sowie dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg) gingen für die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplanes Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ gemeinsame Stellungnahmen ein, so dass eine gemeinsame Beratung und Abstimmung durchgeführt wird

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlüsse:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
Bereich Landwirtschaft Hinsichtlich der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Belangen, wie dem Verlust von Nutzflächen, dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie den überdurchschnittlichen Bodenbonitäten von Teilflächen des Plangebietes, verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.12.2024 zu den Planungen. An den Aussagen darin ändert sich im Wesentlichen nichts.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Anregungen der Stellungnahme vom 20.12.2024 sind bereits in die Abwägung eingeflossen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und dem Zuschnitt der Fläche wird der Nutzen der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke erheblich eingeschränkt. Diese Nutzungsbeschränkungen werden durch die günstige Bodenbonität nur bedingt aufgewogen, so dass es sich hier jedenfalls nicht um einen besonderen Gunststandort für die Landwirtschaft handelt. Durch den vorliegenden Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten und die eher widrigen Umstände für eine landwirtschaftliche Nutzung wird eine Überplanung der Fläche als vertretbar angesehen. An der Planung wird daher festgehalten.	7:1

Beim aktuellen Entwurf wurde die Bestandsbewertung bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Teilfläche von FlurNr. 1151) verändert. Nunmehr wurde die Fläche nicht mehr als Typ G11 mit 3 Wertpunkten eingestuft, sondern als G211 mit 6 Wertpunkten. Diese Einstufung Typ G211 entspricht nach unserer Sicht nicht der Realität und der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Diese Teilfläche wird aktiv als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Nach unserer Beurteilung ist eine Einstufung als Typ G11 mit 3 Wertpunkten fachgerecht. Wir fordern deshalb, die Eingriffsbewertung nochmals zu überprüfen und die Einstufung der Typen fach- und sachgerecht vorzunehmen.	Da die Planung 2024 recht spät im Jahresverlauf gestartet war, konnte eine abschließende Überprüfung und Einschätzung des Grünlandbestandes erst im Frühjahr/Sommer 2025 erfolgen. Diese hatte gerade die Änderung des Biotop-/Nutzungstyps nach Bay-KompV in G211 zur Folge. Auch bei diesem Biotop-/Nutzungstyp handelt es sich um aktiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Schnitthäufigkeit und festgestellte Grünlandarten führten aber zu der Einstufung als G211, da eine Einstufung als intensiv genutztes Grünland G11 hier gerade eben nicht fach- und sachgerecht gewesen wäre.	
Gemäß vorliegendem Entwurf wären Eingriffe in den Naturhaushalt im Umfang von 10.282 Wertpunkten auf zwei externen Ausgleichsflächen auszugleichen. Hinsichtlich der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Flur Nr. 529 in der Gemarkung Kirchfembach verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.12.2025.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Es wird auf das, dem Beteiligungsschreiben beigefügte, Abwägungsergebnis zur genannten Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. Es wurden keine zusätzlichen Anregungen vorgetragen, an der Planung dieser Ausgleichsfläche wird daher festgehalten.	
Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Flur Nr. 1025 in der Gemarkung Keidenzell werden durch Zuordnung vom kommunalen Ökokonto vorgesehen. Diesbezüglich bestünden aus unserer Sicht keine Einwände.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	
Allerdings sollte aus unserer Sicht diese Ausgleichsmaßnahme bei korrekter Einwertung der Bestandsflächen und des Bestandszustandes nicht erforderlich sein.	Wie oben ausgeführt, erfolgte die Neubewertung der Eingriffsflächen im Frühjahr/Sommer 2025, die aus angegebenen Gründen zu einer Änderung der Bestandsbewertung führte.	
Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.	

Bayerischer Bauernverband KÖR, Geschäftsstelle Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
Die Belange der Landwirtschaft werden im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht negativ berührt. Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin. Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorge-	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	7:1

bracht.		
---------	--	--

Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
Grundsätzlich hat die Jägerschaft keine Einwendungen zu der oben angeführten Planungsmaßnahme. Die Angelegenheit tangiert die Interessen der Jägerschaft nur unwesentlich. Einsprüche werden deshalb nicht erhoben. Eine grundsätzliche Bitte in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen in der Flur wäre aber, bei deren Gestaltung die jeweils örtlichen Revierpächter einzubeziehen.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Planung für die Ökokonto-Maßnahme auf Flst. Nr. 1025 in der Gmkg. Keidenzell ist durch den Landschaftspflegeverband Mittelfranken durchgeführt und die Umsetzung der Maßnahmen bereits abgeschlossen worden. Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahme auf Flst. Nr. 529 in der Gmkg. Kirchfembach wurde der Revierpächter nicht explizit einbezogen, es werden durch die Planung aber auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ausübung der Jagd gesehen.	7:1

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Süd PTI 13, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
Flächennutzungsplan		
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	7:1
Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W112607400, [...] vom 13.12. 2024 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Es wird auf das, dem Beteiligungsschreiben beigefügte Abwägungsergebnis zur genannten Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen. Dort wurde auf eine Leitung der Telekom im Plangebiet hingewiesen, was im Bebauungsplan bzw. auf Vorhaben-ebene zu berücksichtigen war. Es wurden keine zusätzlichen Anregungen vorgetragen, an der Planung wird festgehalten.	
Bei Planänderung bitten wir um erneute Beteiligung.	Eine Planänderung und somit eine erneute Beteiligung ist nicht vorgesehen.	
Bebauungsplan		
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	7:1

Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:		
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.	Diese Aussage steht im Widerspruch zu den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 12./13.12. 2024 zum Vorentwurf der Planung in welcher auf eine bestehende Leitung im Plangebiet hingewiesen wird. Der Leitungsverlauf wurde zum Entwurf in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Weiteres ist ggf. auf Vorhabenebene veranlasst, nicht aber im Bebauungsplan.	
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Hinweise werden auf Vorhabenebene berücksichtigt.	
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. An den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen. Eine eigene Festsetzung bezüglich der Unterbringung von Telekommunikationsleitungen ist nicht erforderlich. Die Berücksichtigung der Bestandsleitung der Telekom innerhalb der Baufläche erfolgt auf Vorhabenebene.	
Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	

nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.	Für die vorhandene Bestandsleitung ist aktuell kein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Eine ggf. erforderliche Verlegung der Leitung kann erst auf Vorhabenebene abschließend geprüft werden. Inwieweit dann ein Leitungsrecht eingetragen werden kann/soll, ist zu gegebener Zeit zu prüfen.	
Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: <u>T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de</u> .	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Hinweise werden auf Vorhabenebene berücksichtigt.	

