



## Auszug aus der Niederschrift über die 77. Sitzung des Stadtrates

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 10.04.2025  
Beginn: 16:00 Uhr  
Ende: 19:00 Uhr  
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,  
Prinzregentenplatz 1

### Zur Sitzung anwesend:

#### Zweiter Bürgermeister

Ell, Christian ab TOP 1

#### Stadtratsmitglieder

Ammon, Erich bis TOP 13

Durlak, Manfred

Erhart, Wolfgang bis TOP 15

Franz, Irene

Gawehn, Michael

Jäger, Alfred

Meyer, Evelyn

Osswald, Birgit

Plevka, Melanie

Ritter, Margit

Roscher, Klaus

Ruf, Georg ab TOP 2

Schlager, Anni

Schramm, Alexander

Schwämmlein, Gerd bis TOP 6

Sieber, Christian bis TOP 13

Ströbel, Marion bis TOP 13

Ströbel, Rainer bis TOP 13

Vogel, Markus

Vogel, Oliver

Weber, Thomas ab TOP 3.2; bis TOP 13

Ziegler, Thomas ab TOP 3.1; bis TOP 16

### Abwesend / Entschuldigt:

#### Erster Bürgermeister

Habel, Jürgen

#### Stadtratsmitglieder

Schendzielorz-Kostopoulos, Jutta

# Öffentlicher Teil

## 2. Bekanntgabe der nicht öffentlichen Beschlüsse

### Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn gibt folgende, in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse öffentlich bekannt:

### 52. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 13.03.2025

1. Kläranlage Langenzenn; Austausch Hauptsteuereinheit für Schneckenpresse;  
hier: Auftragsvergabe  
(TOP N 8.1)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Vergabe des Austausches der Hauptsteuereinheit der Schneckenpresse an die Firma Huber SE, Berching, gemäß Angebot vom 26.02.2025 in Höhe von brutto 16.444,94 Euro.

2. Feuerwehr Keidenzell – Errichtung eines Geräteraums;  
hier: Vergabe zur Lieferung und Montage einer Fertiggarage  
(TOP N 8.2)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Vergabe der Lieferung und Montage für die Fertigteilgarage der Feuerwehr Keidenzell an die Firma Dahmit Garagen- und Fertigtbau GmbH, Neumarkt / Opf., auf Grundlage des Angebots vom 14.01.2025 in Höhe von brutto 17.740,52 Euro.

3. Bebauungsplan Gewerbegebiet „GE II“;  
hier: Fortführung der städtebaulichen Quartiersstudie  
(TOP N 9.1)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die künftige städtebauliche Quartiersentwicklung (Wohnen + Gewerbe).

Die Verwaltung wird mit der Fortführung der städtebaulichen Studie auf Grundlage des Honorarangebots von TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB, Nürnberg vom 05.03.2025 (hier: Stufe 1) in Höhe von brutto 8.046,78 Euro beauftragt.

Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

### 76. Sitzung des Stadtrates vom 19.03.2025

4. Genehmigung der letzten Niederschrift  
(TOP N 13)

<b>Sitzung des</b>	<b>vom</b>
69. Sitzung des Stadtrates	04.12.2024
70. Sitzung des Stadtrates	05.12.2024
71. Sitzung des Stadtrates	16.12.2024
72. Sitzung des Stadtrates	15.01.2025

### 53. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 25.03.2025

5. Feuerwehr Keidenzell – Errichtung eines Geräteraums  
hier: Vergabe von Baumeisterarbeiten  
(TOP N 14.1)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Vergabe der Baumeisterarbeiten zur Errichtung des Geräteraums für die FFW Keidenzell an die Firma Bauunternehmen Bernd Gumbrecht, Veitsbronn, auf Grundlage des Angebotes vom 21.03.2025 in Höhe von vorläufig brutto 9.649,83 Euro.

6. 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“;  
hier: Vergabe der Planungsleistungen zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung  
(TOP 15.1)

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt die Vergabe der Planungsleistungen zur Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 87 „Lagerplatz Beim Weißen Stein“ sowie der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes an das Büro Möhler & Partner, Bamberg, in Höhe von brutto 4.557,70 Euro.

7. Genehmigung der letzten Niederschrift  
(TOP N 18)

<b>Sitzung des</b>	<b>vom</b>
49. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	17.12.2024
51. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	25.02.2025

### **32. Sitzung des Werkausschusses vom 27.03.2025**

8. Genehmigung der letzten Niederschrift  
(TOP N 8)

<b>Sitzung des</b>	<b>vom</b>
31. Sitzung des Werkausschusses	29.01.2025

### **65. Sitzung des Hauptausschusses vom 27.03.2025**

9. Beschaffung von Möbeln für die Grundschule  
(TOP N 11)

Der Hauptausschuss / Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Beschaffung von Folgenden Möbeln für die Grundschule Langenzenn:

- Schreibtische für Rektorat, Konrektorat und Sekretariat
- Stühle für das Lehrerzimmer
- Arbeitsplätze, Tisch, Sitzecke und Sessel für die Lehrerbibliothek

Die Verwaltung wird ermächtigt, diese Anschaffungen in einem Rahmen bis zu 42.000,00 € zu tätigen.

10. Genehmigung der letzten Niederschrift  
(TOP N 15)

<b>Sitzung des</b>	<b>vom</b>
64. Hauptausschusses	27.02.2025

## Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis.

### **3. Bauleitplanung**

#### **3.1. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Westlich der Deberndorfer Straße" im Parallelverfahren; hier. Abwägung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

##### Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.03.2022 die Angelegenheit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“ im Parallelverfahren an sich gezogen, soweit nicht die Befugnis / Zuständigkeit ohnehin im Stadtrat liegt (§ 2 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates).

In der gleichen Sitzung des Stadtrates am 09.03.2022 wurde für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“ der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 20.07.2023 beschloss der Stadtrat der Stadt Langenzenn die Änderung des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses dergestalt, dass der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert wird. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Vorentwürfen nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 04.12.2023 bis einschließlich 18.01.2024 statt. Es gingen von folgenden Personen Anregungen ein.

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.12.2023, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 18.01.2024 gebeten.

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

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land e.V.
- Gemeinde Großhabersdorf
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- Infra Fürth GmbH
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung

- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- TenneT TSG GmbH, Bereich Leitungen
- Gemeinde Hagenbüchach
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH - Geschäftsstelle Nürnberg

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet BQ
- BDS Gewerbeverband Bayern e.V.
- CSG GmbH
- Fischereiverband Mittelfranken
- Gemeinde Puschendorf
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.
- Markt Wilhermsdorf
- Regierung von Mittelfranken - Fachberater Brand- u. Katastrophen-Schutz
- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern
- Staatliches Bauamt Nürnberg. Straßenbau
- Stadtwerke Langenzenn
- Verkehrsclub Deutschland, Landesverband Bayern e.V.
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf

### Hinweis:

In der Regel gingen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“ gemeinsame Stellungnahmen ein, so dass eine gemeinsame Beratung und Abstimmung durchgeführt wird.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschluss</b>
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:		
<b>Bereich Landwirtschaft</b> Landwirtschaftliche Nutzflächen werden mit der Planung nicht betroffen. Demgemäß bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände gegen die aktuelle Planung.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	
Gemäß der vorliegenden Planung soll der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen. Dabei wird naturschutzrechtlich eine deutliche Überkompensation von 4856 Wertpunkten erzielt (erforderlich 6862 WP, geschaffen werden 11718 WP). Diese Überkompensation ist im Sinne einer sparsamen Verwendung von	Der überschüssige Ausgleich entsteht vor dem Hintergrund der Erstellung der Herstellung des Eidechsenhabitats (CEF-Maßnahme) und der hierfür erforderlichen Flächengrößen. Es ist daher nicht möglich eine kleinere Fläche ohne Bildung des Überschusses für die Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Da es sich bei der betreffenden Fläche um eine Fläche in Privateigen-	

<p>Grund und Boden für andere Bauvorhaben als naturschutzrechtlicher Ausgleich anzurechnen.</p>	<p>tum handelt, obliegt es dem Betriebs-eigner, die überschüssigen Wertpunkte anrechnen zu lassen, sofern dies rechtlich möglich ist.</p>	
<p><b>Bereich Forsten</b>  An das o.g. Vorhaben grenzt im Westen und Süden Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) an. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand des Waldes zum Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt weniger als 30 m und liegt somit im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für die Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können. Ein verstärkter Dachstuhl reicht somit zur Gefahrenabwehr nicht aus. Aufgrund der oben geschilderten Problematik bestehen aus forstlicher Sicht somit erhebliche Bedenken bezüglich der o.g. Planung.  Wir bitten darum, unsere fachlichen Einwendungen bei der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei Einhaltung des geforderten Waldabstandes von 25-30 m würde der frei zu haltende Bereich im Süden und Südwesten des Plangebiets weiter vergrößert und die Bebaubarkeit des Grundstücks an dieser Stelle deutlich eingeschränkt werden. Waldbesitzer haben nach der Rechtsprechung des BayVGH grundsätzlich keinen Anspruch auf Freihaltung des Baumwurfbereichs. Durch die Bebauung benachbarter Grundstücke ist für den Eigentümer von Waldgrundstücken kein Eingriff in die bodenrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten des Waldgrundstücks verbunden. Vielmehr obliegt diesen eine Verpflichtung, die Waldgrundstücke in einem verkehrssicheren Zustand zu halten unabhängig davon, ob die benachbarten Grundstücke bebaut sind (vgl. BayVGH, Urteil vom 26.04.2021, AZ 15 CS 21.1081 mit weiteren Nachweisen auf die Rechtsprechung). Dennoch werden die Belange der Waldbesitzer im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Da jedoch deren Haftungsrisiko und die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht auch dann bestehen würde, wenn die benachbarte Baugrenze versetzt werden würde, kann diesen Belangen im vorliegenden Fall kein Vorrang eingeräumt werden. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass das benachbarte Grundstück innerhalb des Plangebietes bereits bebaut ist. Die vorhandene Bebauung befindet sich in einem Abstand von nur 9 m zum Waldrand. Das Risiko, dass Bäume umfallen und die vorhandenen Gebäude im Plangebiet beschädigen, ist daher unabhängig von den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans gegeben. Durch die Planung erfolgt daher weder der erstmalige Eintritt einer abstrakten Gefährdungssituation-, noch eine Ver-</p>	

	schärfung. An der Planung wird daher festgehalten.	
<p><b>Forstfachliche Hinweise</b>  <b>Erhöhte Aufwendungen für die angrenzenden Waldbesitzer</b>  Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bewirtschaftungserschwernisse, u.a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,</li> <li>• regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht</li> <li>• ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.</li> </ul> <p>Durch eine dinglich gesicherte Haftungsausschlusserklärung (§ 1018 Bürgerliches Gesetzbuch; Grunddienstbarkeit) kann der jeweilig betroffene Waldbesitzer nur hinsichtlich privatrechtlicher Schadensersatzforderungen von der Haftung freigestellt werden. Die Möglichkeit strafrechtlicher Konsequenzen für den Waldbesitzer bleibt auch im Falle einer Haftungsausschlusserklärung unberührt.  Auf diese Mehrbelastungen sollten die angrenzenden Waldbesitzer vor Erlass des Genehmigungsbescheides hingewiesen werden.</p>	<p>Auf die zuvor zitierte Rechtsprechung wird verwiesen, eine Anpassung der Planung wird nicht für erforderlich erachtet.</p>	
<p><b>Feuergefahr</b>  Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen weisen wir darauf hin, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG, erlaubnispflichtig sind. Dieser Hinweis sollte in die Baugenehmigung aufgenommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. um eine FNP-Änderung. Mögliche Baugenehmigungen werden erst in nachgelagerten Verfahren erteilt. Ein entsprechender Hinweis wird aber in die Begründung aufgenommen.</p>	
<p>Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an <a href="mailto:poststelle@aelf-fu.bayern.de">poststelle@aelf-fu.bayern.de</a> wird gebeten.</p>	<p>Das Ergebnis wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mitgeteilt.</p>	

**Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschluss</b>
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:</p>		

Gegen vorgenanntes Vorhaben werden unsererseits keine Äußerungen vorgebracht.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	
Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.	Kenntnisnahme. Die vorliegende Planung sieht lediglich die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Zufahrt als künftige öffentliche Verkehrsflächen vor. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. An den Bestandswegen erfolgen ansonsten keine Änderungen.	
Hinsichtlich einer Randbegrünung weisen wir auf die Bestimmungen gem. § 47f Bayerisches AGBGB hin.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan hat lediglich die Pflanzmaßnahmen bzw. Bestandsgehölze festgesetzt, die schon Auflagen aus Baugenehmigungen dargestellt haben. Gerade im Norden und im Westen des Plangebietes werden keine Gehölze festgesetzt, die den Regelungen des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) entgegensehen würden. Diese Regelungen gelten darüber hinaus unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans.	

### Bund Naturschutz e.V., Kreisgruppe Fürth-Land und Ortsgruppe Langenzenn

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
Es ist sicherzustellen, dass Ausgleichsmaßnahmen aus früheren Genehmigungen nicht zerstört oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Ebenso dürfen diese Flächen nur dann nochmals als Ausgleich für die jetzige Genehmigung mit herangezogen werden, wenn durch zusätzliche Maßnahmen eine höhere Wertigkeit erreicht werden kann. Sollte eine künftige betriebliche Nutzung der bestehenden Ausgleichsflächen unabdingbar sein, so sind diese 1:1 in ihrer ökologischen Wirkung wieder herzustellen.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Entgegen der Annahme in der Stellungnahme ist keineswegs vorgesehen, bereits vorhandene Ausgleichsflächen weiteren Eingriffen zuzuordnen. Die vorhandenen Ausgleichsflächen werden soweit es die Planung erlaubt über geeignete Festsetzungen gesichert (Ausgleichsfläche AF 1) und für die neu vorbereiteten Eingriffe werden neue Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsfläche AF 2) festgesetzt.	
Die im nördlichen Bereich gelagerten Oberbodenhaufwerke werden mittlerweile von diversen Wildbienenarten als Nistrevier genutzt. Diese stehen nach BArtSchV Anlage 1 unter besonderem Schutz. Nach § 44 (1) 3 BNatSchG ist es verboten, "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören". Somit ist die beschriebene Entfernung der Haufwerke	Viele Wildbienenarten sind in der Bundesartenschutzverordnung BArtSchV geschützt, nicht aber z.B. europarechtlich geschützt. Für diese Arten liegt nach § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. Die Erhaltung von Haufwerken zur Gestaltung der Fläche als CEF-Maßnahme kann daher bei der Umset-	

nicht zulässig. Sie sind zu erhalten und in das dort vorgesehene Eidechsenhabitat zu integrieren.	zung geprüft werden, ist aber nicht zwingend geboten. Ein Teil der Haufwerke würde auch im Bereich der geplanten Erweiterung der Sonderbaufläche liegen.	
Wir gehen davon aus, dass die Einwendungen geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Bitte lassen Sie uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung der Stellungnahme zukommen.	Kenntnisnahme. Die Anregungen werden wie oben aufgeführt behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.	

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

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
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:	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. 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.	Die eingetragenen Leitungen liegen mit Ausnahme des Hausanschlusses in vorgesehenen öffentlichen Verkehrswegen. An diesen sind im Rahmen dieser Planung keine Änderungen vorgesehen.	
Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Kenntnisnahme.	
Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.	Eine erneute Beteiligung erfolgt zum Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB) hin.	

### IHK Nürnberg für Mittelfranken

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	

<p>Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Biogas/Kompostierung“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Die IHK Nürnberg für Mittelfranken tritt kraft ihres gesetzlichen Auftrags für wirtschaftsfreundliche Standortbedingungen ein. Die nachhaltige Nutzung von erneuerbaren Energien gewinnt im Zuge der eingeleiteten Energiewende zunehmend an Bedeutung. Sowohl für die Versorgungssicherheit wie auch für die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen. Erneuerbare Energien zu erschließen und zu nutzen sind Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm (LEP). Neben der Bedeutung für die Wirtschaft sind sie elementar für die Lebensqualität der Bevölkerung. Die geplante Biogasanlage kann einen Beitrag zur sicheren Energieversorgung vor Ort und zur regionalen Wertschöpfung leisten.</p> <p>Wir danken Ihnen für die Beteiligung. Gerne stehen wir Ihnen für wirtschaftsrelevante Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung.</p>		
--	--	--

**Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsvorschlag</b>	<b>Beschluss</b>
<b>Bebauungsplan Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“</b>		
<u>1. Abteilung 1 - SG 13 - Abfallwirtschaft:</u> Mit den eingereichten Planunterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis. Eine Abholung der Abfallsammelbehälter kann bei Bereitstellung an der Deberndorfer Straße gewährleistet werden	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	
<u>2. Abteilung 4- SG 41 AB 412- Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Zu den im vorbezeichneten Bauleitplanverfahren vorgelegten Unterlagen wird seitens des Arbeitsbereichs 412 Wasserrecht und Bodenschutz wie folgt Stellung genommen: Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist - insbesondere hinsichtlich des Problemkreises „Verringerte Grundwasserneubildung“- noch zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.	Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.	
Hinsichtlich des Problemkreises „Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde ebenfalls in die Abwägung ein-	

<p>(Sickersäften) im Umgriff des B-Plan-Gebiets“ und der Schmutzwassersammlung vor Ort bzw. des fachgerechten Abtransports des gesammelten Schmutzwassers ist die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft Im Hause noch zu hören und deren Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>gestellt.</p>	
<p><u>3. Abteilung 4 - SG 42 - Immissionschutz Technik:</u> Die Ausführungen zum Immissionschutz fehlen derzeit, sollen aber laut Begründung im Verfahren noch ergänzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Emissionskontingentierung zu erstellen ist. Weiterhin sind die schalltechnischen Auswirkungen des Lieferverkehrs auf die benachbarten Gemeinden im Sinne einer gerechten Abwägung zu quantifizieren (Hinweis: Die Auswirkungen des Lieferverkehrs auf die Gemeinden waren bzw. sind nicht Prüfungsgegenstand im Genehmigungsverfahren).</p>	<p>Kenntnisnahme. <b>Das erforderliche Schallgutachten wurde zum Entwurf hin erstellt und in die Planung eingearbeitet. Es erfolgt nun eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691.</b></p>	
<p><u>4. Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik:</u> Die Vermeidungsmaßnahmen V1-5 sowie die CEF-Maßnahmen CEF1-2 aus dem Kapitel M (Seite 41 ff.) sind einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die in der saP aufgeführten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind grundsätzlich zu beachten bzw. umzusetzen.</p>	
<p>Bei der Vermeidungsmaßnahmen „V 5 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen“ ist noch folgendes zu ergänzen: Die Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit abgeschirmtem, zielgerichtetem Gehäuse und insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-warm-weiß, max. 2.700 K) installiert und betrieben werden. Außerdem sollte von andauernder nächtlicher Beleuchtung von Objekten oder Wänden abgesehen werden.</p>	<p>Es ist bereits eine Festsetzung zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung enthalten, die u.a. auch ein Abstrahlen in die Umgebung nicht erlaubt. Diese Festsetzung enthält zudem bereits Spezifikationen bezüglich der zulässigen Wellenlänge und der korrelierten Farbtemperatur der eingesetzten Leuchtmittel. Eine Anpassung oder Ergänzung dieser Festsetzung wird nicht für notwendig erachtet.</p>	
<p><u>5. Abteilung 4 - SG 45 (Kreisbaumeister):</u> Es wird empfohlen, in Punkt 2 der Begründung (Ziele der Raumordnung) auf das in Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern erörterte Anbindegebot und die dort genannten Ausnahmemöglichkeiten einzugehen.</p>	<p><b>Die Anregung wird aufgegriffen und die Begründung um Ausführungen zum Anbindegebot ergänzt.</b></p>	
<p>Es wird empfohlen als Bezugspunkte für die im Textteil unter § 2 Nr. 2 getroffenen Höhenfestsetzungen Höhenpunkte in müNN anzugeben.</p>	<p>Der Höhenbezug auf die angrenzende Kreisstraße wird für sinnvoll erachtet, da sie weitgehend dem natürlichen Gelände folgt und damit eine sinnvolle Höhenabstufung auch für das Plangebiet ergibt. Dem Betreiber bleibt es</p>	

	<p>damit offen, wie er sein Betriebsgelände höhentechisch gliedert. Bei einer strikten Maßgabe über Höhenangaben über Normalhöhennull werden diese fix für einen bestimmten Teil des Plangebiets festgesetzt. Betriebliche Umstrukturierungen werden damit nur über Gebühr eingeengt. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.</p>	
<p><u>6. Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth:</u>  Das beigefügte Merkblatt ist zu beachten:  <b><u>Merkblatt Bebauungspläne Gewerbegebiet</u></b>  Bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - gemäß Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes (Punkte Art. 1 BayFwG: abwehrender Brandschutz, Technischer Hilfsdienst, Bereitstellung von Löschwasserversorgungsanlagen bereitstellen und unterhalten, Vorbeugender Brandschutz) - grundsätzlich folgende, allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und durchzuführen:  Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 (letzte Änderung November 2006) und W 405 (letzte Änderung 2008) - auszubauen oder anzupassen. Zur Bemessung der Löschwassermenge gem. DVWG 405W ist aus Sicht der Feuerwehr immer von einer mittleren Brandausbreitung auszugehen, womit sich ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h bzw. 192 m³/h über 2 Stunden ergibt.  Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.  Bezüglich der Löschwasserrückhaltung sind die für den Gewässerschutz zuständigen Stellen (insbesondere Wasserwirtschaftsamt Nürnberg bzw. - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft am Landratsamt Fürth) zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasser-</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Die Angaben in der Begründung zur Löschwasserversorgung werden ergänzt.</b> An der Deberndorfer Straße existiert im Südosten des Plangebietes ein Oberflurhydrant, der den geforderten Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h über zwei Stunden bei ausreichendem Wasserdruck gewährleisten kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Bis auf die ebenfalls schon bestehende Zufahrt werden</p>	

<p>rückhaltmenge einzuschalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können (Hinweis: Planung nach RASSt 2006). Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t zulässige Gesamtmasse bzw. mind. 10 t Achslast ausgelegt sein. Hierzu wird ergänzend als Planungshilfe auf die Technische Baubestimmung "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" Fassung Juli 2007 hingewiesen.</p> <p>Es muss insbesondere gewährleistet (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO) sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei mehr als 50 m muss auf Privatgrundstücken eine Feuerwehrezufahrt gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr erstellt werden.</p> <p>Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" (entsprechend den Müllfahrzeugen) auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepplatzdurchmesser von mindestens 21 m erforderlich DIN EN 1846-2 (Feuerwehrfahrzeuge - Allgemeine Anforderungen), welcher durch Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) freizuhalten ist. Notwendige Parkflächen sollten außerhalb des Wendekreises angelegt werden.</p> <p>Weiterhin müssen freistehende sowie aneinandergebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben (MIndBauRL).</p> <p>Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen, gemäß Art. 31 der BayBO, muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Hubrettungsgerät verfügt.</p>	<p>über den Bestand hinaus keine neuen Verkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Hinweise an den Betreiber. Diese beziehen sich hier im Wesentlichen bereits auf die Vorhabenebene.</p>	
--	--	--

<p>Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m, senkrecht ab Geländeoberkante gemessen, sind dies tragbare Leitern der Feuerwehr. Oberhalb von 8 m ist ein genormtes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr notwendig.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß dürfen die notwendigen Fenster max. 1 m von der Traufkante des Daches entfernt sein.</p> <p>Die Mindestabstände von Gebäuden und Verkehrswegen zu Hochspannungs-Freileitungen, gemäß der Bemessen nach EN 50341, um Gefährdungen und Brandgefahr auszuschließen, sind zwingend einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feste Dächer (Neigung &gt; 15°) mind. 3 m</li> <li>- Feste Dächer (Neigung &lt;= 15°) mind. 5 m</li> <li>- Verkehrsanlagen mind. 6 m</li> </ul> <p>Die genauen Abstände sind beim zuständigen Energieversorgungssträger zu erfragen.</p> <p>Bei der Zulässigkeit von Sonderbauten, Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen mit erhöhter bzw. besonderer Gefahrenlage (biologisch, chemisch, radioaktiv), ist die Brandschutzdienststelle zur Überprüfung der notwendigen Schutz- und Messausrüstung zu beteiligen.</p> <p>Die zuständige Feuerwehr ist im Bedarfsfall entsprechend auf die Gefahrenlage durch den Betreiber zu unterweisen und mit notwendiger Schutzausrüstung auszustatten. Die Koordination und Abstimmung erfolgt mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Fürth.</p>		
<p><u>1. SG 42 - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft - im Nachgang zur 1. LRA-Stellungnahme vom 18.01.2024:</u></p> <p>Biogas- und Kompostieranlagen sind Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62 WHG. Zu den wassergefährdenden Stoffen zählen in vorliegenden Fall: Bioabfälle, Grünschnitt und entstehende Sickerwässer, Gärsubstrate etc. Die kompostierbaren Abfälle sind feste Gemische im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 AwSV.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><u>Stoffeinstufung (unvollständig, beschränkt sich auf die Hauptkomponen-</u></p>		

<p>ten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Behandelte Bioabfälle mit einem Rottegrad &gt;3 aufweist, gilt als nicht wassergefährdend eingestuft (nwg)</li> <li>- Kompostierbare Bioabfälle mit einem Rottegrad bis 3 sind als allgemein wassergefährdend eingestuft (awg)</li> <li>- Anfallendes Sickerwasser von Kompostieranlagen ist der WGK 1 zuzuordnen</li> <li>- Gärsubstrat ist als allgemein wassergefährdend eingestuft (awg)</li> </ul> <p>Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird auf das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als zuständige Fachbehörde verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechende Ausführungen hierzu waren bereits im Umweltbericht enthalten <b>und werden noch in der Begründung ergänzt.</b></p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>	
<b>21. Änderung des FNP</b>		
<p><u>1. Abteilung 4 - SG 41 AB 412- Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u></p> <p>Zu den in vorbezeichnetem Bauleitplanverfahren vorgelegten Unterlagen nimmt der Arbeitsbereich 412 Wasserrecht und Bodenschutz wie folgt Stellung: Auf unsere Stellungnahme zu Bauamts-Az. 443-610Z-O-1572-2023 vom 18.01.24 wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei der genannten Stellungnahme handelt es sich um die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“ (siehe oben), der in die Abwägung eingestellt wurde.</p>	
<p><u>1. SG 42 - Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft - im Nachgang zur 1. LRA-Stellungnahme vom 18.01.2024:</u></p> <p>Auf die Stellungnahme der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft vom 17.04.2024 zum Bebauungsplan Nr. 80 (im Parallelverfahren) „Westlich der Deberndorfer Straße - OT Keidenzell“ Aktenzeichen: AZ: 443-6102-0-1572-2023 wird verwiesen</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.</p>	

### N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzt nur informellen Charakter.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p> <p>Bei der dargestellten Leitung handelt es sich um die bereits nachrichtlich in den Planteil übernommenen 20 kV-Erdleitung, die in ihrem Verlauf im Wesentlichen bereits stimmte. <b>Die genaue Lage der Leitung wird an den übermittelten Verlauf angepasst.</b></p>	
<p>Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.		
Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme.	
Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.	Im Bereich der Verkehrsflächen, sowie der Anbauverbotszone ist die Einhaltung des Abstands sichergestellt. <b>Für den Bereich innerhalb des Baufensters wird ein Hinweis zur Einhaltung des Abstands in die Planung aufgenommen.</b> Eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) soll nicht erfolgen, da hier grundsätzlich auch eine Verlegung der 20 kV-Leitung in Frage käme.	
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.	Zum Abstand von Baumpflanzungen zu Leitungen wurde bereits eine entsprechende Festsetzung getroffen.	
Zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände oder Hinweise unseres Unternehmens.	Kenntnisnahme.	
Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht 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.	Die Anmerkungen werden wie oben aufgeführt behandelt, ansonsten Kenntnisnahme.	

### Planungsverband Region Nürnberg

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben der Stadt Langenzenn den Grundsätzen 6.2.3.1 sowie 6.2.3.2 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) entspricht, demgemäß einer bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zukommt. Dabei gilt es insbesondere regional erzeugte Res-	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	

<p>sourcen sinnvoll zu nutzen. Es ist von besonderer Bedeutung, die im Rahmen der Gewinnung elektrischer Energie durch Biomassenutzung entstehende Wärmeenergie, einer sinnvollen, möglichst dezentralen Nutzung zuzuführen.</p>		
<p>Hinsichtlich der Lage des Vorhabens in Bezug auf Ziel 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird auf die diesbezügliche Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 11.01.2024 verwiesen, der sich aus regionalplanerischer Sicht inhaltlich angeschlossen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Höheren Landesplanung vom 11.01.2024 wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.</p>	
<p>Bezüglich des unmittelbar angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (vgl. RP (7) 7.1.3.1 (G)) sowie der vorgesehenen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen ist zudem eine intensive Abstimmung mit den naturschutzfachlichen Stellen angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Sowohl die Regierung von Mittelfranken als auch das Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) wurden beteiligt und die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.</p>	
<p>Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	

### Regierung von Mittelfranken - Höhere Landesplanungsbehörde

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p><b>Bebauungsplan Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“</b>  die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretende überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und der Landesplanung zu o.a. Entwurf wie folgt Stellung:  Südlich des Ortsteils Keidenzell der Stadt Langenzenn soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Westlich Deberndorfer Straße“ die Erweiterung des bestehenden Kompostierungs- und Biogasbetriebes ermöglicht werden. Geplant ist die Festsetzung eines ca. 3,6 ha umfassenden sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Biogas/Kompostierung“. Darin sollen folgende Nutzungen zulässig sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude, die der Nutzung und Verwertung von organischen Abfällen zur Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte dienen, insbesondere auch Gebäude zur Unterbringung von Technik zur</li> </ul>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p>	

<p>Gewinnung von Biogas und deren Umwandlung in Wärmeenergie und Strom</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Zweckbestimmung dienende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>- zugehörige Neben- und Außenanlagen.</li> </ul> <p>Ein Bebauungsplan ist am Standort bislang nicht rechtskräftig. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan der für einen südlichen Teilbereich bislang Ver- und Entsorgungsfläche darstellt, entsprechend geändert.</p>		
<p><b>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung</b>  <u>LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</u>  (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)  <u>LEP 6.2.5 Bioenergie</u>  (G) Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.  (G) Auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Erzeugung nachwachsender Energierohstoffe soll in allen Landesteilen hingewirkt werden. Das Zusammenwirken mit dem Freiraumschutz soll besonders berücksichtigt werden.  <u>RP 7 6.2.3 Biomasse</u>  (G) Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei gilt es insbesondere regional erzeugte Ressourcen sinnvoll zu nutzen.  (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die im Rahmen der Gewinnung elektrischer Energie durch Biomassennutzung entstehende Wärmeenergie, einer sinnvollen, möglichst dezentralen Nutzung zuzuführen.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p>	
<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u>  Der Standort der Planung liegt mehr als 500 m südlich des Ortsteils Keidenzell in Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen, im Außenbereich privilegierten (Gartenbau-) Betrieb. Der Bereich ist deutlich vom eigentlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils abgesetzt und im wirksamen Flächennutzungsplan ist bislang nur für den südli-</p>	<p>Kenntnisnahme. Es handelt sich hier um einen Standort, der in seinen Anfängen von einem Betrieb mit privilegierter Nutzung etabliert wurde. Aufgrund der Nutzungen ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen auch ein Abstand zum bewohnten Siedlungsbereich sinnvoll und erforderlich.</p>	

<p>chen Teil eine Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Im Bestand ist die Firma [Anmerkung: Name entfernt] ansässig, die dort nach den vorliegenden Informationen gewerblich Komposte und Gärprodukte herstellt und vertreibt.</p>		
<p>Bei der vorliegenden Planung ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogas / Kompostierung“ vorgesehen, gleichzeitig jedoch im Planblatt auch die Zweckbestimmung „Bioenergiezentrum“ angegeben. Dies ist zunächst aufzulösen.</p>	<p><b>Die Angabe der Zweckbestimmung in der Legende wird entsprechend der textlichen Festsetzung in „Biogas / Kompostierung“ korrigiert.</b></p>	
<p>Darüber hinaus sollen nach § 1 Abs. 2 der Satzung des Bebauungsplans neben den Gebäuden, die der Nutzung und Verwertung von organischen Abfällen zur Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte dienen (insb. Biogasanlage), auch der Zweckbestimmung dienende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige zugehörige Neben- und Außenanlagen, zulässig sein.</p> <p>Gemäß Ziel 3.3 LEP Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nach der Begründung zu diesem Ziel sind Biomasseanlagen jedoch keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Eine relevante Frage bei dieser Sachlage ist, ob es sich bei der Planung bzw. dem vorgesehenen Standort um eine Biomasseanlage i.S.d. Ziels 3.3 LEP Bayern oder um einen allgemeinen, anzubindenden gewerblichen Betrieb zur Kompostherstellung handelt.</p> <p>Aus hiesiger Sicht kann grundsätzlich eine Bewertung als eine Biomasseanlage erfolgen, jedoch um einen Konflikt mit dem Ziel 3.3 LEP zweifelsfrei auszuschließen wird empfohlen, die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebiets konkret als „Biomasseanlage“ zu fassen und in der Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung genauere Erläuterungen zur entsprechenden Betriebsausrichtung zu ergänzen.</p>	<p>Kenntnisnahme. <b>In der Begründung werden Angaben zum Anbindegebot ergänzt.</b> Das Ziel 3.3 ermöglicht auch Ausnahmen vom Anbindegebot, wenn „von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden“. In der Begründung des LEP hierzu wird weiter ausgeführt, dass dies auch gegeben ist, „wenn eine nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) erfasst.“</p> <p>Im Hinblick auf das Anbindegebot ist es aus h.E. daher gar nicht relevant, ob es sich ausschließlich um eine Biomasseanlage i.S.d. Ziels 3.3 des LEP handelt oder eben doch um einen gewerblichen Betrieb zur Kompostierung und Biogaserzeugung. In der Vergangenheit wurden immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für Anlagen im Plangebiet u.a. nach Ziffer 1.2.2.2, Ziffer 8.5.2 und Ziffer 8.6.2.2 des Anhangs 1 der 4. BImSchV genehmigt, womit die Ausnahmevoraussetzungen gegeben sind. Um auch weiterhin für alle Anlagen im Bestand eine Zulässigkeit zu haben, wird daher von einer</p>	

	<p>einschränkenden Zweckbestimmung „nur“ mit „Biomasseanlage“ abgesehen.</p> <p>Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Anbindegebot für die Neuansiedlung gilt. Das Betriebsgelände besteht allerdings seit längerer Zeit mit entsprechenden behördlichen Genehmigungen.</p>	
<p>Ansonsten entspricht die Planung den Grundsätzen 6.2.5 LEP Bayern sowie 6.2.3 RP 7 nachdem die Potenziale und die Nutzung der Bioenergie nachhaltig und sinnvoll genutzt werden sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Hinsichtlich des Freiraumschutzes und der vorgesehenen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen ist jedoch eine intensive Abstimmung mit den Fachstellen für Naturschutz, auch vor dem Hintergrund des südlich angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Fürth wurde ebenfalls beteiligt. Es handelt sich hier ja bereits um einen bestehenden Betrieb.</p>	
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden wie oben aufgeführt, behandelt.</p>	
<p><b>21. Änderung des FNP</b>  Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretende überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und der Landesplanung zu o.a. Entwurf wie folgt Stellung: Südlich des Ortsteils Keidenzell der Stadt Langenzenn soll mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Westlich Deberndofer Straße“ die Erweiterung des bestehenden Kompostierungs- und Biogasbetriebes ermöglicht werden. Geplant ist die Ausweisung eines ca. 3,6 ha umfassenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Biogas/Kompostierung. Die Fläche ist bislang als Ver- und Entsorgungsfläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist am Standort bislang nicht rechtskräftig.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p>	
<p><b>Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung</b>  <u>LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</u>  (Z) Neue Siedlungsflächen sind mög-</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p>	

lichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

#### LEP 6.2.5 Bioenergie

(G) Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden.

(G) Auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Erzeugung nachwachsender Energierohstoffe soll in allen Landesteilen hingewirkt werden. Das Zusammenwirken mit dem Freiraumschutz soll besonders berücksichtigt werden.

#### RP 7 6.2.3 Biomasse

(G) Der bedarfsgerechten und umweltschonenden Nutzung von Biomasse zur Energiegewinnung kommt in allen Teilen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei gilt es insbesondere regional erzeugte Ressourcen sinnvoll zu nutzen.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, die im Rahmen der Gewinnung elektrischer Energie durch Biomassenutzung entstehende Wärmeenergie, einer sinnvollen, möglichst dezentralen Nutzung zuzuführen.

#### Bewertung aus landesplanerischer Sicht

Der Standort der Planung liegt mehr als 500 m südlich des Ortsteils Keidenzell in Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen, im Außenbereich privilegierten (Gartenbau-)Betrieb. Der Bereich ist deutlich vom eigentlich Siedlungsgebiet des Ortsteils abgesetzt und im wirksamen Flächennutzungsplan ist bislang nur für den südlichen Teil eine Ver- und Entsorgungsfäche dargestellt. Im Bestand ist die Firma [Anmerkung: Name entfernt] ansässig die dort nach den vorliegenden Informationen gewerblich Komposte und Gärprodukte herstellt und vertreibt.

Bei der vorliegenden Planung ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biogas / Kompostierung“ vorgesehen. Darüber hinaus sollen nach § 1 Abs. 2 der Satzung des Bebauungsplans neben den Gebäuden, die der Nutzung und Verwertung von organischen Abfällen zur Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte dienen (insb. Biogasanlage), auch der Zweckbestimmung dienende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie

Kenntnisnahme. **In der Begründung werden Angaben zum Anbindegebot ergänzt.** Das Ziel 3.3 ermöglicht auch Ausnahmen vom Anbindegebot, die hier gegeben sind. Es wird auf die Ausführungen in der Abwägung zum Bebauungsplan verwiesen. Um auch weiterhin für alle Anlagen im Bestand eine Zulässigkeit zu haben, wird daher von einer einschränkenden Zweckbestimmung „nur“ mit „Biomasseanlage“ abgesehen.

