

beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

i.V.m. der Bauutzungsverordnung (BauVVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert am 08.04.2013 (GVBl S. 174)

und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl S. 797, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl S. 366) die

2. Änderung des Bebauungsplanes „Leichendorfer Mühle“

als

SATZUNG

§ 1

Der Bebauungsplan „Leichendorfer Mühle“ der Stadt Zirndorf wird im Planblatt und der Satzung für den Bereich der Fl.-Nr. 41 der Gemarkung Leichendorf geändert.

§ 2

Der bisherige § 2 der Satzung

„Der Geltungsbereich wird entsprechend der räumlichen Abgrenzung im Plan als Sondergebiet Campingplatz i.S.d. § 10 Abs. 1 BauVVO und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Gartenland festgesetzt.“

wird um folgenden Absatz ergänzt:

„In dem durch Perlschnur abgegrenzten Bereich (Fl.-Nr. 41) ist zusätzlich die Nutzung für den Betrieb von Ferienwohnungen - im Bestand - zugelassen (Planzeichen FeWo).“

§ 3

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leichendorfer Mühle“ bleiben unberührt.

§ 4

Dieser Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB wird gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Zirndorf, 29.07.2013

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

Der verbindliche Bebauungsplan „Leichendorfer Mühle“ aus dem Jahr 1991 einschließlich der 1. Änderung aus dem Jahr 1998 sieht als zulässige bauliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurzeit lediglich eine Nutzung als Sondergebiet „Campingplatz“ sowie „Gartenland“ vor.

Seitens des Eigentümers und Betreibers des Campingplatzes ist nun vorgesehen, das zurzeit ungenutzte Lagergebäude der Leichendorfer Mühle (Seewaldstraße 75, Fl.-Nr. 41 Gemarkung Leichendorf) wieder einer Nutzung zuzuführen. Es ist vorgesehen, in dem Gebäude Ferienwohnungen zur zeitlich befristeten Vermietung einzurichten. Dies ist jedoch bauplanungsrechtlich zurzeit auf Grund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zulässig.

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss des Stadtrats Zirndorf hat daher in seiner Sitzung am 06.12.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Leichendorfer Mühle“ entsprechend zu ändern.

Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewandt werden.

Das Verfahren findet ohne Durchführung einer Umweltprüfung statt (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll nun neben den bisherigen Nutzungen „Campingplatz“ und „Gartenflächen“ weiterhin „Ferienwohnungen“ in einem Bereich des Planungsgebietes zugelassen werden. Hiermit kann die geplante neue Nutzung des ehemaligen Lagergebäudes der Mühle erfolgen, gleichzeitig wird der bisherige Charakter des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Leichendorfer Mühle“ weiterhin gewährleistet.

Auch bei Zulassung der neuen Nutzung „Ferienwohnungen“ bleibt der städtebauliche, landschaftliche Charakter des Planungsgebietes unverändert. Beeinträchtigungen für die Umgebung ergeben sich durch die Aufnahme der zusätzlichen Nutzung im Planungsgebiet nicht. Die öffentliche Ordnung und Sicherheit bleibt auch bei Zulassung der zusätzlichen Nutzung „Ferienwohnungen“ jederzeit gewährleistet.

Die Entwässerung der Leichendorfer Mühle ist gesichert und erfolgt über eine Druckleitung nach Zirndorf und von dort aus weiter zur Abwasseranlage nach Fürth.

Zusätzliche Brandschutzanforderungen ergeben sich nicht. Die städtische Feuerwehr ist auch für die aus der Nutzung des Mühlengebäudes entstehenden Rettungsanforderungen in hinreichendem Maße ausgerüstet.

Eingriffe in die Grünordnung ergeben sich aus der geplanten zusätzlichen Nutzung nicht, da sich diese in einem bereits bestehenden Gebäudekomplex entwickelt. Die im Bebauungsplan bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen bleiben aufrecht erhalten.

Den denkmalschutzrechtlichen Ansprüchen aus dem Ensembleschutz wird durch die bauliche Gestaltung jederzeit Rechnung getragen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine dem Gebietscharakter entsprechende sinnvolle zusätzliche Nutzung und die dauerhafte Nutzung bisher leer stehender Gebäudeteile des Planungsgebietes ermöglicht.

Dies dient der Sicherung und Stärkung des Standortes entsprechend den Entwicklungszielen der Stadt Zirndorf.

Zirndorf, 29.07.2013

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

2. Änderung des Bebauungsplanes „Leichendorfer Mühle“

PLANVERFAHREN

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am 06.12.2011 gefasst. Da es sich um eine Änderung eines Bebauungsplanes handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB erfüllt sind, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt werden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde abgesehen.

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte im Zirndorfer Lokalanzeiger am 17.05.2013. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Der Bebauungsplan-änderungsentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2013 bis 27.06.2013 im Rathaus Zirndorf, Vorraum der Bauverwaltung und Zimmer 119 öffentlich ausgelegt.