Infra Fürth GmbH, Fürth

Stellungnahme:	Beschlussvorschlag:	Empfehlung:
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.12.2024 (beiliegend).	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. In der Stellungnahme vom 10.12.2024 zum Vorentwurf wurde u.a. auf eine Gas-Bestandsleitung in der Reichenberger Straße, den Hausanschluss des Hallenbades und damit verbundene Beschränkungen hingewiesen. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, waren teils aber nur auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wurde bereits in die Abwägung eingestellt, Weiteres ist nicht veranlasst.	7:1

Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44, Zirndorf

Stellungnahme:	Beschlussvorschlag:	Empfehlung:
FNP		
<u>1. Abteilung 4- SG 41 AB 412 — Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Es wird auf die Stellungnahme des Arbeitsbereichs 412 vom 10.11.2025 zum AZ: 443-6102-0-1760-2024 verwiesen	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Es wird auf die untenstehende Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen.	7:1
BP		
<u>1. Abteilung 1 — SG 13— Abfalltechnik:</u>		7:1

Unter Bezugnahme auf Abschnitt F (Seite 38) der Begründung des B-Planes Nr. 86 kann Folgendes mitgeteilt werden: <u>Allgemein darf wie folgt ausgeführt werden:</u> Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschließungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAS 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 58. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Es sind entsprechend Abfallsammelbehälter in ausreichender Menge für - Restmüll (gem. Satzung auch für Gewerbe grundsätzlich verpflichtend), - Papier (soweit für Gewerbe erforderlich), - Biomüll (soweit für Gewerbe erforderlich) sowie - Gelbe Tonne (soweit für Gewerbe erforderlich - über den vom Dualen System beauftragten Dritten zu bestellen) vorzuhalten. Die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbebetriebe haben ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen. Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich <u>nicht</u> von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Reichenberger Straße, über die das Plangebiet erschlossen wird, erfüllt die genannten Anforderungen. Wendeanlagen sind nicht erforderlich. Die weiteren Hinweise werden auf Vorhabenebene berücksichtigt.	
<u>2. Abteilung 4 - SG 41 AB 412 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Es fehlen wasserrechtliche Zulassungen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser). Die Ableitungen von Niederschlagswasser in den Eckartsbach (Gew. III. Ordnung) oder	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen für eine Ableitung in ein Oberflächengewässer bzw. im Hinblick auf	7:1

sonstige Gewässer bedürfen einer gehobenen Erlaubnis gemäß §§ 10 und 15 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 sowie des Arbeitsblattes DWA-A117. Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreN) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung zu beantragen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Arbeitsbereichs 412 vom 17.01.2025 zu Bauamts-Az 443-0-1760-2024 verwiesen.	ggf. stattfindende Versickerungen werden auf Vorhabenebene eingeholt und die gegebenen Hinweise berücksichtigt. Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Diese Stellungnahme zum Vorentwurf wurde bereits in die Abwägung eingestellt. Es wurden in erster Linie Hinweise zur Bauwasserhaltung oder zum Bodenschutz zur Kenntnis genommen, die auf Vorhabenebene zu berücksichtigen sind.	
<u>3. Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz</u> <u>Technik:</u> <u>Planblatt:</u> Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen V1 -V5 zum Artenschutz sind in die Festsetzungen mit aufzunehmen. Die Pflege- und Herstellungsmaßnahmen der Ausgleichsflächen sind mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Zusätzlich ist die Ausgleichsfläche in den zeichnerischen Festsetzungen dazustellen.	Da es sich bei den Maßnahmen V1 (Umweltbaubegleitung) und V2 (Rodung außerhalb von Brutzeiten) um nicht festsetzbare Maßnahmen handelt, wurden diese nicht in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Vermeidungsmaßnahmen V3 (Vermeidung von Vogelschlag) und V4 (Vermeidung der Attraktion nachtaktiver Insekten) wurden bereits durch die textlichen Festsetzungen in § 8 der Satzung berücksichtigt. Die Maßnahme V5 (Baum- und Gehölzerhalt) ist durch textliche (§ 6 Abs. 3f) und zeichnerische Festsetzungen abgesichert. Im Bebauungsplan kann das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche, nicht jedoch explizite Pflege- und Herstellungsmaßnahmen zur Zielerreichung festgesetzt werden. Der Anregung die Ausgleichsflächen als zweiten/weiteren	7:1

	Geltungsbereich zeichnerisch festzusetzen wird ebenfalls nicht entsprochen, es reicht hierzu eine Zuordnung. Bei der Ausgleichsfläche westlich von Keidenzell handelt es sich zudem um eine bestehende Ökoko-nto-ffläche.	
<u>Umweltbericht:</u> <u>Zu K:</u> Auf den Ausgleichsflächen ist ein Schröpf-schnitt in den ersten 3 Jahren ausreichend-der erste Schnitt sollte jedoch erst ab dem 15.06. stattfinden. Die Obstbäume sind mit einer Pfahlsiche- rung zu versehen. Für Obstbäume gilt folgende Pflege: Die erforderlichen Erziehungs- und Pflegeschnit- te sind je nach Bedarf durchzuführen. Die ersten 5 Jahre ist ein fachgerechter Erzie- hungsschnitt durchzuführen. Zudem sind die Bäume die ersten 5 Jahre ausreichend zu wässern. Danach sind die Bäume durch fachgerechte regelmäßige Pflegeschnitte zu erhalten.	Der Anregung wird entspro- chen und die Angaben im Umweltbericht in Kap. K an- gepasst. Eine erneute Ausle- gung wird durch diese Anpas- sung nicht erforderlich.	7:1

Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt, Zirndorf

<i>Stellung- nahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfeh- lung:</i>
Wir können auf unsere unten stehen- de Stellung- nahme vom 30.12.2024 verweisen.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde bereits in die Abwä- gung eingestellt. Sie enthielt v.a. Hinweise zu nicht vorhandenen Altlasten, aber auch zum zu berücksichtigenden Wirkungspfad Boden-Mensch im Hinblick auf künftige Kinderspielflächen. Be- gründung und Umweltbericht wurden diesbezüglich zum Entwurf hin bereits ergänzt, es gab im vorliegenden Gutachten zur Bau- grunduntersuchung aber keine Hinweise auf verunreinigtes oder belastetes Erdreich. Weiteres ist nicht veranlasst.	7:1

N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfeh- lung:</i>
Die Stellungnahme vom 16.01.2025, AZ: ANR02202451162 & ANR02202451163, behält wei- terhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anla- ge bei.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Anregun- gen wurden bereits vollständig in die Abwä- gung eingestellt. In der Stellungnahme vom 16.01.2025 zum Vorentwurf wurden in erster Linie Hinweise zu der elektrischen Freileitung im Norden und damit zu berücksichtigende Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche gegeben. Die Begründung wurde diesbezüglich zum Entwurf hin bereits ergänzt.	7:1
In der Ausgleichsfläche Flst. Nr. 1025, Gmkg. Keidenzell,	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	

Stadt Langenzenn sind keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant.		
Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in die Erläuterungsberichte mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Da bereits zum Entwurf hin Ergänzungen erfolgt sind, sind keine weiteren Punkte in die Begründungen der FNP-Änderung und des Bebauungsplanes aufzunehmen. Auf Vorhabenebene erfolgt bei Bedarf rechtzeitige Einbindung der N-Ergie Netz GmbH.	

Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
<u>Flächennutzungsplan:</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“) entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	7:1
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis mitzuteilen Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird der rechtskräftige Bebauungsplan auf der Homepage der Stadt Langenzenn veröffentlicht und kann eingesehen werden.	
<u>Bebauungsplan:</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden: 1. Der Baulasträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Verkehrslärm nicht überschritten werden. Ein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen aufgrund von Verkehrslärm besteht somit nicht.	7:1
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis mitzuteilen Nach Abschluss des Bauleitplanver-	

des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	fahrens wird der rechtskräftige Bebauungsplan auf der Homepage der Stadt Langenzenn veröffentlicht und kann eingesehen werden.	
--	--	--

Stadtwerke Langenzenn

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
Seitens der Stadtwerke bleibt die alte Stellungnahme aufrechterhalten: Die Stadtwerke Langenzenn sind Netzbetreiber für Strom und Wasser, in den entsprechenden Straßen liegen evtl. Wasserleitungen sowie Niederspannungs-, Mittelspannungs- und Steuerkabel der Stadtwerke. Wir bitten um Berücksichtigung.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	7:1

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
FNP:		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis	7:1
BP:		
Bei der von Ihnen eingereichten Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die zuständige Vodafone-Gesellschaft(en) erforderliche Umverlegungen ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 130 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz [TKG]), unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung – beauftragt hat. Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en) ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Leitung der Vodafone ist lagegleich / identisch mit der der Telekom und bereits nachrichtlich im Planblatt übernommen. Die Hinweise werden auf Vorhabenebene berücksichtigt.	7:1

hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben. Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.		
Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Der Hinweis wird auf Vorhabenebene berücksichtigt.	
[Hinweise zu den Ausgleichsflächen Flst. Nr. 529, Gmkg. Kirchfembach, und Flst. Nr. 1025, Gmkg. Keidenzell 9 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Empfehlung:</i>
FNP		
<u>Sachgebiet 4.4 - Gewässer/ Hochwasser/ Starkregenereignisse:</u> Den Beschlussvorschlag vom 23.09.2025 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 15.01.2025 sind weiterhin zu beachten.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen sind bereits in die Abwägung zum Vorentwurf eingestellt worden. Die Stellungnahme vom 15.01.2025 enthielt u.a. Hinweise zu bestehenden Entwässerungseinrichtungen, Starkregenereignissen und die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.	7:1
<u>Sachgebiet 4.3 - Abwasserentsorgung:</u>	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen sind be-	7:1

Den Beschlussbuchauszug nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 15.01.2025 sind weiterhin zu beachten.	reits in die Abwägung zum Vorentwurf eingestellt worden. Die Stellungnahme vom 15.01.2025 enthielt u.a. Hinweise zum WHG und dem Umgang mit Niederschlagswasser und ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen. Diese waren insbesondere auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.	
BP		
<u>Sachgebiet 4.22- Grundwasserschutz:</u> Den Beschlussvorschlag vom 23.09.2025 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 15.01.2025 sind weiterhin zu beachten	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen sind bereits in die Abwägung zum Vorentwurf eingestellt worden. Die Stellungnahme vom 15.01. 2025 enthielt u.a. Hinweise zu Grundwasserabsenkungen, Bauwasserhaltung und hohen Grundwasserständen. Diese waren insbesondere auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.	7:1
<u>Sachgebiet 4.4 – Gewässer /Hochwasser / Starkregenereignisse:</u> Den Beschlussvorschlag vom 23.09.2025 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 15.01.2025 sind weiterhin zu beachten	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen sind bereits in die Abwägung zum Vorentwurf eingestellt worden. Die Stellungnahme vom 15.01.2025 enthielt u.a. Hinweise zu bestehenden Entwässerungseinrichtungen, Starkregenereignissen und die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“.	7:1
<u>Sachgebiet 4.3 - Abwasserentsorgung:</u> Den Beschlussbuchauszug nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 15.01.2025 sind weiterhin zu beachten.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen sind bereits in die Abwägung zum Vorentwurf eingestellt worden. Die Stellungnahme vom 15.01.2025 enthielt u.a. Hinweise zum WHG, der Entwässerung im Trennsystem und dem Umgang mit Niederschlagswasser und ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen. Diese waren insbesondere auf Vorhabenebene zu berücksichtigen.	7:1

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat die im Sachverhalt aufgeführten Beschlussvorschläge.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 1

4.2. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße" im Parallelverfahren; hier: Feststellungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrats am 20.06.2024 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ sowie die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Langenzenn, östlich der Reichenberger Straße. Es wurde im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entsprechend der Konzeptstudie des Architekturbüros Dürschinger auf den nördlichen Teilbereich beschränkt, die restliche Grundstücksfläche kann entsprechend als Außenspielbereich genutzt werden. Im Bebauungsplan ist dazu das gesamte Grundstück mit aufgenommen, für das Vorhaben wird evt. aber nicht die gesamte Fläche benötigt. Dort vorhandener Gehölzbestand östlich der Kegelbahn wird zur Erhaltung festgesetzt, da dies auch Oberflächenwasserabflüsse abbremsst.

In der 27. Änderung des FNP wurde eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt (siehe Planblatt in der Anlage), mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Die Veröffentlichung der Entwürfe des Bebauungsplans und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 statt. Es gingen dabei keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.10.2025, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 10.11.2025 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Dabei wurde in vielen Stellungnahmen auf die Äußerung zum Vorentwurf verwiesen. Diese Stellungnahmen wurden ja bereits abgewogen, es ging aber überwiegend um Kenntnissnahmen von Hinweisen. Zum Entwurf wurden neben diesen schon bekannten Anregungen vor allem auf die Eingriffsregelung und die damit verbundenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen eingegangen.

Die Abwägung führt zu kleineren Anpassungen im Umweltbericht, aber zu keinen Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Das beauftragte Planungsbüro GSP Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, Nürnberg, hat die genehmigungsfähige Planfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ jeweils in der Fassung vom 19.11.2025 angefertigt.

Das Bauleitplanverfahren kann zum Abschluss gebracht und der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden. Die FNP-Änderung ist danach noch dem Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwürfen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ entsprechend der Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, vom 19.11.2025.