<p>sonstige zugehörige Neben- und Außenanlagen, zulässig sein.  Gemäß Ziel 3.3 LEP Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nach der Begründung zu diesem Ziel sind Biomasseanlagen jedoch keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels. Eine relevante Frage bei dieser Sachlage ist, ob es sich bei der Planung bzw. dem vorgesehenen Standort um eine Biomasseanlage i.S.d. Ziels 3.3 LEP Bayern oder um einen allgemeinen, anzubindenden gewerblichen Betrieb zur Kompostherstellung handelt.  Aus hiesiger Sicht kann grundsätzlich eine Bewertung als eine Biomasseanlage erfolgen, jedoch um einen Konflikt mit dem Ziel 3.3 LEP zweifelsfrei auszuschließen wird empfohlen, die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebiets konkret als „Biomasseanlage“ zu fassen und in der Begründung zur vorliegenden Bauleitplanung genauere Erläuterungen zur entsprechenden Betriebsausrichtung zu ergänzen.</p>		
<p>Ansonsten entspricht die Planung den Grundsätzen 6.2.5 LEP Bayern sowie 6.2.3 RP 7 nachdem die Potenziale und die Nutzung der Bioenergie nachhaltig und sinnvoll genutzt werden sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Hinsichtlich des Freiraumschutzes und der vorgesehenen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen ist jedoch eine intensive Abstimmung mit den Fachstellen für Naturschutz, auch vor dem Hintergrund des südlich angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Fürth wurde ebenfalls beteiligt. Es handelt sich hier ja bereits um einen bestehenden Betrieb.</p>	
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden wie oben aufgeführt, behandelt.</p>	

### Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Gegen die Änderung der Flächenplanung des o.g. Bebauungsplanes bestehen für den Aufgabenbereich der Regierung von Mittelfranken – Gewer-</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p>	

<p>beaufsichtigt - keine Bedenken.  Aus den Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren sind zum Zeitpunkt der Antragstellung keine offensichtlichen Mängel hinsichtlich des baulichen Arbeitsschutzes erkennbar. Für das Einrichten und Betreiben als Arbeitsstätte sind die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung und der entsprechenden technischen Regeln für Arbeitsstätten anzuwenden.  Nachträgliche Änderungen in der Nutzung entbinden den Betreiber der Arbeitsstätte nicht, die sich ändernden Rahmenbedingungen anhand einer Gefährdungsbeurteilung nach § 5 Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) i.V. mit § 3 Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) zu bewerten und geeignete Schutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der für das Arbeitsstättenrecht veröffentlichten technischen Regeln festzulegen.</p>		
---	--	--

**Wasserwirtschaftsamt Nürnberg**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p><b>Bebauungsplan Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“</b>  <u>Allgemein</u>  Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.  Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.  Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannens ausgebildet werden.  Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.  Der Hinweis wird an die Anlagenbetreiber weitergegeben.</p>	
<p><u>Bodenschutz</u>  Hinweis: Der bisherige § 12 BBodSchV wurde mit in Kraft treten der neuen BBodSchV am 01.08.2023 durch die §§ 6 bis 8 der neuen BBodSchV ersetzt.</p>	<p><b>Der Hinweis auf dem Planblatt wird entsprechend angepasst.</b></p>	
<p><u>Wasserversorgung</u>  Angaben zu der Versorgung mit Trinkwasser fehlen. Die ordnungsgemäße Wasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage sicherzustellen.</p>	<p>Das Plangebiet ist über das Leitungsnetz des Zweckverbands zur Wasserversorgung Dillenberggruppe an das Trinkwassernetz angeschlossen. <b>Die Angaben in der</b></p>	

	<b>Begründung werden ergänzt.</b>	
<p><u>Abwasserbeseitigung</u> Laut Begründung soll das bestehende Versickerungs-/Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets erhalten bleiben. Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Bezüglich der Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) wurden keine genaueren Angaben gemacht.</p>	<p>Hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets von Schmutz- und Niederschlagswasser ist, wie auch im Bestand, vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser in das vorhandene Versickerungsbecken einzuleiten. Das Schmutzwasser soll, wie bisher auch auf dem Grundstück gesammelt und zur Reinigung abtransportiert werden. Ein Anschluss an das Kanalnetz der Stadt Langenzenn ist nicht vorgesehen. Die Angaben hierzu sind bereits in Kap. 6 der Begründung enthalten. Zudem ist das Plangebiet in der Planzeichnung bereits mit der Umgrenzung „Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist“ versehen.</p>	
<p>Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf folgendes hinzuweisen: Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Grundsätzlich ist für eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierauf kann gegebenenfalls verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser/ oberirdische Gewässer) erfüllt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Hinweise an den Anlagenbetreiber. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird gesammelt und in ein Versickerungsbecken im Nordwesten eingeleitet. Dieses hat einen Not-Überlauf in die Straßenentwässerung der Deberndorfer Straße.</p>	

<p>Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u.a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen.</p>		
<p><b>Hinweis:</b> Bei Versickerungs-/Regenrückhaltebecken handelt es sich um Bauwerke der Regenwasserbewirtschaftung (DWA-Regelwerk A166). Um einen sicheren und dauerhaften Betrieb der Abwasseranlage entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen sind Regenrückhaltebecken so zu planen, errichten und betreiben, dass die Funktion des „technischen Bauwerks“ in qualitativer und quantitativer Hinsicht dauerhaft erhalten bleibt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises an den Anlagenbetreiber.</p>	
<p><b><u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u></b> Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises an den Anlagenbetreiber. Aufgrund des teilweisen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist ein unregelmäßiger Abfluss aus bestimmten Bereichen des Plangebietes ohnehin zu unterbinden.</p>	
<p><b>21. Änderung FNP</b></p>		
<p><b><u>Wasserversorgung</u></b> Die Versorgung mit Trinkwasser ist über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.</p>	<p>Das Plangebiet ist über das Leitungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenberggruppe an das Trinkwassernetz angeschlossen.</p>	
<p><b><u>Abwasserbeseitigung</u></b> Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnah) Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Oberflächenwasser, das auf dem Betriebsgelände anfällt, wird gesammelt und in ein Versickerungsbecken im Nordwesten eingeleitet. Dieses hat einen Not-Überlauf in die Straßenentwässerung der Deberndorfer Straße. Es handelt sich hier um genehmigte Entwässerungseinrichtungen.</p>	

werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.		
<u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u> Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.	Kenntnisnahme und Weitergabe des Hinweises an den Anlagenbetreiber. Aufgrund des teilweisen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ist ein unregelmäßiger Abfluss aus bestimmten Bereichen des Plangebietes ohnehin zu unterbinden.	

### Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
Von der Änderung des FNP werden keine Anlagen der WV Dillenbergruppe berührt. Eine zusätzliche Erschließung des Gebietes mit weiteren Hausanschlüssen ist von Seiten der WV Dillenbergruppe nicht genehmigungsfähig.	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. In den beigefügten Plänen ist eine Leitung, die in der Deberndorfer Straße liegt sowie ein Hausanschluss im südlichen Bereich des Plangebietes eingetragen, die sich jedoch außerhalb des Änderungsbereiches befindet.	
<b>Hinweise zur Löschwasserauskunft: Rechtsrahmen der Löschwasservorhaltung</b> Der Brandschutz ist eine öffentlich-rechtliche Amtspflicht der Gemeinde. Die öffentliche (Trink)Wasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge wird durch diese gesetzliche Aufgabenzuweisung nicht berührt, sondern ist von der Löschwasservorhaltung strikt zu trennen. Wasserversorgungsunternehmen jeder Rechtsform (mit Ausnahme kommunaler Regiebetriebe) sind daher gesetzlich nicht verpflichtet, die erforderliche Löschwasservorhaltung ganz oder teilweise über das öffentliche Netz sicherzustellen. Der Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe ist somit außerhalb dieser Verpflichtung. Die Zuständigkeit der Wasserversorgungsunternehmen für die Löschwasservorhaltung kann nur durch eine Aufgabenzuweisung in der Zweckverbandssatzung begründet werden. Eine solche Aufgabenzuweisung liegt in den Satzungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe nicht vor. Der Zweckverband Dillenbergruppe stellt „traditionell“ im Versorgungsge-	Der Stadtrat nimmt Kenntnis. <b>Die Angaben in der Begründung zur Löschwasserversorgung werden ergänzt.</b> An der Deberndorfer Straße existiert bereits ein Oberflurhydrant, der den geforderten Löschwasserbedarf für das Plangebiet von mind. 96 m <sup>3</sup> /h über zwei Stunden hinweg bei ausreichendem Wasserdruck gewährleisten kann.	

<p>biet Löschwasser über das öffentliche Netz unentgeltlich zur Verfügung. Dennoch bleibt die Kommune weiterhin gesetzlich verpflichtet, für eine „umfassende“ Löschwasservorhaltung zu sorgen.</p> <p>Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz ist nur eine der in Betracht kommenden Möglichkeiten, die nachrangig neben den anderen Entnahmemöglichkeiten (Fließgewässer, Teiche, Brunnen, Zisternen, etc.) in Anspruch zu nehmen ist.</p> <p>Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung, die insoweit einen Anspruch auf Anschluss und Versorgung gegenüber dem Zweckverband hat.</p> <p>Bei der angemessenen Löschwasserversorgung ist darauf zu achten, dass der Versorgungsdruck an der ungünstigsten Stelle nicht unter 1,5 bar absinkt. (DVGW Arbeitsblatt W 405). Bei der Löschwasserentnahme sind Sicherungseinrichtungen (Systemtrenner) zu verwenden, um ein Rücksaugen in die Wasserleitung zu verhindern (DVGW Arbeitsblatt W 405-B1). Die Entnahme der angegebenen Menge über 2 Stunden ist möglich.</p>		
---	--	--

**Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:**

**Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1**

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Zu Ihrer Begründung zum Vorentwurf vom 10.11.2023 nehme ich wie folgt Stellung. Unter C kann ich nicht hinnehmen dass die Vorgeschriebenen Ausgleichsflächen nicht eingehalten wurden bzw. nicht ausgeführt wurden. Von der 21. Änderung des Flächennutzungsplan 2011. Das mit Ihnen geführte Telefonat zwecks Gestaltung von Siedlungsrandern muss ich Ihnen mitteilen, dass ich auf diese ausgewiesene Fläche 14 Obstbäume nach Vorgaben des Landratsamtes gepflanzt habe, wurde auch vom Landratsamt ([Anmerkung: Name entfernt] abgenommen.) Leider wurden diese Obstbäume von der Firma [Anmerkung: Name entfernt.] entfernt. Ich bitte Sie</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Für das Bauleitplanverfahren ist die bestehende Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplans relevant. Ob Maßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt und aufgrund einer Überplanung wieder beseitigt wurden, spielt daher keine Rolle. <b>Es wird aber in den Begründungen zur FNP-Änderung und des Bebauungsplanes jeweils der Hinweis, dass diese Maßnahmen nicht umgesetzt worden wären, gestrichen.</b></p>	

diesen Satz in Ihren Vorentwurf zu streichen. Sollten Sie diesbezüglich noch Rückfragen haben setzen Sie sich mit den LRA Fürth bzw. mit den damaligen Ing. A&U in Augsburg in Verbindung.		
Ich bitte um schriftliche Antwort.	Kenntnisnahme. Das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.	

## Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Meine Stellungnahme bezieht sich auf den Punkt 4 Schutzgut, Klima/ Luft des Bebauungsplanes Nr. 80 Deberndorfer Str.</p> <p>Hier beschreibt Ihr Planungsbüro in Abschnitt 2 genau die Thematik an der wir, Bewohner der Mitte Keidenzells, schon seit Jahren extrem leiden. Wie auch Wetterkundige bestätigen ist es ein ganz normaler Vorgang das bei Abkühlung die Luft vom Dillenberg (Biogasanlage) ins Dorf zieht. Das bedeutet für uns eine extreme Verminderung der Lebensqualität und zudem eine nicht unerhebliche Gesundheitsgefährdung. Besonders im Sommer, da man abends die aufgeheizten Räume nicht durchlüften kann bzw. sich entscheiden muss ob man am Gestank oder an der Hitze erstickt. Leider nimmt sich niemand ernsthaft dieser Problematik an. Stattdessen wird uns ständig gesagt, wir hätten keine Profinasen und würden uns daher die Kopfschmerzen bedingt durch den extremen Gestank nur einbilden usw. usw. Um das Gegenteil zu beweisen wurden bereits sämtlich Verantwortliche wie Betreiber, LRA Immissionsschutz (die uns im Übrigen bei einem Gespräch mit Herrn [Anmerkung: Name entfernt] sogar zusicherten einmal zu kommen) eingeladen im Sommer, wenn es kühler wird bei mir im Garten einen Drink zu nehmen. Leider fand jeder geladene Gast eine Ausrede um nicht kommen zu müssen. Warum wohl? Stattdessen muss ich jetzt erneut von Ihrem Planungsbüro lesen, das wieder der extreme Gestank verniedlicht wird.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p> <p>In Bezug auf die Geruchsimmissionen sind die zum Zeitpunkt der Erteilung der jeweiligen Genehmigung geltenden gesetzlichen Regelungen, z.B. TA Luft, Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), Bundesimmissionsschutzgesetz, einzuhalten. Diese öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die Grundlage für eine Genehmigung darstellen, stellen sicher, dass keine unzumutbaren Belästigungen entstehen Selbst bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben kann es bei bestimmten Wetterlagen zu Geruchseinwirkungen kommen, die über dem Üblichen liegen, jedoch nach der Wertung des Gesetzgebers hinzunehmen sind. In den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wurde anhand der Fachgesetze geprüft, ob unzumutbare Geruchsimmissionen durch die Anlagen entstehen können. Da dies jedoch nicht der Fall war, konnten die Genehmigungen erteilt werden.</p> <p>Betriebsinterne Prüfungen haben bisher auch keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßgaben (z.B. Jahresgeruchshäufigkeiten der TA Luft) nicht eingehalten werden könnten.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt bezüglich der Geruchsentwicklung keine weiteren Maßgaben vor, da hierfür aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte keine Grundlage besteht. Dieses Vorgehen stellt auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf die Vorhabenebene dar, da die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung sich erst in einer Entfernung von mind. 500 m befindet. Die bestehende Anlage unterliegt auch der</p>	

<p>Auch hier würde ich gerne eine Einladung für den Sommer aussprechen. Und danach noch einmal die Frage stellen wie man auf so eine Einschätzung kommt!</p>	<p>Nr. 5.4.8.5 der Technischen Anleitung Luft (TA Luft). Die dort geforderten Mindestabstände für neue Anlagen mit 300 m zu Wohnbebauung werden auch mit den erweiterten Bauflächen eingehalten. Zudem gilt nach der TA Luft zukünftig ein Einhausungserfordernis bei der Bioabfallverwertung, d.h. dass der Annahme- und Aufbereitungsbereich bei Anlagen der vorliegenden Größenordnung, sowie die Rotte bis zum Abschluss der hygienisierenden und biologisch stabilisierenden Behandlung zwingend geschlossen zu betreiben ist, was möglichen gasförmigen oder Geruchsemissionen vorbeugt, auch wenn diese Regelung ggf. nur für Neugenehmigungen greift. <b>Diese Angaben sind bereits im Umweltbericht enthalten, werden aber nun auch in die Begründung integriert.</b> Allein durch die Abstände ist daher der immissionsschutzrechtliche Trennungsgrundsatz gewahrt, weitere Auflagen können erforderlichenfalls auf Ebene der Genehmigung von Einzelvorhaben getroffen werden.</p>	
--	--	--

### Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 3

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Vorweg. Die Ausfahrt ist für den fließenden Verkehr kommend von Deberndorf schlecht einsehbar. Fahrzeuge die von der [Anmerkung: Betreibername entfernt] in den fließenden Verkehr einbiegen sind sehr spät zu sehen.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die eingeschränkte Sicht aufgrund des südlich des Plangebiets vorhandenen Waldes ist der Stadt Langenzenn bekannt. Nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) beträgt die Länge des Schenkels des freizuhaltenden Sichtdreiecks in der Tat 200 m für die Anfahrtsicht (Kapitel 6.6.3 RAL). Im vorliegenden Fall ist erst bei ca. 160 m eine Sicht auf die bzw. von der Einmündung auf den fließenden Verkehr gegeben. Ungeachtet dessen gilt gem. § 1 StVO der Grundsatz der ständigen Vorsicht und gegenseitigen Rücksichtnahme. Auch ohne das Betriebsgelände müssen aus Richtung Deberndorf kommende Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit so bemessen, dass sie z.B. in die Kreisstraße einfahrende land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, querende Wanderer oder allgemein langsam fahrende Fahrzeuge rechtzeitig erkennen und abbremsen können. Bisher hat sich dieser Bereich auch nicht als Unfallschwerpunkt dargestellt.</p>	

	Darüber hinaus gäbe es die Möglichkeit durch verkehrsrechtliche Maßnahmen u.a. die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße auf 70 km/h zu reduzieren, da dann ein ausreichend großes Sichtdreieck gewährleistet wäre. Diese Regelungen sind aber nicht auf Ebene des Bebauungsplans möglich.	
§ 8 Stellplätze festlegen wegen Bepflanzung.	Eine räumliche Festlegung der Stellplätze aufgrund der geforderten Eingrünung, wird als nicht erforderlich erachtet, da die Eingrünung unabhängig von der späteren Lage der Stellplätze auszuführen ist.	
5. Anlagen wurden teils nach Bundesimmissionsschutz genehmigt. Wo und welche Genehmigung?	Die Angabe in der Begründung bezieht sich grundsätzlich auf die vorhandenen Anlagen im Plangebiet. Die Genehmigungen wurden jeweils von der zuständigen Genehmigungsbehörde erteilt. Neben baurechtlichen Genehmigungen wurden auch immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erteilt. Im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren ist die jeweilige Verfahrensart der Genehmigung aber nicht relevant und wird daher auch nicht in der Begründung angeführt.	
6. Die Einfahrt wie oben erwähnt es gab auch schon ein Unfall.	Einmündungen sind grundsätzlich unfallträchtiger als die freie Strecke. Es wird hier auf die oben gemachten Ausführungen zur Ausfahrt verwiesen.	
10. Örtliche Bauvorschriften: Bei Folienwechsel der Gärblasen landschaftseinfügend anordnen in grün.	Hinsichtlich der Gestaltung der Witterschutzmembrane gelten die allgemeinen Anforderungen von Art. 8 BayBO: „Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken. Bauliche Anlagen dürfen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.“ Bezüglich der Farbgebung gibt es dabei unterschiedliche Sichtweisen, so ist eine grüne Farbe vor dem Wald als Hintergrund positiv zu sehen. In Blickrichtung freier Himmel bzw. Horizont wirken helle Farben dagegen weniger als Fremdkörper als z.B. eine grüne Farbgebung. Auf eine Festsetzung der Farbgestaltung der Membrane wird daher verzichtet, zumal man dann auch konkrete Vorgaben für Gebäudefassaden und die Dacheindeckung machen müsste. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.	
III Umwelt A Einsicht in die TA Luft Genehmigung	Genehmigungsunterlagen sind zunächst nicht zur Einsichtnahme bestimmt, da in	

und öffentlich machen.	<p>ihnen datenschutzrelevante Betriebsabläufe dargestellt sein können. Es bleibt dem Anreger aber unbenommen im Rahmen der Regelungen des Umweltinformationsgesetzes (UIG) bei der informationspflichtigen Stelle (hier: Landratsamt Fürth als Genehmigungsbehörde) einen Antrag auf Einsicht in gewünschten Unterlagen zu stellen.</p> <p>Die TA Luft ist dagegen grundsätzlich öffentlich zugänglich, z.B. über Portale des Bundesministeriums für Justiz.</p>	
Geruchsbelästigung nach Blmsch.	<p>Es kann nicht nachvollzogen werden, was mit dieser Aussage gemeint ist. Eventuell ist sie als Begründung für eine Einsichtnahme in die Genehmigungsunterlagen bezüglich der TA Luft zu werten.</p> <p>In Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan wird aber darauf verwiesen, dass hinsichtlich der Geruchsemissionen die Regelungen der TA Luft bzw. der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) einschlägig sind, die eben den früheren Genehmigungen (zum jeweiligen Geltungsstand) zugrunde lagen.</p>	
Wie hoch ist das Verkehrsaufkommen in Keidenzell Fürther Ecke Deberndorfer Straße da der Bereich eng und uneinsichtig ist.	<p>Gemäß den Angaben des Bayerischen Straßeninformationssystems BAYSIS der Landesbaudirektion Bayern, liegt die tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf der FÜ 16 (Fürther Straße) bei 597 Fahrzeugen (Zählstelle allerdings zwischen Roßendorf und Stinzendorf) und auf der FÜ 24 (Deberndorfer Straße) bei 1.029 Fahrzeugen auf der Deberndorfer Straße. Eigene Zählungen der Stadt Langenzenn im Jahr 2023 führten zu geringfügig höheren Verkehrszahlen von einer DTV im Schnitt von 1.165 Fahrzeugen. Die Anzahl an Fahrzeugen ist jedoch nicht alleine ausschlaggebend für die Leistungsfähigkeit eines Knotenpunktes. Im Übrigen wurde eine verkehrsrechtliche Anordnung an dieser Stelle für ein Durchfahrverbot für Fahrzeuge und Züge mit mehr als 12 m Länge in Richtung Deberndorf durch Beschluss des VG Ansbach vom 28.07.2021 aufgehoben.</p>	

#### Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 4

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p><u>Verbrennungsanlage für organische Abfälle</u> In § 1 Art der baulichen Nutzung ist die</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. In § 1 Abs. 2 der textlichen</p>	

<p>Formulierung Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfallarten, die nicht in Absatz 2 aufgeführt sind missverständlich. Der Nebensatz bezieht sich entweder auf Abfallarten, oder auf die Anlagen zur thermischen Verwertung. Weder Kompostierung noch Biogasanlage fallen unter den Begriff thermische Verwertung. Derzeit gibt es also keine thermische Verwertung von Abfall. Bezieht sich der Nebensatz auf die Abfallarten, dann könnten organische Abfälle (z.B. Material aus der Landschaftspflege und Land- und Forstwirtschaft, Biomasse: Dies kann organische Abfälle wie Pflanzenreste, Gartenabfälle und Lebensmittelreste umfassen.) in einer thermischen Anlage verwertet werden. Das bedeutet: Man erlaubt eine Verbrennungsanlage für organische Abfälle, aber vielleicht auch eine für Hackschnitzel. Dies wird auch innerhalb der Begründung erwähnt. Art der baulichen Nutzung: Klarstellend wird festgesetzt, dass Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfallarten, die nicht in Absatz 2 der Festsetzung aufgeführt sind, unzulässig sind, um so eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Anlieferung dieser Energieträger zu vermeiden.</p> <p>Das kann man natürlich auch anders sehen. Es darf aber sicher kein Platz für Interpretationen bleiben. Wäre es nicht einfacher nur aufzuzählen was erlaubt ist? Alles andere ist damit ausgeschlossen, oder etwa nicht? Oder vielleicht einfach: Die thermische Verwertung von Abfällen ist nicht zulässig.</p> <p>Die Anlage bleibt eine öffentliche Abfallverwertungsanlage und nicht einfach eine Anlage zur Erzeugung von Biogas und Kompost. Wieso soll sich hier durch Aufstellung eines BP etwas ändern?</p>	<p>Festsetzungen sind alle zulässigen Nutzungen abschließend genannt. In diesem Zusammenhang werden hier als einzige Abfallart die organischen Abfälle aufgeführt. In Abs. 3 wird ergänzend und klarstellend eine Festsetzung ergänzt, dass eine thermische Verwertung von anderen Abfallarten unzulässig ist, wie dies in der Stellungnahme aus der Begründung auch zitiert wird. Aus Sicht der Stadt Langenzenn wird so eine Klarstellung der Zulässigkeit erreicht und gerade kein Raum für Interpretationen geschaffen. Die Festsetzung in Abs. 3 darf aber eben nicht isoliert gelesen, sondern immer mit den zuvor getroffenen Festsetzungen in Abs. 2 gesehen werden. <b>Es erfolgt aber ohnehin eine Neufassung der Festsetzung in § 1 Abs. 2 und 3 um mehr Klarheit zu schaffen.</b></p> <p>Die Ansicht wird nur zum Teil mitgetragen. Es handelt sich um eine Anlage, die organische Abfälle zu Kompost verarbeitet und damit sowohl um eine Abfallverwertungs- aber eben auch um eine Kompostieranlage, wie dies in § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzung auch festgesetzt ist. Zudem ist es keine Anlage der öffentlichen Hand, sondern eine Anlage eines gewerblichen Betreibers, der im Auftrag des Landkreises auch die anfallenden Bioabfälle kompostiert.</p>	
<p><u>Gebäudehöhe</u></p>		

<p>Wo steht geschrieben, dass 15 Meter Gebäudehöhe zwingend erforderlich sind? In anderen Kommunen in Bayern, werden für vergleichbare Bebauungspläne maximal 8,5 - 14 Meter vorgesehen. Es handelt sich nicht um ein allgemeines Gewerbegebiet, sondern um ein Sonderbaugebiet mit entsprechender Zweckbestimmung. Wegen der exponierten Lage an einer Steigung und dem dadurch bedingten Gefälle auf dem Betriebsgelände sollte auch die Höhe von baulichen Anlagen entsprechend begrenzt werden. Die Gasspeicher genießen dabei Bestandsschutz. Die Gasspeicher dürften Sonderbauten sein, falls dafür extra Höhen angesetzt werden müssen, dann sollte man das tun. Neue Bauten sollten in der Höhe (unter 15 m) begrenzt werden, besonders im höherliegenden Bereich der Anlage direkt am Waldrand. Siehe auch § 16 Abs. 3 (2) BauNVO: ... die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Und weiter unter Abs. 4 ... die Höhe baulicher Anlagen können auch als zwingend festgesetzt werden. Gebäude selbst können dann auf eine bereits jetzt bestehende Höhe, oder etwas mehr festgesetzt werden. Dadurch wird das Landschaftsbild nicht weiter wesentlich negativ beeinflusst. Wäre es nicht sinnvoll, besonders die erhöht liegenden Baufenster separat zu betrachten und Höhen festzulegen? Gerade im Bereich der Gärrestelager ist mit einer erneuten Bebauung zu rechnen. Dies stellt einen nicht unerheblichen Eingriff ins Landschaftsbild dar, der in der Planung (Eingrünung) nicht berücksichtigt wird. Es können neue Gärrestebehälter gebaut werden, deren Höhe sich am höchsten Gärrestebehälter orientiert. Das ist sicher nicht erstrebenswert.</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Ein pauschales Heranziehen von Höhenfestsetzungen aus anderen Gemeinden wird hier nicht als zielführend erachtet. Vielmehr ist jede Planungssituation in jeder Kommune individuell zu betrachten, wie dies im vorliegenden Fall auch gehandhabt wurde. Aus diesem Grund wurde eine Festsetzung zur Höhe von Gebäuden gewählt, die je nach Lage innerhalb des Plangebiets zu bestimmen ist, sich am Geländeverlauf der benachbarten Kreisstraße orientiert und damit der topographischen Situation am Hang Rechnung trägt. Durch die Festsetzung wird zudem erstmals im gesamten Plangebiet eine maximale Höhe festgelegt. Die Höhe von 15 m wurde zunächst so gewählt um sowohl den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes, als auch des Betriebes gleichermaßen Rechnung zu tragen. Da in der Tat einige Bestandsbauten aktuell bereits Gesamthöhen von 15 m überschreiten, <b>wird zum Entwurf hin sogar eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m über Bezugspunkt festgesetzt.</b> Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage werden gerade vor dem Hintergrund, dass im Süden eine eingrünende Waldkulisse an einem Hang vorhanden ist, Höhen von 18 m auch noch als verträglich angesehen. Damit kann den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung getragen werden, ein ausreichender Schutz des Landschaftsbildes bleibt aber gewahrt.</p>	
<p><u>Höhen von baulichen Anlagen</u> In §2 Maße der baulichen Nutzung: ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für Bauteile mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 20% der zulässigen Grundfläche zugelassen werden. Wo wird die Höhe baulicher Anlagen</p>	<p>Als Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, definiert. (Art. 2 Abs. 2 BayBO) Demnach ist jedes Gebäude auch eine bauliche Anlage, für die die Festsetzung zur zulässigen Gebäudeoberkante bzw. der zulässigen Überschreitung gilt.</p>	

<p>festgesetzt? Es werden nur die Höhen für Gebäude festgesetzt! Was ist mit Sonderbauten wie Gasspeicher?</p>	<p>Die Einstufung von Gebäuden in die verschiedenen Gebäudeklassen (Art. 2 Abs. 3 BayBO) erfolgt unabhängig von der Einstufung eines Gebäudes als Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO). Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe gilt demnach für Gebäude und Sonderbauten gleichermaßen. Sonderbauten sind hier nicht mit „besonderen Gebäuden“ zu verwechseln.  <b>Aufgrund der generellen Anhebung der zulässigen Höhe der Gebäude auf 18 m über Bezugspunkt erfolgt aber eine Anpassung der Ausnahme auf nur noch 10% der zulässigen Grundfläche.</b> Damit bleiben besondere Anlagen oder Anlageteile, die aus technischen Gründen diese Höhe aufweisen müssen (z.B. Abluftanlagen) möglich.</p>	
<p>Es wird nur auf die Stellplatzverordnung hingewiesen. Ob genügend Stellplätze vorhanden sind und vor allem, wo diese sich befinden wird in der Planung nicht erfasst. Stellplätze und deren Situierung müssen aber nachgewiesen werden und das in ausreichender Anzahl. Bisher ist zu beobachten, dass Fahrzeuge von Mitarbeitern neben der Betriebszufahrt parken und dazu Teile des landwirtschaftlichen Weges beanspruchen – mal mehr, mal weniger. Auch wird auf dem inzwischen befestigten Lagerplatz im Westen des Betriebsgeländes geparkt. Beides sieht man auf den aktuellen Luftbildaufnahmen wie im Bayernatlas (Aufnahme vom 25.05.2023).  <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11&amp;E=628855.92&amp;N=5479977.77&amp;zoom=14&amp;layers=luftbild_parz">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11&amp;E=628855.92&amp;N=5479977.77&amp;zoom=14&amp;layers=luftbild_parz</a></p>	<p>Der Stellplatznachweis erfolgt grundsätzlich erst auf Vorhabenebene und ist nicht im Bebauungsplan zu führen. Darüber hinaus muss der Stellplatznachweis für künftige, noch nicht bekannte Änderungen und Erweiterungen der Anlage auch in der Zukunft noch den entsprechenden Anforderungen genügen, eine festgezurte Festlegung auf die jetzige Situation würde dem nicht gerecht werden. Auf eine Festlegung von Anzahl und Lage von Stellplätzen wird daher verzichtet.  Der Teil des Flurstücks Nr. 680 (Gmkg. Keidenzell), der nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, ist ausschließlich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen. Der Betreiber hat eigenverantwortlich Sorge dafür zu tragen, dass Mitarbeiter, aber auch der Lieferverkehr nur auf dafür vorgesehenen Flächen parkt.</p>	
<p><u>FÜ 24 Deberndorfer Straße:</u>  Die Deberndorfer Straße ist von der Ausfahrt der Kompostier- und Biogasanlage (untergeordneten Straße) unzureichend einsehbar. Bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h ist eine Sichtachse von 200 m gefordert (auf der untergeordneten Straße in 15 m Entfernung zum Straßenrand der übergeordneten Straße), dies ist weder in Richtung Süden noch in Richtung Norden möglich. Ob hier ein Stoppschild und Stopplinie ausreichend ist, oder weitere Maßnahmen ergriffen werden</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Die eingeschränkte Sicht aufgrund des südlich des Plangebiets vorhandenen Waldes ist der Stadt Langenzenn bekannt. Nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) beträgt die Länge des Schenkels des freizuhaltenden Sichtdreiecks in der Tat 200 m für die Anfahrtsicht (Kapitel 6.6.3 RAL). Im vorliegenden Fall ist erst bei ca. 160 m eine Sicht auf die bzw. von der Einmündung auf den fließenden Verkehr gegeben. Ungeachtet dessen gilt gem. § 1 StVO</p>	

<p>müssen, sollte geprüft werden. Als einzige Betriebszufahrt wird die aktuelle, ungenügende Zufahrt vorgesehen. Ein Baufenster für Gebäude auf diese Fläche zu legen ist wohl unzulässig, da kann sicher geklagt werden. Seitens der [Anmerkung: Name entfernt] wird noch eine zweite Zufahrt genutzt. Fast am Ende des Feldweges im Süden der Anlage befindet sich eine zusätzliche Zufahrt, die bisher auch genutzt wird. Was ist damit? Der Gewerbebetrieb nutzt regelmäßig den Feldweg.</p>	<p>der Grundsatz der ständigen Vorsicht und gegenseitigen Rücksichtnahme. Auch ohne das Betriebsgelände müssen aus Richtung Deberndorf kommende Verkehrsteilnehmer ihre Geschwindigkeit so bemessen, dass sie z.B. in die Kreisstraße einführende land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge, querende Wanderer oder allgemein langsam fahrende Fahrzeuge rechtzeitig erkennen und abbremsen können. Bisher hat sich dieser Bereich auch nicht als Unfallschwerpunkt dargestellt. Darüber hinaus gäbe es die Möglichkeit durch verkehrsrechtliche Maßnahmen u.a. die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße auf 70 km/h zu reduzieren, da dann ein ausreichend großes Sichtdreieck gewährleistet wäre. Diese Regelungen sind aber nicht auf Ebene des Bebauungsplans möglich. Bei den in der Stellungnahme beschriebenen Sichtfeldern handelt es sich im Übrigen um die sog. Annäherungssicht einer untergeordneten auf eine übergeordnete Straße. Da im vorliegenden Fall die Zufahrt zum Betriebsgelände nur unwesentlich weiter als 15 m von der übergeordneten Straße entfernt liegt und mit einer entsprechend geringen Fahrtgeschwindigkeit zu rechnen ist, ist die Freihaltung einer Annäherungssicht hier nicht zielführend bzw. gar nicht mehr möglich, weshalb in der Planzeichnung hinweislich die Sichtfelder der sog. Anfahrsicht eingetragen wurden. Diese werden nach Norden hin eingehalten, nach Süden hin jedoch nicht (siehe oben).</p>	
<p><u>Farbgebung von Gebäuden und baulichen Anlagen:</u> Besonders auffällig, störend und das Landschaftsbild beeinträchtigend sind die Gärrestbehälter mit Gasspeicher. Im Biogashandbuch des LfU ist klargestellt, dass eine farbliche Anpassung durch die BayBO gefordert wird. Eine farbliche Anpassung, überhaupt eine Farbe wurde seitens der Genehmigungsbehörde nicht festgesetzt. Hier sollte in der Planung die Farbgebung an das natürliche Umfeld (den Wald am Dillenbergl) festgesetzt werden. Ob diese Festsetzung nun sofort greift, oder zu einem späteren Zeitpunkt – bei Erneuerung der Abdeckung der Gasspei-</p>	<p>Die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans sind hinsichtlich der farblichen Gestaltung von baulichen Anlagen begrenzt. Die Vorgabe einer sehr eng gefassten, farblichen Gestaltungsvorgabe, wie in der Stellungnahme gefordert, ist nicht möglich und wäre daher unwirksam, was im Ergebnis zur Folge hätte, dass gar keine Regelung hinsichtlich der farblichen Gestaltung greifen würde. Die Forderung einer Änderung der farblichen Gestaltung von bereits vorhandenen Anlagen ist nicht möglich. Wie in der Stellungnahme richtig aufge-</p>	

<p>cher – kann ich nicht beurteilen. Dem Landschaftsbild ist diese einfache Maßnahme für alle Bauwerke (auch den Abdeckungen der Gärrestelager/Gasspeicher) jedenfalls zuträglich und sollte so im BP auch festgeschrieben werden.</p> <p>Biogashandbuch Bayern, Kap. 2.2.1. Baurecht, Stand Juni 2021</p> <p>2.2.1.3.4. Baugestaltung (Art. 8 BayBO)</p> <p>Auch im Hinblick auf Biogasanlagen ist zu beachten, dass diese nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken (Art. 8 Satz 1 BayBO). Sie sind mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten (Art. 8 Satz 2 BayBO). Negativbeispiel: Gärrestelager sind an der Straße entlang aufgereiht, es ist also nicht nur die Farbgebung.</p>	<p>führt stellt das Biogashandbuch Bayern einen Leitfaden die Anforderungen an die Errichtung von Biogasanlagen dar. Bezüglich der Farbgebung gibt es dabei unterschiedliche Sichtweisen, so ist eine grüne Farbe vor dem Wald als Hintergrund positiv zu sehen. In Blickrichtung freier Himmel bzw. Horizont wirken helle Farben dagegen weniger als Fremdkörper als z.B. eine grüne Farbgebung. Auf eine Festsetzung der Farbgestaltung wird daher verzichtet, zumal man dann auch konkrete Vorgaben für Gebäudefassaden und die Dacheindeckung machen müsste.</p>	
<p><u>Gestaltung von Fassaden</u></p> <p>§ 5 (3) und § 8 (7) sind widersprüchlich. Und wenn Klinker im Außenbereich, dann in welcher Farbe? Das sollte man überdenken.</p>	<p>Ein Widerspruch in den beiden genannten Festsetzungen kann nicht erkannt werden. § 5 Abs. 3 regelt die Fassadengestaltung und § 8 Abs. 7 die Fassadenbegrünung. Beide Festsetzungen sind für die jeweils angegebene Situation zu beachten.</p> <p>Weshalb eine Festlegung der Farbgestaltung von Klinkern über die der gedeckten Farbtöne hinaus erforderlich sein soll, wird in der Stellungnahme nicht aufgeführt und kann nicht nachvollzogen werden, zumal hier auch auf regionstypische Klinker abgestellt wird.</p>	
<p><u>Fehlende TA-Luft und TA-Lärm:</u></p> <p>Wie kann beurteilt werden, ob die für den Eingriff geplanten Maßnahmen ausreichend sind solange keine entsprechenden Unterlagen vorliegen. Die Genehmigungsbehörde hat bisher keine Unterlagen beigebracht, die belegen, dass eine unzumutbare Geruchsbelästigung an den Immissionsorten nicht vorliegt. Die Stadt Langenzenn hat entsprechende Unterlagen anscheinend ebenfalls nicht. Deshalb muss die TA-Luft geprüft und im Verfahren der Öffentlichkeit vorgelegt werden.</p> <p>Auf Seite 30 der Begründung wird spekuliert: Da die Anlage auch immissionsschutzrechtlich genehmigt wurde,</p>	<p>Hier werden in der Stellungnahme verschiedene Aspekte, die es zu trennen gilt, vermischt. Die Umweltprüfung, die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert wird, beurteilt die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter. Zu diesen Schutzgütern zählt auch der Mensch und seine Gesundheit sowie Klima/Luft. Die Aussage im Umweltbericht ist zwar eine Annahme, aber keine Spekulation. In immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zwingend geprüft, ob unzumutbare Immissionen durch den Anlagenbetrieb auf relevante Immissionsorte einwirken. Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist Vorausset-</p>	

<p>ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung der Nachweis der Einhaltung der jeweils gültigen Richt- und Grenzwerte geführt wurde, so dass auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorte in Keidenzell keine nachteiligen Auswirkungen im Bestand vorliegen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass es im Rahmen der zulässigen Emissionen z.B. bei bestimmten Wetterlagen (Südwind, Inversionslagen) dennoch zu wahrnehmbaren Einflüssen in der Ortslage kommt. Hier muss auch noch die Tallage von Keidenzell berücksichtigt werden, ebenso die abfließende Kaltluft (aus Richtung des Plangebiets), die zur Verschlimmerung der Belästigung führt.</p>	<p>zung für die Erteilung der Anlageneignung. Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die Grundlage für eine Genehmigung sind, stellen somit sicher, dass keine unzumutbaren Belästigungen entstehen, daher muss auch nicht davon ausgegangen werden, dass solche vorliegen. Es kann allerdings sein, dass im Zuge des Prüfverfahrens von vornherein eine Irrelevanz festgestellt und daher keine gutachterliche Überprüfung erforderlich war. Dies ist immer auch vor dem Hintergrund des jeweils gültigen Gesetzesstandes und des damaligen Stands der Technik zu sehen. Da gerade Geruchsimmissionen sehr stark von der eingesetzten Technik und den jeweiligen Verfahren abhängen, kann auf Ebene des Bebauungsplans hier noch keine vertiefte Prüfung stattfinden und es erfolgten daher diesbezüglich auch keinerlei Festsetzungen. Da vorausgesetzt werden darf, dass Vorhaben, die immissionsschutzrechtlich genehmigt werden müssen, im Genehmigungsverfahren auch entsprechend geprüft werden, ist dies keine unzulässige Konfliktverlagerung auf die Vorhabenebene, sondern schlicht der Tatsache geschuldet, dass im Bebauungsplan nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, nicht aber der Einsatz konkreter Anlagentechnik.</p> <p>Betriebsinterne Prüfungen haben bisher auch keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßgaben (z.B. Jahresgeruchshäufigkeiten der TA Luft) nicht eingehalten werden könnten.</p> <p>Ergänzend sei erwähnt, dass eine Verschärfung der geltenden rechtlichen Grundlagen in der Zukunft, auch für Bestandsanlagen gelten können und diese dann entsprechend der neuen Vorgaben nachzurüsten sind.</p> <p>Bezüglich der Tallage von Keidenzell ist zu sagen, dass Talauen grundsätzlich als lokale Luftleitbahnen dienen. Keidenzell hat keine Kessellage, die zu einem Luftanstau in größerem Maße führt, auch wenn es lokale Barrieren in der Aue in Form der vorhandenen Bebauung gibt. Bezüglich des Luftabflusses wird auch auf die Ausführungen unten verwiesen.</p>	
--	---	--

