Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/6338/2026

Planungsamt	Datum: 28. Oktober 2026
Anja Wettstein	AZ:

Beratungsfolge	**Termin**	
Planungs- und Umweltausschuss	17.11.2026	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 1 „Welkenbacher Kirchweg„ – 8. Änderung, nach § 13a BauGB;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage:
Während der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen ein.

Bedenken, Einwendungen und fachliche Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (Abschrift der Äußerung)	**Beschlussvorlagen:**
Landratsamt Erlangen-Höchstadt **Umweltamt/Immissionsschutz** Planblatt: Es wurden nicht alle verwendeten Planzeichen erklärt. Die Legende ist daher nach Prüfung entsprechend zu überarbeiten. Festsetzungen: Da ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes gewahrt werden muss. Unter Ziffer 4 wurde bei der Angabe § 14 versehentlich das BauGB anstatt die BauNVO	**Beschlussvorlage**: Planblatt: Zum Entwurf werden sowohl Planzeichnung als auch Legende um diverse Festsetzungen ergänzt und insgesamt auf eine schlüssige Verwendung überprüft. Festsetzungen: Der Hinweis zur allgemeinen Zweckbestimmung des WA wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde zum Entwurf korrigiert.

als Rechtsquelle angegeben. Dies ist zu korrigieren.	
Wie bereits mit telefonisch mitgeteilt, wird gebeten, die Festsetzung zu Punkt 6. „Einfriedungen“ zu prüfen und nachvollziehbar zu formulieren.	Die Festsetzung zu den Einfriedungen wurde umformuliert.
Hinsichtlich der Festsetzungen unter dem Punkt 7. „Bodenversiegelung“ wird hinsichtlich der Angaben zur Entwässerung darauf hingewiesen, dass nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zulässig sind. Satz 1 unter Punkt 7 stellt keine Festsetzung dar. Die Festsetzung ist entsprechend zu prüfen und zu überarbeiten.	Der entsprechende Satz wurde gestrichen.
Unter Ziffer 8. wurde festgesetzt, dass Baumstandorte ortsnah verschoben werden können. Aus Gründen der Eindeutigkeit und Klarheit wird gebeten, den Begriff „ortsnah“ näher zu definieren.	Der Zusatz mit der Möglichkeit der ortsnahen Verschiebung der Baumstandorte wurde aus der Festsetzung gestrichen.
<u>Begründung</u>: In der Begründung wurde angegeben, dass aufgrund der vorhandenen umgebenden Wohngebiete ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Dies ist für die Festsetzung eines WA nicht maßgebend.	<u>Begründung</u>: Diese Erläuterung soll lediglich dazu dienen, die städtebauliche Intention hinter der Festsetzung des WA in der 8. Änderung des Bebauungsplans nachvollziehen zu können.
Es ist in der Begründung näher darauf einzugehen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des §4 BauGB gewahrt bleibt.	Die Begründung wird dahingehend ergänzt.
Hinsichtlich der festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze fehlt eine Begründung. Des Weiteren wird um Prüfung gebeten, wem diese zugeordnet sind. Eine entsprechende Festsetzung fehlt hierzu.	Im Entwurf werden die Festsetzungen zu den Gemeinschaftsgaragen und -stellplätzen um einen Zusatz ergänzt, aus dem hervorgeht, dass diese Flächen der Deckung des Stell-platzbedarfs der nahegelegenen Nutzungen dienen. In der Begründung wird dies ebenfalls ergänzt.
Jede Festsetzung ist zu begründen. Die Begründung ist daher nach Prüfung zu ergänzen.	Die Begründung wird dahingehend ergänzt.
	Abstimmungsergebnis:
Landratsamt Erlangen-Höchstadt **Umweltamt/Immissionsschutz**	**Beschlussvorlage**:

Es bestehen keine Einwände. Es wird darum gebeten folgendes in die Festsetzungen mit aufzunehmen, um schädliche Umwelteinwirkungen abzuwenden: „Gewerblich genutzte Parkplätze haben im allgemeinen Wohngebiet zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) einen Mindestabstand von 14 m für das Pkw-Türenschließen bzw. 24 m für das PkW-Kofferraumschließen zum nächstgelegenen Immissionsort einzuhalten.“ Kontext dazu: Diese Abstände stellen sicher, dass das Maximalpegelkriterium der TA Lärm, Nr. 6.1 Abs. 2 TA Lärm, eingehalten wird. Bei Einhalten der Abstände wird nicht mit schädliche Umwelteinwirkungen gerechnet. Quelle hierfür ist die 6. Auflage der Parkplatzlärmstudie des bayerischen Landesamtes für Umwelt und ein Hinweisschreiben zum Maximalpegelkriterium aus dem Februar 2025 (https://www.lfu.bayern.de/laerm/doc/hinweise_parkplatzlaermstudie.pdf). Hinweis: Das Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20. Juli 2011 (GVBl. S. 304) ist in der Fläche für Gemeinbedarf einschlägig. Die TA Lärm gilt auch für gewerbliche Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet. Ergänzende Klarstellung zum benötigten Mindestabstand der gewerblich genutzten Parkplätze: dieser bezieht sich auf Immissionsorte sowohl innerhalb als auch außerhalb des überplanten Gebiets.	Der Bitte um Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung wird nicht entsprochen. Die im Plan der 8. Änderung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkflächen (privat) mit der Überlagerung der Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze stellt keine gewerbliche Parkplatzanlage im Sinne der Parkplatzlärmstudie (PPLS) dar. Die dort untersuchten Parkplätze sind weder hinsichtlich der Lokalität, der sie jeweils zugeordnet sind (u.a. Diskotheken, Einkaufszentren, P+R an Bahnhöfen), noch hinsichtlich der davon abhängigen Anzahl verfügbarer Stellplätze mit der vorliegend festgesetzten Parkfläche vergleichbar. Aus Sicht der Stadt Herzogenaurach sind die Handlungsempfehlungen/Ergebnisse der PPLS nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar. Die hier festgesetzte Parkfläche dient bereits im Bestand der Erbringung des Stellplatzbedarfs der Nutzungen (Kita, Kirche, Wohnen), auf deren Grundstück sie sich auch befinden. Auch perspektivisch soll der Stellplatzbedarf der zulässigen Nutzungen auf den durch die BP-Änderung neu festgesetzten Flächen des allgemeinen Wohngebiets und der Gemeinbedarfsfläche dort erbracht werden. Mit der vorliegenden Festsetzung der Parkfläche ist sowohl quantitativ als auch qualitativ keine signifikante Veränderung hinsichtlich ihrer Nutzung zu erwarten. Die Bestandsfläche wird räumlich nicht erweitert, sondern lediglich in der vorhandenen Ausdehnung gesichert; eine Zunahme bei der Anzahl der Stellplätze ergibt sich dadurch nicht. Hinsichtlich der Art der Nutzung werden auch weiterhin die umliegenden Nutzungen den Nutzerkreis der Parkfläche definieren. Neben den bislang maßgeblichen Nutzungen (Kita, Kirche, Wohnen) können im künftig festgesetzten allgemeinen Wohngebiet weitere allgemein zulässige Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für

	kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen der Verwaltung hinzutreten. Regelmäßig ist sowohl bei den heute vorhandenen als auch den künftig zulässigen Nutzungen davon auszugehen, dass die jeweilige Nutzung außerhalb des Nachtzeitraums (22.00 - 06.00 Uhr) erfolgt. Sowohl im Bestand als auch perspektivisch handelt es sich um eine Situation, wie sie in anderen (faktischen) allgemeinen Wohngebieten bzw. in der Umgebung vergleichbarer Einrichtungen regelmäßig anzutreffen ist und deren Vorhandensein keine Lärmemissionen erwarten läßt, wonach eine gutachterliche Betrachtung notwendig werden würde. Sollte eine Nutzung beantragt oder aufgenommen werden, die den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entgegensteht oder die das Potential hat - vor allem im Nachtzeitraum - ein übermäßiges Störpotential in das Gebiet hineinzutragen, bestehen auf der Genehmigungs- bzw. Vollzugsebene Möglichkeiten, lenkend einzugreifen. Daher wird eine Festsetzung von Mindestabständen zwischen den Stellplätzen der Parkfläche und möglichen Immissionsorten als nicht zielführend bzw. nicht erforderlich erachtet. **Abstimmungsergebnis:**
Deutsche Telekom Technik GmbH 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	**Beschlussvorlage**:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	
Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. 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.	Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche (privat) umfasst und sichert lediglich die bestehenden privaten Parkflächen entlang der Theodor-Heuss-Straße. Die dort bereits verlaufenden Telekommunikationslinien müssen im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans weder verändert oder verlegt werden. Eine etwaige Veränderung oder Verlegung kann sich ggf. aufgrund von Eingriffen durch bauliche Maßnahmen ergeben, z.B. wenn die bestehenden Parkflächen umgestaltet werden. Derartige Eingriffe können auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend festgesetzt werden.
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. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die	Der Bitte um Aufnahme der textlichen Festsetzung wird nicht entsprochen, da sich innerhalb des Geltungsbereiches Straßen oder Gehwege weder befinden noch festgesetzt sind. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Leitungen zur Unterbringung von Telekommunkationslinien erforderlich werden, können diese wie die bestehenden Leitungen auf den privaten Grundstücken verlegt werden. Der Hinweis auf das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen.

Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	
Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als 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. 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: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Der Bitte nach Kennzeichnung von mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen wird nicht entsprochen. Grundsätzlich sind die privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von den in den außerhalb des Plangebiets liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufenden Kommunikationslinien erschließbar. Die Eintragung einer Dienstbarkeit kann auf Ebene des Bebauungsplans weder festgesetzt noch vollzogen werden. Eine derartige Eintragung wäre mit den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke privatrechtlich zu vereinbaren. **Abstimmungsergebnis:**

<u>Stellungnahmen ohne Äußerung oder ohne Einwendungen</u>

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ohne Äußerung oder ohne Einwendungen ein:

- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Planungsverband Region Nürnberg
- Luftamt Nordbayern
- Herzo Werke

Diese werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben zu der vorgelegten Planung keine Stellungnahme abgegeben:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen
- Finanzamt Erlangen - Bewertungsstelle E 1
- Herzo Media
- Kreisbrandrat Matthias Rocca (Fachbereich30.2@erlangen-hoechstadt.de)

Dies wird zur Kenntnis genommen.

Herzogenaurach, 10. November 2026

Anja Wettstein