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn fasst den Feststellungsbeschluss zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.11.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Fürth zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB vorzulegen.

Nach Erteilung der Genehmigung ist diese ortsüblich bekannt zu machen.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 1

**4.3. 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße" im Parallelverfahren;
hier: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße"**

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrats am 20.06.2024 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ sowie die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Langenzenn, östlich der Reichenberger Straße. Es wurde im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entsprechend der Konzeptstudie des Architekturbüros Dürschinger auf den nördlichen Teilbereich beschränkt, die restliche Grundstücksfläche kann entsprechend als Außenspielbereich genutzt werden. Im Bebauungsplan ist dazu das gesamte Grundstück mit aufgenommen, für das Vorhaben wird evt. aber nicht die gesamte Fläche benötigt. Dort vorhandener Gehölzbestand östlich der Kegelbahn wird zur Erhaltung festgesetzt, da dies auch Oberflächenwasserabflüsse abbremsst.

In der 27. Änderung des FNP wurde eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt (siehe Planblatt in der Anlage), mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Die Veröffentlichung der Entwürfe des Bebauungsplans und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 06.10.2025 bis einschließlich 10.11.2025 statt. Es gingen dabei keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.10.2025, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 10.11.2025 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Inhalte des Bebauungsplanes. Dabei wurde in vielen Stellungnahmen auf die Äußerung zum Vorentwurf verwiesen. Diese Stellungnahmen wurden ja bereits abgewogen, es ging aber überwiegend um Kenntnisnahmen von Hinweisen. Zum Entwurf wurden neben diesen schon bekannten Anregungen vor allem auf die Eingriffsregelung und die damit verbundenen Ausgleichsflächen und -maßnahmen eingegangen.

Die Abwägung führt zu kleineren Anpassungen im Umweltbericht, aber zu keinen Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Das beauftragte Planungsbüro GSP Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, Nürnberg, hat die genehmigungsfähige Planfassung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Satzungsfassung des Be-

bauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ jeweils in der Fassung vom 19.11.2025 angefertigt.

Das Bauleitplanverfahren kann zum Abschluss gebracht und der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung und der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst werden. Die FNP-Änderung ist danach noch dem Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwürfen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ entsprechend der Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner, Nürnberg, vom 19.11.2025.

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ in der Fassung vom 19.11.2025 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss nach Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ortsüblich bekannt zu machen.

mehrheitlich beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 1

5. Grundstücksangelegenheiten

5.1. FFH-Gebiet Zenn hier: Aufnahme der Maßnahmen aus dem Managementplan in Verträge

Sachverhalt:

Die Zenn bildet mit ihren angrenzenden Flächen ein FFH-Gebiet mit der Gebietsnummer 6530-371. Für dieses Gebiet wurde im Jahr 2008 vom Institut für angewandte ökologische Studien Nürnberg im Auftrag der Regierung von Mittelfranken ein Pflegekonzept unter naturschutzfachlichen Punkten zum Erhalt dieses FFH-Gebietes erstellt, der sog. Managementplan „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“. Dieser enthält verschiedene Maßnahmen, eine Orientierung an diesen ist geboten und sollte somit auch Einzug in städtische Verträge sowie die der Hospitalstiftung erhalten.

Mit der Einhaltung dieser Maßnahmen können Eigentümer von Flächen in diesem FFH-Gebiet aktiv zum Schutz und somit zum Erhalt dessen beitragen. Auch die Stadt Langenzenn sowie die Hospitalstiftung Langenzenn besitzen in diesem Gebiet verschiedene Flächen. Entsprechend möchte die Stadtverwaltung und auch die Hospitalstiftung Langenzenn die Maßnahmen aus dem Managementplan als Pflicht in sämtliche neu abzuschließende Verträge wie bspw. Pachtverträge, Gestattungsverträge oder Nutzungsvereinbarungen für diese Flächen aufnehmen.

Beispiel einer Maßnahme: Festlegung von Mahdzeiträumen zur Förderung gefährdeter Vorkommen im FFH-Gebiet der Zenn:

Das FFH-Gebiet ist in Schutzbereiche für verschiedene Lebensräume und damit einhergehende gefährdete Arten unterteilt, wie beispielsweise Keiljungfer, Muscheln, Insekten, Tagfalter sowie Fledermaus- und Vogelarten. Jede dieser Vorkommen benötigt einen für sie angepassten Lebensraum, der mit den Maßnahmen aus dem Managementplan gefördert werden kann. Eine dieser Maßnahmen betrifft die Wiesenmahd.

Über eine Anpassung der Mahdzeiträume sowie der Häufigkeit der Mahd kann man hier gezielt verschiedene Pflanzen fördern und somit den Lebensraum für eine dieser Arten erhalten oder gar verbessern. So kann mit einer zweischürigen Mahd von Wiesenknopf-Wiesen, wie sie die Stadt Langenzenn besitzt, bis Mitte Juni sowie ab Ende August der Wiesenknopf erhalten werden und somit dem gefährdeten Wiesenknopf-Ameisenbläuling als Nahrungsquelle sowie zur Eiablage dienen. Eine weitere Möglichkeit ist die Umsetzung von sog. Frühmahdstreifen. Hierbei wird vor der eigentlichen Mahd ein Wiesenstreifen gemäht, der zur Hauptmahd bereits wieder nachgewachsen ist, nicht erneut gemäht wird und somit Insekten als Ausweich und in Folge dessen auch anderen Arten durch ein erhöhtes Insektenvorkommen während der Wiesenmahd als Nahrungsquelle dient. Diese Maßnahme schützt auch Bodenbrütervorkommen. Überdies würden Maßnahmen aus dem Managementplan auch der Grünen Keiljungfer (eine Libellenart) zugutekommen, um deren Vorkommen sich im Bereich der Zenntalbrücke im betreffenden FFH-Gebiet bereits bemüht wird.

Der Managementplan ist als Anlage 1 beigelegt.

Die Verwaltung schlägt die Aufnahme der Maßnahmen aus dem Managementplan in neu abzuschließende Pachtverträge für Flächen des betreffenden FFH-Gebietes, die im Eigentum der Stadt sowie der Hospitalstiftung Langenzenn stehen, vor.

Die Ausschussmitglieder sind der Meinung, dass vor Beschlussfassung eine Kontaktaufnahme mit den Landwirten erfolgen muss, um die Auswirkungen auf das Pachtverhältnis und mögliche Ertragseinbußen zu ermitteln. Eine Kompromisslösung wäre wünschenswert. Der Sachvortrag und Beschlussvorschlag des Tagesordnungspunktes wären evtl. anzupassen und neu auszuformulieren.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss beschließt den Tagesordnungspunkt zu vertagen und den Antrag neu auszuformulieren.