<p>Auf Seite 26 der Begründung wird festgestellt: Die Kalt- und Frischluft fließt nach Norden zum Kirchfarnbach und dann entlang der Bachaue in Richtung Osten ab. Damit die Kaltluft abfließt bedarf es eines Gefälles über 2%. Ein entsprechend starkes Gefälle weist hier weder der Kirchfarnbach noch der Farnbach auf. Von der Brücke am Reichenbacher Weg bis zur Deberndorfer Straße gibt es ein Gefälle von 0,63 %. Ein starker Abfluss ist nicht zu erwarten, da in der Deberndorfer Straße die Bebauung den möglichen Abfluss zusätzlich behindert. Das Farnbachtal bildet eine Rinne, dort sammelt sich die Kaltluft aus Süden und weniger aus Norden und verbleibt erstmal dort.</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. Es ist richtig, dass die Farnbachaue mit seinen beiden Zuflüssen kein großes Gefälle aufweist, aber der Kaltluftabfluss ergibt sich ja auch auszufließenden Kaltluftmassen allgemein. So ist das Gefälle vom Dillenberg her (und dies nicht nur aus Richtung des Plangebiets) aber deutlich höher. Überhaupt setzt ein Kaltluftabfluss bereits bei Gefällen von nur etwa 0,5° ein, da sich die Kaltluft allein aufgrund der Schwerkraft dem Gefälle folgend in Bewegung setzt. Für nennenswerte Kaltluftabflüsse werden allerdings größere Neigungen von wenigstens 1° bis 2° (entsprechend etwa 1% bis 3% Gefälle) erforderlich (vgl. VDI 3787 Blatt 5 „Umweltmeteorologie - Lokale Kaltluft“). Darüber hinaus kann Kalt- bzw. Frischluft auch durch Windbewegungen transportiert werden. Hier ist das Farnbachtal aufgrund seiner West-Ost-Ausrichtung als gut durchlüftet zu bezeichnen.</p>	
<p>Der Kaltluftabfluss und dessen Auswirkung auf die Geruchsausbreitung wird auf Seite 30 gar nicht erwähnt/berücksichtigt. Warum?</p>	<p>Der Aussage muss widersprochen werden. Im entsprechenden Absatz des Umweltberichts wird darauf hingewiesen, dass bei bestimmten Wetterlagen (z.B. Südwind) wahrnehmbare Einflüsse möglich sind. Es ist dabei nicht zwingend relevant, warum es zu Geruchseinwirkungen kommt, da es sich hier nicht um dauerhafte Zustände handelt, sondern um sog. „seltene Ereignisse“.</p>	
<p>Auch auf Seite 30 der Begründung wird behauptet: Weitere Emissionsquellen im näheren Umfeld sind nicht bekannt. Das kann nicht nachvollzogen werden, da es sehr wohl andere Emissionsquellen gibt. Hier sind zu nennen: Pferdehaltung in Klaushof, Ödenhof, Wittinghof und Keidenzell. Weitere relevante Tierhaltungen (z.B. Ödenhof) sind ebenfalls zu prüfen. Ob es weitere gewerbliche Betriebe gibt, die Emissionen verursachen, muss ebenfalls geprüft werden (Werkstätten, gewerbliche Heizungsanlagen, Biogasanlagen, etc.).</p>	<p>Wie in der Stellungnahme richtig zitiert wird, bezieht sich die Aussage auf das nähere Umfeld des Plangebiets. Das schließt selbstverständlich nicht aus, dass in weiterer Entfernung Tierhaltung betrieben wird, bei der es örtlich auch zu Geruchseinwirkungen kommen kann. Die aufgezählten Stellen befinden sich jedoch entweder über 1 km vom Plangebiet bzw. der Ortslage von Keidenzell entfernt oder sind aufgrund ihrer Lage (z.B. abseits der Hauptwindrichtung) nicht mehr für die gegenständliche Planung relevant. <b>Zur Klarstellung wird aber in Kap. D.8 des Umweltberichts daher eingefügt, dass keine „relevanten“ Emissionsquellen bekannt sind.</b> Darüber hinaus wären relevante Vorbelastungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens jeweils neu zu ermitteln und zu berücksichtigen.</p>	

<p>Als zu berücksichtigender Immissionsort wurden seitens des LRA Fürth auch die Büroräume der Gärtnerei [<i>Anm.: Name entfernen</i>] genannt, die Sozialräume für Arbeitnehmer wurden nicht erwähnt. Hier muss geprüft werden, ob die Aussage des LRA Fürth zutrifft und entsprechend in der TA-Luft berücksichtigt werden oder nicht. In der Begründung ist auch nur die Rede von Wohnbebauung. Die TA-Luft gilt auch für die Belastung von (Gewerbe-) Betrieben.</p>	<p>Da die Genehmigungen für die Erweiterung des Betriebsareals im Plangebiet in Richtung Norden nach dem Bau der Gärtnerei im Jahr 2010 stattfanden, ist davon auszugehen, dass alle relevanten Immissionsorte in den Genehmigungsverfahren geprüft wurden. Im neu erstellten schallschutztechnischen Gutachten wurden ein Immissionsort auf dem Gärtnereigelände berücksichtigt.</p>	
<p>Seite 47 der Begründung: Es liegen keine detaillierten Messungen zu Luftbelastungen im Umfeld vor, die aber für die sachgerechte Erstellung dieses Umweltberichtes nicht erforderlich sind. Wodurch wird begründet, dass eine detaillierte Messung der Luftbelastung für diesen Umweltbericht nicht erforderlich ist? Auswirkungen, auch auf den Menschen, sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Prüfungstiefe des Umweltberichtes ist immer auch abhängig von den jeweiligen Gegebenheiten. Das Stadtgebiet von Langenzenn zählt hierbei allgemein nicht zu Gebieten mit besonders hohen Luftbelastungen, so dass hier zunächst keine spezifischen Untersuchungen angezeigt waren. Nichtsdestotrotz gibt es natürlich lokal in unterschiedlichem Maße stärkere Luftbelastungen (z.B. Stickoxide und Feinstaub entlang der Bundesstraße 8, Geruchsimmissionen im Umfeld größerer Stallhaltungen etc.). Aufgrund der guten Durchlüftungssituation im Stadtgebiet werden aber auch hier keine relevanten Konzentrationen erreicht, die vertiefte Prüfungen anzeigen würden.</p> <p>In Bezug auf Luftverunreinigungen durch Anlagen im Plangebiet wurden wiederum die bei der Erteilung der jeweiligen Genehmigungen die Vorgaben der geltenden gesetzlichen Regelungen – TA Luft, Geruchsimmissionsrichtlinie, Bundesimmissionsschutzgesetz – geprüft. Diese öffentlichrechtlichen Vorgaben, die Grundlage für eine Genehmigung sind, stellen sicher, dass keine unzumutbaren Belästigungen entstehen, daher muss auch nicht davon ausgegangen werden, dass solche hier in relevantem Maße vorliegen.</p>	
<p>Fehlen der Stadt Langenzenn entsprechende Unterlagen zur Geruchsausbreitung, so können diese bei der Genehmigungsbehörde angefordert werden. Ohne entsprechende Unterlagen konnte nicht genehmigt werden, weshalb diese Unterlagen vorliegen müssen. Der Betreiber der Anlage ist verpflichtet entsprechende Nachweise zu erbringen, dass von seinem Betrieb</p>	<p>Hier bekräftigt die Stellungnahme, im Widerspruch zur oben getätigten Aussage des Anregers, die Ansicht der Stadt Langenzenn, dass über die entsprechenden Genehmigungsverfahren der Anlagen, der Nachweis erbracht wurde, dass keine unzumutbaren Belästigungen vorherrschen dürfen. Es ist auch nicht Aufgabe eines Bauleitplanverfahrens erteilte Genehmigungen</p>	

<p>keine Belästigung oder Gefährdung für „Nachbarn“ ausgeht. Auch von ihm können Unterlagen zur TA-Luft gefordert werden, da er öffentliche Aufgaben übernimmt, die Verwertung von Abfall, ist er sogar verpflichtet, entsprechende Unterlagen auf Verlangen zugänglich zu machen</p>	<p>zu prüfen. Die Veröffentlichung von vollständigen Genehmigungsunterlagen, wie in der Stellungnahme gefordert, ist es ebenfalls nicht. Es bleibt dem Anreger aber unbenommen im Rahmen der Regelungen des Umweltinformationsgesetzes (UIG) bei der informationspflichtigen Stelle (hier: Landratsamt Fürth als Genehmigungsbehörde) einen Antrag auf Einsicht in gewünschten Unterlagen zu stellen.</p>	
<p>Es ist auch zu lesen: Zudem gilt nach der TA Luft zukünftig ein Einhausungserfordernis bei der Bioabfallverwertung, d.h. dass der Annahme- und Aufbereitungsbereich bei Anlagen der vorliegenden Größenordnung, sowie die Rote bis zum Abschluss der hygienisierenden und biologisch stabilisierenden Behandlung zwingend geschlossen zu betreiben ist, was möglichen gasförmigen oder Geruchs-Emissionen vorbeugt. Dies gilt i.d.R. allerdings nur für neue Genehmigungsverfahren. Altanlagen sind nicht ausgenommen, diese Behauptung ist definitiv falsch. Für Altanlagen gilt das Gebot der Einhausung ab 01.12.2026. Allerdings hat die Genehmigungsbehörde einen Ermessensspielraum. Im FNP und in der Begründung wird das auch entsprechend einmal so einmal so gesehen.</p>	<p>Bei dieser Aussage wird in der Stellungnahme nicht berücksichtigt, dass sich die Aussagen in Begründung und Umweltbericht grundsätzlich auf den Zeitpunkt dieses Verfahrens beziehen. Vom jetzigen Stand aus gesehen, sind neue Anlagen eingehaust zu errichten bzw. zu betreiben, bestehende jedoch noch nicht. <b>Die Formulierungen in den Begründungen und den Umweltberichten werden auf Verständlichkeit und Eindeutigkeit geprüft und ggf. angepasst.</b></p>	
<p>Das Schutzgut Mensch umfasst auch die Gesundheit, hier müssen Immissionen überprüft werden.</p>	<p>Zur Erforderlichkeit der Prüfung von Immissionen siehe Ausführungen oben. Im Bebauungsplan kann z.B. keine konkrete Anlagentechnik festgesetzt werden, dies ist Auflagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auf Vorhabenebene vorbehalten. Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes wurde eine schallschutztechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen durchgeführt und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. In diesem Rahmen werden auch die Vorgaben der TA Lärm, soweit diese hier relevant sind, betrachtet. Zunächst ist hier die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant. <b>Als Ergebnis des Schallgutachtens wird nun eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Die Angaben hierzu in Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.</b></p>	
<p><u>Landschaftsbild:</u> Bei der Betrachtung des Landschafts-</p>	<p>Wie in der Stellungnahme selbst ange-</p>	

<p>bildes hat sich das Planungsbüro ja bereits im Zuge der Planung Gewächshaus [Anmerkung: Name entfernt] festgelegt. Eine Änderung der Sichtweise kommt deshalb für das Planungsbüro gar nicht in Betracht.</p>	<p>führt, wird sowohl im vorliegenden Verfahren, als auch bei anderen Verfahren, die Bewertung des Landschaftsbildes anhand der gleichen Maßstäbe durchgeführt. Das mit der Bauleitplanung beauftragte Planungsbüro hat für die Stadt Langenzenn lediglich eine Vorstudie zu einer möglichen „Konzentrationsflächenplanung großflächige Unterglaskulturen“ gemacht und war nicht mit Vorhabenplanungen für ein Gewächshaus betraut. In der Vorstudie wurde auf Bewertungen des Landschaftsbildes, die im Rahmen des Landschaftsplanes im Jahre 2010/11 erstellt wurden, zurückgegriffen. An diesen Bewertungen wurde festgehalten.</p>	
<p>Das Landschaftsbild wird durch die nicht ausgeführten Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen stark geprägt. Ebenso durch die fehlende Farbvorgabe durch die Genehmigungsbehörde. Als Wirkraum wird im BP nur der unmittelbare Raum um das Plangebiet berücksichtigt. Es muss aber der gesamte Wirkraum, also auch aus z.B. Burggrafenhof, FÜ 11, FÜ 16 oder Meiersberg betrachte werden um das Landschaftsbild zu bewerten. Es handelt sich hier auch nicht um ein nur wenig strukturiertes Gebiet. Die Anlage verschwindet vom Süden und in Teilen vom Westen durch den Wald am Dillenberg. Weiter im Westen finden sich neben einer Weiherkette mit hohem ökologischen Wert für den Laubfrosch, ein langgestreckter Gehölzsaum. Im Nordwesten unterhalb der Gärtnerei [Anmerkung: Name entfernt] eine Gehölzfläche, die das Landschaftsbild erheblich aufwertet. Noch weiter im Norden sind Streuobstbestände, Wald, Hecken und ein Schilfgürtel. Dass man hier das Landschaftsbild nur aus Richtung Hammerschmiede betrachtet, ist mir zu einseitig. Von einem geringen Wert des Landschaftsbildes gehe ich hier eher nicht aus. Deshalb sollte bei den zu treffenden Maßnahmen mehr Wert und Augenmerk auf eine tatsächliche Eingrünung der Anlage gelegt werden. Eine Streuobstwiese mit einer Höhe von maximal 8 Metern kann Bauten die erheblich höher sind und zudem höher liegen (8 m Höhenunterschied auf dem Plangebiet), nicht eingrünen.</p>	<p>Zur Bewertung des Landschaftsbildes wurden neben der Bewertung der Kriterien Eigenart, Naturnähe, Vielfalt, Erholungseignung und visuelle Störungen der Landschaftsplan der Stadt Langenzenn sowie der Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern herangezogen. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft wurde resultierend dabei insgesamt als mittel eingestuft, nicht wie in der Stellungnahme aufgeführt als gering bewertet.</p> <p>Eine Ausweitung auf weiter entfernte Orte wie z.B. Burggrafenhof oder Meiersberg, die über 2-3 km entfernt liegen ist dabei gerade aufgrund der großen Entfernungen nicht mehr zielführend. Die zukünftigen Anlagen werden sich dem Gesamtbild voraussichtlich auch unter- bzw. einordnen, da hier das Gewächshaus vorgelagert vorhanden ist und zudem im Norden und Westen eine Eingrünung festgesetzt wurde. Hinzu kommen die Wald- und Gehölzflächen sowie Hecken im Umkreis der Anlage, die dazu beitragen, dass die optische Fernwirkung nur marginal verändert wird. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Dass dabei lediglich eine Bewertung aus Richtung Hammerschmiede erfolgte ist nicht richtig. Im Umweltbericht ist lediglich ein Foto aus Richtung Hammerschmiede auf das Plangebiet abgebildet, um den aktuellen Zustand zu zeigen. Eine Aufnahme aus Süden vom Dillenberg aus, hätte hier wenig Auf-</p>	

<p>Hierzu bedarf es weitere Maßnahmen, besonders im Hinblick auf die Gärrestelager/Gasspeicher. Der Betreiber wird durch die Nichtausführung von Kompensation- und Eingrünungsmaßnahmen belohnt, da dadurch das Landschaftsbild erheblich negativ beeinflusst wird.</p>	<p>schluss gegeben.</p>	
<p><b>Ausgleichflächen/AF1:</b>  Die Angabe 3.088 m<sup>2</sup> für die Ausgleichsfläche/Streuobstwiese ist falsch, es sind nur 3.000 m<sup>2</sup> (die Streuobstwiese ist nur Teil der 3.000m<sup>2</sup>). Die Streuobstwiese selbst wird im BP aber auch mit 3.261 m<sup>2</sup> angegeben. In der Planzeichnung und im FNP sind sogar nur ca. 2.500 m<sup>2</sup> eingezeichnet/erwähnt. Der Stadt liegen doch die entsprechenden Unterlagen vor, da dürfte es keine Schwierigkeit sein, die Größe einer Ausgleichsfläche zu erfassen. Im Bayernatlas und FIS Natur Online sind diese Angaben abzurufen. Hier ist auch die genaue Lage der Ausgleichsflächen dargestellt und der Anlass dokumentiert. Die „Eingrünung“ an der Nord-Ostseite ist ein Teil der Kompensationsmaßnahme aus dem Jahr 2014. Nach den Angaben der Behörde gilt diese Ausgleichsmaßnahme nur für die Baugenehmigung vom 13.11. 2014. Die Ausgleichsfläche am Havariewall (ebenfalls im Bayernatlas und FIS Natur dargestellt) mit 1.750 m<sup>2</sup> wird der Baumaßnahme vom 10.11.2005 zugeschrieben. Gefordert waren für diese Maßnahme (Genehmigung 10.11.2005) ca. 2.600 m<sup>2</sup> und gepflanzt waren nachweislich 14 Obstbäume. Im Ökoflächenkataster sind aber nur 1.750 m<sup>2</sup> eingetragen. Zudem ist eine Zusammenfassung von Ausgleichsflächen laut LfU nicht zulässig, da man einer Ausgleichsfläche die jeweilige Maßnahme zuordnen können muss. Einer Genehmigungsbehörde sollte dieser Sachverhalt geläufig sein. Die Ausgleichsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> kann jedenfalls nicht für alle bisher angefallenen Baumaßnahmen (seit 1992) ausreichen. Eine Überprüfung der bisher geforderten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen ist unerlässlich, da entsprechende Maßnahmen solange erhalten sein müssen, wie der Eingriff wirkt. Deshalb kann die Stadt mit ihrer</p>	<p>Die verschiedenen Flächenangaben des Anregers bezüglich der Streuobstwiese sind nur zum Teil nachvollziehbar. Eine Maßentnahme aus dem analogen ausliegenden Plan oder der im Internet veröffentlichten PDF-Datei ist für eine verbindliche Flächenangabe jedenfalls nicht geeignet.  Zu der Ausgleichsfläche AF1 zählt nämlich auch die durch die Umrandung umschlossene Fläche und das sind 3.088 m<sup>2</sup>. Abweichungen von den „ursprünglich“ im Genehmigungsverfahren 2014 ermittelten 3.000 m<sup>2</sup> können auch auf die Änderung des Bezugssystems von Gauß-Krüger auf UTM geschuldet sein. Die Angabe von 3.261 m<sup>2</sup> bezieht sich dagegen auf die bei der Bestandserfassung ermittelte Größe der Obstwiese (vgl. Plan im Anhang der Begründung mit dem BNT B431). Aus dem Anhang ist im Übrigen sehr deutlich erkennbar, dass diese Obstwiese teilweise in der festgesetzten Fläche AF1 liegt, teilweise in dem Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot im Bebauungsplan.  Die vom Anreger zitierten Angaben aus dem Ökoflächenkataster entsprechen im Übrigen nicht mehr alle dem aktuellen Stand der Genehmigungslage und sind aus diesem Grund für die Heranziehung als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet. Die im Norden festgesetzte Ausgleichsfläche AF1, die im Frühjahr 2023 umgesetzt wurde, stellt, wie auch in Kap. D.12 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, eine im Rahmen eines früheren immissionsschutzrechtlichen Verfahrens festgesetzte Ausgleichsfläche dar, die so in den Bebauungsplan übernommen wurde.  Es erfolgt hier daher, nicht wie vom Anreger dargestellt, eine bloße Zusammenfassung von Ausgleichsflächen, sondern dies geschieht auf der Grundlage des letzten Genehmigungsbe-</p>	

<p>Planung nicht alle, auch die nicht ausgeführten Ausgleichmaßnahmen, pauschal mit 3.088 m<sup>2</sup> (mit 3.000, mit 2.500 oder mit 3.261 m<sup>2</sup>, das ist ja nicht klar) „abwickeln“. Das wäre ein Verstoß gegen das Gebot der Kompensation.</p> <p>Die Kompensationsflächen aus früheren Genehmigungen wurden allerdings nicht ins Ökoflächenkataster (ab 1998) eingetragen. Einer Klärung bedarf auch, ob Maßnahmen vor 1998 nicht auch ins Ökoflächenkataster eingetragen werden müssten. Das ist aber sicher nicht Aufgabe der Stadt Langenzenn. Die Kompensation für die Baumaßnahme (Genehmigung 13.11.2014) war bereits 2015 abgeschlossen, also hätte die Anpflanzung 2016 erfolgen müssen. Ein Malus für sieben Jahre fehlt hier komplett. Die Ausgleichsmaßnahme für die Baumaßnahme 2005 war 2011 nachweislich (in Teilen) ausgeführt. Die Aussage, dem sein nicht so, ist falsch. Allerdings wurde die Pflanzung vom Betreiber entfernt und die geforderten Pflegemaßnahmen nicht durchgeführt. Seit mindestens 2014 war eine Folie (Versiegelung) auf dem Havariewall, diese Folie liegt noch heute auf der Westseite, auch dafür müsste es eine Ausgleichsmaßnahme geben.</p>	<p>scheides zu diesen Flächen. Grundsätzlich ist eben auch eine Überplanung von Ausgleichsflächen möglich, wenn dies in der Eingriffsregelung ausreichend berücksichtigt wird.</p> <p>Aufgabe der Stadt Langenzenn ist es lediglich eigene oder im Rahmen von Bauleitplänen festgesetzte Ausgleichsflächen zu melden. Von Seiten der Stadt ist auch vorgesehen, nach Abschluss dieses Bauleitplanverfahrens die dann aktuellen Stände an das Ökoflächenkataster zu melden. Alles weitere ist weder Aufgabe der Stadt, noch des Bauleitplanverfahrens. Die früheren Ausgleichsmaßnahmen sind mit dem letzten Genehmigungsbescheid überplant worden. Für das Bauleitplanverfahren ist die bestehende Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplans relevant. Ob Maßnahmen in der Vergangenheit durchgeführt und aufgrund einer Überplanung wieder beseitigt wurden, spielt daher keine Rolle. <b>Es wird aber in den Begründungen zur FNP-Änderung und des Bebauungsplanes jeweils der Hinweis, dass diese Maßnahmen nicht umgesetzt worden wären, gestrichen.</b></p>	
<p><u>Anrechnung von Bestandsbäumen:</u> Es gibt auf dem Gelände keine erhaltenswerten Bestandsbäume, die nicht aufgrund einer Kompensations- oder Eingrünungsmaßnahme gepflanzt wurden, entsprechend kann hier auch keine Anrechnung dieser erfolgen. Die zwei Bäume in Nähe des Regenrückhaltebeckens sind Teil der Ausgleichsmaßnahme für die Genehmigung 2014.</p>	<p>Diese Festsetzung bezieht sich allgemein auf die Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich der Bauflächen und ist auch in die Zukunft gerichtet, d.h. dort könnten in einigen Jahren auch erhaltenswerte Bestandsbäume stehen, die es derzeit noch gar nicht gibt. Für die festgesetzten Ausgleichsflächen greift diese Festsetzung – wie richtig vom Anreger erkannt – nicht, weshalb diese Bäume auch nicht auf die Durchgrünungsmaßnahmen angerechnet werden können.</p>	
<p>Die sieben Bäume im Bereich der „Eingrünung“ sind nicht erfasst. Warum? Diese Bäume sind zum gleichen Zeitpunkt wie die beiden Bäume am Regenrückhaltebecken gepflanzt worden. (Diese zwei Bäume sind Teil der Kompensation der Genehmigung</p>	<p>Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einzelne Festsetzung von Bäumen nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um eine flächenhafte Festsetzung, die nicht weniger Wirkung erzielt, als eine symbolhafte Ein-</p>	

<p>13.11.2014, aber wohl verkehrt gepflanzt.) Sie müssen im BP und FNP ergänzt und gesichert werden. Zwei Bäume im Eingangsbereich sind vermutlich geforderte Eingrünung/Ausgleich aus früheren Jahren. Die dürfen anscheinend auch ersatzlos beseitigt werden. Das geht gar nicht.</p>	<p>zelfestsetzung. Zudem werden durch diese Festsetzung die Auflagen des letzten Genehmigungsbescheides nicht außer Kraft gesetzt. Ein Entfall von Bestandsbäumen ist grundsätzlich möglich, wenn auf dem Betriebsgelände Umplanungen stattfinden und alle grünordnerischen Festsetzungen eingehalten werden. Durch die in der Stellungnahme zitierte Festsetzung sollen solche Entnahmen aber auf Vorhabenebene möglichst verhindert werden, denn es ist über die Festsetzungen ja ein Mindestmaß an Pflanzungen erforderlich, das auch über die Erhaltung von Bestandsbäumen erreicht werden kann. Eine Festsetzung von Bäumen im Flächennutzungsplan ist im Übrigen gar nicht möglich, da dieser keine Festsetzungen im Sinne eines Bebauungsplanes trifft und es entspräche auch nicht der Maßstabsebene und dem Detaillierungsgrad dieses Planwerks.</p>	
<p><u>Abstände für zu pflanzende Bäume</u> Für die Pflanzung von Bäumen wird keine Auflage gemacht, die Abstände zu Gebäuden und zu anderen Bäumen sollten festgelegt werden.</p>	<p>Diese Ansicht wird nicht geteilt, aufgrund der verschiedenen Wuchsformen von Bäumen wäre eine pauschale Abstandsforderung nicht zielführend, weshalb auf eine derartige Festsetzung verzichtet wird. Manchmal will man ja bewusst auch Bäume in Gruppen pflanzen, die dann enger stehen und einen gemeinsamen Kronenraum bilden. Hier kann daher auf die Vorhabenebene abgestellt werden.</p>	
<p><u>Einfriedungen</u> Die Höhe von Einfriedungen wird nicht vorgeschrieben. Die Höhe kann sich dann der Betreiber aussuchen, oder er hält sich an Vorschriften aus vergangenen Genehmigungen. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen (landwirtschaftlicher Weg im Süden) sollten auch genauere Vorschriften zur Farbgebung gemacht werden. Gedeckte Farben reicht nicht aus.</p>	<p>Wie in der Stellungnahme richtig erkannt wird, wird auf eine maximale, minimale oder zwingende Festsetzung der Höhe von Einfriedungen im Bebauungsplan verzichtet, da diese den Regelungen zu Errichtung und Betrieb von Biogasanlagen – weder jetzt noch zukünftig – widersprechen darf. Da Einfriedungen nach Art. 57 BayBO nur bis 2 m Höhe verfahrensfrei sind, würden höhere Einfriedungen auch einer Baugenehmigung bedürfen.</p>	
<p>Zeichnerische Darstellung und Beschreibung in FNP und BP sind in Teilen unterschiedlich, sie widersprechen sich sogar. Vergleiche: Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4</p>	<p>Unterschiede zwischen den Darstellungen der 21. FNP-Änderung und den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keineswegs widersprüchlich, sondern vielmehr den unterschiedlichen Maßstabsebenen und einhergehend den Detaillierungsgraden der beiden</p>	

BauGB), Eingrünung	Planwerke geschuldet.	
--------------------	-----------------------	--

### Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 5

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Einwendungen und Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 80 (im Folgenden BP 80 genannt) „Westlich der Debern-dorfer Straße“ – Öffentliche Auslegung der Stadt Langenzenn vom 04.12.2023 bis 18.01. 2024 (Verfasserin [<i>Anmer-kung: Name entfernen!</i>])</p> <p>Es ist mir dabei wichtig, den auszuarbei-tenden BP 80 als Chance zu sehen und zu nutzen, um eine positive Entwicklung in Gang zu setzen mit positiven Auswir-kungen auf die psychische und physi-sche Gesundheit der nahe des Plange-biets lebenden Bürgerinnen und Bürger.</p>	Der Stadtrat nimmt Kenntnis.	
<p><b>I. Eingrünung/Kompensation</b></p> <p>1. Hier ist zunächst einmal der Unter-schied zwischen Eingrünung und Kom-pensation/ Ausgleichsmaßnahme her-vorzuheben:</p> <p>Der Begriff „Eingrünung“ bezeichnet jede Art von grünordnerischen Maß-nahmen, die dazu dienen, die Auswir-kungen eines Eingriffs auf das Land-schafts-, Orts- und Straßenbild zu mini-mieren. Mit der Eingrünung wird der Eingriff/die (Bau-)Maßnahme nach au-ßen hin abgeschirmt (oder wenigstens der Versuch unternommen). Eine Ein-grünung kann, muss aber nicht zwin-gend verlangt werden.</p> <p>Die „Kompensation“ eines Eingriffs hin-gegen ist zwingend (BayKompV, Bay-NatSchG) erforderlich. Mit der Kompen-sation soll ein Ausgleich geschaffen werden (deshalb auch die Bezeichnung Ausgleichsmaßnahme) für den Verlust oder die nicht vermeidbare Beeinträchti-gung von Schutzgütern wie Pflanzen, Tiere, Boden und andere. Beeinträchti-gungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls zu kompensieren.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit, eine Eingrü-nung mit der Kompensation zu „ver-rechnen“; speziell in Bayern wird das gern so gehandhabt. Dabei wird ver-sucht, mittels eines Teils der Kompen-sationsmaßnahmen eine Eingrünung zu erzielen, um möglichst auf weitere, über die Kompensation hinausgehende, platz- und kostenintensive Maßnahmen</p>	Der Stadtrat nimmt Kenntnis von den Ausführungen. Für die Wirkung der Eingrünung ist es unerheblich, ob die Pflanzungen lediglich als Eingrünung oder auch als Kompensations-maßnahme vorgesehen wurde.	

<p>verzichten zu können.  Wenn nun – wie in den vorliegenden Unterlagen zum BP 80 (II. Begründung, C Plankonzept, D Festsetzungen des Bebauungsplans Punkt 9. Grünordnung, III. Umweltbericht, E Auswirkungen des Vorhabens Punkt 8. Schutzgut Mensch und Punkt 9. Schutzgut Landschaft) – Kompensationsmaßnahmen als Eingrünung bezeichnet werden, muss man von bewusster Irreführung oder mangelnder Kompetenz des Verfassers/der Verfasserin ausgehen. Eine Eingrünung, die das Betriebsgelände optisch nach außen abschirmen könnte, ist im BP 80 gar nicht festgesetzt, lediglich Ausgleichsmaßnahmen (neu und alt) sind festgelegt sowie Maßnahmen zur Begrünung von Dächern, Stellplätzen und ggf. Wegen. Inwieweit solche Begrünungsmaßnahmen im Sondergebiet X3 überhaupt zum Tragen kommen können, steht in den Sternen.  Die Unterlagen zum BP 80 sind hinsichtlich der Formulierungen jedenfalls so zu ändern, dass Kompensationsmaßnahmen auch als solche benannt und nicht mehr als Eingrünung bezeichnet werden, und das durchgängig.</p>	<p>Von der Anregerin wurde selbst vorgebracht, dass der Begriff „Eingrünung“ jede Art von grünordnerischen Maßnahmen bezeichnet, die dazu dienen, die Auswirkungen eines Eingriffs auf das Landschafts-, Orts- und Straßensbild zu minimieren. Mit der Eingrünung wird der Eingriff/die (Bau-) Maßnahme nach außen hin abgeschirmt (oder wenigstens der Versuch unternommen). Um ebenso eine grünordnerische Maßnahme handelt es sich hier, unabhängig davon ob sie auch als Kompensation fungiert oder nicht. Darüber hinaus ist auf der östlichen Seite der Baufläche auf der gesamten Länge eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die entgegen der Sichtweise der Anregerin, sehr wohl eine wirksame Eingrünung festsetzt.</p> <p>Eine Änderung der Formulierungen in den Planunterlagen, ist wie oben ausgeführt, nicht erforderlich.</p>	
<p>2. Die Ausgleichsmaßnahme AF1 für einen zurückliegenden Eingriff (Erweiterung Gärrestendlager) auf dem Betriebsgelände der AGK ist im vorliegenden Plan zum BP 80 nicht korrekt erfasst: Die Ausgleichsmaßnahme umfasst laut Ökoflächenkataster nicht nur das nördliche Ende des Betriebsgeländes, sondern erstreckt sich im Nordosten des Geländes bis zur Grenze des Flst. Nr. 678/1. Diese Fläche wird auch in den textlichen Darstellungen unter II. Begründung, B Planerische Grundlagen, 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen angegeben: „[...] Im Norden und Nordosten wurden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) aus früheren Genehmigungen umgesetzt.“</p>	<p>Die von der Anregerin zitierten Angaben aus dem Ökoflächenkataster entsprechen nicht mehr alle dem Stand der Genehmigungslage und sind aus diesem Grund für die Heranziehung als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet. Die im Norden festgesetzte Ausgleichsfläche AF1, die im Frühjahr 2023 umgesetzt wurde, stellt, wie auch in Kap. D.12 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, eine im Rahmen eines früheren immissionsschutzrechtlichen Verfahrens festgesetzte Ausgleichsfläche dar, die so in den Bebauungsplan übernommen wurde. Die Eingrünung im Osten ist in den Planunterlagen zur Genehmigung von 2014 lediglich als Gestaltungsmaßnahme angeführt, nicht aber als Ausgleichsfläche. Die Kenntnis des Unterschiedes zwischen bloßen eingrünenden Maßnahmen und der zwingend erforderlichen Kompensation können bei der Anregerin ja vorausgesetzt werden</p>	

<p>2. Die Ausgleichsmaßnahme AF1 für einen zurückliegenden Eingriff (Erweiterung Gärresteendlager) auf dem Betriebsgelände der AGK ist im vorliegenden Plan zum BP 80 nicht korrekt erfasst: Die Ausgleichsmaßnahme umfasst laut Ökoflächenkataster nicht nur das nördliche Ende des Betriebsgeländes, sondern erstreckt sich im Nordosten des Geländes bis zur Grenze des Flst. Nr. 678/1. Diese Fläche wird auch in den textlichen Darstellungen unter II. Begründung, B Planerische Grundlagen, 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen angegeben: „[...] Im Norden und Nordosten wurden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) aus früheren Genehmigungen umgesetzt.“</p>	<p>(siehe deren Ausführungen in ihrer Stellungnahme). <b>Klarstellend wird in der Begründung zum BP daher unter Kap. B.1 ergänzt, dass es sich um „Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen“ handelt.</b></p> <p>Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einzelne Festsetzung von Bäumen nicht erforderlich. Es handelt sich hierbei um eine flächenhafte Festsetzung, die nicht weniger Wirkung erzielt, als eine symbolhafte Einzelfestsetzung.</p> <p>Die Angabe der von der Anregerin vortragenen Anzahl der im Osten zu pflanzenden 9 Bäume kann im Übrigen aus den vorliegenden, alten Genehmigungsunterlagen nicht nachvollzogen werden. Bei den beiden Bäume im Westen, die im BP zur Erhaltung festgesetzt sind, handelt es sich ebenfalls um Gestaltungsmaßnahmen, die zukünftig in einer Ausgleichsfläche liegen werden.</p>	
<p>Diese Ausgleichsmaßnahme (Lage, Größe etc.) ist im Ökoflächenkataster eingetragen und kann jederzeit im BayernAtlas abgerufen werden. Die Größe dieser Ausgleichsfläche beträgt laut Ökoflächenkataster 3.000 m<sup>2</sup>. Weshalb im BP 80 – fast durchgängig – von 3.088 m<sup>2</sup> die Rede ist, ist nicht nachvollziehbar. In Tabelle 2 auf Seite 39 – Ermittlung des Kompensationsbedarfs – ist die Ausgleichsmaßnahme dagegen mit 3.261 m<sup>2</sup> angegeben (B431). Im Plan zum BP 80 bemisst sich die als AF1 erfasste Ausgleichsfläche schließlich lediglich auf ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Und genau diese Fläche mit ca. 2.500 m<sup>2</sup> bleibt unterm Strich hängen und ist in den Zeichnerischen Festsetzungen sowie im neuen Flächennutzungsplan eingetragen. Das müssen Sie mir erklären.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe der Bürgerinnen und Bürger bei einer öffentlichen Auslegung Rechenfehler und dergleichen festzustellen und aufzudecken. Das ist</p>	<p>Die hier zitierten Angaben aus dem Ökoflächenkataster entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand (siehe oben). Abweichungen von den „ursprünglich“ im Genehmigungsverfahren 2014 ermittelten 3.000 m<sup>2</sup> können auch auf die Änderung des Bezugssystems von Gauß-Krüger auf UTM geschuldet sein. Die Angabe von 3.261 m<sup>2</sup> bezieht sich dagegen auf die bei der Bestandserfassung ermittelte Größe der Obstwiese (vgl. Plan im Anhang der Begründung mit dem BNT B431). Aus dem Anhang ist im Übrigen sehr deutlich erkennbar, dass diese Obstwiese teilweise in der festgesetzten Fläche AF1 liegt, teilweise in dem Bereich mit festgesetztem Pflanzgebot im Bebauungsplan.</p> <p>Die von der Anregerin genannten 2.500 m<sup>2</sup> können dagegen von dieser Seite nicht nachvollzogen werden. Gegebenenfalls wurden hier die Festsetzungen in der Planzeichnung nicht richtig gelesen, denn zu der Ausgleichsfläche AF1 zählt nämlich auch die durch die Umrandung überdeckte Fläche und damit sind 3.088 m<sup>2</sup> erfasst.</p> <p>In den obigen Ausführungen wurden die von der Anregerin unterstellten,</p>	