In diesem Zeitraum fand auch die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Zirndorf, 29.07.2013

STADT ZIRNDORF

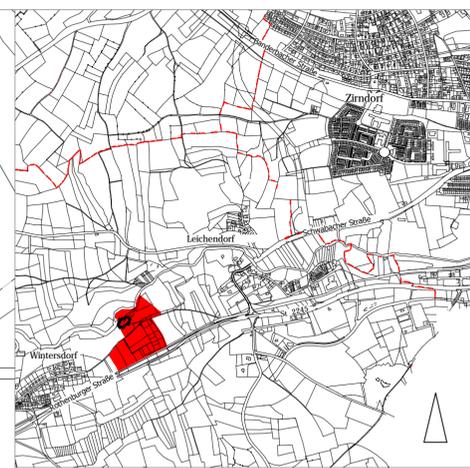
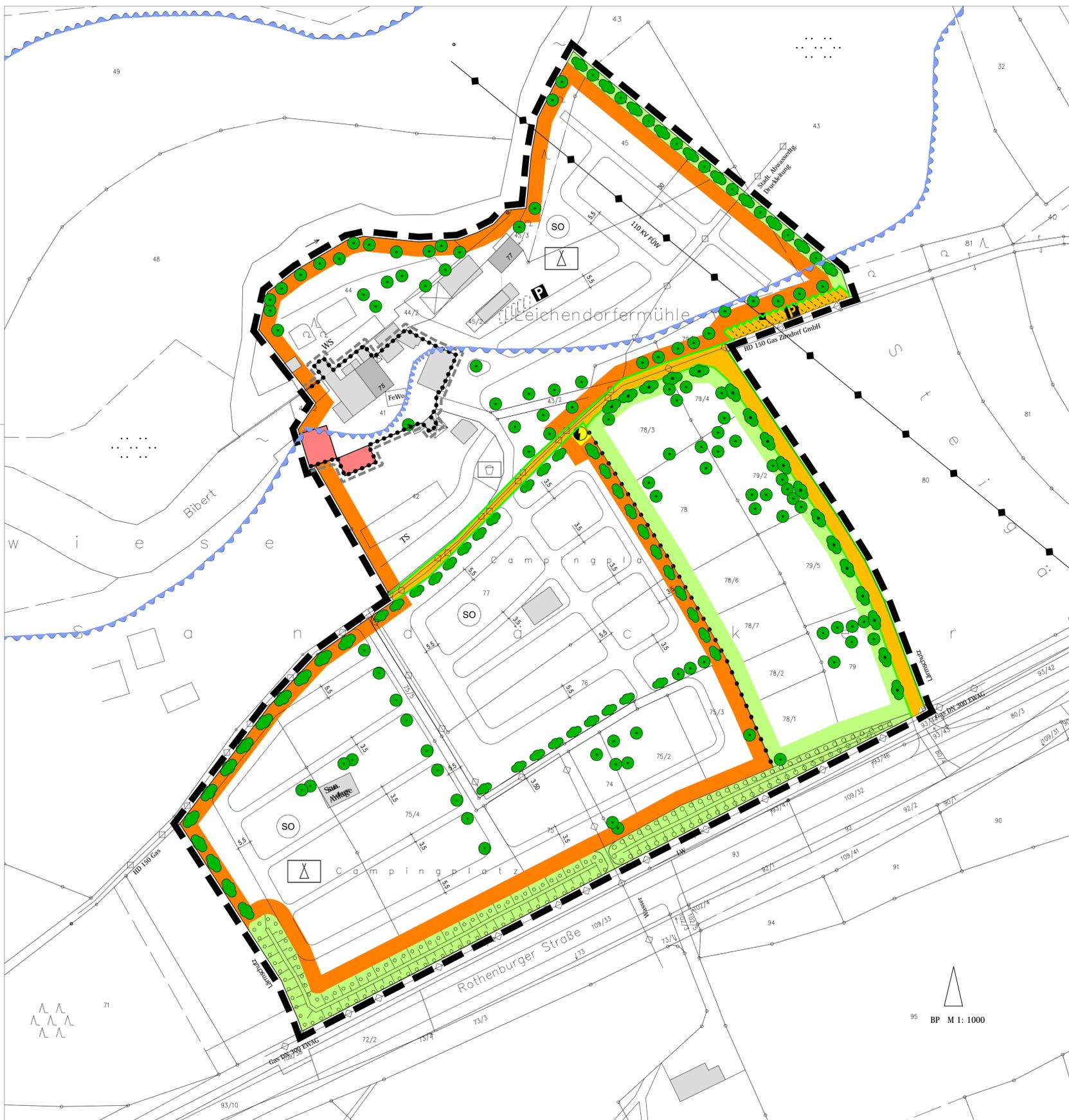
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2013 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 Sätze 1 und 3 BauGB am 09.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht und gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ab dem 14.08.2013 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Bebauungsplan-änderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Sätze 4 und 5 BauGB rechtsverbindlich.

Zirndorf, 29.07.2013

STADT ZIRNDORF

Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister



Übersicht M 1 : 20.000

**A. Zeichenerklärung für Festsetzungen**

- SO Sondergebiete - Campingplatz
- Strassenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grünflächen Privat / Gartenflächen
- FeWo Ferienwohnungen
- Strassenbegrenzungslinie
- Campingplatz
- Spielplatz
- Bäume anpflanzen Sh. § 6 BP-S. V. 21.06.91
- Sträucher anpflanzen
- Bäume erhalten
- Sträucher erhalten
- Böschung
- LW Lärmschutzwand / -Wand
- Versorgungsfläche Elektrizität
- P Öffentliche Parkfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wege / Innere Verbindung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Änderungsbereich
- Bodendenkmäler
- Überschwemmungsgebiet

**A. Zeichenerklärung für Hinweise**

- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Bestehende Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- 75/4 Flurstücks-Nr.
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen oberirdisch
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- WS Wohnwagenstandplätze
- TS Tagesstandplätze

**STADT ZIRNDORF**  
BAUVERWALTUNG  
FÜRTHSTR. 4  
90513 ZIRNDORF

TEL.: 0911/9600144  
FAX: 0911/9600192

2. Änderung des Bebauungsplanes "Leichendorfer Mühle"

ZEICHNUNGS-NR.: 138 001 g

gezeichnet	geändert	Datum	geprüft	Abt.
Zlánský		21.10.97		IV
Zlánský		17.02.98		
Zlánský		24.04.13		
Dittrich		29.07.13		

MASSSTAB: 1 : 1000  
1 : 20.000