Die Verwaltung wird beauftragt Kontakt mit den Landwirten aufzunehmen.

Eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten bezüglich der Folgen der Aufnahme etwaiger Vorgaben soll erfolgen, bevor der Tagesordnungspunkt erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird.

zurückgestellt

Dafür: 8 Dagegen: 0

6. BauGB-Novelle 2025; Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung; hier: Informationen zum "Bauturbo"
--

Sachverhalt:

Am 30. Oktober 2025 trat das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft. Ziel dieses Gesetzes ist es, den Wohnungsbau in Deutschland schneller voranzutreiben und den Zugang zu Wohnraum insbesondere in städtischen Gebieten zu erleichtern. Ein zentraler Bestandteil der Reform ist der sogenannte „Bauturbo“, der es ermöglicht, Wohnbauprojekte bis zum 31. Dezember 2030 ohne vollständige Bauleitplanung durchzuführen – vorausgesetzt, die Gemeinde stimmt zu.

Mit der Einführung von § 36a BauGB wird ein Zustimmungsverfahren etabliert, das die übliche Gemeindegenehmigung ersetzt. Dabei kommt eine Fiktionswirkung zur Anwendung: Wird die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nicht verweigert, gilt sie als erteilt. Bei einer Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert sich diese Frist auf maximal vier Monate.

Gemäß § 246e BauGB können in Zukunft auch Außenbereichsflächen bebaut werden, sofern sie im räumlichen Zusammenhang mit bereits bebauten oder beplanten Flächen stehen und städtebaulich vertretbar sind. Eine Abstandsregelung von maximal etwa 100 Metern wird hierbei angewendet.

Am 12. November 2025 wurde vom Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr eine Handlungsanweisung (FAQ) veröffentlicht, welche im Ratsinformationssystem eingestellt ist.

Es wird klargestellt, dass es keine Pflicht für die Gemeinden gibt, den „Bauturbo“ zu nutzen – jedoch handelt es sich um eine Kann-Vorschrift. Das heißt, die Gemeinden können ihn einsetzen, um unter bestimmten Bedingungen schneller Wohnraum zu schaffen, die Gemeinden sind aber nicht dazu verpflichtet.

Wesentliche Inhalte der BauGB-Novelle 2025:

- Vereinfachung und Beschleunigung der Genehmigungsverfahren

Die Novelle vereinfacht Genehmigungsverfahren, um Wohnbauvorhaben schneller zu realisieren. Insbesondere kleinere und mittlere Bauprojekte profitieren von einem vereinfachten Genehmigungsprozess. Der „Bauturbo“ verkürzt die Planungsverfahren erheblich, da die vollständige Bauleitplanung entfällt.

- Flächenbereitstellung und Planungsbeschleunigung

Das Gesetz zielt darauf ab, bevorzugt innenstadtnahe Flächen, Brachflächen und bereits erschlossene Gebiete zu nutzen. Um die Umwidmung dieser Flächen zu beschleunigen, werden Bebauungspläne vereinfacht und die Bearbeitungszeiten deutlich verkürzt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Vergleich zur herkömmlichen Planung auf die Möglichkeit zur Stellungnahme nach § 36a Abs. 2 BauGB auf einen Monat reduziert.

- Änderungen im Befreiungs- und Abweichungsrecht

Die Novelle erleichtert das Verfahren zur Befreiung nach § 31 BauGB und erlaubt Abweichungen vom Einfügen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Zudem können im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen abweichend von den allgemein geltenden Werten der TA-Lärm festgelegt werden.

- Zulässigkeit zusätzlicher Nutzungen

Neben der Zulassung von Mehrfamilienhäusern wird der „Bauturbo“ auch auf Einfamilienhäuser ausgeweitet. Zudem sind Nutzungsänderungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken sowie die Zulassung von sozialen Infrastrukturanlagen (z.B. Kindergärten, Schulen) und Läden des täglichen Bedarfs möglich, sofern die notwendige Infrastruktur vorhanden ist.

Herausforderungen für die Gemeinden:

Die Einführung des „Bauturbos“ bietet Chancen, bringt aber auch einige Herausforderungen für die kommunale Verwaltung und Planungspraxis mit sich:

- Erhöhte Erwartungshaltung der Bevölkerung

Durch die beschleunigte Genehmigungspraxis entsteht eine erhöhte Erwartungshaltung bei der Bevölkerung. Dies könnte dazu führen, dass abgelehnte Vorhaben erneut eingereicht werden, da Bürger hoffen, dass ein neuer Antrag erfolgreicher ist.

- Knapp bemessene Fristen

Die Frist von drei bis vier Monaten für die Bearbeitung der Anträge ist eng, insbesondere wenn komplexe städtebauliche Fragestellungen berücksichtigt werden müssen. Dies umfasst unter anderem städtische Verträge (einschließlich Ausgleichsmaßnahmen und Erschließungsfragen), die Klärung öffentlicher Belange und ggf. die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung.

- Unsicherheiten bei der praktischen Umsetzung

Es bestehen Unsicherheiten, wie die neuen Regelungen in der Praxis umgesetzt werden.

Zwei wesentliche Fragen sind dabei:

- Qualität der Bauanträge: Es ist unklar, ob die im Rahmen des „Bauturbos“ eingereichten Bauanträge die erforderliche Qualität aufweisen, um schnell bearbeitet zu werden.
- Abweichungen vom Einfügen: Es ist noch offen, wie mit Abweichungen von Bebauungsplänen oder der Einfügung in die nähere Umgebung umgegangen wird, insbesondere bei mehrfach vorkommenden Fällen. Grundsatzbeschlüsse könnten erforderlich werden, um eine einheitliche Handhabung sicherzustellen.

§ 36a BauGB - Zustimmung der Gemeinde:

Die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB ermöglicht eine schnelle Genehmigung von Wohnbauvorhaben, führt jedoch auch zu neuen Anforderungen und Unsicherheiten:

- Keine Ersetzungsbefugnis durch die Bauaufsicht: Die Gemeinde kann die Zustimmung nicht durch die Bauaufsicht ersetzen lassen.
- Fiktionswirkung: Wird die Zustimmung der Gemeinde innerhalb von drei Monaten nicht verweigert, gilt sie als erteilt. Bei Öffentlichkeitsbeteiligung verlängert sich die Frist um einen Monat.
- Städtebauliche Verträge: Die Zustimmung kann an Bedingungen geknüpft werden, die durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn geregelt werden (z.B. für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen).
- Maximale Bearbeitungszeit: Der gesamte Prozess, einschließlich Prüfung der Unterlagen, Vorberatung und Öffentlichkeitsbeteiligung, muss innerhalb von vier Monaten abgeschlossen sein.