<p>Aufgabe des Auftraggebers, wenn es das Planungsbüro an Sorgfalt mangeln lässt, und zwar vor der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen sind hinsichtlich Lage, Größe und Festsetzungen dieser Ausgleichsmaßnahme zu überarbeiten. Aufschluss über die tatsächlich vorgesehene Ausgleichsmaßnahme können hier nur der Genehmigungsbescheid für die Gärresteendlager sowie der Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag geben.</p>	<p>angeblich gemachten Fehler oder Irreführungen klargestellt. Im Übrigen gab es auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürth keine Kritik an den Darstellungen der Sachverhalte.</p> <p>Es gibt daher derzeit keine Veranlassung, die im Vorentwurf richtig in Lage und Größe festgesetzten Ausgleichsflächen in irgendeiner Weise anzupassen oder auch die textlichen Festsetzungen dazu zu ändern.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen einen neuen Rechtsstand für das Plangebiet. Alte Genehmigungsbescheide sind hier nur noch im Rahmen des Bestandsschutzes von Belang, nicht mehr für die Beurteilung zukünftiger Vorhaben.</p>	
<p>3. Dass mit dieser einen Ausgleichsmaßnahme (AF1) auch alle künftigen Baumaßnahmen in den neuen Bauferstern auf Flst. Nr. 079 und 678/2 abgegolten sein sollen, ist nicht akzeptabel, denn durch die im BP 80 definierten zulässigen Bauausführungen und die Erweiterungsmöglichkeiten im „alten Teil“ der Kompostierung und Biogasanlage wird eine wesentlich dichtere und „massigere“ Bebauung ermöglicht als sie heute auf dem Betriebsgelände vorzufinden ist. Solche eventuellen Eingriffe müssen kompensiert werden. Geeignete Maßnahmen sind im BP festzulegen.</p>	<p>Der Vorwurf es fehle eine korrekte Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs muss zurückgewiesen werden, da genau diese Angaben alle in Kap. J des Umweltberichtes ausführlich dargelegt sind. Mit der Ausgleichsfläche AF1 werden auch nicht die zusätzlich möglichen Eingriffe ausgeglichen, sondern die bisherigen.</p> <p>Künftige Eingriffe sind nicht ausschließlich in Relation zu schon bestehenden Gebäuden und deren Kubaturen zu sehen, sondern es sind auch die betrieblich genutzten befestigten Freiflächen zu betrachten und anzurechnen.</p> <p>Das ermittelte Ausgleichserfordernis von 6.862 Wertpunkten kann mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in der neuen Ausgleichsfläche AF2 nicht nur erfüllt, sondern sogar übererfüllt werden. Diese Ausgleichsfläche wurde offenkundig von der Anregerin übersehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind daher für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe nicht erforderlich.</p>	
<p>4. Die mit der Erstgenehmigung der Kompostierung 1992/93 vorgegebenen Eingrünungsmaßnahmen (eventuell auch Kompensationsmaßnahmen, das entzieht sich meiner Kenntnis) sind im Plan und im Begleittext zum BP 80 zum Teil weder als solche erfasst noch festgeschrieben, um deren Fortbestand dauerhaft zu sichern. Es handelt sich dabei um folgende Flächen:</p> <p>3.1. Einzelbäume/Anpflanzung direkt an</p>	<p>An dieser Stelle wird in der Stellungnahme übersehen, dass im Rahmen der Genehmigung von 2014 bis dahin bestehende Maßnahmen überplant, bilanziert und neu ausgeglichen wurden. Die hier angegebenen Maßnahmen entsprechen demnach nicht mehr dem aktuellen Genehmigungsstand, weshalb eine Aufnahme in die Planunterlagen nicht zielführend sein kann. Es besteht daher auch kein Ausgleichsbe-</p>	

<p>der Komposthalle im Südosten im Eingangs- und Einfahrtsbereich (heute noch vorhanden). Diese Flächen sind in der Begründung/ Umweltbericht sowie der Kompensationsermittlung und im Plan nicht erfasst; sie werden als Fläche „X3 Sondergebiet“ geführt, überlagert mit einem neuen Baufenster.</p> <p>3.2. Frei wachsende Hecke mit Regenrückhaltebecken/Löschteich. Diese Fläche mit gut 600 m<sup>2</sup> wird im Begleittext zum BP 80 des Öfteren erwähnt und dabei explizit von einer Festsetzung und Sicherung im BP 80 ausgenommen – ohne Ausgleich/Kompensation. Das geht so nicht.</p> <p>Tatsächlich wurde die gesamte Fläche im 2. Halbjahr 2023 während der Veränderungssperre plattgemacht und ist seit spätestens Oktober 2023 geschottert, inzwischen sogar zum Teil asphaltiert.</p> <p>Handlungsbedarf: Die unter den Punkten 3.1. angegebenen Flächen sind im BP 80 als Eingrünungsmaßnahmen festzulegen und dauerhaft zu sichern. Sollten Teile davon wegen einer Baumaßnahme entfallen (müssen), so müssen diese Teile ausgeglichen werden. Die dafür anfallenden Kompensationsmaßnahmen sind im BP 80 (vorab) festzulegen und zu sichern.</p> <p>Für die unter 3.2 angegebene (bereits entfallene) Fläche (östliches Regenrückhaltebecken/Löschteich sowie die umgebende Hecke) sind Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln, im BP festzulegen und zu sichern. Die textlichen Darstellungen sind dem anzupassen. Passagen, die diese Fläche als „noch vorhanden“ behandeln, sind zu entfernen; hier brauchen keine Teichfrösche mehr umgesiedelt zu werden. Bei Beibehaltung der aktuell vorhandenen Formulierungen ist der BP 80 veraltet, noch ehe er in Kraft getreten ist, und es kann nicht korrekt nachvollzogen werden, was wann mit welchen Flächen geschehen ist.</p> <p>Nebenbei: Diese Fläche mit der Hecke und dem Löschteich (und den besonders geschützten Schwertlilien, von denen es bei uns in der Gegend kaum</p>	<p>darf für diese Maßnahmen mehr (sog. „Ausgleich des Ausgleichs“), da dieser bereits in früheren Verfahren geregelt wurde. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p> <p>Dieser Bereich wurde im Jahr 2014 als „neue Lagerfläche (voll versiegelt)“ ebenfalls überplant, in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und damals so genehmigt. Nach § 14 Abs. 3 BauGB erstreckt sich die Wirkung einer Veränderungssperre nicht auf Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind.</p> <p>Wie oben ausgeführt, besteht für diese früheren Maßnahmen kein Ausgleichserfordernis mehr, dies ist über die Ausgleichsfläche AF1 abgedeckt. Änderungen an der Planung oder der Begründung sind nicht veranlasst.</p> <p>Dieser Bereich wurde im Jahr 2014 als „neue Lagerfläche (voll versiegelt)“ ebenfalls überplant, in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt und damals so genehmigt.</p>	
--	---	--

<p>mehr welche gibt) war die einzige, die etwas großflächiger „Grün“ aufs Betriebsgelände brachte. So was kommt nicht wieder! Weshalb durfte sie einfach „entsorgt“ werden?</p>		
<p>3.3 Die Hecke auf der Südostseite auf Flst. Nr. 679 bis zur Grenze zum Flst. Nr. 678/2 ist wie folgt in den vorliegenden Unterlagen erwähnt: im Plan zur Begründung lediglich als mesophiles Gebüsch/Hecken unter der Nutz-ID B112 in den zeichnerischen Festsetzungen als <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i> unter II. Begründung, D Festsetzungen des Bebauungsplans, 9. Grünordnung als Eingrünung („Im Osten des Plangebiets wird zur Eingrünung des Plangebiets eine Fläche zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. [...] Im Süden besteht hier schon eine Hecke, im Norden ...“) Im wirksamen Flächennutzungsplan (Landschaftsplan Biotopverbund) ist diese Hecke aus der Erstgenehmigung im Südosten des Plangebiets wie folgt eingetragen: „Vorhandene Verbindungsflächen und -elemente (Trittsteine) – sonstige wertvolle Flächen“. Es wäre wünschenswert, dass für ein und dieselbe Fläche durchgängig auch nur eine Bezeichnung verwendet wird – und dass eine Fläche überall gleichermaßen Schutzstatus genießt, wenn ihr ein solcher eingeräumt wird. Im Falle dieser Hecke driften die Angaben auseinander, es ist nicht klar ersichtlich, ob diese Fläche nun gesichert ist oder nicht.</p>	<p>Hier wird in der Stellungnahme eine Vereinheitlichung von Begrifflichkeiten gewünscht, die weder den unterschiedlichen Planunterlagen, noch den betreffenden Rechtsbereichen entsprechen würde. So haben sich die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans an die Vorgaben der Planzeichenverordnung zu halten, die Angaben im Umweltbericht, genauer der Eingriffsbilanzierung orientieren sich jedoch an den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“, der wiederum auf die Bayerische Kompensationsverordnung zurückgreift. Diese verschiedenen Regelwerke nutzen nunmal jeweils eigene Begriffe, die der jeweiligen Thematik geschuldet sind und die für die jeweiligen Unterlagen zu übernehmen sind. Eine Vereinheitlichung hätte daher zur Folge, dass keine der Planunterlagen den jeweils für sie relevanten Sachverhalt korrekt wiedergeben könnte, weswegen davon abgesehen wird.</p>	
<p>5. Kompensation/Ausgleichsmaßnahmen Im Begleittext zum BP 80 wird mehrfach die Ausgleichsfläche AF1 abschließend als Kompensation für zurückliegende Eingriffe angegeben; sie soll also die Kompensation für alle bisherigen Eingriffe auf dem Betriebsgelände sein. Die Ausgleichsfläche AF1 wird unter B Planerische Grundlagen, 1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung wie folgt definiert: [...] Im Norden und Nordosten wurden Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) aus früheren Genehmigungen umgesetzt. Später ist im Text allerdings nur noch von Aus-</p>	<p>Zur Vereinheitlichung von Begrifflichkeiten s. Ausführungen oben. Es ist auch nicht ersichtlich, welche Unklarheiten hier bestehen sollten, zumal zwischen den Ausgleichsflächen AF1 und AF2 klar unterschieden wird.</p>	

<p>gleichsmaßnahmen im Norden die Rede; im Plan und in den zeichnerischen Festsetzungen ist ebenfalls nur eine Ausgleichsmaßnahme im Norden eingetragen. Hier muss auf durchgängige Angaben und einheitliche Definitionen geachtet werden, vor allem aber auf die Richtigkeit der Angaben (inklusive der richtigen Größe von Flächen).</p>		
<p>Laut Ökoflächenkataster wurde die Ausgleichsmaßnahme AF1 für die Erweiterung der Biogasanlage um zwei Gärrestendlager in der Genehmigung vom 13.11.2014 festgesetzt. Sollten daran Zweifel bestehen, hilft nur ein Blick in die damalige Genehmigung. Unzulässig ist laut Landesamt für Umwelt (LfU Bayern) jedenfalls diese Handhabung:</p>	<p>Zur Aktualität der Angaben im Ökoflächenkataster s. Ausführungen oben. Die Ausgleichsfläche wurde entsprechend der erteilten Genehmigung übernommen, in der auch andere Ausgleichsmaßnahmen überplant und mit dieser neuen Maßnahme abgedeckt sind. Das ist ein regulärer Vorgang, der auch von der Unteren Naturschutzbehörde damals mitgetragen wurde. Diese hat an den vorliegenden Planunterlagen diesbezüglich auch nichts zu beanstanden.</p>	
<p>III. Umweltbericht C Ziele des Umweltschutzes für das Pangebiet „[...] Die im FNP übernommene Ausgleichsfläche wurde im Zuge einer früheren Baugenehmigung festgelegt, ist aber nie so hergestellt worden und wurde im Rahmen einer Erweiterungsplanung im Jahr 2014 überplant. Der Entfall wurde mit dieser Planung bilanziert und in den neuen Ausgleichsflächen im Norden berücksichtigt, die nun auch in der vorliegenden Planung übernommen wurden.“ Eine festgelegte Ausgleichsfläche kann nicht „bilanziert“ werden. Sofern eine Ausgleichsfläche entfallen oder verlagert werden muss, kann sie nur als neue Ausgleichsfläche neu im Ökoflächenkataster eingetragen werden; die alte, ursprüngliche Ausgleichsfläche ist dann zu löschen (im vorliegenden Fall nicht geschehen).</p>	<p>Die Annahme eine Ausgleichsfläche sei nicht in die Eingriffsbilanzierung einzustellen, ist nicht korrekt und wäre sogar fehlerhaft. Im Falle einer Überplanung einer vorhandenen Ausgleichsfläche kann diese mit einer entsprechend hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit im Bestand angenommen werden und diese wieder durch Schaffung einer entsprechenden Wertigkeit an anderer Stelle durch gleiche oder aber auch andere Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dies erfolgte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens 2014 und wurde im Bebauungsplan lediglich so übernommen. Dass das Ökoflächenkataster hier nicht aktuell ist, ist nicht Verschulden der Stadt Langenzenn, die lediglich eigenen Ausgleichsflächen oder welche, die durch die Bauleitplanung festgesetzt werden, zu melden hat. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird aber eine entsprechende Meldung an das LfU gehen.</p>	
<p>Man kann es anhand dieser Ausführungen unschwer erkennen: Die Fläche AF1 kann nicht alles sein, was es an Ausgleichsmaßnahmen für diverse Bauprojekte auf dem fraglichen Betriebsgelände geben muss. Es fehlen (ab Mitte der 1990er Jahre) Kompensationsmaßnahmen zum Beispiel für - Lagerflächenerweiterungen</p>	<p>Ein bloßes Zurückrechnen der Eingriffe von bestehenden Anlagen, vor allem von Anlagen, die bereits genehmigt und sogar errichtet wurden, insbesondere auch vor Einführung der Bayerische Kompensationsverordnung, kann nicht erfolgen – für diese Anlagen gilt der Bestandsschutz. Im vorliegenden Verfahren sind aus-</p>	

<p>- Bau einer Maschinenhalle  - Bau der Biogasanlage  - Erweiterung der Gaslagerkapazität  (keine zusätzliche Flächenversiegelung, aber erheblich stärkere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes)  Die Ausgleichsfläche AF1 ist als Kompensation für sämtliche zurückliegenden Baumaßnahmen im Plangebiet unzureichend, erst recht nicht kann sie für weitere, zukünftige Baumaßnahmen gelten. Die bisher für Eingriffe auf dem Betriebsgelände von der Genehmigungsbehörde festgelegten Kompensationsmaßnahmen müssen deshalb anhand der Genehmigungen und der Freiflächengestaltungspläne/Pflanzpläne ermittelt und auf Ihre Umsetzung geprüft werden. Für alle vorgeschriebenen und bis heute nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen muss eine neue Kompensation ermittelt und im BP 80 festgeschrieben sowie gesichert werden. Dabei muss gegebenenfalls auch ein – nicht unerheblicher – Malus für eventuell über Jahrzehnte nicht erfolgte Umsetzung einkalkuliert werden. Für künftige Baumaßnahmen innerhalb der drei fest definierten Baufenster auf den Flst. Nr. 678/2 und 679 muss im BP 80 ebenfalls ein Ausgleich festgelegt und gesichert werden, denn durch die ermöglichte höhere und dichtere Bebauung in diesem Bereich sind weitere Beeinträchtigungen absehbar.  Es ist davon auszugehen, dass die ursprünglich für die verschiedenen (Bau-) Maßnahmen festgelegten und bislang nicht umgesetzten Kompensationsmaßnahmen nicht mehr ausgeführt werden können, wie seinerzeit vorgegeben, weil nach Inkrafttreten des BP 80 die dafür erforderlichen (freien) Flächen im Plangebiet nicht mehr vorhanden sind. Deshalb ist im BP 80 festzulegen, dass die jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen neu ermittelt und vordringlich als Maßnahmen zur Eingrünung neu festgelegt werden (also beispielsweise hohe Hecken anstelle von Obstbäumen); die Situierung dieser Maßnahmen sind ebenfalls im BP 80 zu bestimmen. Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus den vorbereiteten Eingriffsmöglichkeiten auf den Flst. Nr. 678/2 und 679 ergeben, sollten ebenfalls in erster Linie der Eingrünung</p>	<p>schließlich die hierdurch ermöglichten, neuen Eingriffe auch auszugleichen. Hierfür ist die Ausgleichsfläche AF 2 vorgesehen. Die Ausgleichsfläche AF 1 hingegen wird lediglich übernommen und dient weiterhin dem Ausgleich von in der Vergangenheit durchgeführten Eingriffen, gemäß der Genehmigungslage. Es wird hierzu auf die bereits umfangreichen Ausführungen oben hingewiesen.  Im Hinblick auf die Verdichtung der Bebauung wird noch einmal darauf hingewiesen, dass schon im genehmigten Bestand Großteile des Betriebsareals versiegelt sind und hier keine relevanten neuen Eingriffe im Hinblick auf die meisten Schutzgüter stattfinden.</p>	
--	--	--



<p>Die angegebene Ausgleichsfläche wurde sehr wohl umgesetzt (belegbar) – gemäß den im Ökoflächenkataster eingetragenen Vorgaben (abrufbar z. B. im BayernAtlas), sie „verschwand“ erst unter der Obhut der Fa. [Anmerkungen: <i>Name entfernen</i>].</p> <p>Eine Diskrepanz besteht zwischen dem Eintrag im ÖFK (1.750 m<sup>2</sup>) und der Festsetzung im Genehmigungsbescheid, die nach meinen Informationen 2.600 m<sup>2</sup> Fläche umfasst. Das muss geklärt werden, wie groß die Kompensationsfläche denn nun tatsächlich ist, denn je nach Größe dieser alten Ausgleichsmaßnahme liegen mehr oder weniger Flächen der CEF-Maßnahme Eidechsenhabitat sowie der neuen Eingriffsfläche (Flst. Nr. 678, 678/1 und 678/2) im damals festgelegten Bereich der Ausgleichsmaßnahmen. Für diese jeweiligen Flächenanteile ist die Ausgangsbasis zur Kompensationsermittlung jedenfalls kein brach gefallener Acker, sondern eine nährstoffarme Wiesenmischung, wie seinerzeit vorgegeben; die Fläche der alten Ausgleichsmaßnahme, die von den neuen Maßnahmen überlagert wird, muss verschoben und dazu neu ermittelt und festgelegt werden.</p> <p>Seit mindestens 2014 ist der Havariewall (Bestandteil der im FNP angegebenen Ausgleichsfläche) mit Folie abgedeckt, anfangs komplett, inzwischen nur noch teilweise. Die ursprüngliche Funktion der Ausgleichsfläche ist deshalb nicht mehr gegeben, eine Folienabdeckung stellt eine Versiegelung dar. Mindestens seit 2014 (als der gesamte Havariewall mit Folie abgedeckt war), hätte die Ausgleichsfläche demnach nach neuen Kompensationsberechnungen verschoben werden müssen, was nicht geschehen ist. Das muss jetzt für die noch immer mit Folie versiegelten Abschnitte nachgeholt werden, gegebenenfalls einschließlich eines Aufschlags, wenn die auf den mittlerweile unversiegelten Abschnitten des Havariewalls vorhandene Ruderalvegetation einen geringeren ökologischen Wert aufweist als die seinerzeit festgesetzte nährstoffarme oder krautreiche Wiesenmischung (was genau ist zu prüfen anhand der Genehmigungen).</p>	<p>den, spielt daher keine Rolle. <b>Es wird aber in den Begründungen zur FNP-Änderung und des Bebauungsplanes jeweils der Hinweis, dass diese Maßnahmen nicht umgesetzt worden wären, gestrichen.</b></p> <p>Eine Bepflanzung des Havariewalls ist mit der genehmigten Umplanung im Jahr 2014 entfallen. Der Havariewall hat seither keine Funktion als Ausgleichsfläche mehr.</p> <p>Die Genehmigungen wurden durch das Landratsamt Fürth erteilt. Da damals noch kein Bebauungsplan für erforderlich gehalten wurde und offensichtlich auch keine Widersprüche zu den Darstellungen des FNP gesehen wurden</p>	
--	---	--

<p>Beim Bau der beiden Gärresteendlager aus der Genehmigung von 2014 wurden Flächen der Kompensationsmaßnahme aus dem FNP in Anspruch genommen. Diese Flächen wären zu verschieben und an anderer Stelle neu auszuweisen gewesen, was nicht geschehen ist.</p> <p>Es ist nicht zulässig, einmal festgelegte Ausgleichsflächen „zu bilanzieren“. Sofern eine Ausgleichsfläche entfallen oder verlagert werden muss, kann sie nur als neue Ausgleichsfläche neu im Ökoflächenkataster eingetragen werden; die alte, ursprüngliche Ausgleichsfläche ist dann zu löschen, was im vorliegenden Fall jedoch nicht geschehen ist. Ziel ist, die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen im Ökoflächenkataster nachvollziehbar zu machen.</p> <p>Der oben dargestellte Sachverhalt muss noch einmal umfassend und mit aller Sorgfalt geprüft werden, um anschließend die korrekten Ausgleichsflächen in den BP 80 zu übernehmen.</p>	<p>(vgl. § 35 Abs. 3 BauGB), war eine Änderung des FNP damals nicht erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 erfolgt nun aber eine Änderung des FNP im Parallelverfahren.</p> <p>Es wird zu dieser Thematik auf die umfassenden Ausführungen in der Abwägung oben verwiesen. Dieser Sachverhalt wurde mit der genehmigten Umplanung im Jahr 2014 abschließend geklärt.</p>	
<p>7. II. Begründung, D Festsetzungen des Bebauungsplans, 9. Grünordnung „Für die Fälle, dass aus technischen Gründen entweder Baumpflanzungen oder Dach- und Fassadenbegrünungen nicht im festgesetzten Mindestumfang möglich sind, so wird eine Kompensation durch eine andere Art der Begrünung ermöglicht, um so dennoch eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten.“</p> <p>Welche, wo?</p>	<p>Diese sind in den textlichen Festsetzungen § 8 Abs. 4 (Kann aus technischen Gründen keine ausreichende Bepflanzung des Baugrundstücks mit Bäumen nach Abs. 3 vollzogen werden, so sind zusätzlich je nicht umgesetzter Baumpflanzung zusätzlich 100 m<sup>2</sup> über die Bestimmungen von Abs. 7 bzw. Abs. 9 hinausgehende Fläche an Begrünung von Dächern, Fassaden oder Einfriedungen auszuführen.) und Abs. 10 (Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern, Fassaden oder Einfriedungen nach Abs. 9 nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m<sup>2</sup> nicht ausgeführter Dach-, Fassaden- oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen von Abs. 3 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.) geregelt, sodass eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt ist.</p> <p>Die Verortung dieser Maßnahmen erfolgt auf Vorhabenebene.</p>	
<p>8. Das Landschaftsbild in der Kompensation</p>		

<p>Das Landschaftsbild wird im BP 80 in der Kompensation für eventuelle Baumaßnahmen auf der neu ausgewiesenen Baufläche im Norden des Betriebsgeländes der Firma [Anmerkung: Name entfernt] völlig außer Acht gelassen. Hier muss deshalb eine Neubetrachtung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen/Eingrünung unter Einbeziehung des Landschaftsbildes erfolgen. Dies gilt auch für neue Baumaßnahmen in den anderen ausgewiesenen Baufenstern (Fist. Nr. 678/2 und 678), die aufgrund ihrer zukünftig möglichen Dichte und Höhe sehr wohl geeignet sind, das Landschaftsbild (weiter) negativ zu beeinflussen.</p> <p>Im Übrigen fehlen im vorliegenden BP 80 Eingrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes, speziell auf der Westseite des Plangebiets zur freien Landschaft sowie auf der Nordseite zur [Anmerkung: Name entfernt] und dem Dorf (auf der Ostseite könnte sich durch die festgelegten Maßnahmen [Ausgleichs- oder Eingrünungsmaßnahmen, was von beiden, ist zu klären] sowie die Eingrünung aus der ursprünglichen Genehmigung von 1992 eine Eingrünung entwickeln). Denn die auf der Nordseite angelegte Streuobstwiese – im Endstadium nicht einmal zehn Meter hoch – ist nicht dazu angehtan, eine Ansammlung von Bauwerken mit 15 m Höhe und mehr auch nur annähernd zu kaschieren (zumal dann nicht, wenn diese Streuobstwiese am niedrigsten Punkt der Anlage situiert ist und der höchste Punkt der Anlage auf der Südseite über sieben Meter höher liegt).</p>	<p>Hinsichtlich des Landschaftsbildes sind Beeinträchtigungen soweit möglich zu vermeiden. Dies wird in der Planung über die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe sowie der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen erreicht. Dabei ist eine vollständige Kaschierung der Gebäude, wie in der Stellungnahme gefordert wird, nicht das Ziel solcher Maßnahmen und wäre auch praktisch nur über eine dichte Baumpflanzung (im Prinzip Wald) in mehreren Jahrzehnten erreicht.</p> <p>Zur Beurteilung des Landschaftsbildes wurden neben der Bewertung der Kriterien Eigenart, Naturnähe, Vielfalt, Erholungseignung und visuelle Störungen der Landschaftsplan der Stadt Langenzenn sowie der Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern herangezogen. Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft wurde resultierend insgesamt als mittel eingestuft.</p> <p>In der Eingriffsregelung wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ vorgegangen. Hier finden sich bezüglich des Landschaftsbildes folgende Aussagen: „Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbalargumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.“</p> <p>Da schon Vorbelastungen bestanden und die Wertigkeit des Landschaftsbildes an dieser Stelle nicht über den vorgefundenen Biotop-/Nutzungstypen lag, ergab sich kein gesonderter Ausgleichsbedarf für das Landschaftsbild. Die zukünftigen Anlagen werden sich dem Gesamtbild voraussichtlich unter bzw. einordnen, da hier das Gewächshaus vorgelagert vorhanden ist und zudem im Norden und Westen eine Eingrünung festgesetzt wurde. Hinzu kommen Wald- und Gehölzflächen sowie Hecken im Umkreis der Anlage, die dazu beitragen, dass die optische</p>	
---	--	--

<p>Unter „Landschaftsbild“ ist dabei nicht (nur) das Plangebiet zu verstehen und zu betrachten, sondern der gesamte Wirkraum eines Eingriffs. Und da die Kuppel eines der drei Gärresteendlager seit der Erhöhung des Lagervolumens 2018 noch hinter Dürrnfarnbach zu sehen ist (auch dank ihrer „gedeckten Farbe“ Betongrau), erstreckt sich der Wirkraum des Plangebietes zum Beispiel in Richtung Westen bis hinter Dürrnfarnbach.</p> <p>Siehe dazu auch Punkt II. dieser Anmerkungen zum BP 80 mit Ausführungen zum Landschaftsbild allgemein.</p>	<p>Fernwirkung nur marginal verändert wird. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Eine Ausweitung der Betrachtungen auf Orte, die über 2-3 km entfernt liegen ist gerade aufgrund der großen Entfernungen nicht mehr zielführend. Eine bloße Sichtbarkeit von Anlagen ist hier nicht gleichzusetzen mit einer nachteiligen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an dieser Stelle. Der zu betrachtende Wirkraum kann hier aus fachlicher Sicht deutlich kleiner gezogen werden.</p>	
<p>9. Neue Eingriffsfläche mit neuer Ausgleichsfläche (Eidechsenhabitat)</p> <p>Im Norden des Betriebsgeländes der FA. [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>] wird im BP 80 westlich der beiden bestehenden Gärreste-Endlager ein neues Baufenster mit einer Größe von 2.859 m<sup>2</sup> festgelegt. Dafür werden zur Kompensation folgende Flächen definiert (S. 8; 40): min. 1.920 m<sup>2</sup> auf Flst. Nr. 678 plus 1.986 m<sup>2</sup> auf Flst. Nr. 678/1</p> <p>Durch die exakte Festlegung der Fläche auf Flst. Nr. 678/1 und die Definition der Fläche auf Flst. Nr. 678 als Mindestgröße kann die Summe beider Flächen bei der Festlegung nicht unterschritten werden. 3.906 m<sup>2</sup> auf den beiden genannten Flurstücken sind deshalb das festgesetzte Minimum. Wenn es auf eine Mindestfläche von 3.600 m<sup>2</sup> hinauslaufen soll (wie mehrfach in den vorliegenden Ausführungen angegeben), müssen die Teilflächen eben kleiner festgesetzt werden; in sich muss die „Rechnung“ jedoch stimmen. Stellt sich die Frage, wie der Verfasser/die Verfasserin der Kompensationsberechnung auf die 3.866 m<sup>2</sup> kommt, die in Tabelle 2 zur Kompensationsberechnung als CEF-Maßnahme zur Kompensation angegeben ist. Solche „Unstimmigkeiten“ dürfen in einem solchen Dokument nicht vor-</p>	<p>An dieser Stelle wird in der Stellungnahme der Anregerin das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis (festgesetzt in § 10 Abs. 2 Spiegelstrich 2 der textlichen Festsetzungen) mit einer CEF-Maßnahme (festgesetzt in § 10 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen), die dem artenschutzrechtlichen Ausgleich zuzuordnen ist, gleichgesetzt. Es handelt sich dabei jedoch um unterschiedliche Arten von Ausgleichsmaßnahmen, die zunächst einmal getrennt voneinander zu ermitteln und festzusetzen sind, es handelt sich daher nicht um sich widersprechende Angaben. Es ist vielmehr so, dass die für die CEF-Maßnahme erforderliche Fläche von mind. 3.600 m<sup>2</sup> innerhalb der 3.906 m<sup>2</sup> großen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche nachzuweisen sind, was aufgrund der Flächengrößen möglich und nachgewiesen ist.</p> <p>Es handelt sich hier also nicht um Unstimmigkeiten, aber offensichtlich um eine fehlerhafte Interpretation, was unter „mindestens“ zu verstehen ist.</p>	

kommen, zumal sich durch das Zugrundelegen falscher Zahlen/Faktoren ja die Wertpunkte ändern (können).

Zur Realisierung der Ausgleichsfläche AF2 (Eidechsenhabitat) und um die Bebauung/Nutzung der im Plan als „Eingriffsfläche“ bezeichneten Fläche (alle Maßnahmen jeweils auf Teilflächen der Flst. Nr. 678 und 678/1) zu ermöglichen, wird bei der Darstellung der neuen Kompensationsmaßnahme AF2 im BP 80 verlangt, „die vorhandenen Haufwerke aus Oberboden von der Fläche zu entfernen“. (Es sei dahingestellt, ob die genannten Haufwerke tatsächlich ausschließlich aus Oberboden bestehen.)

Ich mache Sie hiermit darauf aufmerksam, dass in diesen sogenannten Haufwerken mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit Nester von Wildbienen angelegt sind. 2021 und 2022 haben wir Wildbienen (Gattungen *Andrena* – Sandbienen – und *Lasioglossum* und/oder *Halictus* – Schmalbienen und/oder Furchenbienen) an diesen Erdhaufen beobachtet (2021 auch fotografiert), speziell auch Kuckucksbienen (Gattungen *Nomada* und *Sphecodes*), die die Erdhaufen nach Nestern Ihrer Wirtsbienen abgesucht haben. Zudem Hummelschweber (*Bombylius major*), die ebenfalls Wildbienen parasitieren. Es gibt keinen Grund, weshalb in den fraglichen Erdhaufen nun keine Wildbienen mehr nisten sollten und nach §44 BNatSchG ist es untersagt, Nestanlagen der besonders geschützten Wildbienen zu zerstören oder beseitigen. Es ist ebenso möglich, wenn nicht sogar wahrscheinlich, dass Wildbienen auf der gesamten Brachfläche nisten; in alten Mäusekesseln können sich ab dem Frühjahr zudem Wespennester befinden oder ebenfalls Wildbienenester – Hummelnester zum Beispiel.

Eine Entfernung der Haufwerke war angedacht, da sie aufgrund ihrer Höhe zu einer Verschattung von Teilflächen führen. Grundsätzlich könnten sie aber auch unter Teilabtrag der Haufwerke in die Gestaltung einbezogen werden. **Diese Möglichkeit wird im Umweltbericht ergänzt.**

Die Haufwerke unterliegen einer natürlichen Sukzessionsdynamik. Nach Anhäufung des Bodenmaterials stellen sie sich zunächst als weitgehend vegetationslos dar und bieten für Arten mit entsprechenden Lebensraumsansprüchen ideale Habitate. Durch Vegetationsentwicklung, v.a. aber auch fehlende Mahd auf den Haufwerken entwickeln sich über die Jahre aber immer stärker verfilzte Vegetationsdecken, die bezüglich der genannten Arten eine abnehmende Eignung aufweisen. Mögliche Vorkommen der genannten Arten in den Jahren 2021/22 sind daher nicht ausgeschlossen. Im Jahr 2023, in dem auch die Erfassungen zur Zau-neidechse stattfanden, konnten dagegen Insekten, die offene Böden bevorzugen, nur noch an der Ostseite des Plangebietes festgestellt werden, nicht aber an den dicht mit Gras- und Kraut-aufwuchs bewachsenen Haufwerken. Aus diesen Gründen waren auch keine detaillierten Erfassungen dieser Arten-gruppen im Plangebiet angezeigt. Viele Wildbienenarten sind in der Bundesartenschutzverordnung BArtSchV geschützt, nicht aber z.B. europarechtlich geschützt. Für diese Arten liegt nach § 44 Abs. 5 S. 5 BNatSchG bei Handlungen zur Durchführung eines Vorhabens kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

<p>Dazu ist noch anzumerken: Wer – wie im vorliegenden Schriftsatz zum BP 80 – angibt, Sandbienen (Gattung <i>Andrena</i>) im Plangebiet beobachtet zu haben und dann als Beispiel eine Furchenbiene (Gattung <i>Halictus</i>, im konkreten Fall <i>Halictus scabiosae</i>, die Gelbbindige Furchenbiene) anführt (III. Umweltbericht, D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, 6. Schutzgut Tiere), dessen Kompetenz bei der Feststellung und Bewertung von Wildbienenvorkommen muss stark in Zweifel gezogen werden. Zu seiner/ihrer Kernkompetenz gehören naturschutzfachliche Beurteilungen von Wildbienenvorkommen und deren Entdeckung sowie Einordnung sicherlich nicht.</p> <p>Sie wissen nun über das höchstwahrscheinliche Vorhandensein von Wildbienenennestern in den Erdhaufen Bescheid – machen Sie was draus! In keinem Fall kann der Hinweis auf Wildbienenvorkommen in den Haufwerken ohne weitere Prüfung des Sachverhalts unberücksichtigt bleiben und die Erdhaufen einfach abgetragen werden.</p>	<p>Mit „Sandbienen und -wespen“ waren nicht die jeweiligen Gattungen <i>sensu strictu</i> gemeint, sondern <i>sensu lato</i> Bienen und Wespenarten, die allgemein auf offene, sandige Böden angewiesen sind. <b>Die Ausführungen im Umweltbericht werden im Hinblick auf die zoologische Nomenklatur richtiggestellt.</b></p> <p>Im Bauleitplanverfahren muss nur die tatsächlich mögliche Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes geprüft werden, da das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur auf Vorhabenebene erfolgen kann. Nur bei erkennbaren und nicht überwindbaren Vollzugshindernissen würde das notwendige Erfordernis für das konkrete Bauleitplanverfahren nicht gegeben sein. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände konnten aber hinsichtlich der Bienen nicht festgestellt werden (siehe Ausführungen oben). Aufgrund der vorangeschrittenen Sukzession an den Haufwerken konnten darüber hinaus bereits 2023 keine typischen Habitate mehr festgestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht daher zunächst kein weiteres Prüferfordernis.</p>	
<p>Hilfreich wäre für alle Beteiligten – Stadt Langenzenn, Betreiberfirma (aktuell die Fa. [Anmerkung: Name entfernt], Genehmigungsbehörde – eine (tabellarische) Übersicht über alle naturschutzfachlich im BP 80 gesicherten Flächen (zu erhaltende Eingrünung/Ausgleichsfläche); dabei spielt es keine Rolle, ob eine solche Übersicht (rechtlich) vorgeschrieben ist oder nicht. Im Fließtext gehen (speziell nur einmal erwähnte) Flächen zu leicht unter und werden irgendwann einfach nicht mehr „gefunden“. Zusätzlich sollten alle diese Flächen daher auch in den Plänen/zeichnerischen Festsetzungen als naturschutzfachlich in diesem BP gesi-</p>	<p>Wie bereits oben beschrieben, ist eine Neuberechnung von Ausgleichsmaßnahmen für in der Vergangenheit errichtete Anlagen weder erforderlich, noch zielführend. Auf eine tabellarische Übersicht kann daher verzichtet werden, sie böte keinerlei Mehrwert, da nun im Bebauungsplan mit der Ausgleichsfläche AF1 und AF2 der Ausgleich übersichtlich dargelegt und kompakt im Norden verortet ist. Insbesondere eine „Historie“ der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen seit erstmaliger Errichtung der Anlage ist nicht erforderlich.</p>	

<p>cherte Flächen markiert werden. Ich kann jedenfalls anhand der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollziehen, was wo wie gesichert ist. Können Sie's?</p>		
<p><b>II. Landschaftsbild</b></p> <p>1. Das plakative Foto von der Kompostierungs- und Vergärungsanlage Keidenzell (S. 30) mit dem nicht weit entfernt liegenden großflächigen Gewächshaus zeigt es überdeutlich: Die Südseite – der südliche Außenbereich – des Dorfes Keidenzell ist nicht seine schönste Seite. Bei genauerer Betrachtung entpuppt sich das Gelände allerdings nicht als eine Ansammlung von Scheußlichkeiten, sondern als Markt der verpasssten Gelegenheiten: Eine der (natürlichen) Umgebung angepasste Farbgebung der drei Gärresteendlager und deren Abdeckung (vor dem Hintergrund des Waldes am Dillenberg vorzugsweise dunkles Grün) würde bereits genügen, den größten optischen Schaden zu reparieren, den die drei „zierlichen“ Teile anrichten (die Gaskuppeln wären dann auch nicht mehr hinter Dürrnfarnbach noch zu sehen). Das Foto verdeutlicht deshalb auch wunderbar, wie weit man mit der Farbvorgabe „gedeckte Farbtöne“ kommt, denn das vorhandene Betongrau ist eine gedeckte Farbe – wie auch alle anderen Farben, denen durch Beimischung von Grau oder Schwarz – nach mancher Definition auch Weiß – „die Spitze“ genommen wird. (Andere Definitionen verorten „gedeckte Farben“ im Bereich der Erdtöne; ohne genauere Benennung der „gedeckten Farben“ begibt man sich deshalb auf dünnes Eis).</p> <p>Jetzt stellen wir uns Gärreste-Endlager und Gewächshaus zusätzlich mit einem hohen, dichten Bewuchs außenrum vor und schon würden die baulichen Anlagen nicht mehr das Bild dominieren. All das könnte das Landschaftsbild um Keidenzell positiv beeinflussen, und zwar schon seit vielen Jahren, wenn es in den Genehmigungen gefordert und/oder die Umsetzung der vorgegebenen Maßnahmen kontrolliert worden wäre.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 80 dürfen sich solche Fehler bei der Kompost- und Biogasanlage nicht wiederholen. Deshalb ist die Vorgabe „gedeckte Farbtöne“ zu ändern in „farbliche</p>	<p>Die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans sind hinsichtlich der farblichen Gestaltung von baulichen Anlagen begrenzt. Die Vorgabe einer sehr eng gefassten, farblichen Gestaltungsvorgabe, wie in der Stellungnahme gefordert, ist nicht möglich und wäre daher unwirksam, was im Ergebnis zur Folge hätte, dass gar keine Regelung hinsichtlich der farblichen Gestaltung greifen würde.</p> <p>Die Forderung einer Änderung der farblichen Gestaltung von bereits vorhandenen Anlagen ist nicht möglich. Bezüglich der Farbgebung gibt es dabei unterschiedliche Sichtweisen, so ist eine grüne Farbe vor dem Wald als Hintergrund positiv zu sehen. In Blickrichtung freier Himmel bzw. Horizont wirken helle Farben dagegen weniger als Fremdkörper als z.B. eine grüne Farbgebung.</p> <p>Auf eine Festsetzung der Farbgestaltung wird daher verzichtet, zumal man dann auch konkrete Vorgaben für Gebäudefassaden und die Dacheindeckung machen müsste, es fehlt hier eine stringente städtebauliche Begründung.</p> <p>Zu den Eingrünungsmaßnahmen sowie Definition von Gebäuden und baulichen Anlagen vgl. Ausführungen oben.</p>	