Empfehlungen der Verwaltung

Um eine transparente, rechtssichere und einheitliche Anwendung der neuen gesetzlichen Regelungen zu gewährleisten, empfiehlt die Verwaltung die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts.

Dieses soll folgende Punkte umfassen:

- Kriterien für die Vereinbarkeit von Projekten mit den städtebaulichen Vorstellungen der Verwaltung,
- Anforderungen für den Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge,
- Abwägungsmaßstäbe für Außenbereichsvorhaben (einschließlich der 100-m-Regel), einheitliche Verfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung und Vertragsgestaltung.

Die Verwaltung steht derzeit im Austausch mit Planungsbüros und wird in einer der nächsten Ausschusssitzungen konkrete Vorschläge unterbreiten.

Bis zur Erstellung dieses städtebaulichen Konzepts empfiehlt die Verwaltung, den „Bauturbo“ noch nicht anzuwenden, um eine einheitliche Beurteilungspraxis zu gewährleisten. Die erste Abweichung könnte das Ortsbild langfristig prägen, was eine einheitliche Handhabung erschwert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis vom Inkrafttreten des „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ sowie der damit verbundenen Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beauftragt die Verwaltung ein entsprechendes Honorarangebot für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts zur Anwendung der neuen Regelungen im Rahmen des „Bauturbos“ einzuholen.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt bis zur Fertigstellung des städtebaulichen Konzepts den „Bauturbo“ nicht anzuwenden. Damit wird gewährleistet, dass Bauvorhaben einheitlich und rechtlich eindeutig behandelt werden und das einheitliche Stadtbild erhalten bleibt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

7. Sachstandsberichte laufender städtischer Projekte

7.1. Sirenen im Stadtgebiet von Langenzenn hier: Ertüchtigung der Sirenen auf digitalen Funkempfang

Sachverhalt:

Die Stadt Langenzenn verfügt und betreibt im Stadtgebiet von Langenzenn insgesamt zehn Sirenen, vorrangig zur Alarmierung der Feuerwehren.

In den Kalenderwochen 45 und 46 (03.11.2025 – 12.11.2025) wurden alle Sirenen im Stadtgebiet von Langenzenn durch die beauftragte Firma begangen, nahezu alle auf digitalen Funkempfang und bei Bedarf wieder funktionstüchtig gemacht.

Die Umrüstung auf digitalen Funkempfang ist dahin gehend wichtig, um die Bevölkerung im Katastrophenfall zu warnen und das entsprechende Tonsignal wiederzugeben (vergleiche hierzu den bundesweiten Warntag durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe immer am zweiten Donnerstag im September).

Insgesamt konnten acht von zehn Sirenen umgerüstet werden, für zwei Sirenen stehen noch weitere Arbeiten an, die derzeit mit den Verantwortlichen der Stadtverwaltung weiter (federführend durch die Geschäftsleitung) bearbeitet werden.

Im konkreten geht es um die Sirenenstandorte

Keidenzell:

Die Sirene ist auf einem Privathaus montiert und es sind entsprechende Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Jedoch kann die zusätzliche Technik nicht am bisherigen Standort der Sirenentechnik aufgrund Platzmangels eingebaut werden. Zusätzliche Auflagen des Denkmalschutzes im Gebäude erschweren die Montage. Seitens der Stadt Langenzenn wird daher die Option zur Verlegung ans Feuerwehrhaus in Keidenzell in Betracht gezogen.

Hier sind aber noch einige Vorarbeiten nötig, wie z.B. Angebotseinholung für die Verlegung, Gespräche mit den Eigentümern des Gebäudes etc. Die Umrüstung/Umsetzung wird weiterhin durch die Geschäftsleitung vorangetrieben, kann aber noch etwas Zeit in Anspruch nehmen.

Sirene Heinersdorf:

Auch diese Sirene ist auf einem Privathaus installiert und mit den entsprechenden Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Auch hier stehen wir vor der Herausforderung des begrenzten Platzes. Allerdings ist hier keine Versetzung der Sirene geplant. Es wird hier mit dem Hauseigentümer nach einer Lösung gesucht. Sobald diese gefunden wurde, wird auch diese Sirene auf digitalen Funkempfang umgerüstet.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

7.2. Brücken- und Ingenieurbauwerke; Überwachung und Sanierung; hier: Rückblick auf das vergangene Jahr und Ausblick auf das nächste Jahr

Sachverhalt:

Stand heute liegen 51 Brücken- und Ingenieurbauwerke im Eigentum der Stadt Langenzenn, die regelmäßig geprüft und unterhalten werden müssen.

Die Überprüfung dieser Bauwerke wird durch das Ingenieurbüro Kurz Balling GmbH, Würzburg, turnusmäßig durchgeführt.

Auf Grundlage der Prüfergebnisse werden notwendige Maßnahmen geplant und durchgeführt.

In 2025 wurde erstmalig die Staumauer und das Tosbecken am Traumsee geprüft. Hier wurde unter der Rücksprache und Hilfe der Fischerfreunde und des Bauhofs der Traumsee ein Stück abgelassen, das Tosbecken und die Staumauer gründlich gereinigt und im Anschluss geprüft. Aus vorhandenen Unterlagen zu schließen, ist die Staumauer vor der Eingemeindung Mitte der 70er Jahre errichtet worden.

Zusätzlich konnte aus einem Schreiben von 1980 des damaligen Stadtbaumeisters entnommen werden, dass die Stützmauer im Finkenschlag im Eigentum der Stadt Langenzenn ist und durch diese betreut werden muss. Die Stützmauer wurde durch das IB Balling vermessen und in die Bauwerksliste aufgenommen.

Für 2026 würden die Planungen für Heubücke Laubendorf über die Zenn anstehen. Diese befindet sich in einem schlechten Zustand. Hier wäre generell das weitere Vorgehen abzustimmen und zu beschließen.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

7.3. Verkehrsanlagen Langenzenn; Straßen- und Gehwegmaßnahmen; hier: Rückblick auf das vergangene Jahr und Ausblick auf das nächste Jahr

Sachverhalt:

Im Jahr 2025 wurden folgende Straßen- und Gehwegmaßnahmen durchgeführt:

- Fahrbahnsanierung Frankenstraße - zwischen den Kreuzungen Burggrafenhofer Straße und Mecklenburger Straße wurde der Fahrbahnbelag verstärkt und erneuert.
- Gehwegumbau Gartenstraße - im Zuge des Glasfaserausbaus wurde der Gehweg komplett erneuert und abgesenkt.
- Schießhausplatz – zweiter Bauabschnitt im Zuge der geförderten Umgestaltung hat begonnen.

Für das Jahr 2026 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neubau Gehweg Hammerschmiede – eigene LV-Erstellung in Bearbeitung
- Gehwege im Glasfaserausbaubereich
- Radweg Kirchfembach / Puschendorf
- Weiterführung der Planung / Sanierung Oberfembacher Straße
- Planung Straßensanierung Alte Zennstraße (Städtebauförderung)
- Planung Kreuzungsgestaltung Denkmalplatz (Städtebauförderung)

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

8. Verkehrsangelegenheiten

8.1. Aktuelle Baustellen/ Verkehrssperrungen

Sachverhalt:

- Frankenstr., 24-30/ Ausbesserungsarbeiten Kanalschachtdeckel/ halbseitige Sperrung Fahrbahn, Sperrung Parkflächen vom 24.11.-28.11.2025
- Flurstraße 16, Fahrbahneinengung/ Erdarbeiten Neubau EFH vom 24.11.-31.12.2025
- Görlitzer Straße 23/ Sperrung Gehweg, Fahrbahneinengung/ Neuanschluss Kanal, Wasser, Strom bis 28.11.2025
- Dillenbergstraße 14 (gegenüber), Halbseitige Fahrbahnspernung / Glasfaser Hausanschluss Telekom bis 12.12.2025
- Widukindstr. 49/ Sperrung Gehweg, Fahrbahneinengung/ Behebung def. Oberflurhydrant vom 24.11.-12.12.2025
- Obere Ringstr. 14 / Südstr. 1, Ecke Rosenstr. 18./ teilweise Sperrung Gehweg, Punktaufgrabung Glasfasernetzausbau / bis 13.12.2025
- Markgrafen-, Redenbacher-, Flurstraße/ Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 13.11.-19.12.2025
- Hindenburgstr. 44-46 / Sperrung Gehweg / Sanierung MFH / SN Baustelleneinrichtung, Baukran, Gerüst, bis 31.12.2025
- Tannenbergstr. 4 / Sperrung Parkplätze wegen Umbauarbeiten am Gebäude bis 31.12.2025
- Im Gründl 24/ Fahrbahneinengung / Aufstellung Container, Bauschuttmulde vom 20.11.-04.12.2025
- Nürnberger Str. 18 teilweise Sperrung Gehweg/Gerüststellung Fassadenrenovierung vom 20.11.-07.12.2025
- Adlerstr. 20 und 26/ Sperrung Gehweg / Störungsbeseitigung VKD vom 10.11.-26.11.2025
- Schwabenberg 3 /teilweise Sperrung Gehweg / Störungsbeseitigung Telekom vom 04.11.-02.12.2025
- Lohmühle 3-5 / Einrichtung Halteverbotszone wegen Veranstaltung am 03.12.2025

- Krämergasse 5 /Fahrbahneinengung, Vollsperrung Gehweg Störungsbeseitigung Telekom vom 30.10.-26.11.2025
- Pfaffenleite, Sudetenstr. Turnstr./ Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / bis 28.11.2025
- Würzburger Straße 2-24 und 9-17 Abschnittsweise Sperrung/ teilweise Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / bis 28.11.2025

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

8.2. Antrag der SPD-Stadtratsfraktion auf dauerhafte Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit zwischen Burggrafenhof und Keidenzell

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegt ein Antrag der SPD-Stadtratsfraktion zur dauerhaften Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf 70 km/h zwischen Keidenzell und Burggrafenhof (FÜ 11) vor.

Der Antrag wurde am 13.11.2025 an das Landratsamt Fürth weitergeleitet. Ein Antwortschreiben bzw. eine Stellungnahme steht noch aus.

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

9. Jahresantrag Städtebauförderung 2026
--

Sachverhalt:

Im Wesentlichen werden im Jahresantrag zur Städtebauförderung 2026 nachfolgende Maßnahmen fortgesetzt, ausgeführt bzw. abgeschlossen:

Öffentliche Maßnahmen in Durchführung:

58 – Schießhausplatz BA1: Neugestaltung und Erweiterung Parkplätze (Bau- und Bau-NK)

Es laufen derzeit Sanierungsberatungen für private Baumaßnahmen.

Öffentliche Maßnahmen im Programmjahr 2026:

31a - Försterallee – Grunderwerb Fl.-Nr. 264

37 – Friedrich-Ebert-Straße 28: Abriss

46 – Denkmalplatz: Neugestaltung (Bau-NK)

69 – Alte Zennstraße: Neugestaltung (Bau-NK)

70b – Hindenburgstraße 48 / Ecke Schießhausplatz: Umgestaltung

71 – Beleuchtungskonzept – Dauerhafte Illumination städtebaul. Räume

79 – Stadtfriedhof: Eingangstore (Turnstraße / Ringstraße)

82 – Denkmalplatz 1: JUZ „Alte Post“ Dachsanierung

Private Maßnahmen im Programmjahr:

H – Untere Ringstraße 2: Sanierung Gebäude

Die Gesamtaufwendungen für die Maßnahmen der Städtebauförderung (einschließlich Privatmaßnahmen) belaufen sich 2026 auf 979.000 Euro. Davon fallen rund 400.000 auf die

Baumaßnahmen am Schießhausplatz, weitere 384.000 Euro für auf die Maßnahmen rund um den Denkmalplatz.

Die Förderquote für Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung beträgt im Regelfall 60%.

Der Jahresantrag 2026 zur Städtebauförderung wird der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den vorgelegten Jahresantrag zur Städtebauförderung 2026.

Die entsprechenden Haushaltsmittel sind, soweit nicht bereits 2025 als Maßnahme beschlossen, im Haushalt 2026 vorzusehen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 8 Dagegen: 0

10. Mitteilungen

Es liegen keine Beratungsgegenstände vor.

11. Sonstiges

11.1. Sachstand Feuerwehr Langenzenn

Sachverhalt:

Stadtrat Schramm erkundigt sich nach dem Sachstand der Restmängelbeseitigung im Rahmen der Gewährleistung am Feuerwehrhaus Langenzenn.

Die Verwaltung teilt mit, dass am 28.11.2025 ein weiterer Termin mit dem Generalunternehmer ansteht. In diesem Rahmen sollen noch offenen Punkte bezüglich Fassade und Schulungsraum geklärt werden.

11.2. Antrag zur Errichtung eines Fußgängerweges am Tieftalweg

Sachverhalt:

Stadtrat Vogel übergibt einen Antrag auf Errichtung eines Fußweges am Tieftalweg ab dem Kreuzungsbereich Ziegenberg bis hin zum Parkplatz Waldfriedhof. Dazu wird erläutert, dass die rege Nutzung und die zu schmale Fahrbahn immer häufiger zu Konflikten führt, die eine Gefährdung für Fußgänger darstellen. Er bittet im Rahmen des Antrags um Prüfung, ob der Seitenstreifen nicht aufgelöst werden könne, um den Straßenbereich für eine Art Gehweg/abgegrenzte Gehbahn zu verbreitern. Darüber hinaus befürwortet er eine Beleuchtung der Verbindung Schollwiese und Tieftalweg. Dies würde einen großen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger bieten die in der dunklen Jahreszeit zur Grabpflege durch den Wiesengrund müssen. Der Antrag liegt als Anlage 2 bei.