<p>Anpassung an die Umgebung mit dunklen Grüntönen wie zum Beispiel RAL 6004 Moosgrün oder RAL 6005 Blaugrün“. (Vergleiche hierzu Biogas-Handbuch Punkt 2.2.1.3.4. Baugestaltung). Darüber hinaus ist diese farbliche Vorgabe nicht nur für Gebäude festzulegen, sondern ganz allgemein für bauliche Anlagen (Gärreste-Endlager sind keine Gebäude!). Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes sollte des Weiteren die Vorgabe „regionstypische Klinker“ gestrichen und die Gestaltungsarten „Putz sowie nicht glänzendes Metall“ noch einmal explizit zusätzlich mit der Beschränkung auf dunkle Grüntöne ergänzt werden. Wohlgedemerk: Nicht auf Gebäude beschränkt, sondern auch auf bauliche Anlagen und Sonderbauten (inklusive Abdeckung der Gasspeicher) bezogen. Des Weiteren sollten Glasflächen ausdrücklich ausgeschlossen werden, sowohl in Form eines „Gewächshausstils“ als auch in Gestalt großflächiger Fenster.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Waldes am Dillenberg muss die Fassadengestaltung/die Farbgebung der baulichen Anlagen eintönig sein, sie darf nicht bunt und/oder unruhig sein (keine Durchmischung verschiedener Gestaltungstypen und Farben). Zur Dacheindeckung sollte man nicht nur glasierte Ziegel ausschließen, sondern darüber hinaus dunkle Ziegel vorschreiben.</p>		
<p>Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets und der für eine gewerbliche Bebauung recht ungünstigen Geländeform (Steigung von über 4% - ca. 8 m Höhenunterschied in Nord-Süd-Richtung) müssen die im BP 80 bislang festgelegten Bauvorschriften noch einmal überdacht werden:</p> <p>Es gibt keinen Grund, im Plangebiet für Gebäude und bauliche Anlagen eine Höhe von 15 Metern (in Teilen sogar mehr) zu erlauben. Im Gegenteil – die einschlägigen Rechtsvorschriften verlangen eine angepasste Bauweise auch und gerade in Bezug auf die Höhen. Im konkreten Fall wirken durch die natürliche Steigung im Plangebiet bauliche Anlagen im Süden (am Waldrand) im Vergleich zu baulichen Anlagen im nördlichen Teil wie auf einem 8 Meter hohen Sockel. Das muss bei den Vorgaben im</p>	<p>Der Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe wurde so gewählt, dass diese je nach Lage innerhalb des Plangebiets zu bestimmen ist, und damit der topographischen Situation am Hang Rechnung trägt. Die Höhe von 15 m wurde gewählt um sowohl den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes, als auch des Betriebes gleichermaßen Rechnung zu tragen. Hier ist im Sinne der Abwägung privater und öffentlicher Belange eine ausgewogene Entscheidung zu treffen. Gerade aufgrund des im Süden vorgelegerten Waldes, ordnen sich die Anlagen in dieser Größenordnung dem noch unter. <b>An der Festsetzung wird daher nicht nur festgehalten, sondern im Hinblick auf die schon bestehenden Anlagen mit Höhen bis</b></p>	

<p>BP berücksichtigt werden (eventuell durch eine gestaffelte Höhenbeschränkung). Hier muss zudem einkalkuliert werden, dass Gebäude/bauliche Anlagen durch die zugelassenen Solaranlagen bei Aufständigung noch einmal einen Meter höher werden.</p>	<p><b>über 17 m, die zulässige Gesamthöhe auf 18 m erweitert.</b> Der Grund dafür sind schlichtweg auch die technischen und wirtschaftlichen Erfordernisse, die der Betrieb solcher Anlagen mit sich bringt.</p>	
<p>Bei maximaler Ausnutzung der vorgegebenen Baufenster (zulässige Länge der Gebäude von mehr als 50 m, Aneinanderbauen mehrerer Gebäude) ist gerade keine ausreichende Belichtung und Belüftung im Plangebiet mehr sichergestellt, in Verbindung mit den im vorliegenden Entwurf zugelassenen Höhen schon gar nicht. Das Zulassen von Oberlichtern oder Shed-Lichtbändern hat an diesem exponierten Standort außerordentlich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild – sie sorgen für einen Industriegebietscharakter, der ja gerade zu vermeiden ist.</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. Weder die reine Gebäudelänge, noch das Aneinanderbauen von Gebäuden führt unweigerlich zu einer unzureichenden Belichtung oder Belüftung. Entscheidend sind hier die Abstände zwischen den verschiedenen Gebäuden und diese sind über die Anordnung der Einhaltung der Abstandflächen (gem. Art. 6 BayBO) sichergestellt. Ein Ausschluss von zusätzlichen Belichtungsmöglichkeiten stünde einer – wie auch in der Stellungnahme ausgeführten Forderung nach einer ausreichenden Belichtung im Plangebiet – entgegen.</p>	
<p>2. Die Wahl dieses Bildausschnitts (Foto Seite 30) mit viel Raum für strukturlose Ackerflächen im Vordergrund hat einen schalen Beigeschmack: Wo schon so viel kaputt ist, kann man nichts mehr kaputt machen, soll dem Betrachter/der Betrachterin ganz offensichtlich suggeriert werden. – Es ist halt ein Industriegebiet, will man zeigen. Dabei müsste es das Planungsbüro eigentlich besser wissen, es hat schließlich den aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Langenzenn und die darin festgelegten Ziele mit entwickelt. Eines dieser Ziele ist im Landschaftsplan „Landschaftliche Leitbilder“ definiert: „struktureiche Landschaftsteile und großflächige Waldgebiete“, und zwar östlich und westlich der Deberndorfer Straße jeweils bis zur Grenze des Stadtgebiets. 2011, als der FNP verabschiedet wurde, gab es Kompostierung sowie Biogasanlage schon lange, das große Gewächshaus war ebenfalls bereits fertiggestellt.</p>	<p>Der Vorwurf einer bewussten Manipulation durch die in den Planunterlagen enthaltenen Abbildungen wird entschieden zurückgewiesen. Die angesprochene Abbildung zeigt lediglich die Bestandssituation des Plangebiets und seines Umfeldes in der aktuellen Ist-Situation. Ein Widerspruch zwischen den Leitbildern des Landschaftsplanes der strukturreichen Landschaftsteile sowie der großflächigen Waldgebiete mit der Planung kann nicht erkannt werden. Die Planung bezieht sich ausschließlich auf das vorhandene Betriebsgelände der Kompostieranlage und sorgt mit der zusätzlichen Ausgleichsfläche für eine Aufwertung im Plangebiet.</p>	
<p>Genau das ist jetzt die Aufgabe: den BP 80 mit der Entwicklung des festgesetzten landschaftlichen Leitbildes in Einklang zu bringen – selbstverständlich unter Einbeziehung des gesamten Wirkraums des Plangebiets. Einer der ersten Schritte ist hierbei die Festlegung einer Eingrünung des Plangebiets auf der</p>	<p>Zu den Eingrünungsmaßnahmen vgl. Ausführungen oben. Ziel der Planung ist zwar auch die Einbindung in die Landschaft aber eben auch die Sicherung des Fortbestandes des bestehenden Betriebs sowie die Schaffung von gewissen Erweiterungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maße. Die ord-</p>	

<p>Westseite, hin zur freien Landschaft, und eventuell eine Eingrünung, die das Eidechsenhabitat von der Fläche des Sondergebiets trennt. Eine dichte Hecke mit Einzelbäumen in Nord-Süd-Richtung wäre nicht nur aus ökologischer Sicht ein absoluter Gewinn, sondern auch ein Trittstein für den Biotopverbund westlich der Deberndorfer Straße.</p>	<p>nungsgemäße Verwertung des anfallenden Biomülls im Landkreis ist eben auch eine Aufgabe, die in der Region erfüllt werden muss.</p>	
<p>3. Ebenfalls aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn stammt die Anregung, bei Keidenzell ein Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Diese Anregung stimmt mit den im Regionalplan Region 7 verankerten Grundsätzen und Zielen zu Landschaftsschutzgebieten (7.1.3.5) überein, die da lauten:</p> <p>(Z) Landschaftsschutzgebiete Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Daneben sollen als Landschaftsschutzgebiete insbesondere Landschaftsteile gesichert werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die zur Erhaltung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind,</li> <li>- die der Entwicklung neuer großflächiger naturnaher Lebensräume dienen,</li> <li>- die als Erholungslandschaften und Landschaften mit außergewöhnlichem Erscheinungsbild besonders bedeutsam sind.</li> </ul> <p>Hierunter fallen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungsfreie Talräume der Bäche und Flüsse, insbesondere Aischtal, Tal der Reichen, Ebrach, Zenn-, Bibert-, Farrnbachtal - [...]</li> </ul> <p>Keidenzell hat jene (Farrnbach-, Dürrn- und Kirchfarrnbach-) Talräume, die im Regionalplan angesprochen werden. Es liegt zudem im Kerngebiet des Laubfroschs (ABSP), das wenigstens gesichert werden muss; ein Landschaftsschutzgebiet wäre dazu ein erster Schritt.</p> <p>Der Regionalplan der Region Nürnberg stellt damit eben doch eine spezifische Zielsetzung für den Geltungsbereich, die Aussage des Planungsbüros unter III. Umweltbericht, C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ist nicht haltbar.</p>	<p>Im Flächennutzungsplan erfolgte keine konkrete Abgrenzung eines Gebietsvorschlages für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG). Wie von der Anregerin vorgetragen, werden auch im Regionalplan nur die Talräume vorgeschlagen.</p> <p>Das Plangebiet liegt jedenfalls außerhalb dieser Talräume und würde die für eine Ausweisung als LSG geforderten Maßgaben nach Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit nicht erfüllen. Die</p>	

<p>Im Hinblick auf ein eventuelles Landschaftsschutzgebiet sollte die Anlage deutlich besser an die Umgebung angepasst werden als im vorliegenden BP 80 vorgestellt. Das kann - wie gesagt – mit recht einfachen Mitteln gelingen.</p> <p>Für die Ausweisung von (Landschafts-) Schutzgebieten ist das Landratsamt zuständig, das ist mir bekannt. Es kann aber kein Schaden sein, von Seiten der Stadt Langenzenn einen diesbezüglichen Denkanstoß zu geben. Ein Bebauungsplan für eine Fläche, die möglicherweise innerhalb eines solchen Schutzgebietes liegen würde, wäre eine passende Gelegenheit dafür.</p>	<p>Angaben im Umweltbericht sind somit korrekt, da für den Geltungsbereich keine spezifischen Festsetzungen bestehen.</p> <p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p>	
<p>4. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (S. 11; 23)</p> <p>Der Regionalplan für die Region 7 hat klare Ziele für die Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Waldgebiete und Höhenzüge im Mittelfränkischen Becken“ (LB 4) definiert, zu denen die „Erhaltung und Steigerung der landschaftlichen Attraktivität für die Erholungsnutzung“ gehört. In der vorliegenden Planung wird stets betont, dass neue Eingriffe nur im Norden des Plangebiets zu erwarten sind und deshalb auch nur dort neue Beeinträchtigungen. Durch die Festlegung großer (neuer) Bauflächen auf dem gesamten Betriebsgelände, die im schlechtesten Fall komplett ausgenutzt werden, und die eventuell neu zugelassenen Bauhöhen, die das derzeitige Maß weit übersteigen (ausgenommen Gärrestendlager), sind sehr wohl vom gesamten Sondergebiet X3 Auswirkungen und Beeinträchtigungen speziell auf die nächste Umgebung zu erwarten; im Süden und Südwesten ist das das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet.</p> <p>Wenn du da am Waldrand (Waldrändern wird ein besonders hoher Erholungswert zugeschrieben) am Plangebiet entlangläufst, hilft dir auch ein blickdichter Zaun nichts (der blickdichte Zaun ist im Süden der Anlage entlang der definierten Verkehrsflächen vorgeschrieben, es steht bloß nicht dabei, wie hoch er sein muss – S. 5, § 5 Örtliche Bauvorschriften, (4)), wenn sich unmittelbar hinter dem Zaun massige Gebäude und/oder Anlagenkomplexe auftürmen. Eine Steigerung</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird nicht weiter beeinträchtigt, da dieses zum einen südlich und südwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt und nicht etwa innerhalb des Plangebiets. Zum anderen werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, diese erstmalig begrenzt. Dass neue bauliche Anlagen zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes führen ist unbenommen, es werden aber dadurch keine neuen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild gesehen.</p> <p>Die Festsetzung einer Mindesthöhe für Einfriedungen wird nicht als sinnvoll erachtet, da diese anderweitigen Regelungen zu Errichtung und Betrieb von Biogasanlagen weder jetzt noch zukünftig widersprechen darf.</p>	

<p>der landschaftlichen Attraktivität für die Erholungsnutzung wird mit der vorliegenden Planung also nicht erreicht, stattdessen wird sich eine (weitere) Beeinträchtigung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets nicht vermeiden lassen. Das muss zumindest aus den Texten zum BP 80 hervorgehen.</p>		
<p>5. III. Umweltbericht, E Auswirkungen des Vorhabens, 9. Schutzgut Landschaft Wo bitte ist im Westen eine Eingrünung festgesetzt?</p>	<p>Zur Eingrünungswirkung von Ausgleichsmaßnahmen s. Ausführungen oben. Diese liegen auch zum Teil im Westen des Plangebiets. <b>Die Angabe im Umweltbericht wird klargestellt, dass „im Norden, Nordwesten und Osten“ eine Eingrünung festgesetzt wurde.</b></p>	
<p>Randbemerkung zum Thema Landschaftsbild: Ein weiterer Pluspunkt für Landschaft und unmittelbare Umgebung der Anlage wären die 2013 ursprünglich im Bauantrag vorgesehenen und genehmigten, spitz zulaufenden, knapp 1 m niedrigeren Zeltdächer auf den Gärreste-Endlagern gewesen. Stattdessen wechselte die Betreiberfirma während der Bauphase zu Kuppeldächern, die die Genehmigungsbehörde nachträglich abgesegnet und genehmigt hat. Bei diesen Dächern blieb man dann auch im Zuge der Erhöhung der Lagerkapazität 2018. (Die Zeltdächer hätten übrigens ein größeres Volumen gefasst, sodass das „Aufstocken“ der Endlager/Gasspeicher 2018 nur in wesentlich geringerem Umfang erforderlich gewesen wäre.) Das zeigt einmal mehr, wie wichtig jede einzelne Festlegung im BP 80 ist.</p>	<p>Auf vergangene Genehmigungsverfahren kann in diesem Verfahren kein Einfluss mehr genommen werden. Darüber hinaus ist die Dachform von Teilen einer Anlage nicht entscheidend für das Landschaftsbild. Bei den Kuppelabdeckungen der Gärreste-Behälter handelt es sich um eine übliche Gestaltungsform derartiger Anlagen. Es muss dem Betreiber zugestanden werden, auch handelsübliche Anlagen erstellen zu dürfen.</p>	
<p><b>III. Emissionen/Immissionen</b>  1. B Planerische Grundlagen, 2. Ziele der Raumordnung „...Gemäß Grundsatz 5.1 soll eine leistungsfähige Abfall- und Kreislaufwirtschaft flächendeckend erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Außerdem soll die räumliche Verteilung der Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftsstandorte eine möglichst gesundheits- und umweltverträgliche, entstehungsortnahe sowie bei Bedarf regional oder interkommunal abgestimmte Beseitigung oder Verwertung der Abfälle ermöglichen.“  Weiter wird dazu im LEP ausgeführt: „... Außerdem ist es von besonderer Bedeutung sicherzustellen, dass die menschliche Gesundheit nicht beeinträchtigt und</p>	<p>Hier werden in der Stellungnahme verschiedene Aspekte, die es zu trennen gilt, vermischt. Die Umweltprüfung, die im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert wird, beurteilt die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter. Zu diesen Schutzgütern zählt auch der Mensch und seine Gesundheit sowie Klima/Luft. Die Aussage im Umweltbericht ist zwar eine Annahme, aber keine Spekulation. In immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zwingend geprüft, ob unzumutbare Immissionen durch den Anlagenbetrieb auf relevante Immissionsorte einwirken. Die Einhaltung entsprechender Grenzwerte ist</p>	

<p>die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Umwelt nach dem Stand der Technik begrenzt werden.“</p> <p>Hat die Betreiberfirma, die Firma [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>], nachgewiesen, dass durch die Emissionen der Kompostierung und Biogasanlage am Standort Keidenzell eine Gesundheitsgefährdung der Bürger von Keidenzell und der umliegenden Dörfer ausgeschlossen ist? Falls ja, weshalb wurde diese Bescheinigung dem Vorentwurf zum Bebauungsplan 80 nicht beigelegt? Schon aus Gründen der Transparenz und als Zeichen der Wertschätzung den Bürgerinnen und Bürgern gegenüber wäre das wichtig gewesen.</p> <p>Ekel und Übelkeit auslösende Gerüche können bereits eine Gesundheitsgefahr an sich darstellen, und die sind bei der Kompostierungs- und Vergärungsanlage in Keidenzell gegeben. Darüber hinaus steht für viele Keidenzeller die Frage im Raum: Was ist hier in der Luft, was wir nicht riechen? Insofern wäre eine „Unbedenklichkeitsbescheinigung“ im vorliegenden Fall für die Bürgerinnen und Bürger von besonderer Bedeutung. Wird da etwas nachgereicht?</p> <p>2. Speziell im Hinblick auf Emissionen/Immissionen beruht die vorliegende Arbeit auf Annahmen und Spekulationen; eine TA-Luft wurde ebenso wenig gemacht und der öffentlichen Auslegung beigelegt wie eine Geruchsemissionsprognose (GIRL). Wörter wie „normalerweise“ haben in einem Bebauungsplan nichts verloren. Entweder hat sich der Verfasser/die Verfasserin von der Richtigkeit der Angaben in den schriftlichen Ausführungen dazu überzeugt oder nicht.</p>	<p>Voraussetzung für die Erteilung der Anlagengenehmigung. Die öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die Grundlage für eine Genehmigung sind, stellen somit sicher, dass keine unzumutbaren Belästigungen entstehen, daher muss auch nicht davon ausgegangen werden, dass solche vorliegen. Es kann allerdings sein, dass im Zuge des Prüfverfahrens von vornherein eine Irrelevanz festgestellt und daher keine gutachterliche Überprüfung erforderlich war. Dies ist immer auch vor dem Hintergrund des jeweils gültigen Gesetzesstands und des damaligen Stands der Technik zu sehen. Da gerade Geruchsmissionen sehr stark von der eingesetzten Technik und den jeweiligen Verfahren abhängen, kann auf Ebene des Bebauungsplans hier noch keine vertiefte Prüfung stattfinden und es erfolgten daher diesbezüglich auch keinerlei Festsetzungen. Da vorausgesetzt werden darf, dass Vorhaben, die immissionsschutzrechtlich genehmigt werden müssen, im Genehmigungsverfahren auch entsprechend geprüft werden, ist dies keine unzulässige Konfliktverlagerung auf die Vorhabenebene, sondern schlicht der Tatsache geschuldet, dass im Bebauungsplan nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, nicht aber der Einsatz konkreter Anlagentechnik.</p> <p>Betriebsinterne Prüfungen haben bisher auch keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßgaben (z.B. Jahresgeruchshäufigkeiten der TA Luft) nicht eingehalten werden könnten.</p> <p>Eine Prüfung der bestehenden Anlagen in diesem Verfahren auf Einhaltung von bisherigen Vorgaben ist nicht Aufgabe des Bauleitplanverfahrens, sondern den zuständigen Behörden vorbehalten.</p> <p>Ergänzend sei erwähnt, dass eine Verschärfung der geltenden rechtlichen Grundlagen in der Zukunft, auch für Bestandsanlagen gelten können und diese dann entsprechend der neuen Vorgaben nachzurüsten sind.</p> <p>Die Veröffentlichung entsprechender Nachweise, wie in der Stellungnahme gefordert, ist nicht Aufgabe eines Bauleitplanverfahrens. Es bleibt dem Anreger aber unbenommen im Rahmen der</p>	
---	--	--

<p>Zu den „nicht bekannten“ weiteren Emissionsquellen im näheren Umfeld (III. Umweltbericht, D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, 8. Schutzgut Mensch und E Auswirkungen des Vorhabens, 8. Schutzgut Mensch) ist Folgendes anzumerken: Was bitte ist unter „näheres Umfeld“ zu verstehen? – Betrachtet werden muss bei der GIRL nicht der emittierende Betrieb, sondern das Gebiet, in dem die Geruchsimmissionsbelastung geprüft werden soll, hier konkret zum Beispiel Keidenzell, Hammerschmiede und Stinzendorf. Mögliche (weitere) Emissionsquellen sind (nicht abschließend): Tierhaltung, emittierende Gewerbebetriebe (Maschinen, Heizungsanlagen), Biogasanlagen. Vergleiche dazu auch Punkt 4. Schutzgut Klima/Luft im Umweltbericht: „Die weiteren Messungen zur Luftqualität liegen kleinräumig nicht vor. Emittenten mit nachteiliger Wirkung auf die Luftqualität bestehen in Form des Ziel- und Quellverkehrs des Gebietes und in Form der Abluft (Gerüche) aus dem Betrieb der Kompostier- und Biogasanlage.“</p>	<p>Regelungen des Umweltinformationsgesetzes (UIG) bei der informationspflichtigen Stelle (hier: Landratsamt Fürth als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde) einen Antrag auf Einsicht in gewünschten Unterlagen zu stellen.</p> <p>Mit dem näheren Umfeld des Plangebiets ist der an das Plangebiet direkt anschließende Bereich gemeint. Die aufgezählten Immissionsquellen befinden sich über 500 m vom Plangebiet entfernt. Weitere Emissionsquellen waren nicht zu betrachten, da diese noch weiter entfernt lagen.</p>	
<p>3. Müssen im Zusammenhang mit den Geruchsemissionen der Kompostierung und Biogasanlage nicht auch die Immissionen auf den Gartenbaubetrieb [Anmerkung: Name entfernt] (Gewächshaus, Büro, Sozialräume) berücksichtigt werden? (III. Umweltbericht, D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, 8. Schutzgut Mensch und E Auswirkungen des Vorhabens, 8. Schutzgut Mensch)</p>	<p>Da die Genehmigungen für die Erweiterung des Betriebsareals im Plangebiet in Richtung Norden nach dem Bau der Gärtnerei im Jahr 2010 stattfanden, ist davon auszugehen, dass alle relevanten Immissionsorte auch hier schon geprüft wurden.</p> <p>Im neu erstellten schallschutztechnischen Gutachten wurden Immissionsorte auf dem Gärtnereigelände berücksichtigt.</p>	
<p>4. Im vorliegenden Begleittext zum BP 80 ist im Zusammenhang mit der Kompostierung meist von der Verarbeitung von Grünabfällen die Rede. Das ist beschönigend und verharmlosend, denn verarbeitet wird im Betrieb der Firma [Anmerkung: Name entfernt] in Keidenzell hauptsächlich der Bioabfall aus den Haushaltssammlungen, und der hat eine ganz andere Qualität, was die (Geruchs-)Emissionen angeht. Es muss daher auf korrekte Wortwahl geachtet werden.</p>	<p>Diese Aussage entspricht nicht den Tatsachen, in den Planunterlagen wird der Begriff Grünabfall zwar verwendet, jedoch stellt dies bei weitem nicht, wie die Stellungnahme suggeriert, den in der Hauptsache für die Abfälle verwendeten Begriff dar. Beschönigende oder verharmlosende Formulierungen werden ebenso wenig verwendet.</p>	
<p><b>IV. Anmerkungen zu verschiedenen Themen</b></p> <p>1. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der BP 80 die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Biogas/Kompostierung vor-</p>	<p>Die Ansicht kann nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich um eine Anlage, die organische Abfälle zu Kompost verarbeitet und damit sowohl um eine</p>	

<p>sieht. Der Betrieb im Plangebiet ist eine Abfallverwertungsanlage und daran wird auch die Festlegung eines Sondergebiets nichts ändern. Die Bezeichnung als „Abfallverwertungsanlage“ muss deshalb meines Erachtens erhalten bleiben, der Hinweis „Biogas/Kompostierung“ dient der (sinnvollen) Ergänzung. (II. Begründung B Planerische Grundlagen 3. Darstellungen im Flächennutzungsplan und III. Umweltbericht C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet)</p> <p>In Verbindung mit den unzulässigen Nutzungen birgt diese Änderung von „Abfall“ in „Kompostierung/Biogas“ eine erhebliche Brisanz; sie erlaubt z.B. eine Holzhäckselverbrennung (vergleiche dazu den folgenden Punkt 2).</p>	<p>Abfallverwertung aber eben auch um eine Kompostieranlage, wie dies in § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzung auch festgesetzt ist.</p> <p>Weshalb also eine Brisanz bestehen soll, ist nicht nachvollziehbar die zulässigen Nutzungen im Plangebiet sind klar definiert. Darüber hinaus kann einem Betrieb – welcher Betriebsart auch immer - nicht untersagt werden, z.B. Büroräume mit Holzhäcksel zu beheizen.</p>	
<p>2. I. Textliche Festsetzungen, § 1 Art der baulichen Nutzung und II. Begründung, D Festsetzungen des Bebauungsplans, 1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>„Unzulässig sind [...] Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfallarten, die nicht in Absatz 2 aufgeführt sind.“</p> <p>In dieser Festlegung ist der Bezug nicht eindeutig.</p> <p>Sollen Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfall zugelassen, aber auf organische Abfälle beschränkt werden? Dann wäre folgende Formulierung eindeutig(er): Unzulässig sind [...] Anlagen zur thermischen Verwertung von solchen Abfallarten, die nicht in Absatz 2 aufgeführt sind.“</p> <p>Sollen Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfall nicht zugelassen werden? Dann bezöge sich der Nebensatz „... , die nicht ...“ auf die Anlagen zur thermischen Verwertung (von Abfallarten). In diesem Fall lässt man den Nebensatz am besten weg, denn Kompostierungen und Biogasanlagen sind keine Anlagen zur thermischen Verwertung: „Unzulässig sind [...] Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfall.“</p> <p>Das setzt natürlich voraus, dass die fragliche Anlage weiterhin als Abfallbeseitigungsanlage geführt wird, sonst wären andere Einsatzstoffe als Abfall erlaubt (z. B. Holzhäcksel).</p> <p>Über diesen Satz und das Streichen des Begriffs Abfall/Abfallverwertung sollte noch einmal gründlich nachgedacht werden.</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. In § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen sind alle zulässigen Nutzungen abschließend genannt. In diesem Zusammenhang werden hier als einzige Abfallart die organischen Abfälle aufgeführt. In Abs. 3 wird ergänzend und klarstellend eine Festsetzung ergänzt, dass eine thermische Verwertung von anderen Abfallarten unzulässig ist, wie dies in der Stellungnahme aus der Begründung auch zitiert wird. Aus Sicht der Stadt Langenzenn wird so eine Klarstellung der Zulässigkeit erreicht. Die Festsetzung in Abs. 3 darf aber eben nicht isoliert gelesen, sondern immer mit den zuvor getroffenen Festsetzungen in Abs. 2 gesehen werden.</p> <p><b>Es erfolgt aber ohnehin eine Neufassung der Festsetzung in § 1 Abs. 2 und 3 um mehr Klarheit zu schaffen.</b></p>	

<p>3. II. Begründung, D Festsetzungen des Bebauungsplans, 6. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt  „Ein weiterer land- und forstwirtschaftlicher Weg wird entlang der Deberndorfer Straße festgesetzt.“ Bei dem vermeintlichen land- und forstwirtschaftlichen Weg handelt es sich um die festgelegte Trasse für einen geplanten Radweg – es ist kein land- und forstwirtschaftlicher Weg.</p>	<p>Die Ansicht wird nicht geteilt. Das Radverkehrskonzept für die Stadt Langenzenn sieht zwar eine Radwegeverbindung von Keidenzell aus in Richtung Süden vor, zum jetzigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem als land- und forstwirtschaftlichen Weg festgesetzten Flurstück jedoch um einen ebensolchen Weg. Darüber hinaus stellt eine Festsetzung im Bebauungsplan keine Widmung der Verkehrsfläche dar, was also auch einer späteren Radwegetrasse nicht entgegenstünde.</p>	
<p>4. Im Hinblick auf den Klimawandel und die Temperaturen, die uns bevorstehen, ist die ausgedehnte Waldfläche am Dillenberg hier in Keidenzell unser höchstes Gut. Das spüren wir ja schon jetzt, wenn am Abend nach einem warmen/heißen Tag kühle Luft vom Dillenberg ins Dorf fließt und Abkühlung bringt.  Dabei macht die nach Norden Richtung Dorf abfließende Kalt- und Frischluft keineswegs am Kirchfarnbach halt, um dann entlang der Bachau in Richtung Osten abzuziehen, wie im Umweltbericht zum BP 80 (S. 26) angegeben ist. – Sie überquert viel mehr den Bach mit seinem schwächeren Luftstrom und kühlt das Dorf, soweit sie eben ins Dorf vorzudringen vermag.  Bereits im Istzustand der Anlage ist im Zuge des Klimawandels mit einer massiven Erwärmung des Plangebiets (in höherem Maß als beim nördlich gelegenen Gartenbaubetrieb [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>]) und damit verbunden mit einer deutlichen Abnahme der Kaltluftbildung am Dillenberg zu rechnen (Quelle: Landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft 2021). Wird die Bebauung im Plangebiet dichter, großflächiger, ist von noch stärkeren Auswirkungen auszugehen. Die Aussage im BP 80 „Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima/Luft wird als gering eingestuft.“ (S. 34) ist unter diesen Gesichtspunkten in Zweifel zu ziehen; zumindest für Keidenzell und Hammerschmiede sollten die Auswirkungen der im BP 80 vorgesehenen/gestatteten Erweiterungen und Änderungen neu bewertet werden.</p>	<p>Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima/Luft im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hauptabflüsse der Frisch- und Kaltluft relevant. Durch die Planung wird zwar grundsätzlich eine zusätzliche Bebauung im Plangebiet zugelassen, es wird jedoch durch die Planung ebenfalls sichergestellt, dass die Ausgleichsflächen und darüber hinaus mind. 20% der Bauflächen unversiegelt bleiben. Aktuell sind schon im Bestand große Teile des Plangebietes versiegelt, so dass die Erhöhung der bebauten und versiegelten Flächen durch die vorliegende Planung gering ist. Außerdem werden durch die Planung Durchgrünungsmaßnahmen wie Pflanzgebote und Dachbegrünung gefordert, die einer Überhitzung des Plangebiets entgegenwirken. Nachteilige Auswirkungen auf die Kalt- und Frischluftproduktion des im Süden liegenden Waldgebietes am Dillenberg können nicht erkannt werden. Eine Neubewertung ist daher nicht erforderlich.  Um einen Kühlungseffekt in den verschiedenen Ortsteilen zu erreichen, wären im Übrigen Maßnahmen vor Ort, wie Entsiegelung und Begrünung der dortigen Flächen, weitaus effektiver.</p>	

<p>5. Im BP 80 neu festzulegende Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen sollten analog der CEF-Maßnahme unter III Umweltbericht, O Überwachung/Monitoring aufgeführt werden.</p>	<p>Weshalb eine Aufführung von Ausgleichsmaßnahmen im Kapitel Monitoring erfolgen soll, kann nicht nachvollzogen werden. Das Monitoring soll im vorliegenden Fall prüfen, ob die dafür vorgesehene Fläche von den Eidechsen angenommen wird. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich ist dies bisher nicht angezeigt.</p>	
<p>6. Durch die erhöhte Lage des Plangebiets an einem bis zum Dorf Keidenzell abfallenden Hang muss vor der Festlegung im BP geprüft werden, ob Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Dachflächenfenster (S. 5; 19) nicht bei einem bestimmten Einstrahlungswinkel der Sonne spiegeln bzw. blenden und dadurch Autofahrer auf der FÜ 24 Richtung Dillenberg, auf der FÜ 16 von Stinzendorf/Hammerschmiede nach Keidenzell sowie auf der FÜ11 ab Burggrafenhof Richtung Keidenzell und von Wittinghof Richtung Keidenzell beeinträchtigen und gefährden. Ein Spiegeln/Blenden in Wohngebieten/auf Wohngebiete wäre wohl hinzunehmen. Wir kennen das in Keidenzell vom Gewächshaus und der „Garage“ des Gartenbaubetriebs [<i>Anmerkung: Name entfernt</i>].</p>	<p>Die für die Deberndorfer Straße (FÜ 11) zuständige Stelle beim Staatlichen Bauamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt, es ging jedoch keine Stellungnahme ein. Grundsätzlich wären solche Blendwirkungen auf den Straßenverkehr nicht zulässig und auf Vorhabenebene zu prüfen. Aufgrund der Exposition von Photovoltaikerelementen oder dergleichen nach Süden, sind nachteilige Effekte auf die Ortslagen von Keidenzell oder gar weiter entfernte Orte ausgeschlossen, zumal wenn Wald- und Gehölzbestände dazwischen liegen.</p>	
<p>7. Die unter III. Umweltbericht, D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter, 1. Schutzgut Fläche angegebene Flächengrößen sind nicht korrekt. Was stimmt, sind die Flächen des Plangebiets (ca. 3,6 ha) und des Sondergebiets im Istzustand (ca. 2 ha).</p>	<p>Die Behauptung die Flächenangaben seien nicht korrekt, entbehrt jeder Grundlage. Diese wurden sorgfältig ermittelt, Rundungsabweichungen sind jedoch möglich.</p>	
<p>Flächen sind im vorliegenden BP nicht durchgängig in derselben Größe angegeben; es werden unterschiedliche Größenangaben zu einer Fläche gemacht. Die Zahlen passen einfach nicht zueinander, sind nicht stimmig. Vergleiche dazu zum Beispiel auch Tabelle 1, S. 33, und Tabelle 2, S. 39 und 40. Zu Tabelle 1 Bodenbeeinträchtigungen, S. 33: Was sind die sonstigen beeinträchtigten Flächen mit 2.300 m<sup>2</sup>, die erhalten bleiben?</p>	<p>Die Flächenangaben in Tabelle 1 und 2 widersprechen sich keineswegs. Es handelt sich hier aber einfach um unterschiedliche, anzuwendende Bewertungskriterien. So können beispielsweise innerhalb des in der Eingriffsbilanzierung als X3 Sondergebiet eingestuftes Bereiches durchaus unversiegelte Flächen liegen. Abweichungen sind daher keine fehlerhaften Angaben, sondern das Ergebnis der jeweils relevanten Betrachtungsweise. Unter sonstigen beeinträchtigten Flächen in diesem Zusammenhang sind u.a. teilweise versiegelte Flächen sowie die Wirtschaftswege und das Straßenbegleitgrün gemeint, also alle Flächen, wo es schon zu Bodenveränderungen gekommen ist.</p>	

<p>8. Maß der baulichen Nutzung (z. B. I. Textliche Festsetzungen, § 2)  Hier werden Begrifflichkeiten durcheinandergemischt. Es geht aus den Festsetzungen nicht klar hervor, was jeweils gemeint ist, gerade bei den Höhenfestsetzungen: Gebäude sind spezielle bauliche Anlagen, eine bauliche Anlage muss jedoch kein Gebäude sein. Wenn nur für Gebäude eine Maximalhöhe festgelegt wird, gilt z.B. für bauliche Anlagen: „nach oben offen“. Es muss also präziser festgelegt werden, was für was (Gebäude, bauliche Anlagen, Sonderbauten etc.) gilt. Siehe dazu auch § 1 der Textlichen Festsetzungen und das, was zulässig ist.</p>	<p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme werden in der Planung die jeweiligen Begriffe korrekt genutzt. Als Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können, definiert. (Art. 2 Abs. 2 BayBO) Demnach ist jedes Gebäude auch eine bauliche Anlage, für die die Festsetzung zur zulässigen Gebäudeoberkante bzw. der zulässigen Überschreitung gilt. Die Einstufung von Gebäuden in die verschiedenen Gebäudeklassen (Art. 2 Abs. 3 BayBO) erfolgt unabhängig von der Einstufung eines Gebäudes als Sonderbau (Art. 2 Abs. 4 BayBO). Die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe gilt demnach für Gebäude und Sonderbauten gleichermaßen. Sonderbauten sind hier nicht mit „besonderen Gebäuden“ zu verwechseln.</p>	
<p>9. ABSP  III. Umweltbericht, C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet  Laubfrösche brauchen nicht nur Laichgewässer, sie benötigen vor allem auch strukturreiche Sommerlebensräume. Mit der Festsetzung und Sicherung von Gehölzpflanzungen und Hochstaudenfluren als Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird deshalb im Kerngebiet des Laubfroschs – über ein Stillgewässerverbundsystem hinaus – Lebensraum für Laubfrösche geschaffen bzw. erhalten. Von der Anlage von Hecken profitiert zudem der Neuntöter, dem im ABSP ebenfalls besondere Bedeutung beigemessen wird.</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis. Während der durchgeführten Amphibienkartierung konnten aber keine Laubfrösche im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld festgestellt werden. Mit den grünordnerischen Festsetzungen und den festgesetzten Ausgleichsflächen werden potenziell nutzbare Sommerlebensräume erhalten bzw. geschaffen.</p>	
<p><b>Einwendungen und Anmerkungen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans</b> für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“ – Öffentliche Auslegung der Stadt Langenzenn vom 04.12.2023 bis 18.01.2024.  Meine Einwendungen und Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 80 sollten/müssen sich auch in der 21. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wiederfinden. Dabei sollte natürlich darauf geachtet werden, dass die Darstel-</p>	<p>Unterschiede zwischen den Darstellungen der 21. FNP-Änderung und den Festsetzungen des Bebauungsplans sind keineswegs widersprüchlich, sondern vielmehr den unterschiedlichen Maßstabsebenen und einhergehend</p>	

<p>lungen im BP 80 und im FNP in sich stimmig und durchgängig sind und sich zudem untereinander nicht widersprechen (BP80/FNP). Was ich im Planblatt der 21. Änderung des FNP grundsätzlich vermisse, das sind die Hecken auf der Ostseite entlang des Plangebiets. Weshalb sind diese Hecken nicht dargestellt? Laut BP 80 sollen sie doch gesichert sein.</p>	<p>Detaillierungsgraden der beiden Planwerke geschuldet. Daher wurden auch keine Heckenbestände im FNP dargestellt.</p>	
---	---	--

### Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 6

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p><b>I Zu den textlichen Festsetzungen</b> 1. § 1 Abs. 2 In dem künftigen Sondergebiet sollen (ausschließlich) zulässig sein: - Gebäude, die der Nutzung und Verwertung von organischen Abfällen zur Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte dienen, insbesondere auch Gebäude zur Unterbringung von Technik zur Gewinnung von Biogas und deren Umwandlung in Wärmeenergie und Strom ...</p> <p>Die Festsetzung ist missglückt. Die Gewinnung von Biogas hat mit der Herstellung von Kompost, worauf mit dem Wort „insbesondere“ Bezug genommen wird, nichts zu tun. Auch grammatikalisch ist die Festsetzung schief, weil wohl kaum die Umwandlung <i>der Technik</i> in Wärmeenergie und Strom gemeint ist, von der hier aber die Rede ist. Gleichzeitig schließt die Festsetzung z.B. die Herstellung von Biomethan und dessen Einspeisung in das Gasnetz aus, weil damit eine „Umwandlung in Wärmeenergie und Strom“ nicht verbunden ist. Falls dies Absicht sein sollte, dann führt das zu einer ganz erheblichen Beschränkung der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Mandantin, weil ihr jede Möglichkeit genommen ist, hier zukunftsweisende Technik einzusetzen und einen wirksamen Beitrag zur Energiewende zu leisten. In der Festsetzung müsste zwischen der „Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte“ einerseits und der „energetischen Nutzung von Biomasse“ (vgl. dazu den Wortlaut in § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) andererseits unterschied-</p>	<p>Der Stadtrat nimmt Kenntnis.</p> <p>Die Festsetzung lässt verschiedene Arten von Gebäuden zu. Zum einen solche zur Nutzung und Verwertung von organischen Abfällen zur Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte (Halbsatz 1) sowie Gebäude zur Unterbringung von Technik zur Gewinnung von Biogas und deren Umwandlung in Wärmeenergie und Strom (Halbsatz 2), was durch den Zusatz „...insbesondere <u>auch</u>...“ verdeutlicht war. Die Herstellung von Kompost und die Gewinnung von Biogas haben insofern miteinander zu tun, dass sowohl Kompost als auch Biogas aus organischen Abfällen bzw. Bioabfällen gewonnen werden können. Beides lässt die Festsetzung zu. Entsprechend der Begriffsbestimmung von Biogas, das für alle Gase steht, die durch Vergärung aus Biomasse (im vorliegenden Fall organische Abfälle) entstehen und die energetisch verwertbar sind, wird durch die Festsetzung per se keine der aufgeführten Varianten ausgeschlossen. <b>Die Festsetzung wird aber abgeändert, um die Zulässigkeit dieser Varianten klarer zum Ausdruck zu bringen. Zudem wird nicht mehr auf Abfallarten i.S.d. Abfallverzeichnis-Verordnung AVV abgestellt, da dies ohne weitergehende Prüfungen eine Vorwegnahme der Zulässigkeit von Vorhaben ergeben würde, die noch dezidiert im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfen sind. Gleichzeitig erfolgt aber eine Ergän-</b></p>	

<p>den werden. Die Nutzung von Biomasse müsste zudem um die Herstellung von Biomethan/LNG/CNG erweitert werden.</p>	<p><b>zung der Zulässigkeit von Gebäuden und Anlagen zur Veredelung von Biogas zu Bio-LNG und Bio-L-CO<sub>2</sub>.</b></p>	
<p>Zugleich führt die restriktive Regelung zur künftigen Unzulässigkeit der bereits immissionsschutzrechtlich genehmigten und auch verwirklichten (eigenständigen) Lager- und Umschlaganlage die sich – wie die Stadt aus den dazu geführten Diskussionen weiß – auf dem Gelände schon heute befindet. Wir weisen darauf hin, dass der Ausschluss einer derzeit zulässigen Nutzung dem Grunde nach zu Planungsschadenansprüchen gemäß § 42 BauGB führt. Namens und im Auftrag unserer Mandantin beantragen wir daher eine entsprechende Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen.</p>	<p>Zum einen gilt hier grundsätzlich der gesetzliche Bestandsschutz sofern es nicht zu wesentlichen Änderungen der Anlage kommt, zum anderen wird die Lager- und Umschlaganlage grundsätzlich als vereinbar mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gesehen. Um die Festsetzung zu konkretisieren, wird die Festsetzung in § 1 Abs. 2 um Lagerflächen ergänzt.</p>	
<p>2. § 1 Abs. 3 Nach dem zweiten Spiegelstrich dieser Bestimmung sind „Anlagen zur thermischen Verwertung von Abfallarten, die nicht in Abs. 2 aufgeführt sind“, unzulässig. Diese Festsetzung ist unverständlich. In Abs. 2 sind keine „Abfallarten“ aufgeführt. Der Begriff der Abfallarten ist gesetzlich belegt (vgl. die Abfallverzeichnis-Verordnung). „Organische Abfälle zur Herstellung von Kompost und seiner Folgeprodukte“ sind keine Abfallart.</p>	<p>Mit „organischen Abfällen“ waren biologisch abbaubare Abfälle gemeint, nicht explizit eine Abfallart im Sinne der AVV. <b>Die Festsetzung wird allerdings abgeändert und nicht mehr auf Abfallarten i.S.d. Abfallverzeichnis-Verordnung AVV abgestellt.</b></p>	
<p>3. § 2 Abs. 1/Planzeichnung Der Bebauungsplanentwurf setzt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,6 fest. Dieser Wert ist allerdings schon heute überschritten. Zugrunde zu legen ist für die Berechnung der Grundflächenzahl bekanntlich das Bauland. Die im Bebauungsplanentwurf als Ausgleichsflächen (AF1 und AF2) festgesetzten Flächen rechnen hierzu nicht. Sie sind einer Bebauung nicht zugänglich und daher kein Bauland. Von der restlichen Fläche ist mit Ausnahme der geringfügigen Erweiterungsfläche zwischen den Gärrestbehältern und der bestehenden Versickerungseinrichtung (nicht: Regenüberlaufbecken, dazu später) praktisch alles versiegelt. Die insgesamt zulässige GRZ von 0,8 (= 0,6 + zulässige Überschreitung für bloß befestigte, aber nicht überbaute Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) ist bereits heute vollständig ausgenutzt. Damit ist tatsächlich eine Erweiterung auf der sogenannten „Er-</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan setzt eine Baufläche mit einer Größe von ca. 24.845 m<sup>2</sup> fest, was bei voller Ausschöpfung der GRZ I von 0,6 eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 14.907 m<sup>2</sup> bedeutet. Die Bestandsgebäude umfassen nach den der Stadt Langenzenn vorliegenden Informationen dagegen lediglich ca. 6.360 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan ermöglicht demnach eine deutlich höhere Grundfläche als diese im Bestand vorhanden ist. Hinsichtlich der GRZ II erlauben die Festsetzungen eine befestigte Fläche von insgesamt 19.876 m<sup>2</sup>, die im Bestand versiegelte Fläche beläuft sich auf ca. 17.850 m<sup>2</sup> womit hier ebenfalls Erweiterungen in nicht unerheblichem Umfang ermöglicht werden. Es stellt keine Einschränkung dar, wenn auf dieses Plangebiet vergleichbare Maßstäbe wie z.B. bei einem Gewerbegebiet angesetzt werden, wo die GRZ II</p>	

<p>weiterungsfläche“ gemäß Bebauungsplan gar nicht möglich. Die entsprechenden Erwägungen – insbesondere im Zusammenhang mit Ausgleichspflichten – erweisen sich damit als Etikettenschwindel.</p>	<p>i.d.R. auch bei 0,8 liegt.</p>	
<p>4. § 2 Abs. 2  Nach vorstehender Bestimmung ist das Höchstmaß der Oberkante der Gebäude auf 15,0 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Damit greift der Bebauungsplan unmittelbar in den Betrieb unserer Mandantin ein. Denn – auch das ist der Stadt Langenzenn bekannt – unsere Mandantin ist verpflichtet, die neue der TA-Luft umzusetzen. Das bedeutet, dass eine Kompostierung im Freien zukünftig unzulässig sein wird. Wenn eine Kompostierung aber in geschlossenen Hallen stattfinden muss, dann muss dort die Gelegenheit bestehen, auch entsprechende Lkw zu bewegen und dort vor allem zu kippen. Die für organische Abfälle häufig eingesetzten Sattelaufleger können aber in einer Halle, deren Höchstmaß auf 15 m (gemessen außen am First) begrenzt ist, nicht abkippen. Die in § 2 Abs. 3 vorgesehene ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit, wenn „dies aus technischen Gründen nicht anderweitig möglich ist“, stellt keine ernsthafte Option dar. Hier ist schon unklar, was der Maßstab sein soll. Technisch ist vieles möglich. Nicht jede „anderweitige Möglichkeit“ ist allerdings auch wirtschaftlich zumutbar.</p>	<p>Für die dargelegte Fallkonstellation wäre die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 15 m ausreichend. Da für den Straßenverkehr zugelassene Sattelzüge oder -aufleger im voll gekippten Zustand i.d.R. unter 10 m Höhe bleiben, ist über der lichten Höhe einer Halle von 10 m noch ein Dachaufbau von 5 m möglich. Bei einer Dachneigung von beispielsweise 15° und einer Gebäudebreite von 30 m könnte die Festsetzung damit problemlos eingehalten werden.</p> <p>Die grundsätzliche Beschränkung der Gebäudehöhe ist zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich, mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von höheren Gebäudeteilen wird sowohl den betrieblichen Erfordernissen, als auch dem Landschaftsbild Rechnung getragen.</p> <p>Die Festsetzung wurde aber insbesondere im Hinblick auf die schon vorhandenen Gebäude- und Anlagehöhen im Plangebiet geprüft. So weisen z.B. das alte Gärrestlager sowie der Fermenter im südlichen Teil des Plangebietes bereits Höhen von 17 m über Gelände Plangebiet auf. Da dieses in Teilen etwas erhöht zur Kreisstraße liegt, die ja den Bezugspunkt für die Gebäudehöhe darstellt, wird es als erforderlich angesehen, <b>die zulässige Gebäudehöhe auf 18 m über Bezugspunkt zu erhöhen</b>. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage werden gerade vor dem Hintergrund, dass im Süden eine eingrünende Waldkulisse an einem Hang vorhanden ist, Höhen von 18 m auch noch als verträglich angesehen. Damit kann den betrieblichen Anforderungen besser Rechnung getragen werden, ein ausreichender Schutz des Landschaftsbildes bleibt aber gewahrt.</p> <p><b>Da die zulässige Höhe der Gebäude auf 18 m über Bezugspunkt erhöht wird, erfolgt aber gleichzeitig eine Anpassung der Ausnahme von dieser Höhe auf nur noch 10% der zu-</b></p>	

	<p><b>lässigen Grundfläche.</b> Damit bleiben besondere Anlagen oder Anlageteile, die aus technischen Gründen diese Höhe aufweisen müssen (z.B. Abluftanlagen) möglich.</p>	
<p>5. § 3 Abs. 2 Ungeachtet festgesetzter Baugrenzen wird „für die Errichtung von Gebäuden“ die Anwendung des Art. 6 BayBO – mit anderen Worten die Einhaltung von Abstandsflächen – angeordnet. Wofür dies gut sein soll, ist weder ersichtlich noch verhält sich die Planbegründung dazu. Zweck von Abstandsflächen ist die Sicherstellung von Belichtung, Besonnung, Belüftung und des Wohnfriedens. Nichts von alledem spielt innerhalb des Geländes eine Rolle. Allerdings ergeben sich aus dieser Bestimmung empfindliche Beschränkungen des planungsrechtlich zulässigen Baurechts. Schon der vorhandene Baubestand hält an einigen Stellen die Abstandsflächen nicht ein. Welche Abstandsflächen einzuhalten sind, ist überdies weder festgelegt noch gibt die Planbegründung dazu etwas her. Nach Art. 6 Abs. 5 BayBO ist nämlich zu differenzieren, um welche Gebietskategorie es jeweils geht. Für Sondergebiete enthält die BayBO keine ausdrückliche Anordnung. Weswegen die für Wohngebiete geltenden Abstandsflächen innerhalb der Anlage eingehalten werden sollen, bleibt ein Geheimnis der Planung.</p>	<p>Entsprechend der Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Das BauGB fordert dies explizit auch für die Arbeitsverhältnisse, nicht allein nur für das Wohnen. Abstandsflächen sind demnach nicht nur für Wohnnutzungen relevant. Dies verdeutlicht auch Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO, indem auch für Gewerbe- und Industriegebiete Angaben zur erforderlichen Tiefe von Abstandsflächen angegeben sind. Es wird aber auch die atypische Fallgestaltung im vorliegenden Fall gesehen. Es wird daher an der Anordnung des Art. 6 BayBO zwar grundsätzlich festgehalten, <b>es wird jedoch eine Festsetzung zur Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen ergänzt. Diese wird in Anlehnung an die Regelungen der BayBO zu Gewerbe- und Industriegebieten auf 0,2 H, mind. jedoch 3 m festgesetzt.</b> Damit werden auch nachbarschützende Belange gewahrt. <b>Um allerdings auch der Fallgestaltung mit der Kombination unterschiedlicher technischer Anlagen untereinander gerecht zu werden, wird zudem eine Ausnahme davon festgesetzt.</b></p>	
<p>6. § 5 Die Regelungen zur Gliederung von Gebäudefassaden sind unbestimmt. Abgesehen davon stellt sich die Frage, wie an den weitgehend bereits errichteten Gebäudefassaden heute noch Gliederungen hergestellt werden sollen. In vielen Fällen scheidet dies bereits aus technischen Gründen schlichtweg aus.  So recht wird auch nicht klar, warum eine – allenfalls ortsgestalterisch zu rechtfertigende Festlegung – in einem Bereich getroffen werden soll, der nach</p>	<p>Inwiefern die Festsetzung zur Gliederung unbestimmt sein soll, wird in der Stellungnahme nicht ausgeführt und kann auch nicht nachvollzogen werden. Eine nachträgliche Änderung der baulichen Anlagen sieht keine der Festsetzungen vor, hier gilt der Bestandschutz. Die Festsetzungen beziehen sich lediglich auf die Neuerrichtungen oder Änderungen in mehr als unerheblichem Maße. Zur Klarstellung wird auf dem Planblatt ein Hinweis aufgenommen, dass der Bestand und die Nutzung genehmigter Gebäude und Anlagen im genehmigten</p>	

<p>derselben Bebauungsplanfestsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin blickdicht abgegrenzt werden soll. Abgesehen davon ist unbestimmt, was mit „blickdichten Einfriedungen“ in § 5 Abs. 4 gemeint sein soll.</p>	<p>Umfang durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beschränkt werden.</p> <p>Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ist zu erwarten, dass die Gebäude die Einfriedungen um mehrere Meter überragen werden und damit trotz der geforderten, blickdichten Einfriedung und auch der vorhandenen bzw. festgesetzten Eingrünung noch in Erscheinung treten werden. Die Fassaden sind daher durchaus für das Landschaftsbild von Bedeutung. Die Festsetzung ist damit aus den oben genannten Gründen aus Sicht der Stadt Langenzenn durchaus gerechtfertigt.</p> <p>Bezüglich der Festsetzung einer blickdichten Einfriedung geht bereits aus dem Wortlaut hervor, was hiermit gemeint ist. In der Begründung ist dies weiter ausgeführt. So soll die Einsehbarkeit des Betriebsgeländes eingeschränkt werden, um die Erholungsfunktion des Außenbereichs nicht zu beeinträchtigen.</p>	
<p>Übersehen wird in dieser Bestimmung überdies, dass das Betriebsgelände bereits - unter anderen - mit grünem Maschendraht eingezäunt ist. Im Übrigen entspricht die gerade neu hergestellte Umzäunung störfallrechtlichen Vorschriften und ist behördlicherseits in der derzeitigen Form verlangt worden.</p>	<p>Vgl. Ausführungen zum Bestandschutz oben.</p>	
<p>Die in § 5 Abs. 6 erwähnten Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen im Sinne dieser Bestimmung gibt es im Instruktiionsgebiet nicht. Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen sind.</p> <p>Allerdings ist es eine Forderung der Wasserwirtschaft, <i>keine</i> wasseraufnahmefähigen Flächen zu belassen oder gar herzustellen und zu begründen oder zu bepflanzen. Das Gelände ist praktisch über die gesamte Fläche wasser- und tlw. mediendicht versiegelt. Dabei muss es bleiben, wenn der Betrieb aufrechterhalten bleiben soll.</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. Es ist richtig, dass aktuell keine unterbauten Flächen vorhanden sind, diese könnte es aber zukünftig geben. Im Bestand sind im Plangebiet aber sehr wohl nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten Grundstücke gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO vorhanden und werden auch künftig aufgrund der maximal zulässigen versiegelten Fläche vorhanden sein. Die wasserwirtschaftliche Forderung von wasser- bzw. mediendichten Flächen für die Flächen auf denen mit den entsprechenden Stoffen umgegangen wird, sind von der Festsetzung nicht erfasst und bleiben unberührt.</p>	

<p>7. § 6 Abs. 3 Nach dieser Bestimmung sollen Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, ausgenommen Flächen, auf denen mit wassergefährdeten (gemeint wahrscheinlich: wassergefährdenden) Stoffen umgegangen wird oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Letzteres ist durchweg auf dem Betriebsgelände der Fall. Wasserwirtschaftlich ist – wie bereits erwähnt – eine Vollversiegelung mit wasserundurchlässigen (und weitgehend auch medienbeständigen) Belägen notwendig.</p>	<p><b>Es sind wassergefährdende Stoffe gemeint, die Festsetzung wird korrigiert.</b> Darüber hinaus wird die Ansicht der Stellungnahme jedoch nicht geteilt. Flächen, die nicht zwingend wasserundurchlässig sein müssen, sollten entsprechend gestaltet sein, um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf nicht weiter als notwendig zu beeinträchtigen. Stellplätze, die ausschließlich zum Abstellen von privaten Fahrzeugen von Mitarbeitenden während der Arbeitszeit genutzt werden, können in aller Regel auch wasserdurchlässig gestaltet sein. An der Festsetzung wird daher festgehalten.</p>	
<p>8. § 8 sowie Festsetzungen zu Ausgleichsflächen Die Bebauungsplanfestsetzungen sind insofern widersprüchlich und nicht umsetzbar. Die Pflanzverpflichtung betreffend heimische Laubbäume soll sich auf die „nicht befestigte Grundstücksfläche“ beziehen. Nicht befestigt sind aber nur die Ausgleichsflächen AF1 und AF2, das Versickerungsbauwerk selbst sowie die dazwischenliegende künftige „Erweiterungsfläche“. Was genau also der Bebauungsplan in der gegebenen Situation als „nicht befestigte Grundstücksfläche“ gewertet wissen will, ist völlig unklar und damit auch nicht zureichend bestimmt. In § 5 Abs. 4 ist hingegen vom „Baugrundstück“ als Bezugsgröße die Rede. Das ist wohl die Gesamtfläche des Betriebsgeländes, soweit bebaubar. Dann aber stellt die Festsetzung in ihrer Kombinatorik Anforderungen an die bereits bestehende und bestandsgeschützte Nutzung.</p> <p>Vollkommen offen ist, wie sich die mehrfach erwähnte ersatzweise Pflanzung von Bäumen auf den zur Verfügung stehenden Flächen erfüllen lassen soll. Die Ausgleichsflächen stehen hierfür aufgrund der dort getroffenen spezifischen Festsetzungen nicht zur Verfügung.</p>	<p>Als nicht befestigte Grundstücksfläche zählt der Teil der Baufläche, der aufgrund der Festsetzung der GRZ von 0,6 bzw. der GRZ II nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überbaut bzw. versiegelt werden kann. Dazu zählen aktuell aber schon Krautsäume im Westen und Süden, die Hecke im Osten oder auch der Havariewall.</p> <p>Die Festsetzung, die bei Nichtdurchführbarkeit von Baumpflanzungen greift (§ 8 Abs. 4), bezieht sich grundsätzlich auf die gleiche Bezugsfläche – die nicht befestigte Grundstücksfläche, die auch bebaubar ist, also das Sondergebiet. In dem hier behandelten Absatz wurde lediglich ein anderer Begriff gewählt. Diese Festsetzungen sollen ein Mindestmaß an Begrünung im Baugebiet sichern. Zum Bestandsschutz siehe Ausführungen oben.</p> <p>Bei einer Freihaltung der Bauflächen von Bebauung und Versiegelung auf 20% der Fläche wären dies ca. 4.970 m<sup>2</sup>. Auf diesen Flächen wären die geforderten 10 Baumpflanzungen (1 Baum/500 m<sup>2</sup> nicht befestigte Grundstücksfläche) durchaus realisier-</p>	

<p>Weitere freie Flächen zur Anpflanzung von Bäumen gibt es nicht, wenn man einmal von der sogenannten „Erweiterungsfläche“ und dem Geländestreifen östlich der Zufahrt absieht. Letzterer ist allerdings bereits („blickdicht“) bewachsen.</p> <p>Die in § 8 Abs. 7 vorgesehene Fassadenbegrünung ist überwiegend ausgeschlossen, nämlich überall dort, wo aus wasserwirtschaftlichen Gründen medienbeständige und fugendichte Bodenplatten im Anschluss an die bestehenden Gebäude hergestellt werden mussten. Der Festsetzung kann realistisch nicht Rechnung getragen werden; sie erweist sich damit als von vorneherein nicht erforderlich.</p> <p>In § 8 Abs. 9 wird eine Begrünung von mindestens 70% der Dachfläche angeordnet. Das lässt sich für die Bestandsdächer schon deshalb nicht realisieren, weil es sich hierbei um Satteldächer handelt. Eine Dachbegrünung auf Satteldächern (mit den vorhandenen Neigungen) ist ausgeschlossen. Auch die Statik der Bestandshallen gibt dergleichen nicht her.</p> <p>Abgesehen davon kollidiert diese Anforderung mit der – energiewirtschaftlich zu präferierenden – PV-Nutzung, die damit faktisch ausgeschlossen würde. Soweit § 8 Abs. 10 auch hier ersatzweise Pflanzungen von Bäumen vorsieht, fragt sich – wie schon erwähnt – wo jene erfolgen soll, weil die Flächen dafür im Instruktionsgebiet nicht vorhanden sind.</p>	<p>bar.</p> <p>Die Festsetzung, wie alle Festsetzungen des Bebauungsplans, greift erst bei Neuerrichtungen oder nicht nur geringfügiger Änderungen der baulichen Anlagen (Bestandsschutz, vgl. Ausführungen oben). Eine nachträgliche Fassadenbegrünung wird daher nicht gefordert, wäre aber aktuell z.B. bei der Westfassade der Komposthalle im Westen oder dem Südgiebel der Lagerhalle im Süden grundsätzlich möglich. Bei Neubauten kann die Forderung entsprechend berücksichtigt werden, oder – wo diese nicht möglich ist – die ersatzweise Bepflanzung (§ 8 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen) durchgeführt werden.</p> <p>Auch für diese Festsetzung gilt der bereits mehrfach erwähnte Bestandsschutz (vgl. Ausführungen oben). Zudem erfolgt diese Festsetzung ausschließlich für Flachdächer oder flach geneigte Dächer, nicht aber für Dächer mit stärkeren Neigungen. Vom aktuellen Gebäudebestand weist keines eine so geringe Dachneigung auf, dass sie begrünt werden müsste</p> <p>Diese Ansicht wird nicht geteilt. Es ist technisch durchaus möglich die Begrünung von Dächern mit der Installation von Photovoltaik-Anlagen zu kombinieren. Die Festsetzung schließt daher in keiner Weise eine zusätzliche Nutzung der Dachflächen zur Energiegewinnung mit Photovoltaik-Anlagen aus.</p> <p>Zu den anderen Punkten vgl. Ausführungen oben, wo die Möglichkeiten einer Begrünung dargelegt werden.</p> <p>Wie in der Festsetzung sowie der Stellungnahme ausgeführt, greift die Regelung zur Begrünung von Stellplätzen bei deren Errichtung, nicht deren Weibernutzung. Vgl. darüber hinaus die Ausführungen zu Bestandsschutz und</p>	
--	---	--

<p>Die Vorschrift zur Begrünung im Falle der Errichtung von Stellplätzen lässt außer Acht, dass diese Stellplätze bereits bestehen. Auch insofern greift also die Bebauungsplanung in eine bereits bestehende und ausgeübte bauliche Nutzung ein. Wo die geforderten „großkronigen, standortgerechten und heimischen Laubbäume“ in dem Betriebsgelände gepflanzt werden sollen, bleibt – wie gesagt - offen.</p>	<p>Baumpflanzungen oben. Zur Klarstellung wird § 7 Abs. 5 S. 1 wie folgt abgeändert: <i>„Werden auf dem Grundstück mehr als 5 Pkw-Stellplätze errichtet, so sind <b>neu errichtete</b> Stellplätze mit Gehölzen und Bäumen einzuzüchten.“</i></p>	
<p>9. § 9 Bei § 9 dürfte es sich schon nicht um eine Festsetzung handeln. Tatsächlich wird damit lediglich auf die gesetzliche Bestimmung in Art. 23 Abs. 1 BayStrWG hingewiesen. Allerdings ist dabei außer Acht geblieben, dass schon heute die Abstände im Benehmen mit dem zuständigen Staatlichen Bauamt in Teilbereichen unterschritten sind.</p>	<p>Wie in der Begründung ausgeführt, handelt es sich hierbei um eine klarstellende Festsetzung, die wie bereits mehrfach erwähnt nicht für die Bestandsgebäude greift. Um aber die möglichen Ausnahmen nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG nicht einzuschränken, <b>wird diese textliche Festsetzungen in die Hinweise übernommen.</b></p>	
<p>10. § 10 Die in § 10 angeordneten Ausgleichsmaßnahmen sind zum einen nicht nachvollziehbar, zum anderen grob unverhältnismäßig. Dem Autor der Festsetzung ist dabei § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB aus dem Blick geraten. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist für den gesamten vorhandenen Betrieb der Fall. Demgemäß kann Grundlage einer Ausgleichsforderung nur dasjenige sein, was zukünftig zusätzlich zum Bestand realisiert werden kann. Das ist eine vergleichsweise geringe Fläche im Bereich der Gärrestebehälter im Norden. Ganz sicher sind das nicht 6.000 m<sup>2</sup>, von denen der Bebauungsplanentwurf in der Begründung spricht. Tatsächlich werden gemäß § 10 Abs. 2 Ausgleichsflächen mit einem Umfang von 3088 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche AF1) und weitere knapp 4.000 m<sup>2</sup> für ein Eidechsenhabitat (Ausgleichsfläche AF2) vorgesehen. Verharmlosend spricht der Bebauungsplan hier von einer „Übererfüllung des Ausgleichs“. Ausgleich in dieser Größenordnung ist schlicht nicht geschuldet. Die Forderung findet auch keine Rechtsgrundlage. Eine nachvollziehbare und wahrhafte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs fehlt voll-</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme wird nicht geteilt. Die bestehenden Anlagen wurden, wie dies dem Umweltbericht zu entnehmen ist, als solche bilanziert und für diese kein Ausgleichserfordernis abgeleitet. Gleichwohl wurden die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen, die in früheren Genehmigungen festgesetzt wurden, im Bereich der Ausgleichsfläche AF1 lokalisiert. Die geringfügige Abweichung hier zu den in den Genehmigungsunterlagen fixierten 3.000 m<sup>2</sup> ist auf die Umstellung des Koordinaten-Bezugssystems zurückzuführen. Festgesetzt wurde mit der Ausgleichsfläche AF1 folglich lediglich die ohnehin nach der Genehmigungslage festgelegten Ausgleichsmaßnahmen. Es wird daher hinsichtlich der Bestandsbebauung nichts gefordert, was aufgrund der Genehmigungslage nicht ohnehin bereits erfüllt werden muss. Allein die Ausgleichsfläche AF2 dient der Bewältigung der Eingriffsfolgen durch die Erweiterung des Baugebietes. Im Wesentlichen ergibt sich die Größenordnung hier aus dem artenschutzrechtlichen Bedarf für die Zauneidechse. Die Bereiche im Norden, die neu als Bauflächen festgesetzt werden und aktuell von Zauneidechsen besiedelt sind, umfassen ca. 3.600 m<sup>2</sup> Fläche. Die Ausgleichsfläche AF2 weist mit 3.905 m<sup>2</sup> mehr auf, allerdings muss</p>	

ständig.	hier auch berücksichtigt werden, dass Teile davon westlich des Versickerungsbeckens liegen, die nur eingeschränkt für die Zauneidechse nutzbar sind. Der Vorwurf es fehle eine korrekte Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs muss aus den oben genannten Gründen entschieden zurückgewiesen werden.	
In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass das sogenannte „Regenrückhaltebecken“, das nach § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB festgesetzt werden soll, in Wirklichkeit eine technische Anlage ist, nämlich eine geforderte, genehmigte und baulich verwirklichte <i>Versickerungsanlage für Niederschlagswasser</i> ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Als technisches Bauwerk ist sie in der Planzeichnung falsch dargestellt. Es handelt sich dabei um eine dem Bioenergiezentrum zuzurechnende Nebenanlage.	Bezüglich der Wirksamkeit dieser Festsetzung ist es unerheblich, ob diese nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB oder nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB (nicht Nr. 16b) erfolgte. <b>Zur Klarstellung erfolgt aber in der Legende der Planzeichnung die Aufnahme der Zweckbestimmung „Versickerungsbecken“ anstatt von Regenrückhaltebecken.</b>	
<b>II Festsetzungen durch Planzeichen</b> 1. Die Planzeichnung ist in sich nicht schlüssig. So lässt sie durch Baugrenzen zwar eine Erweiterung des derzeitigen Verwaltungsgebäudes nach Osten hin zu. Tatsächlich ist diese Planung insoweit ein Placebo, weil eine solche Erweiterung unmöglich ist. Sie würde die bestehende Zufahrt überbauen. Jene liegt ihrerseits durch die östlich der Zufahrt festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen fest und kann daher nicht überbaut werden.	Es handelt sich hier um eine mögliche Erweiterung des Bestandsgebäudes sowohl in westliche, als auch östliche Richtung. Es ist richtig, dass hier die Zufahrt zum Areal liegt und auch nur hier liegen kann, es besteht aber eben auch die Möglichkeit der Erstellung einer Durchfahrt (Überbauung nur in den oberen Geschossen), die ohne die Erweiterung der Baugrenze an dieser Stelle nach Osten nicht möglich wäre.	
Dadurch, dass es ersichtlich Ziel der Bebauungsplanung ist, den Bestand als solchen festzuschreiben, nimmt man dem Unternehmen zugleich die Möglichkeit flexibel auf die gestiegenen Umweltaforderungen zu reagieren. Die derzeit im äußersten Süden des Baugrundstücks noch betriebene Kompostierung im Freien wird sich mit der behördlicherseits geforderten Anpassung der Anlage an die aktuelle TA Luft erledigen. Denn danach ist eine Kompostierung grundsätzlich nur noch eingehaust zulässig. Das in der Planung vorgesehene System der Bauräume lässt die Errichtung einer dafür geeigneten Halle indes nicht zu. Damit ist das Unternehmen existenziell betroffen.	Der Argumentation kann nicht gefolgt werden, eine Einhausung der Kompostierung kann als Ersatzneubau in der jetzigen Lage oder als Neubau innerhalb der Baugrenzen an anderer Stelle errichtet werden. Die zeichnerischen Festsetzungen ermöglichen hier verschiedene Möglichkeiten. Gleichwohl werden auch die betrieblichen Notwendigkeiten gesehen. Die bisherige Abgrenzung der überbaubaren Flächen zielte darauf ab, entlang der Kreisstraße im Osten bewusst Zäsuren zu haben, damit hier nicht ein langer Baukörper (z.B. vergleichbar mit dem Gewächshaus nördlich des Plangebiets) entsteht, was nachteilig im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild gesehen wird. Auch eine weitere bauliche Erweiterung nach	

	Westen (im Süden des Versickerungsbeckens) sollte aufgrund der räumlichen Wirkung nicht entstehen. <b>Gerade im Süden im Bereich der Kompostierung wäre aber eine Erweiterung der Baufenster denkbar und vertretbar. Die beiden südlichen Baufenster sollen hier zu einem verschmolzen werden.</b> Die Anregung wurde damit aufgegriffen.	
2. Nur nebenbei merken wir an, dass die in der Planzeichnung hinweislich übernommenen Baulichkeiten nicht den in der Natur bestehenden Zustand wiedergeben. Das zugrunde gelegte Katasterwerk ist offenkundig veraltet. Das erlangt deswegen durchaus praktische Bedeutung, weil die Planzeichnung die künftigen Baugrenzen teilweise sehr eng um den angenommenen Bestand legen. Die Planung hat sich offenkundig eine Einmessung des tatsächlichen Baubestandes erspart, greift dafür aber in bestehende Baurechte ein.	Dem Bebauungsplan liegt die zum Zeitpunkt der Erstellung aktuellste Kartengrundlage zugrunde. Bei einem Abgleich der in der Flurkarte dargestellten Gebäude mit dem Bestand konnten keine wesentlichen Abweichungen festgestellt werden. Lediglich die containerartigen Anbauten an der Technikhalle und einige „mobile“ Silo sind in der Flurkarte nicht enthalten, liegen aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Grundsätzlich sind für die Gebäudeeinmessung auch die Ämter für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zuständig. Es ist jedenfalls nicht nachvollziehbar, an welcher Stelle hier in Baurechte eingegriffen wird. Ein Eingriff ist nicht ersichtlich und wird vom Einwendungsführer nicht konkretisiert.	
3. Der Bebauungsplanentwurf sieht östlich angrenzend an das Betriebsgelände, und zwar unvermittelt im Nichts beginnend, einen künftig anzulegenden Feld- und Waldweg vor. Welchen Sinn ein „straßenbegleitender“ Feld- und Waldweg ohne jegliche Anbindung haben soll, erschließt sich nicht.	Die nicht vorhandene Anbindung des Feld- und Waldweges hängt mit der Grundstücksverfügbarkeit zusammen. Da langfristig eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen ist, soll in diesem Verfahren soweit dies eben möglich ist, diese bereits gesichert werden. Dieser Weg wurde bereits im Rahmen des Flurneuerungsverfahrens so vorgesehen und ist damit nur eine bestandssichernde Festsetzung. Im Übrigen verläuft innerhalb dieses Weges auch eine 20 kV-Erdleitung der N-Ergie.	
<b>III Bebauungsplanbegründung</b> Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass die „Ausgleichsarithmetik“, die in dem Entwurf einer Bebauungsplanbegründung bemüht wird, nicht zutrifft. In Wirklichkeit zieht die Bebauungsplanung die Baugrenzen sehr eng um den Bestand und schließt damit Erweiterungen im Wesentlichen aus. Allenfalls im Bereich westlich angrenzend an die beiden bestehenden Gärrestebehälter soll eine	Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung des Fortbestandes des bestehenden Betriebs sowie die Schaffung von gewissen Erweiterungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maße. Gerade da das Gesamtareal sukzessive und unregelmäßig erweitert wurde, sah die Stadt Langenzenn hierin ein Planerfordernis. Eine weitere, v.a. unregelmäßige Erweiterung in einer Größenordnung, die ggf.	

<p>weitere Bebauung noch zulässig sein, die an dieser Stelle betriebstechnisch voraussichtlich aber nicht realisierbar ist. Dabei handelt es sich sicher nicht um 6.000 m<sup>2</sup> und zwar auch dann nicht, wenn man den orange unterlegten nicht bebaubaren Flächenanteil hinzurechnet.</p>	<p>nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld (Dillenbergr als Naherholungsgebiet, Siedlungsbereich von Keidenzell) mit sich bringen könnten, ist städtebaulich nicht erwünscht. An der Planung wird daher festgehalten.</p>	
<p>Zusammenfassend stellen wir fest, dass der Bebauungsplan das angebliche Ziel der Stadt, nämlich den Fortbestand des bestehenden Betriebs zu sichern sowie die Schaffung von gewissen Erweiterungsmöglichkeiten in einem verträglichen Maße zuzulassen (so die Planbegründung) deutlich verfehlt. Tatsächlich führt die Planung im Wesentlichen zu einem Ausschluss von Erweiterungsmöglichkeiten des Unternehmens und greift – im Gegenteil - massiv in bereits bestehende und ausgeübte Nutzungen ein. Damit ist nicht einmal der Schein gewahrt, wonach angeblich eine Bestandssicherung des Betriebs erreicht werden soll. Es lässt sich nicht kaschieren, dass es einzig um den Kampf gegen einen Betrieb geht, der in vorbildlicher Weise die Ziele der Kreislaufwirtschaft umsetzt und zugleich – ebenso vorbildlich – erneuerbare Energien herstellt. Tatsächlich gibt es in Bayern wenige Standorte, die aufgrund ihrer Lage und Eigenart derart prädestiniert sind, die von allen politischen Parteien vehement geforderte Energiewende auch tatsächlich umzusetzen. All das wird hier aber aus vorgeschobenen Gründen – einem lokalpolitischen Sankt Floriansprinzip gehorchend - bereitwillig geopfert.</p>	<p>Die Ansicht in der Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Es werden weder Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschlossen noch ausgeübte Nutzungen eingeschränkt. Es wird vielmehr unter Berücksichtigung der relevanten Belange eine planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand des Betriebes geschaffen. Es liegt in der Natur der Dinge, dass es hier Zielkonflikte zwischen den privaten Belangen (insbesondere betriebswirtschaftliche Belange) und der öffentlichen Belange mit Immissions- und Landschaftsschutz, aber natürlich auch der Sicherstellung der Entsorgungssicherheit in Bezug auf Biomüll gibt. Die Stadt versucht mit der vorliegenden Planung diese widerstreitenden Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und sieht hierin auch einen gelungenen Kompromiss, der allen gerecht werden kann.</p>	
<p>Aus den vorstehenden Gründen muss sich unsere Mandantin auch gegen die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans wenden. Sie erweist sich ebenfalls als unzureichend.</p>	<p>Aufgrund der fehlenden Erläuterung, weshalb die Flächennutzungsplanänderung unzureichend sein soll, kann hierzu keine Äußerung erfolgen.</p>	

**Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt den oben aufgeführten Abwägungsvorschlägen zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Westlich der Deberndorfer Straße" im Parallelverfahren zu.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 20 Dagegen: 0**

**3.2. 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Be-**

**bauungsplanes Nr. 80 "Westlich der Deberndorfer Straße" im Parallelverfahren;  
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat in der Sitzung vom 09.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 80 „Westlich Deberndorfer Straße“ beschlossen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 20.07.2023 wurde die Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans (hier. Erweiterung der Geltungsbereiche) und damit die Anpassung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen.

Da in der Sitzung vom 09.03.2022 gleichzeitig schon beschlossen wurde, dass die Verwaltung mit der Durchführung der Vorentwürfe und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der Abstimmung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB beauftragt wird, erfolgte in der Sitzung des Stadtrates am 09.11.2023 lediglich die Vorstellung der erarbeiteten Vorentwürfe mit Kenntnissnahme.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der 21. FNP-Änderung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 04.12.2023 bis einschließlich 18.01.2024 statt. Es gingen sechs Stellungnahmen ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 04.12.2023, dabei wurde um Stellungnahme ebenfalls bis zum 18.01.2024 gebeten.

In der Folgezeit wurden die Anregungen aus den Stellungnahmen geprüft und noch ein immissionsschutztechnisches Gutachten bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms erstellt. Über das Plangebiet wird eine sog. Emissionskontingentierung gelegt. Durch eine Festsetzung von Obergrenzen für Schallemissionen soll gewährleistet werden, dass Schallimmissionen an schutzwürdigen Immissionsorten in der Umgebung die einschlägigen Richt- und Grenzwerte einhalten.

Diese Punkte wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Ferner erfolgen Anpassungen und Ergänzungen der Planung aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung.

Wesentliche Änderungen bestanden in:

- Anpassung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (zum einen aufgrund Emissionskontingentierung, aber auch Zulassung der Erzeugung von Bio-LNG)
- Anhebung der zulässigen Gebäudehöhe um 3 m auf nun 18 m über Bezugspunkt (Deberndorfer Straße)
- Neue Festsetzung zu Abstandsflächen (orientiert an Gewerbegebieten mit Ausnahmen)
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im Süden

Das beauftragte Planungsbüro GSP Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, Nürnberg, hat die Entwürfe der 21. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 80 „Westlich Deberndorfer Straße“ jeweils mit Umweltbericht angefertigt.

Die entsprechenden Unterlagen wurden zur Einsichtnahme in das Ratsinformationssystem eingestellt.