Stadträtin Ritter merkt an, dass in diesem Zuge bitte beachtet werden soll, dass der Bereich im Tieftal, Schollwiese als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist und zumindest eine dauerhafte Beleuchtung das Ökosystem beeinträchtigt. Weiterhin spricht sie sich für das Anlegen einer Fahrradstraße o.Ä. am Tieftal aus. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Straße auch jetzt schon nur eine Anliegerstraße ist.

Die Verwaltung teilt mit, dass eine Solar-Beleuchtung des Weges Schollerweise mit Bewegungsmeldern bzw. Dimmfunktion erfolgen könnte. Auf Details könne im Rahmen der Antragsprüfung eingegangen werden.

11.3. Beleuchtung Würzburger Straße zwischen Hochstraße und Einmündung Finkenschlag

Sachverhalt:

Stadträtin Ritter bittet im Zusammenhang der Betrachtung „Beleuchtung Tieftalweg/Schollerwiese“ auch den Abschnitt „Würzburger Steige“ der Würzburger Straße von der Einmündung Finkenschlag nördlich zu betrachten.

11.4. Spielplatz Lucas-Cranach-Str.

Sachverhalt:

Stadträtin Franz informiert darüber, dass die Tür zum Spielplatz Lucas-Cranach-Straße kaputt sei und repariert werden müsse.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Meldung vorliegt. Der Bauhof wurde bereits mit der Reparatur beauftragt.

11.5. Schilff-Bewuchs am Dorfweiher Keidenzell

Sachverhalt:

Stadträtin Franz führt aus, dass der Schilff- Bewuchs am und um den Dorfweiher in Keidenzell stark wuchert und überhand nimmt. Der Bewuchs geht bereits auf angrenzende Äcker und Wege über. Sie bittet um Prüfung, ob man das Schilff etwas zurücknehmen könne.

Die Angelegenheit wird an das Naturamt weitergegeben.

11.6. Erhöhtes Verkehrsaufkommen Keidenzell

Sachverhalt:

Stadträtin Franz bemerkt, dass sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der Umleitung in Cadolzburg stark auf den Durchgangsverkehr in Keidenzell und Burggrafenhof auswirkt. Sie bittet um mehr Verkehrskontrollen, damit die Geschwindigkeiten eingehalten werden und sich damit die potentielle Unfallgefahr nicht erhöht.

11.7. Überprüfung der Standorte Ortseingangstafeln

Sachverhalt:

Stadträtin Franz möchte sich über die Zuständigkeiten für die Standorte der Ortseingangstafeln informieren. Sie bittet um Überprüfung einiger Standorte. Das Versetzen nach außen würde Ihrer Meinung nach, gerade im Bereich Keidenzell zu einer erheblichen Verkehrsberuhigung führen.

Die Verwaltung teilt mit, dass die Standorte der Ortstafeln, da diese Verkehrszeichen sind, unter strengen Vorgaben der StVO und der Verwaltungsvorschrift zur StVO liegen. Bei einer Veränderung ist die Abstimmung mit den Fachaufsichtsbehörden zwingend nötig.

Stadträtin Ritter bittet um die Prüfung auf Versetzen der Ortstafel „Würzburger Steige“.

Die Verwaltung nimmt den Punkt „Überprüfung der Ortstafeln Keidenzell, Burggrafenhof und Würzburger Straße/ Steige“ als Tagesordnungspunkt für die nächste Verkehrsschau in Langenzenn auf.

11.8. Fehlende Ortseingangstafel Langenzenn

Sachverhalt:

Stadtrat Schramm erkundigt sich nach dem fehlenden Ortsschild Ortseingang Langenzenn, von Burggrafenhof kommend. Dieses wurde mittlerweile wieder ersetzt. Er möchte wissen, ob der Verwaltung Täter bekannt sind oder ob andere Erkenntnisse dazu vorliegen.

Die Anfrage wird an das Ordnungsamt weitergeben.

11.9. Vandalismus durch Aufkleber an Verkehrszeichen

Sachverhalt:

Stadträtin Franz beschwert sich über die Beschmutzungen diverser Schilder und Verkehrszeichen im Stadtgebiet. Sie bemerkt, dass sich derzeit die Aufkleber wieder häufen, was den Reinigungsaufwand erhöht.

11.10. Anhänger im Gewerbegebiet V Mühlsteig

Sachverhalt:

Stadtrat Schramm teilt seine Beobachtungen bezüglich Anhänger am Parkstreifen im Gewerbegebiet V Mühlsteig gegenüber der Tankstelle mit.

Mittlerweile wurden dort vier Anhänger abgestellt. Eine nicht im Gewerbegebiet ansässige Firma nutzt die Anhänger als Müllzwischenlager und nimmt Be- und Umladearbeiten mitten auf der Straße vor. Er bittet um Prüfung, was dagegen unternommen werden kann.

Stadtrat Schramm sichert zu, Bilder der Situation zu übersenden.

11.11. Verkehrserhebung Kreuzung Zollnerstraße, Klaushofer Weg

Sachverhalt:

Stadtrat Sieber erkundigt sich nach dem Sachstand zur Verkehrserhebung Kreuzung Zollnerstraße / Klaushofer Weg.

Die Verwaltung teilt mit, dass das Büro, welches mit der Erhebung beauftragt wurde, noch mit der Bearbeitung beschäftigt ist. Ein Ergebnis bzw. Zwischenergebnis wird im ersten Quartal 2026 erwartet.

11.12. Campen im Gewerbegebiet

Sachverhalt:

Stadtrat Vogel O. möchte wissen, ob das Übernachten in einem umgebauten LKW im Gewerbegebiet erlaubt ist. Er weist auf einen Bericht aus dem Bayerischen Rundfunk (BR) hin. Hier geht es um eine Person die öffentlich gemacht hat, dass Sie im Gewerbegebiet wohne bis ein privater Stellplatz gefunden wird.

Stadtrat Vogel O. fragt an, ob die Person eine Ausnahmegenehmigung für das Campen auf öffentlichem Flächen eingeholt hat.

Die Angelegenheit wird an das Ordnungsamt weitergeben.

Hinweis:

<https://www.br.de/nachrichten/bayern/leben-auf-18-quadratmetern-43-jaehriger-wohnt-im-lkw,V27X4ra>