Das Bauleitplanverfahren kann mit diesen Planunterlagen fortgeführt werden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn billigt die Entwürfe zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Westlich der Deberndorfer Straße“ in der Fassung vom 07.04.2025 und beschließt die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

Die Verwaltung und das Planungsbüro GSP Landschaftsarchitektur & Stadtplanung, Nürnberg, werden weiter damit beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchzuführen und dem Stadtrat die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuzuleiten.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 21 Dagegen: 0**

**3.3. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 84 "FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan“ im Parallelverfahren; hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 09.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025 statt.

Es gingen **keine** Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die förmliche 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 09.12.2024, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 24.01.2025 gebeten.

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- BDS Gewerbeverband Bayern
- Bundesamt für Immobilienaufgaben
- CSG GmbH
- Deutsche Bahn AG
- Fischereiverband Mittelfranken
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- Kreisheimatpfleger

- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesamt für Finanzen Dienststelle Würzburg
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.
- Markt Wilhelmsdorf
- N-ERGIE Netz GmbH
- Staatliches Schulamt
- Staatliches Bauamt Nürnberg – Straßenbau
- Stadt Langenzenn Liegenschaftsamt
- Stadt Langenzenn Klima- und Umweltkoordination
- Verkehrsbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn / Seukendorf
- Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf

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

- Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung,
- Gemeinde Großhabersdorf, S
- Gemeinde Puschendorf
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Ingenieurbüro Miller, Nürnberg
- IHK Nürnberg
- Immobilien Freistaat Bayern
- Infra Fürth GmbH
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- Pledoc
- Regierung Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern
- TenneT TSO
- Vodafone
- Zweckverband Wasserversorgung – Fränkischer Wirtschaftsraum
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

**Hinweis:**

- In der Regel gingen für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach Am Oberfembacher Weg“ gemeinsame Stellungnahmen ein, so dass eine gemeinsame Beratung und Abstimmung durchgeführt wird
- Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 folgende Beschlüsse einstimmig empfohlen:

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
<b>Bereich Landwirtschaft</b> Landwirtschaftliche Belange sind durch den		



Aus denselben Gründen sollte grundsätzlich erwogen werden, ob eine Mehrfachnutzung (z. B. Agriphotovoltaik) an diesem Standort möglich wäre. Hierdurch würde der Flächenverbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche wesentlich verringert.

### **Bereich Forsten**

Vom o.g. Vorhaben ist Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) indirekt betroffen.

An das Vorhaben grenzt im Norden Wald an. Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand des geplanten „Sondergebiet Photovoltaik“ zu dem benachbarten Waldbestand beträgt insbesondere im Norden weniger als 30 m und liegt somit im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für die in der Nähe befindliche Photovoltaikanlage ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben.

Aufgrund der oben geschilderten Problematik bestehen aus forstlicher Sicht somit Bedenken gegenüber dem o.g. Vorhaben. Wir bitten darum, unsere fachlichen Einwendungen bei der Abwägung im Zuge des Genehmigungsprozesses angemessen zu berücksichtigen.

**Hinweis:** Wir weisen darauf hin, dass sich durch die am Waldrand gelegene Bebauung für die angrenzenden Waldbesitzer dauerhaft erhebliche Mehrbelastungen ergeben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Bewirtschaftungerschwernisse, u. a. in Form von erhöhten Sicherheitsaufwendungen bei grenznahen Baumfällungen,
- regelmäßige Sicherheitsbegänge aufgrund einer erhöhten Verkehrssicherungspflicht
- ein höheres Haftungsrisiko bei etwaigen Sach- oder Personenschäden.

Auf diese Mehrbelastungen sollten die angrenzenden Waldbesitzer hingewiesen werden. Wir bitten aus diesem Grund dringend darum, den Besitzer des angrenzenden Waldgrundstücks auf seine Rechte und Pflichten, insbesondere zur erhöhten Verkehrssicherungspflicht ausdrücklich hinzu-

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Nutzung der Anlage als Agri-PV-Anlage wurde geprüft. Aus Gründen der Rentabilität wurde sich gegen eine kombinierte Nutzung als Agri-PV-Anlage entschieden.

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Der nördliche Teil des Plangebietes besitzt ein Gefälle Richtung Norden. Die Einfriedung der PV-Anlage (Zaunanlage) besitzt an der schmalsten Stelle zu Waldflächen einen Abstand von 9,9 m. Zusätzlich befinden sich die ersten Modultische ca. 5 m von der Einfriedung entfernt. Aufgrund der vorherrschenden topografischen Situation sowie den aktuell bestehenden Abständen, wird die Gefahr von Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume als sehr gering eingeschätzt.

Der Anregung wird gefolgt.

Der Waldbesitzer wird durch die Stadt Langgenn über seine Rechte und Pflichten, insbesondere zur erhöhten Verkehrssicherungspflicht hingewiesen. Grundsätzlich obliegt die Verkehrssicherungspflicht dem Waldbesitzer, unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan, auch gegenüber unbebauten Nachbargrundstücken sowie der öffentlichen Verkehrsfläche.

weisen. Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an <a href="mailto:poststelle@aelf-fu.bayern.de">poststelle@aelf-fu.bayern.de</a> wird gebeten.		
---	--	--

**Landesjagdverband Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land e.V.**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
In dieser Stellungnahme beziehen wir uns nicht auf die rechtlichen Auswirkungen im Verhältnis Jagdgenossenschaft, Jagdpächter und den evtl. resultierenden Folgen durch die Befriedung der vorgesehenen Flächen. Der Anspruch auf Stellungnahme bzw. Mitsprache der Jägerschaft bei der Gestattung von Ausgleichsflächen außerhalb der Einfriedung ergibt sich auf alle freilebenden Haar- und Federwildarten die dem Jagdrecht unterstehen. Mit großem Interesse haben wir die vorliegende Planung bzw. das Entwicklungskonzept geprüft und würden gerne aus unserer Sicht folgende Verbesserungs- bzw. Änderungsvorschläge einbringen. Zu Punkt 8.2 Grünordnung Mäh- und Mulchmaßnahmen sollten weder im Innen- als auch im Außenbereich nicht in der Zeit vom 1.März bis Mitte Juli und nicht vom 1.Oktober bis Mitte Februar durchgeführt werden. Ansonsten gibt es zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen keine Einwendungen. Zusätzlich schlagen wir vor, in der Umzäunung Rehwild-Durchschlüpfe, gemäß beiliegender Zeichnung und Markierung im Lageplan, vorzusehen. Abschließend regen wir an, wenn es zur Ausführung bzw. Umsetzung kommt, mit der örtlichen Jägerschaft zur Abstimmung im Detail Kontakt aufzunehmen. Gerne stehe auch ich, mit meiner langjährigen praktischen Erfahrung in der Niederwildhege, beratend zur Verfügung	Der Anregung wird teilweise gefolgt.  Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Aussagen zu geeigneten Mahdterminen ergänzt. Innerhalb des Plangebietes gilt ein generelles Mulchverbot. Anfallendes Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Rehwild Durchschlüpfe werden nicht eingeplant, da eine Beweidung der Fläche durch Schafbeweidung nicht ausgeschlossen werden soll.	

**Bund Naturschutz Langenzenn + Kreisgruppe Fürth-Land**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Fürth-Land und Ortsgruppe Langenzenn bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und	Den Anregungen wird teilweise gefolgt.  Der Abstand von Zaununterkante zum	

<p>nimmt im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung: Der Bund Naturschutz in Bayern e.V. stimmt bei Berücksichtigung nachfolgender Bedingungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Abstand von Unterkante Zaun zum Gelände sollte 20cm, anstatt wie geplant 15 cm betragen.</li> <li>• Kein Einsatz von Chemikalien zur Modulreinigung</li> <li>• Bei Anlagen dieser Größenordnung (hier 6,9 ha) sollte vom Betreiber ein biologisches Monitoring mit Kartierung von Zielarten im ersten, dritten und fünften Betriebsjahr sowie alle weiteren 5 Jahre zur Einhaltung der Zielsetzungen erfolgen. Die Ergebnisse sollen der Unteren Naturschutzbehörde (auch für die Einpflege in die Datenbanken des Landesamtes für Umwelt), den Naturschutzverbänden und dem Landschaftspflegeverband zur Verfügung gestellt werden.</li> </ul> <p>Weiterhin bitten wir noch um Auskunft zur Führung und den verbundenen Auswirkungen des erforderlichen Einspeiseanschlusses. Wir gehen davon aus, dass die Einwendungen geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung der Stellungnahme zukommen zu lassen.</p>	<p>Gelände wird auf 20 cm erhöht. Die Begründung wird um eine Aussage zum Verbot von chemischen Reinigungsmitteln ergänzt. Ein biologisches Monitoring wird nicht festgesetzt.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Die Verlegung des Einspeiseanschlusses wird voraussichtlich über Flächen der Stadt Langenzenn geführt.</p> <p>Die Betrachtung des Ausbaus des Einspeiseanschlusses ist nicht Teil der vorliegenden Planung</p>	
--	---	--

### **LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz, Nürnberg**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
<p>Der LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern hat zu dem Verfahren bereits in einer früheren Beteiligungsrunden Stellung bezogen. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen und begrüßen die Vorlage einer ausführlichen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).</p> <p>Während wir den Planungen folgen können und dem Ausbau der Solarenergie im Rahmen der Energiewende als Verband positiv gegenüberstehen, halten wir die CEF-Maßnahme für die zu ersetzenden Feldlerchenreviere am Planungsstandort für ungeeignet. Feldlerchenvorkommen auf Acker kann wirksam nur durch entsprechende Maßnahmen auf Acker ausgeglichen werden. Die hier angedachte Grünlandmaß-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Innerhalb der durchgeführten saP wurden durch eine fachkundige Person (Biologe) mögliche Maßnahmen zur Überwindung artenschutzrechtlicher Konflikte dargestellt. Die festgesetzte CEF-Maßnahme entspricht den Vorgaben der saP und wird als funktionsfähig angesehen.</p>	

<p>nahme funktioniert nur in Regionen, in denen noch Feldlerchenpopulationen im Grünland vorkommen. Im Umfang des Standortes ist dies nach Kenntnis des LBV nicht der Fall. Um hier Prognosesicherheit zu geben und ein Eintreten des Verbotstatbestandes zu verhindern, sollte daher auf eine andere CEF-Maßnahme aus dem Vollzugsschreiben (UMS) „Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ ausgewichen werden.</p>		
---	--	--

**Landratsamt Fürth, Zirndorf**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
<p><b>BP + Grünordnungsplan:</b></p> <p><u>Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik:</u></p> <p>Der Abstand von der geplanten PV-Anlage zum 2. Brutpaar der Feldlerche konnte vom Kartierbüro nicht eindeutig ausgemacht werden. Nach dessen Angaben liegt das Revier zwischen 50-100m vom Eingriffsort entfernt. Dementsprechend ist der geringste Abstand von 50m als worst-case anzunehmen. Aufgrund des zu geringen Abstandes zur geplanten PV-Anlage ist ein zweites Brutrevier auszugleichen. Die CEF-Maßnahmen für die Feldlerche sind anzupassen.</p> <p>Es sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche zu ergänzen.</p> <p><u>Abteilung 4 - SG 41 AB 412 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u></p> <p>Mit der vorgelegten Bauleitplanung besteht seitens des AB 412 Einverständnis.</p> <p>Auf die Stellungnahmen im vorangegangenen</p>	<p>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</p> <p>Innerhalb der saP wurde die Betroffenheit eines Feldlerchenbrutpaares festgestellt. Zur Kompensation wurde eine Maßnahme festgesetzt, welche entsprechend der saP eine geeignete Maßnahme zur artenschutzrechtlichen Kompensation darstellt. Entsprechend der Aussagen des Biologen (saP,2024) lautet es „Nur das nördliche Brutpaar ist von der Maßnahme vollumfänglich betroffen. Das südliche Feldlerchenpaar kann bei Einhaltung der Maßnahme V4 (Begrenzung des Höhenaufwuchses der Hecke am Südrand des Vorhabengebiets) die Brutaktivität weiter südlich fortführen“. Die festgesetzte Maßnahme V4 wird eingehalten, da das Plangebiet nicht mittels Gehölzen Richtung Süden eingegrünt wird.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	

<p>nen Verfahren wird verwiesen.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. Nr. 3 BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannern auszuführen.</p> <p>Bodenschutz: Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme gegebenenfalls zu beachten.</p> <p><u>Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik:</u></p> <p>Begründung: Zu A. 7.2 Um die Biodiversität auf der Fläche zu fördern wird empfohlen Totholz- und Lesesteinhaufen anzulegen.</p> <p>Zu A. 7.4 Die GRZ für den Solarpark beträgt 0,75. Die Versiegelung durch die Punktfundamente spielt hinsichtlich der korrekten Anwendung der Eingriffsregelung keine Rolle. Entscheidend ist die Fläche, welche mit Modulen überschirmt wird und dies soll hier zu 75 % der Fall sein. Die GRZ gibt die Schwere der Beeinträchtigungen von Natur und Land-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Notwendigkeit zur Anlage von Lesesteinhaufen wird nicht gesehen. Entsprechend der saP wurden keine Reptilien im Umfeld des Plangebietes nachgewiesen. Darüber ist vor Ort kein autochthones Steinmaterial vorhanden, welches zur Umsetzung der angeregten Maßnahme verwendet werden könnte</p> <p>Der Einwendung wird nicht gefolgt. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wird sich in Bezug auf die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auf das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr „Hinweise zur Bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (2021) be-</p>	
---	--	--

schaft für das gesamte Sondergebiet an und zeigt das Maß der baulichen Nutzung an. Im vorliegenden Fall ist eine Überbauung von 75 % der Fläche mit Solarmodulen möglich. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes beinhaltet nicht nur den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung, sondern auch den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, die Auswirkungen auf Klima und Luft. Bei einer Überschirmung von 75 % der Fläche wird die Versickerungsleistung eingeschränkt, vor allem die Niederschlagsverteilung verändert sich stark. In der Regel sind die Bereiche unter den Modulen, vor allem bei engem Reihenabstand (hohe GRZ) trockener und die Entwicklung einer Vegetation ist eingeschränkt durch die Verschattung und die geänderte Niederschlagsverteilung. Die GRZ gibt das Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Sondergebiet an und entspricht damit dem Beeinträchtigungsfaktor für die zu überbauende Fläche. Der Ausgleichsbedarf ist anhand der GRZ, welche für das Sondergebiet gilt, zu ermitteln. Die Versiegelung durch die Punktfundamente ist hierbei unbeachtlich. Dementsprechend ist die Berechnung anzupassen und der Ausgleich zu ermitteln.

Zu A. 7.10

Das Mulchen der Fläche ist verboten. Dies ist auch in die Festsetzungen mit aufzunehmen. Bei der Beweidung ist eine extensive Beweidung ohne Zufütterung (ausgenommen Lockmittel) festzulegen um Nährstoffeinträge in die Fläche zu vermeiden.

**Hinweise:**

Die Module dürfen nur mit Wasser gereinigt werden. Da die Fläche evtl, beweidet werden soll, könnte bereits der Außenzaun wolfsicher gestaltet werden. Sollte eine solche Zäunung angebracht werden, ist auf ihre Kompatibilität mit der Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu achten. Zur Beratung wenden Sie sich gerne an die Untere Naturschutzbehörde (UMS 02.06.2021).

zogen. Innerhalb dieses Schreibens werden Faktoren angegeben, unter deren Berücksichtigung und Umsetzung, kein Eingriff zu erwarten ist und sich somit keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich ergibt. Alle Vorgaben werden in der vorliegenden Planung umgesetzt. Darüber hinaus wurde am 05.12.2024 ein neues Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr“ veröffentlicht. In diesem Schreiben wurde die Thematik der Eingriffsregelung für PV-FF-Anlagen erneut eruiert. Auch hier lautet es, dass sofern alle Vorgaben des Schreibens in Bezug auf die Gestaltung der PV-FF-Anlage eingehalten werden, sich kein naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die aktuellen Vorgaben des Schreibens vom 05.12.2024 ergänzt. In der Begründung wird aufgezeigt, dass alle Vorgaben erfüllt sind. Folglich ergibt sich keine Verpflichtung zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der Einwendung wird bereits gefolgt.

Innerhalb der Festsetzung 5.2 des Planblattes zum Bebauungsplan wird bereits der Abtransport des Mähguts festgesetzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Verbot zur Verwendung von chemikalischen Reinigungsmitteln aufgenommen. Die Festsetzung 7.2 wird entsprechend ergänzt.

Abteilung 4 - SG 45 (Kreisbaumeister):

Die Empfehlung, die Thematik der Abstandsbestimmungen zu lösen wurde trotz entsprechendem Abwägungsbeschluss nicht vollständig umgesetzt. Die Abstände zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen sind zwar auf nicht unter 3,00 m festgesetzt, aber die gemäß 6. bis zu 2,5 m Höhe zulässigen und somit abstandsrelevanten Einfriedungen sind als Hinweis im zeichnerischen Teil teilweise bis direkt auf die Grenze dargestellt. Entweder sollte diese irreführende Darstellung entfallen und konkretisiert werden, dass auch Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen, oder müssten hier weitere die Abstandsbestimmungen regelnde Festsetzungen getroffen werden. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass in der Begründung unter A.7.5 fälschlicherweise auf § 5 LBO Bezug genommen wird anstatt auf Art. 6 BayBO. Dies sollte redaktionell korrigiert werden.

**FNP:**

Abteilung 4 - SG 41 AB 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:

Mit der vorgelegten Bauleitplanung besteht seitens des AB 412 Einverständnis. Auf die Stellungnahmen im vorangegangenen Verfahren wird verwiesen.

**Allgemeine Hinweise:**

Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. Nr. 3 BayWG einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannen auszuführen.

Bodenschutz: Die Grundstücke im Plangebiet sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Sollten bei Eingriffen in den Untergrund organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich das Landratsamt Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren. Das Wasserwirtschaftsamt

Der Einwendung wird gefolgt. Die festgesetzte Einfriedung wird entsprechend auf 3 m zu angrenzenden Grundstücken abgerückt und das Planblatt wird entsprechend angepasst.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Keine Abwägung erforderlich.

Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme gegebenenfalls zu beachten.		
--	--	--

**Regierung von Mittelfranken – Fachberater Brand und Katastrophenschutz**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
<p>bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich die allgemeinen Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem zuständigen Kreis- bzw. Stadtbrandrat abzustimmen. Für weitere Beratungen stehen ggf. die Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz bei den Regierungen zur Verfügung.</p> <p>Das hier behandelte Vorhaben zielt auf die Errichtung von einer Freiflächenphotovoltaikanlage in den Grenzen des aufgezeigten Gebietes ab. Eine außergewöhnliche Gefahr ist bei solchen Anlagen nicht zu erkennen. Vielmehr vermeidet ihr Abstand zu Bebauung mit Aufenthaltsräumen einen Gefahrezuwachs für Menschen. Den generellen Anforderungen bzgl. des Brandschutzes ist dennoch zu genügen. Hierzu zählen die folgenden Punkte.</p> <p>Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr</p> <p>Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinden im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV, Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit ihre gemeindlichen Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 [2] BayFwG), damit im eigenen Wirkungskreis dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (Art. 1 [1] BayFwG).</p> <p>Besondere brandschutztechnische Risiken</p> <p>Besondere brandschutztechnischen Risiken im Bebauungsgebiet durch vorhandene Gefahren oder sich aus der späteren Bebauung ergebenden Gefahren sollten Berücksichtigung finden. Hierunter fallen z. B. auch Hochspannungsleitungen oder Ener-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	

<p>giespeicher im Baugebiet. Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die in DIN VDE 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.</p>		
---	--	--

### Planungsverband Region Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
<p>Zu o. g. Vorhaben der Stadt Langenzenn wurde bereits mit Schreiben vom 06.12.2023 aus regional-planerischer Sicht Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.</p> <p>2023: Das o. a. Planvorhaben entspricht dem Ziel 6.2.2.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7), wonach die Möglichkeiten der direkten und indirekten Sonnenenergienutzung innerhalb der Region verstärkt genutzt werden sollen. Gemäß Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelastete Standorte gelenkt werden, um insbesondere bislang ungestörte Landschaftsteile zu schonen. Auf Grund der östlich des geplanten Geltungsbereichs verlaufenden Bahnstrecke (ca. 400m Entfernung), an deren Verlauf bereits eine Photovoltaikanlage existiert, zwei bestehenden Windenergieanlagen (ca. 700m Entfernung) und der westlich des geplanten Vorhabengebiets verlaufenden 110 kV-Leitung, kann hinsichtlich des unmittelbaren Landschaftsraums, angesichts der Summenwirkung der Faktoren, eine Vorbelastung des Plangebiets im Sinne dieses Grundsatzes attestiert werden. Bezüglich der vorgesehenen, grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft (vgl. Begründung zum Bebauungsplan, Kap. A.6.9), ist eine intensive Abstimmung mit und eine abschließende Bewertung durch die zuständige Fachstelle (Untere Naturschutzbehörde) angezeigt. Das Planvorhaben beansprucht landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diesbezüglich wird auf Grundsatz 5.4.1 (LEP) verwiesen, demnach sollen land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächen-substanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Auf eine Abstimmung mit den zu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich</p>	



<p>Flächennutzungsplan für eine Freiflächenphotovoltaikanlage geändert und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich umfasst ca. 6,9 ha. Die Fläche ist bislang unbeplant und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Parallelverfahren wird der zugehörige Bebauungsplan Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg“ aufgestellt.</p> <p>Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Höheren Landesplanungsbehörde bereits bewertet (vgl. Az. RMF-SG24-8314.01-96-1-31 vom 05.12.2023). Hier wurde angeregt, eine Alternativenprüfung durchzuführen. In den vorliegenden Unterlagen wurde anhand eines Kriterienkataloges der Stadt Langenzenn zur Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Stadtgebiet Langenzenn nachvollziehbar dargestellt, dass sich die Kommune Langenzenn mit dem vorgesehenen Standort entsprechend auseinandergesetzt hat und für dieses Vorhaben als geeignet bewertet (vgl. Begründung FNP S. 5 f.). Dies kann aus hiesiger Sicht nachverfolgt werden.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p>		
---	--	--

### Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis</i>
<p><b>BP mit Grünordnungsplan:</b></p> <p>Sachgebiet 4.22-Bodenschutz Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.</p> <p>Sachgebiet 4.4-Gewässer: Den Beschlussvorschlag vom 26.11.2024 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Schutz des Mutterbodens ist bereits gesetzlich in § 202 BauBG und in der BBodSchV vorgeschrieben.</p>	

<p>Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 04.12.2023 sind weiterhin zu beachten.</p> <p><b>FNP:</b> Sachgebiet 4.4-Gewässer: Den Beschlussvorschlag vom 26.11.2024 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 04.12.2023 sind weiterhin zu beachten.</p> <p><b>2023:</b> Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.</p> <p><b>Bodenschutz.</b> Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundesweit einheitlich in Verhältniszahlen, den sog. Acker- bzw. Grünlandzahlen, eingestuft. In Bayern ist die Verteilung dieser Acker- und Grünlandzahlen regional sehr unterschiedlich. In Mittelfranken sind insgesamt eher niedrigere Zahlenwerte zu finden. Böden, die zwar nur innerhalb dieser Region als besonders ertragsfähig anzusehen sind, sollten daher von einer Bodeninanspruchnahme geschützt werden. Erreichen diese Böden im bayernweiten Vergleich zwar keine Spitzenwerte, so sind sie dennoch für die örtliche Landwirtschaft von besonderer Bedeutung. Im vorliegenden Fall betragen die Acker- bzw. Grünlandzahlen im Planungsgebiet zwischen 36 bis 42, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional auf etwa der Hälfte der Fläche als hoch einzuschätzen ist. Ein Erhalt der Böden für die regionale landwirtschaftliche Nutzung sollte angestrebt werden. Ist eine Überbauung der Flächen unumgänglich, so sind Beeinträchtigungen der Ertragsfähigkeit durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren oder die Belange</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Im Zuge des Verfahrens kommt es zu keinen nennenswerten Eingriffen in tiefere Bodenschichten. Eine Gefahr durch hoch anstehendes Grundwasser wird nicht gesehen. Die Flächen befinden sich nicht innerhalb von wassersensiblen Bereichen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan befinden sich bereits Angaben zum Bodenschutz (Kapitel A.7.9.3). Darüber hinaus sollen die temporär durch PV genutzten Flächen nach ihrer PV-Nutzung wieder rückgebaut werden und der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.</p>	
--	---	--

<p>des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervermessung ehern, feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 6 bis 8 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.</p> <p><b>Gewässer / Oberflächenwasser.</b>  Durch die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden. Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.</p>	
--	--	--

**Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt den oben genannten Abwägungen zum Bebauungsplan Nr. 84 "FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan,, und 24. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des BP Nr. 84 im Parallelverfahren zu.

Stadträtin Osswald war während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

<b>3.4. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren; hier: Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>
---

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan“ sowie die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 03.11.2023 ortüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.11.2023 bis zum 06.12.2023 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025.

Für die eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge durch das Büro Teambüro Markert (TBM), erarbeitet. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahme ein, aus der Behördenbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen mit Anregungen, Einwendungen und Hinweisen ein. Im Wesentlichen gingen Anregungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (im Plangebiet und für die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche) ein sowie Hinweise zur naturschutzfachlichen Ausgleichsberechnung. Sehr häufig wurde auf bereits zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahmen verwiesen und keine neuen Belange vorgetragen. Daher konnte auch oft auf die schon durchgeführte Abwägung zu diesen Belangen verwiesen werden und es sind nur geringfügige Änderungen an der Planung erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden unter Tagesordnungspunkt 9.1. beraten, abgewogen und hierüber im Einzelnen beschlossen.

Zur genehmigungsfähigen Planfassung der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 21.03.2025 kann daher der Feststellungsbeschluss getroffen und die Planänderung dem Landratsamt Fürth zur Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB vorgelegt werden.

Mit Bekanntmachung der Flächennutzungsplan-Genehmigung wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Hinweis: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 folgenden Beschluss einstimmig empfohlen:

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den geänderten Entwürfen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der des Bebauungsplans Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan“ entsprechend der Vorschläge des Büro Teambüro | Markert Nürnberg, vom 18.02.2025.

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn fasst den Feststellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.03.2025.

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.

Stadträtin Osswald war während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 20 Dagegen: 0**

**3.5. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan" im Parallelverfahren hier: Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 84 "FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg"**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan“ sowie die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Die Aufstellungsbeschlüsse wurde am 03.11.2023 örtüblich bekannt gemacht

Für die eingegangenen Stellungnahmen wurden Abwägungsvorschläge durch das Büro Teambüro Markert (TBM), erarbeitet. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahme ein, aus der Behördenbeteiligung gingen mehrere Stellungnahmen mit Anregungen, Einwendungen und Hinweisen ein. Im Wesentlichen gingen Anregungen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (im Plangebiet und für die artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche) ein sowie Hinweise zur naturschutzfachlichen Ausgleichsberechnung. Sehr häufig wurde auf bereits zum Vorentwurf abgegebene Stellungnahmen verwiesen und keine neuen Belange vorgetragen. Daher konnte auch oft auf die schon durchgeführte Abwägung zu diesen Belangen verwiesen werden und es sind nur geringfügige Änderungen an der Planung erforderlich.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg“ wurden unter Tagesordnungspunkt 9.1. beraten, abgewogen und hierüber im Einzelnen beschlossen.

Die Endfassungen wurden entsprechend der Abwägung angepasst.

Der Bebauungsplan in der Satzungsfassung vom 21.03.2025 kann daher nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden. Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses kann aber erst nach Genehmigung der FNP-Änderung erfolgen, da der BP aus dem FNP entwickelt sein muss.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Hinweis: Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.03.2025 folgenden Beschluss einstimmig empfohlen:

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den geänderten Entwürfen der 24. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem

Grünordnungsplan“ entsprechend der Vorschläge des Büro Teambüro | Markert, Nürnberg, vom 18.02.2025.

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „FF-PV-Anlage Kirchfembach am Oberfembacher Weg mit integriertem Grünordnungsplan“ in der Fassung vom 21.03.2025 als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB.

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

Stadträtin Osswald war während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 20 Dagegen: 0**

**4. Städtebauförderung Langenzenn - Erweiterung und Rücknahme des Sanierungsgebietes "Altstadt Langenzenn"; hier: Abwägung zur Durchführung der Beteiligung und öffentlichen Auslegung nach §§ 137 und 139 BauGB i. V. m. § 4 Abs.2 BauGB der Vorbereitenden U**

**Sachverhalt:**

**Bürgerbeteiligung und Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger**

Der Stadtrat Langenzenn hat in seiner Sitzung vom 12.11.2024 die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gebilligt und die Durchführung der Beteiligung und öffentlichen Auslegung nach §§ 137 und 139 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

**Öffentliche Auslegung - Bürgerinformation**

Am 29.01.2025 erfolgte die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung.

Es werden folgende Möglichkeiten angeboten:

Pläne und Bericht können in der Zeit vom 10.02. bis einschließlich 21.03.2025 während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Langenzenn eingesehen werden.

Pläne und Bericht sind als Download auf der Homepage der Stadt Langenzenn abrufbar.

Im Rahmen von 2 Bürgersprechstunden am 25.02. und 18.03.2025 jeweils in der Zeit von 16.00 bis 18.00 Uhr bestand die Möglichkeit sich zu informieren, Fragen zu stellen und sich einzubringen. Hierbei ergaben sich keine Nachfragen.

Es ging folgende Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein:

**Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1:**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
In vorbezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Langenzenn vom 07.02.2025, betreffend die öffentliche Auslegung der vorbereitenden Untersuchung Erweiterungsbereich Nürnberger Straße und Z-Quartier im Sinne des§ 141 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Zu unserer Überraschung wurden wir auf diese Weise zeitgleich mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“ - im selben Amtsblatt - über die Absicht der Stadt Langenzenn informiert, das Sanierungsgebiet „Altstadt Langenzenn“, das bisher in den Grenzen der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung der Stadt Langenzenn vom 10.12.2002 besteht, u. a. auf einen Teil der Grundstücke unserer Gesellschaft am Ziegenberg zu erweitern. Der aktuellen Bekanntmachung ist zu entnehmen, dass der Stadtrat in seiner Sitzung vom 12.11.2024 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen hat und insoweit nun die Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 BauGB durchgeführt werden soll.

Die geplante Erweiterung des Sanierungsgebiets auf einen Teil unserer Grundstücke am Ziegenberg berührt unsere Interessen, so dass unsererseits eine Stellungnahme erforderlich ist. Vorab weisen wir grundsätzlich darauf hin, dass wir an der Aufnahme unserer Flächen in das Sanierungsgebiet wegen der damit zulasten des Grundstückseigentümers bestehenden Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde kein Interesse haben. Dies begründen wir im Einzelnen wie folgt:

Der mit der Bekanntmachung öffentlich ausliegende Erläuterungsbericht des von der Stadt beauftragten Planungsbüros Projekt 4 Stadt- und Freiraumplanung zu den bisherigen vorbereitenden Untersuchungen mit Stand vom 28.11.2024 geht von einem unzutreffenden Sachverhalt aus. Nach den Erläuterungen soll es sich so verhalten, dass auch im Untersuchungsgebiet für den Erweiterungsbereich Nord, Gewerbegebiet der ehemaligen Ziegelei, „derzeit keine Bebauungspläne rechtskräftig sind“; der Erläuterungsbericht nimmt vielmehr lediglich Bezug auf einen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“ mit

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Erläuterungsbericht stellt auf die Situation bis zum 28.11.2024 ab. Zu diesem Zeitpunkt war der Bebauungsplan Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“ noch nicht in Kraft getreten.

dem Planungsstand 2023 (vgl. Erläuterungsbericht Projekt 4, Seite 14 und Seite 17).

Da die zukünftige Nutzung des Areals am Ziegenberg nunmehr durch den in Kraft getretenen Bebauungsplan geregelt ist, ist dieser Teil der geplanten Erweiterung des Sanierungsgebiets aus unserer Sicht überflüssig geworden. Es besteht eine abgeschlossene, detailliert durch einen Bebauungsplan geregelte städtebauliche Planung; somit ist auch ein wesentlicher Teil einer theoretisch denkbaren städtebaulichen Sanierung abgeschlossen, wie sich aus § 140 Nr. 4 BauGB ergibt.

[... ] siehe nachfolgender Abschnitt

Es ist daher nicht nachvollziehbar, welches Ziel jetzt noch mit der Erweiterung des Sanierungsgebiets „Altstadt Langenzenn“ um das sog. Z-Quartier verfolgt werden soll.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind zulässig, wenn die Voraussetzung des § 136 BauGB vorliegen.

Erforderlich ist folglich das Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes. Ein städtebaulicher Missstand liegt gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen müssen außerdem im öffentlichen Interesse liegen.

Eine Sanierungssatzung ist eine auf Durchführung angelegte Gesamtmaßnahme. Sie hat eine andere Aufgabe als ein Bebauungsplan. So löst sie Genehmigungsvorbehalte (§ 144 BauGB) aus, ohne materiell auf die bestehende bauplanungsrechtliche Ausgangslage unmittelbar Einfluss zu nehmen. Insoweit erfüllt die Sanierungssatzung den Zweck der Sicherung der Bauleitplanung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 24. März 2010 – 4 BN 60/09 –, Rn. 10, juris).

	<p>Der Bebauungsplan gestaltet die Art und Weise der Bodennutzung, löst als Angebotsbebauungsplan für den Eigentümer aber keine Realisierungsverpflichtung aus. Demgegenüber sind Sanierungssatzungen auf Durchführung angelegt, wobei die Verwirklichung auch durch Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgen kann (vgl. (BVerwG, Beschluss vom 31. März 1998 – 4 BN 5/98 –, juris).</p> <p>Die durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme angestrebte städtebauliche Entwicklung ergibt sich in Grundzügen aus dem Erläuterungsbericht zur vorbereitenden Untersuchung.</p> <p>Hiernach soll die Gewerbefläche stärker durchgrünt und - soweit möglich - entsiegelt werden. Bestehende Gebäude sollen erhalten und saniert werden. Insbesondere sollen die ortsbildprägenden Ziegeleigebäude erhalten werden. Teilweise sollen die ortsbildprägenden Strukturen durch Gebäudeabrisse freigelegt werden. Verkehrliche Strukturen sollen verbessert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“ setzt insbesondere die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet fest. Die Stadt ging davon aus, dass das alte Ziegeleigelände bisher im bauplanungsrechtlichen Außenbereich lag. Um eine gewerbliche Nutzung des Gebietes zu sichern, wurde die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgelegt. Des Weiteren wurden das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Hierbei orientiert sich der Bebauungsplan am Bestand und lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu. Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung ortsbildprägender Gebäude wird hiermit noch nicht gesichert, was allerdings ein wesentliches Ziel der Sanierungsplanung ist.</p> <p>Zwar enthält der Bebauungsplan auch grünordnerische Maßnahmen. Diese sind aber im Wesentlichen auf die bisher unversiegelten Flächen des Bebauungsplans beschränkt, während die Sanierungspla-</p>	
--	---	--

<p>Hinzu kommt, dass die Stadt Langenzenn und unser Unternehmen sich hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Areals am Ziegenberg durch mehrere städtebauliche Verträge verbindlich verständigt haben. Zu nennen sind hier der städtebauliche Vertrag vom 15.05.2020 (Angebot) bzw. vom 29.10.2020 (Annahme durch die Stadt Langenzenn) in der Fassung des 1. Nachtrags vom 13.03.2023; ferner der städtebauliche Vertrag zur Übernahme der Planungskosten vom 15.09.2021; schließlich der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 77 „GE XI Ziegenberg“ vom 21.01.2025.</p>	<p>nung eine weitergehende Durchgrünung, auch durch Entsiegelungen anstrebt. Ebenso wird durch den Bebauungsplan keine Verbesserung der verkehrlichen Strukturen erreicht.</p> <p>Die aufgeführten städtebaulichen Verträge wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 GE XI Ziegenberg abgeschlossen, welche allerdings für die Erweiterung des Sanierungsgebietes ohne Belang sind</p> <p>Die Sanierungsziele können durch diese städtebaulichen Verträge nicht erreicht werden. Insbesondere hinsichtlich der Durchgrünung und der Verbesserung der verkehrlichen Strukturen sind in diesen Verträgen keine Regelungen enthalten. Außerdem wird durch die vertraglichen Regelungen nicht sichergestellt, dass der ortsbildprägende Gebäudebestand erhalten bzw. verbessert wird. Unabhängig davon ist bei städtebaulichen Verträgen zu beachten, dass diese nur zwischen den jeweiligen Vertragsparteien gelten. Werden die Grundstücke daher an Dritte veräußert, gelten die Regelungen in den Vereinbarungen nicht für den Rechtsnachfolger. In den städtebaulichen Verträgen ist zwar die Verpflichtung enthalten, dass der jetzige Eigentümer die Verpflichtungen auf den Rechtsnachfolger übertragen muss. Dies ist jedoch lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung des jetzigen Eigentümers, welche bei Nichterfüllung zu einer Vertragsverletzung führen kann. Die Stadt könnte in diesem Fall einen Schadensersatzanspruch gegen den jetzigen Eigentümer geltend machen, aber nicht erreichen, dass die Verpflichtung auf den neuen Eigentümer tatsächlich übertragen wird.</p> <p>Die Sanierungsziele könnten auch nicht dadurch erreicht werden, dass die Stadt Langenzenn von der vertraglich eingeräumten Erwerbsoption Gebrauch macht. Hierdurch werden die Sanierungsziele noch</p>	
--	--	--

<p>Solange unsere Gesellschaft Eigentümerin der betreffenden Flächen ist, besteht nach alledem kein Einverständnis mit der Einbeziehung dieser Flächen in das Sanierungsgebiet. Lediglich für den Fall, dass die Stadt Langenzenn von ihrer Erwerbsoption gemäß dem städtebaulichen Vertrag vom 15.05./29.10.2020 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 13.03.2023 Gebrauch macht, können wir uns mit der Erweiterung des Sanierungsgebiets um diejenigen Flächen, welche die Stadt erwerben will, einverstanden erklären.</p> <p>Wir bitten, diese Stellungnahme bei der weiteren Beschlussfassung zu berücksichtigen.</p>	<p>nicht erreicht. Dies vor allem deshalb nicht, da die Stadt die Gewerbegrundstücke selbst nicht nutzen können. Sie müsste die Grundstücke daher wiederum an Dritte überlassen, sodass eine Sanierungsatzung als Grundlage für die durchzuführenden Maßnahmen auch im Falle des Erwerbs durch die Stadt erforderlich sein wird. In dieser Hinsicht ist auch Folgendes zu beachten:</p> <p>Geplant ist eine Ausweisung im sog. Einfachen Verfahren, das dazu dient den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern. Im einfachen Sanierungsverfahren ist die Anwendung von besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) ausgeschlossen. Durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes ergeben sich für die jeweiligen Eigentümer keine Nachteile hinsichtlich einer Nutzung. Die zulässige Nutzung der Flächen ist durch den rechtsverbindlichen B-Plan eindeutig geklärt. Für die Stadt Langenzenn besteht durch die Festlegung als Sanierungsgebiet die Möglichkeit einer Bezuschussung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung bei einem Erwerb der Flächen.</p> <p>Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Zielsetzungen und Maßnahmenformulierungen besitzen keine Rechtsverbindlichkeit. Maßnahmen werden erst nach Erwerb der Grundstücke durch die Stadt Langenzenn oder bei Einverständnis der betroffenen Grundstückseigentümer durchgeführt. Die dazu erforderlichen Planungen werden frühzeitig abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird vor einer Beschlussfassung im Stadtrat behandelt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
---	--	--

Für eine eingehende Besprechung der Thematik stehen wir gerne zur Verfügung, da wir stets eine einvernehmliche Lösung anstreben.		
--	--	--

### **Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger**

Gemäß § 4 und § 139 BauGB erfolgt die Behördenbeteiligung im Zeitraum von 28.01.-28.02. 2025. Projekt 4 wurde mit der Durchführung der Beteiligung beauftragt.

Die Beteiligten Träger wurden gebeten bis spätestens 28. Februar 2025 Stellung zu nehmen und wurden darauf hingewiesen, dass, falls innerhalb der genannten Frist keine Äußerung eingeht, davon ausgegangen wird, dass mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der geplanten Erweiterung bzw. Rücknahme des Sanierungsgebietes Einverständnis besteht bzw. Belange nicht berührt werden.

Es wurden 51 Träger am Verfahren beteiligt.

Folgende Träger erhoben keine Einwände, gaben keine Hinweise bzw. ihre Belange wurden nicht berührt:

- Fernwasserversorgung
- Gemeinde Großhabersdorf
- Immobilien Freistaat Bayern RV Mittelfranken
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- TenneT TSO GmbH
- Zweckverband Wasserversorgung Fränk. Wirtschaftsraum

Folgende Träger gaben keine Stellungnahme ab.

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- BDS-Gewerbeverband Bayern e.V.
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Langenzenn
- Bund Naturschutz Ortsgruppe Langenzenn
- Evang.-Luth. Pfarramt
- Fischereiverband Mittelfranken
- Gemeinde Puschendorf
- HBE Handelsverband Bayern e.V.
- IB Miller
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Katholisches Pfarramt St. Marien
- Kreisjugendring Fürth-Land
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz Kreisgruppe Fürth
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V.
- Markt Cadolzburg
- Markt Emskirchen
- Markt Wilhermsdorf

- Regierung von Mittelfranken -Fachberater Brand- u. Katastrophen-Schutz-
- Stadt Langenzenn Klima- und Umweltkoordination
- Stadt Langenzenn Liegenschaftsamt
- Stadtwerke Langenzenn
- Verkehrsclub Deutschland
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Hagenbüchach-Wilhelmsdorf
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf

Folgende Träger gaben Hinweise oder erhoben Einwände:

### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Bereich Landwirtschaft  Ansprechpartner: Robert Schiefer,  Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.:  0911/99715-1225)  Im Allgemeinen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorbereitenden Untersuchungen, den Maßnahmenplan und die Erweiterung oder Rücknahme des Sanierungsgebietes aus der Perspektive der Landwirtschaft.</p>	Wird zur Kenntnis genommen	
<p>Unsere Unterlagen zeigen, dass die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen im Erweiterungsgebiet "nördlich der Zenn" nicht mehr als aktive landwirtschaftliche Betriebe fungieren. Die derzeitige Nutzung der Scheunen oder Gebäude ist uns nicht bekannt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
<p>Wir haben keine Einwände gegen die Rücknahme eines Teilbereichs des Sanierungsgebietes an der Würzburger Straße oder die Erweiterung des Sanierungsgebietes entlang der Nürnberger Straße aus landwirtschaftlicher Sicht. Uns ist nicht bekannt, dass landwirtschaftliche Belange hier betroffen sind.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
<p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass nach dem vorliegenden Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet, der u.a. die Erweiterungsbereiche Nord und Ost verbindet, eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Teilfläche von FlurNr. 433/2) betroffen ist. Dieses Gebiet wird als Grünland von einem aktiven landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und ist laut Reichsbodenschätzung als besonders ertragreiches Grünland eingestuft (Grünlandzahl von 59). Solche Flächen sind aufgrund ihrer natürlichen Produktivität besonders wertvoll für die</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei einer Konkretisierung von Maßnahmen werden die Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt.	

landwirtschaftliche Produktion und sollten nicht aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden. Es muss Rücksicht auf die berechtigten Interessen der landwirtschaftlichen Betriebe bei allen geplanten Maßnahmen genommen werden. Die Betriebe dürfen in ihrer Existenz und Entwicklung nicht eingeschränkt werden.		
Nach dem mit den Planungen möglicherweise auch forstwirtschaftliche Belange betroffen sein können, haben wir auch den Bereich Forsten am ALEF Fürth-Uffenheim eingebunden. Die Erstellung dieses Teils der Stellungnahme ist bis dato aus verschiedenen Gründen noch nicht möglich gewesen, so dass sich der Bereich Forsten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu den Planungen evtl. noch in einem eigenen Schreiben äußern wird.	Die Stellungnahme liegt vor und wird behandelt.	
Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten	Die Abwägungsergebnisse und Beschlussfassung werden dem Träger übermittelt.	

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, Außenstelle Forst Erlangen**

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Das Untersuchungsgebiet berührt lediglich punktuell im Norden der Flurnummern 1880/0 Gemarkung Langenzenn Flächen, die Waldeigenschaft i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) aufweisen. Im Übrigen werden Waldflächen weder unmittelbar noch mittelbar von der Maßnahmenplanung erfasst. Sollte im weiteren Verlauf des Verfahrens sich eine Inanspruchnahme des Waldes an der Grundstücks- und Untersuchungsgebietsgrenze von FINr. 1880/0 abzeichnen, bittet das AELF um rechtzeitige Information.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt	

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Unterer Denkmalschutzbehörde**

*Hinweis: Die Stellungnahme des BLD und der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgte gemeinsam.*

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>

<p><u>Bau- und Kunstdenkmalspflegerische Belange:</u></p> <p>mit den vorbereitenden Untersuchungen „Nürnberger Straße und Z-Quartier“ der Stadt Langenzenn samt der darin formulierten Zielsetzung und den daraus abgeleiteten Maßnahmen und Empfehlungen besteht aus Sicht der Baudenkmalspflege Einverständnis. Bei den weiteren Planungen zu den Maßnahmen am Bahnhofsgebäude, am denkmalgeschützten ehem. Eisenbahnerwohnhaus mit zugehörigem Lagerschuppen sowie der Umgestaltung des Bahnhofumfelds sollte eine frühzeitige Abstimmung konkreter Planungsüberlegungen mit den Denkmalbehörden erfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei Maßnahmen am Bahnhofsgebäude, am denkmalgeschützten ehem. Eisenbahnerwohnhaus mit zugehörigem Lagerschuppen sowie der Umgestaltung des Bahnhofumfelds wird das Bay. Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.</p>	
<p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	

### Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Strecke: 5913 / Siegelsdorf - Markt Erlbach / von Bahn-km 5,55 bis 6,16 / beiderseits der Bahn:</p> <p>Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme als Träger öffentlicher Belange zum Verfahren.</p> <p>o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p>		
<p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Sanierungssatzung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt</p>	

<p>zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden</p>		
<p>In dem Sanierungsgebiet befindet sich der Bahnsteig mit einer Beleuchtungsanlage und zwei Wetterschutzhäusern. Die beiden Zugänge (östlich und westlich vom ehern. Empfangsgebäude erfolgen über die öffentlichen Flächen des Bahnhofsvorplatzes. Der Bahnhofsvorplatz mit Park+Ride -/ Bike+Ride-Anlage wurde bereits im Jahre 2010 von der Stadt Langenzenn erworben. Das ehemalige Bahnhofsbetriebsgebäude wurde im Jahre 2010 verkauft. Der derzeitige Eigentümer ist der Kommune bekannt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Wir weisen darauf hin, dass für die Station Langenzenn Planungen des „Barrierefreien Ausbaus“ in Vorbereitung sind. Ein genauer Zeitpunkt der Inbetriebnahme kann noch nicht genannt werden. Es wäre wünschenswert, wenn die Kommune mit dem Bahnhofsmanagement (BM) Nürnberg eine gemeinsame Abstimmung der jeweiligen Planungen vornimmt.</p> <p>Hinsichtlich der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes/-umfelds bitten wir die Kommune sich bzgl. eines ganzheitlichen Umfeldkonzepts an die Kompetenzstelle Bahnhofsvorplatz zu wenden E-Mail: <a href="mailto:vorplatz@deutschebahn.com">vorplatz@deutschebahn.com</a></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei Konkretisierung der Maßnahmen im Bahnhofsumfeld berücksichtigt.</p>	
<p>Die Bahnübergänge der Straße Ziegenberg sowie der direkt danebenliegenden Nebenstraße entsprechen nicht dem Stand der Technik. Durch die Nutzungsänderungen werden sich einige Änderungen ergeben, die eine Anpassung (=Neubau) der Bahnübergänge erfordern. Der Bahnübergang „An der Bleiche“ ist auf Grund der technischen gegenseitigen Abhängigkeit dabei auch anzupassen. Die insgesamt nicht mehr zeitmäßige Sicherung vor Ort sind Gemeinde und Straßenbaulastträger durch die turnusgemäßen Bahnübergangsverkehrsschauen bekannt.</p> <p>Die Bahnübergänge sollen voraussichtlich im Jahr 2030 umgebaut werden. Sollten durch die Stadt Langenzenn auch im Jahr 2030 Baumaßnahmen geplant sein, sind weitere Abstimmungen vor der Umsetzung/ Ausführung notwendig.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir besonders</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei Konkretisierung der Maßnahmen im Bereich der Bahnübergänge berücksichtigt.</p>	

<p>darauf hinweisen, dass der Bahnübergang in Bahn- km 6,069 in Absprache mit der Stadt zurückgebaut und ein Ersatzweg hergestellt werden soll. Dieses Verkehrswegekonzzept ist bei der Planung Stellplatzbereich zQuartier zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten einzelne Baumaßnahmen vor den Umbauarbeiten an den Bahnübergängen stattfinden, ist zu beachten, dass sich keine signifikanten Erhöhungen der Verkehrszahlen über die Bahnübergänge (insbesondere km 6,067 Zufahrt Parkfläche Alte Ziegelei) ergeben dürfen. Sollten sich entgegen der bereits durchgeführten Verkehrsuntersuchung durch das geplante Sanierungsgebiet signifikante Erhöhungen der Verkehrszahlen über die Bahnübergänge ergeben, sind im Rahmen einer Sonder Verkehrsschau Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit an den Bahnübergängen zu treffen.</p>		
<p>In den Antragsunterlagen ist erwähnt, dass der „freie“ Brückenzugang (EÜ) aufgrund der leichten Zugänglichkeit und Wegeföhrung Richtung Zenngrund und nordöstlichen Altstadtrand als „Abkürzung“ als Gefahrenstelle erscheint. Die Zugänglichkeit der Brücke kann gerne mit der DB InfraGO AG, Fachbereich Konstruktiver Ingenieurbau (KIB) bei einem Erörterungstermin geklärt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt</p>	

### Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Untersuchungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten. Über gegebenenfalls not-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Träger wird bei konkreten Baumaßnahmen beteiligt</p>	

<p>wendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <p>Wir bitten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen Materialbestellung, Kabelverlegung, usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 9 Monaten benötigt.</p> <p>Rein vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns als Träger öffentlicher Belange abzustimmen sind. Bei Planungsänderungen bitten wir um erneute Beteiligung</p>		
---	--	--

### Eisenbahn-Bundesamt, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von den Vorbereitenden Untersuchungen Nürnberger Straße und Z-Quartier Stadt Langenzenn berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie, die Bahnstrecke 5913, Siegelsdorf – Markt Erlbach durch das Planungsgebiet hindurchführt.</p> <p>Die aktuell veröffentlichten Unterlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen Nürnberger Straße und Z-Quartier Stadt Langenzenn auf der zur Verfügung gestellten Cloud haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich ist zu beachten, dass</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.</p>	

<p>durch die Festlegungen des Sanierungsgebietes der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf.</p> <p>Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn -Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die DB AG beim Eisenbahn - Bundesamt zu stellen.</p>		
<p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, ist die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Koordinierungsstelle der DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com zu veranlassen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme liegt vor.</p>	

### Handwerkskammer für Mittelfranken

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Hinweis zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen:</p> <p>Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt.</p>	
<p>Zu den Planungen werden keine Einwände erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

### Infra Fürth

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Innerhalb des Stadtgebietes Langen-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und bei</p>	

<p>zenn befinden sich Gasleitungen der Infra Fürth GmbH, die zu beachten sind. Leitungspläne für die Erweiterungsbereiche Nord und Ost sind beigefügt.</p> <p>Seitens der Infra Fürth GmbH sind an den bestehenden Gasleitungen keine Arbeiten vorgesehen. Wir bitten darum, Einzelmaßnahmen innerhalb des Instruktionsgebietes gesondert zu instruieren.</p>	Einzelmaßnahmen berücksichtigt.	
Beigefügt sind Allgemeine Auflagen zu Strom-, Wasser-r- und Fernwärmeleitungen	Wird zur Kenntnis genommen	

### Kreisheimatpfleger

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Die im Erläuterungsbericht und den beiliegenden Plänen erarbeiteten Maßnahmen für die beiden Sanierungsgebiete sind von meiner Seite aus grundsätzlich positiv zu bewerten. Insbesondere die angestrebte denkmalgerechte Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Nürnberger Straße und die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes halte ich hierbei für wichtig.</p> <p>Die Bedeutung der Vizinalbahn und der dafür errichteten Bahnhofsgebäude ist für die jüngere Stadtgeschichte Langenzenns als auch für dessen Ortsbild als sehr hoch anzusetzen. Vor allem das am Gleis befindliche Hauptgebäude bildet für Bahnreisende ein Entrée, das diesen automatisch einen ersten Eindruck von der Stadt vermittelt. Ein Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Langenzenn wäre daher im Sinne der planerisch angestrebten, dauerhaften und zielgerichteten Gebäudenutzung wünschenswert.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
<p>Der vorgelagerte Bahnsteig ist zwar kein eingetragenes Denkmal, mit den dort sekundär verbauten Schwellensteinen der ehemaligen Ludwig-Süd-Nord-Bahn enthält er jedoch ebenso wichtige wie frühe Elemente der Bayerischen Eisenbahngeschichte. Auf deren Erhalt und Sichtbarkeit sollte daher im Rahmen der Umsetzung des Pro-</p>		

<p>jektes größter Wert gelegt werden. Daran räumlich anknüpfend halte ich die vorgeschlagene Ausweitung der Planungsfläche um den Bereich zwischen den beiden Teilgebieten Nürnberger Straße und Z-Quartier für begrüßenswert. Damit würde eine sinnvolle „Abrundung“ und Verbindung der beiden Sanierungsgebiete mit direkter Anbindung an das Sanierungsgebiet Altstadt geschaffen werden.</p>		
--	--	--

### Landratsamt Fürth – Untere Naturschutzbehörde

<i>Stellungnahme:</i>	Beschlussvorschlag:	<i>Ergebnis:</i>
<p>Die Stadt Langenzenn, plant die Sanierung des nördlichen und östlichen Stadtgebiets der ehemaligen Ziegelei, sowie des Bahnhofplatzes. Bei der Eingriffsfläche handelt es sich um bereits versiegelte Flächen.</p> <p>Im Zuge der geplanten Maßnahmen muss in mehrere bestehende Gebäude eingegriffen werden, sowie ggf. geschützte Gehölzstrukturen entfernt werden. Um Verbotstatbestände aufgrund der Betroffenheit von nach §44 BNatSchG geschützten Tierarten zu verhindern, müssen die Gebäude vorab auf ihr Habitatpotenzial für Fledermäuse und Gebäudebrüter geprüft werden. Zusätzlich besitzt das Areal relevante Strukturen für Reptilien. Hierfür ist der Unteren Naturschutzbehörde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung in Bezug auf Vögel, Fledermäuse und Zauneidechsen vorzulegen.</p> <p>Sollten durch die Maßnahmen Gehölze beeinträchtigt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Für Bäume und Hecken gilt gem. § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ein Schnittverbot vom 1. März bis 30. September, demnach ist die Gehölzbeseitigung, auch zur Baufeldfreimachung, innerhalb dieser Zeit nicht erlaubt.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage der geforderten Unterlagen erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der geforderten saP-Prüfung im Bereich der Ziegelei wurde bereits eine Prüfung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 GE XI-Ziegenberg erstellt: Auf die saP vom 09.08.2023 von GSP Landschaftsarchitekten &amp; Stadtplanung in Nürnberg wird verwiesen.</p> <p>Der BPlan ist zwischenzeitlich am 20.01.2025 in Kraft getreten.</p> <p>Bei der weiteren Konkretisierung von Maßnahmen wird der Träger beteiligt.</p>	

### Landratsamt Fürth – Immissionsschutz

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Sollten schützenswerte Wohnungen bzw. Wohnhäuser neben gewerbliche Anlagen geplant sein, sind in einem späteren Bauleitplanverfahren mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte näher zu untersuchen bzw. zu bewerten.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	

### Landratsamt Fürth – Wasserrecht

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
<p>Im vorgelegten Maßnahmenplan sind sowohl konkrete Maßnahmen für Bereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes als auch Empfehlungen für Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebietes dargestellt.</p> <p><b>1. Zu diesen Maßnahmen wird aus wasserrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</b></p>		
<p>1. Z-Quartier Bereich: Geplant sind hier folgende Maßnahmen lt. Maßnahmenübersicht im Erläuterungsbericht S. 74 ff. (für genauere Erläuterungen wird auf die Rahmen- und Maßnahmenplanung ab S. 67 im Erläuterungsbericht verwiesen):</p> <p>Nr. 18 Abbruch Hallengebäude Alte Ziegelei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Abbruchmaßnahme/ Vorbereitung für Freiflächengestaltung</li> <li>▪ hierzu Flächenerwerb</li> </ul> <p>Nr. 19 Freiflächengestaltung Umfeld Alte Ziegelei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Freiflächengestaltung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität</li> <li>▪ hierzu Flächenerwerb</li> </ul> <p>Nr. 20 Gebäudesanierung Alte Ziegelei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebäudesanierung (in Abhängigkeit von der Nutzung – derzeit Entwicklung)</li> <li>▪ hierzu Flächenerwerb</li> </ul> <p>Die Hallengebäude der „Alten Ziegelei“, die „alte Ziegelei“ selbst sowie die Freiflächen im Umfeld „der alten Ziegelei“ befinden sich (zum Teil) weniger als 60 gem. Art. 20 Abs. 1 Satz 2 des Bayer. Wassergesetzes (BayWG) von der Uferlinie der Zenn eines Gewässers II. Ordnung entfernt.</p> <p>Anlagen am Gewässer im 60m-Bereich, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, dürfen an der Zenn nur mit Genehmigung des Landratsamtes Fürth errichtet, wesentlich</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p>	

<p>geändert oder stillgelegt werden gemäß Art. 20 BayWG i.V.m. § 36 WHG. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entfällt diese Genehmigung sowie bei Entscheidungen nach § 78 Abs. 5 S. 1 oder § 78 Abs. 2 S. 1 WHG. Die wasserrechtlichen Belange fließen dann in die Baugenehmigung ein.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist noch zu den geplanten Maßnahmen zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>		
<p>2. Bereich Z 2: „Maßnahmen Straßenraum Ziegenberg (innerhalb des Untersuchungsgebiets und des angrenzenden Bereichs)“</p> <p>Geplant sind hier folgende Maßnahmen lt. Maßnahmenübersicht im Erläuterungsbericht S. 74 ff. (für genauere Erläuterungen wird auf die Rahmen- und Maßnahmenplanung ab S. 67 im Erläuterungsbericht verwiesen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 13 Neugestaltung Straßenraum Ziegenberg westlich der Bahn</li> <li>▪ Nr. 14 Neugestaltung Straßenraum und Vorflächen westlich des Z- Quartiers</li> <li>▪ Nr. 15 Neugestaltung Parkplatz Z- Quartier</li> <li>▪ Nr. 16 Neugestaltung Straßenraum Ziegenberg östlich der Bahn</li> <li>▪ Nr. 17 Fußweganbindung Tieftalweg an Z-Quartier und Ziegenberg</li> </ul> <p>Die Maßnahmen Nr. 13-16 tangieren ebenfalls den 60 m- Bereich der Zenn. Anlagen am Gewässer im 60m-Bereich, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, dürfen an der Zenn nur mit Genehmigung des Landratsamtes Fürth errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden gemäß Art. 20 BayWG i.V.m. § 36 WHG. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entfällt diese Genehmigung sowie bei Entscheidungen nach § 78 Abs. 5 S. 1 oder § 78 Abs. 2 S. 1 WHG. Die wasserrechtlichen Belange fließen dann in die Baugenehmigung ein.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist noch zu den geplanten Maßnahmen zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p>	
<p>3. Bereich A1: „Maßnahmen Straßenraum und Platzbereich Sanktustorstraße (innerhalb des Untersuchungsgebiets und des angrenzenden Sanierungsgebiets)“</p> <p>Geplant sind hier folgende Maßnahmen lt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg</p>	

<p>Maßnahmenübersicht im Erläuterungsbericht S. 74 ff. (für genauere Erläuterungen wird auf die Rahmen- und Maßnahmenplanung ab S. 67 im Erläuterungsbericht verwiesen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 10 Aufwertung Trafohaus Altstadt eingang</li> <li>▪ Nr. 11 Aufwertung Grünflächen Sanktustorstraße</li> <li>▪ Nr. 12 Neugestaltung Sanktustorstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenraum Sanktustorstraße Altstadteinfahrt/Zugang</li> <li>- Verbesserung Fußwegesituation und Querungshilfe</li> <li>- Hierzu Flächenerwerb</li> </ul> </li> </ul> <p>Das Trafohäuschen der Maßnahme Nr. 10 stellt eine Anlage im 60 m- Bereich der Zenn, eines Gewässers II. Ordnung, dar. Anlagen am Gewässer im 60m-Bereich, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen, dürfen an der Zenn nur mit Genehmigung des Landratsamtes Fürth errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden gemäß Art. 20 BayWG i.V.m. § 36 WHG.</p> <p>Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben entfällt diese Genehmigung sowie bei Entscheidungen nach § 78 Abs. 5 S. 1 oder § 78 Abs. 2 S. 1 WHG. Die wasserrechtlichen Belange fließen dann in die Baugenehmigung ein. Die Maßnahmen Nr. 11 und 12 sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zenn, eines Gewässers der II. Ordnung, geplant. Sie stellen Maßnahmen nach § 78 a Abs. 1 WHG dar und es sind für diese entsprechenden Ausnahmegenehmigungen nach § 78 a Abs. 2 WHG beim Landratsamt Fürth zu beantragen.</p> <p>Ist eine Genehmigung nach § 78 a WHG zu erteilen, entfällt gem. Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG die Notwendigkeit einer Anlagenebene nach Art. 20 BayWG.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist noch zu den geplanten Maßnahmen zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>berg hat bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p>	
<p>1. Bereich A2: „Naturraum Zennaue/nordöstlicher Altstadttrand“ (innerhalb des Untersuchungsgebiets und im angrenzenden Sanierungsgebiet sowie in den angrenzenden Bereichen des Zenngrunds)</p> <p>Geplant sind hier folgende Maßnahmen lt. Maßnahmenübersicht im Erläuterungsbericht S. 74 ff. (für genauere Erläuterungen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p>	

<p>wird auf die Rahmen- und Maßnahmenplanung ab S. 67 im Erläuterungsbericht verwiesen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 7: Fuß- und Radweg Richtung Altstadt und An der Bleiche</li> <li>- Teilweise Grundstückserwerb</li> <li>- Neugestaltung/ Aufwertung Fuß- und Radweg</li> <li>▪ Nr. 8: Freiflächengestaltung Naherholungsraum Altstadtrand</li> <li>▪ Nr. 9: Neuordnung Zufahrt und Parkplatz Altstadtrand</li> </ul> <p>Die Maßnahmen Nr. 7 _ 9 sind im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zenn, eines Gewässers der II. Ordnung, geplant. Sie stellen Maßnahmen nach § 78 a Abs. 1 WHG dar und es sind für diese entsprechenden Ausnahmegenehmigungen nach § 78 a Abs. 2 WHG beim Landratsamt Fürth zu beantragen.</p> <p>Ist eine Genehmigung nach § 78 a WHG zu erteilen, entfällt gem. Art. 20 Abs. 5 Satz 1 BayWG die Notwendigkeit einer Anlagene Genehmigung nach Art. 20 BayWG.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist noch zu den geplanten Maßnahmen zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>		
<p>2. Bereich N1 „Maßnahmen Bahnhofsbahnplatz mit Umfeld“</p> <p>Geplant sind hier folgende Maßnahmen lt. Maßnahmenübersicht im Erläuterungsbericht S. 74 ff. (für genauere Erläuterungen wird auf die Rahmen- und Maßnahmenplanung ab S. 67 im Erläuterungsbericht verwiesen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nr. 1: Anwesen Bahnhofsbahnplatz</li> <li>- Erwerb Grundstück/ Gebäude</li> <li>- Sanierungsgutachten/ Nutzungskonzept</li> <li>- Gebäudesanierung</li> <li>- Neugestaltung Freiflächen</li> <li>▪ Nr. 2: Bahnhofsbahnplatz</li> <li>- Neugestaltung Freiflächen</li> <li>- Errichtung überdachte Fahrradabstellanlage</li> <li>- Errichtung Buswarte- und Bahnbereiche</li> </ul> <p>Zu den Maßnahmen Nr. 1 und 2 wird mitgeteilt: Soll Grundwasser während der Bauzeit abgesenkt werden (Bauwasserhaltung), so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg hat bereits eine Stellungnahme abgegeben.</p>	

<p>wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannern auszuführen.</p> <p>Aussagen über eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) wurden in den vorgelegten Unterlagen nicht getroffen, dies ist nachzuholen.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist noch zu den geplanten Maßnahmen zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>		
<p><b>Allgemein:</b></p> <p>Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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.</p> <p>Soll Grundwasser während der Bauzeit abgesenkt werden (Bauwasserhaltung), so bedarf dies gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung nicht genehmigungsfähig ist, ggf. sind die Keller in wasserdichten Wannern auszuführen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger am Verfahren beteiligt.</p>	
<p><b>2. Zu den vorstehenden Maßnahmen wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</b></p> <p>Die Grundstücke im Umgriff der Untersuchungsgebiete „Erweiterungsbereich Nord“ und „Erweiterungsbereich Ost“ sind derzeit nicht im Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz enthalten. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann.</p> <p>Das Grundstück Fl.Nr. 1880 Gemarkung Langenzenn ist eine ehemalige Altlast, die aus dem Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz unter Auflagen entlassen wurde und noch im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) geführt wird. Diesbezüglich wird auf unser Schreiben vom 04.01.2018, Az.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei genannten Auflagen werden berücksichtigt.</p>	

412-1152/97-640-BA verwiesen, welches der Stadt Langenzenn vorliegt. Die darin genannten Auflagen sind zu beachten.		
---	--	--

### N-ERGIE Netz

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich.  Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und besitzen nur informellen Charakter.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich wird von unserer 20 kV-Freileitung überquert. Falls der Schutzbereich unserer 20 kV-Freileitung unterschritten werden sollte, ist uns dies zwingend mitzuteilen. Die Situation muss dann von uns vor Ort überprüft werden.  Im Bereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.  Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie das Merkblatt für Freileitungen zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	

### Planungsverband Region Nürnberg/ Regionsbeauftragter

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Vorgelegt wurde eine Stellungnahme des Regionsbeauftragten:  Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Stadt Langenzenn dem Grundsatz 3.4.7 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) entspricht, demgemäß städtebauliche Sanierungsmaßnahmen vorrangig	Wird zur Kenntnis genommen.	

in den zentralen Orten, u. a. in Langenzenn, durchgeführt werden sollen.		
Der nördliche Teil des Sanierungsgebietes der hier vorgelegten Vorbereitenden Untersuchungen über lagert sich mit dem Regionalen Grünzug RG 6 „Zenntal“ (s. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (RP7)), dem die Funktionen Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen sind. In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird ((RP7) 7.1.3.2 (Z)). Im Regelfall ist eine Bebauung hier nicht vereinbar - konkrete Vorhaben in einem regionalen Grünzug werden auf ihre Funktionsverträglichkeit zu prüfen sein.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei weiteren, konkreten Planungen im Bereich des Regionalen Grünzugs wird der Träger am Verfahren beteiligt.	
In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese Ausführungen nicht die regionalplanerischen Stellungnahmen im Hinblick auf potenzielle künftige Bauleitplanungen ersetzen. Diese erfolgen stets anhand der dann vorliegenden konkreten Planunterlagen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Träger wird bei Bauleitplanverfahren weiter beteiligt.	
Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.	

## PLEDOC

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:  OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn	Wird zur Kenntnis genommen	
Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich	Wird zur Kenntnis genommen.	

<p>und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p>	<p>Der Träger wird bei einer Konkretisierung von Maßnahmen am Verfahren beteiligt.</p>	
--	--	--

### Regierung von Mittelfranken- Höhere Landesplanung-

<i>Stellungnahme:</i>	Beschlussvorschlag:	<i>Ergebnis:</i>
<p>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen gemäß 3.4.7 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) vorrangig in den zentralen Orten (...) Langenzenn (...) durchgeführt werden.</p> <p>Gemäß 7.1.3.2 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP7) sind in den Regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird. Der nördliche Erweiterungsbereich des Sanierungsgebietes überlagert sich mit dem Regionalen Grünzug RG 6 Zenntal, dem die Funktionen Erholungsvorsorge, Verbesserung des Bioklimas sowie Gliederung der Siedlungsräume zugewiesen sind. Wenn sich Maßnahmen im Bereich des Regionalen Grünzugs auf die im Erläuterungsbericht aufgezählten Ansatzpunkte der Handlungsfelder Freiflächen und Grünstrukturen (vgl. S. 61 f.) beschränken, ist von einer negativen Beeinträchtigung der zugewiesenen Funktionen nicht auszugehen.</p> <p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Berücksichtigung dieses Hinweises nicht erhoben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>	

### Regierung von Mittelfranken- Städtebauförderung-

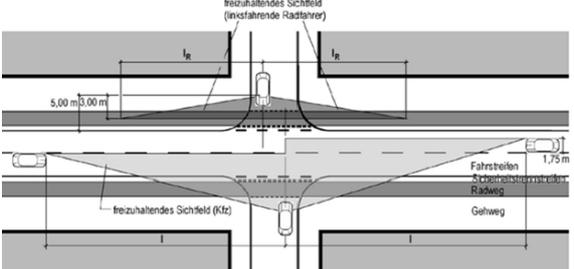
<i>Stellungnahme:</i>	Beschlussvorschlag:	<i>Ergebnis:</i>
<p>Mit der Überarbeitung und Erweiterung des Sanierungsgebiets in der vorgelegten Form besteht Einverständnis. Auch der Bereich und die Begründung zur Rücknahme der Flächen im Bereich Schießhausplatz/Würzburger Straße klingt plausibel. Die vorgeschlagene Erweiterung Nord und Ost des Sanierungsgebiets (genannt „Lückenschluss“) unter Berücksichtigung des Be-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

reichs zwischen den beiden Untersuchungsgebieten wird fachlich begründet und als sinnvoll erachtet.		
Es wurde darauf hingewiesen, dass es bei der Aufnahme eines kommunalen Förderprogramms von Vorteil wäre, die Gebäude in der Nürnberger Straße mit den Hausnummern 6 und 8 in den Umgriff des Sanierungsgebiets aufzunehmen.	Die Gebäude Nürnberger Straße 6 und 8 werden in das künftige Sanierungsgebiet mit aufgenommen.	
Es wurde darauf hingewiesen, auf Seite 18 unter 2.3.1 in der 3. Zeile könnte man „.... Grüne Infrastruktur ...“ durch „... grüne und blaue Infrastruktur ...“ zu ergänzen.	Wird ergänzt.	

### Staatliches Bauamt Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	Beschlussvorschlag:	<i>Ergebnis:</i>
seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung der Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebietes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:		
1. Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind unter <a href="http://www.baysis.bayern.de">www.baysis.bayern.de</a> ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 BayStrWG (OD-E, OD-V) müssen im Sanierungsgebiet eingetragen werden.	Das Sanierungsgebiet betrifft nur den innerörtlichen Bereich. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen liegen nicht im geplanten Gebiet.	
2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Sanierungsgebiet textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Carports, Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.	Das Sanierungsgebiet betrifft nur den innerörtlichen Bereich.	
3. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist rechtzeitig einzureichen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
4. Die Erschließung der Grundstücke des Sanierungsgebietes außerhalb des OD-E Bereiches (Erschließungsbereiches) der Ortsdurchfahrten ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).	Wird zur Kenntnis genommen.	
5. Unmittelbare Zufahrten, außerhalb	Wird zur Kenntnis genommen.	

<p>des OD-E Bereiches (Erschließungsbereiches) der Ortsdurchfahrten von Grundstücken zu Kreisstraßen sind nicht zulässig.</p>		
<p>3. Wir gehen davon aus, dass mit den geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet Erweiterungsbereich Nord, insbesondere mit der dargestellten Parkfläche und den zwei Bahnübergängen, der Verkehr in diesem Bereich nicht mehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Vor einer endgültigen Zustimmung ist daher ein Verkehrsgutachten zu erstellen, welches die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Verkehrsablaufes im o.g. Untersuchungsgebiet, vor allem jedoch im Bereich der beiden Bahnübergänge bestätigt. Das Gutachten ist dem Staatlichen Bauamt Nürnberg zur weiteren Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Bei den dargestellten Maßnahmen handelt es sich um beispielhafte künftige Entwicklungen. Bei einer Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger erneut beteiligt.</p>	
<p>7. Grundsätzlich gilt zudem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Neue Anbindungen zu betroffenen Kreisstraßen über neue Erschließungsstraßen oder Verlegung bestehender Anbindungen zu betroffenen Kreisstraßen sind dem Staatlichen Bauamt Nürnberg frühzeitig zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen.</li> <li>b. Bei geplanten Änderungen im Bereich der Kreisstraßen und im Bereich der Straßenbestandteile sind die aktuell gültigen Regelwerke u.a. RAS, RAL etc. zu berücksichtigen und anzuwenden. Dies gilt auch für geplante Fußgängerquerungen im Bereich der Kreisstraße, sowie allgemein für die fuß –und radwegemäßige Erschließung.</li> <li>c. Übergeordnete Planungen durch Dritte (z.B. DB) sind mit zu betrachten und in die weiteren Untersuchungen einzubeziehen (u.a. Zusammenlegung der Bahnübergänge).</li> <li>d. Neue Zufahrten oder Änderungen bestehender Zufahrten aufgrund Nutzungsänderungen des Grundstückes o.ä. im OD-E Bereich von Kreisstraßen, sind dem Staatlichen Bauamt Nürnberg zur Beurteilung und Genehmigung vorzulegen.</li> <li>e. Neue Senkrechtparkplätze entlang der Kreisstraßen sind nicht zulässig. Alle Stellplätze müssen so erschlossen werden, dass ein Rückwärtseinfahren in den Verkehrsraum der</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt. Bei einer Konkretisierung der Maßnahmen wird der Träger erneut beteiligt.</p>	

<p>Kreisstraße vermieden wird. Zufahrten sind, soweit möglich, zusammenzulegen, um Konfliktpunkte zu verringern.</p>		
<p>8. Entlang der Kreisstraße FÜ11 Richtung Kirchfembach ist die Planung eines Radweges im Radwegekonzept des Landkreises Fürth enthalten. Diese Planung und Führung eines Radweges entlang der Kreisstraße ist bei Überlegungen zum Verlegen der Kreisstraße zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.</p>	
<p>9. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der einmündenden Erschließungsstraßen und Zufahrten in die Kreisstraßen ist gemäß RASt mit der Seitenlänge <math>l_s = 70</math> m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p> 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.</p>	
<p>10. Der Baulastträger der Kreisstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>11. Bepflanzungen entlang der Kreisstraße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Bei der Planung sind die notwendigen Abstände gemäß RPS zu berücksichtigen. Die Planung ist mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.</p>	
<p>12. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.</p>	

13. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Kreisstraßen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.	
14. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.	
15. Werbeanlagen und Hinweisschilder (auch <1m <sup>2</sup> ) sind zudem gesondert zu beantragen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei einer Konkretisierung der Maßnahmen berücksichtigt.	
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.  Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).	Die Beschlussfassung über die Trägerbeteiligung wird dem Träger übermittelt.  Es handelt sich nicht um eine Bauleitplanverfahren. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Satzungsbeschluss wird dem Träger nach Beschlussfassung übermittelt.	

### Vodafone Kabel Deutschland

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Wird zur Kenntnis genommen.	
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 Träger wird bei konkreten Baumaßnahmen beteiligt.	

### Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschlussvorschlag:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Hinsichtlich des Untersuchungsgebiets Nord ist unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan BP77 GE XI Ziegenberg vom 25.11.2021 und vom 22.01.2024 im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.	
Sofern im Untersuchungsgebiet Ost ein Rückbau der Tankstelle (gemäß Seite 5 des Erläuterungsberichts erfolgt eine Beseitigung der Tankstelle) erfolgt, ist die Fläche im Rahmen des Rückbaus auf mögliche Altlasten hin zu untersuchen. Aufgrund der Tank-	Bei einer Konkretisierung der Maßnahme wird der Träger beteiligt.	

stellennutzung kann ein Altlastenverdacht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden. Ein mögliches Gefährdungspotential durch die vormalige Nutzung ist im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser durch eine Historische Erkundung und ggf. eine Orientierende Untersuchung gemäß § 12 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro (Sachverständigen nach § 18 BBodSchG) abschätzen zu lassen.		
---	--	--

**Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt den oben genannten Abwägungen zur Städtebauförderung Langenzenn - Erweiterung und Rücknahme des Sanierungsgebietes "Altstadt Langenzenn" zu.

Stadträtin Ritter war während der Beschlussfassung nicht im Sitzungssaal anwesend.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 20 Dagegen: 0**

<p><b>5. Überörtliche Prüfung der Jahresrechnungen 2017 bis 2022 und der Kasse der Stadt Langenzenn; hier: Möglichkeit der Einsichtnahme durch die Stadtratsmitglieder</b></p>
--

**Sachverhalt:**

Durch den Bayerischen kommunalen Prüfungsverband wurden die Jahresrechnungen 2017 bis 2022 der Stadt Langenzenn und der Stadtkasse Langenzenn geprüft. Der Bericht liegt nun der Verwaltung vor.

Gemäß Art. 30 Abs. 2 und 3 GO der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) ist der Stadtrat über den Eingang des Prüfungsberichtes in Kenntnis zu setzen. Darüber hinaus werden die Stadtratsmitglieder gem. Art. 102 Abs. 4 GO auf das bestehende Recht zur Einsichtnahme des Prüfungsberichts hingewiesen.

Der Prüfbericht kann zu den regulären Dienstzeiten in der Kämmerei eingesehen werden.

Darüber hinaus wird das Gremium über die Bereinigung der Prüfungsfeststellungen durch die Verwaltung gem. Art. 30 Abs. 3 GO in regelmäßigen Abständen informiert.

**Beschluss:**

**Der Stadtrat nimmt Kenntnis.**

<p><b>6. Änderung der Satzung der Stadt Langenzenn zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts</b></p>
--

**Sachverhalt:**

Gemäß Art. 46 Abs.2 Satz 3 und 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat ein Viertel der ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieder die Einberufung des Gemeinderates (Stadtrates) für folgenden Tagesordnungspunkt verlangt:

**„Änderung der Satzung der Stadt Langenzenn zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts“**

Gemäß dem o. g. Antrag soll ein neuer weiterer Ausschuss „Redaktionsausschuss“ installiert werden.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den vorliegenden Entwurf vom 07.04.2025 einer „Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts (2. Änderung) zur Satzung.

Wesentlicher Inhalt der Satzung ist die Einrichtung eines weiteren Ausschusses, benannt als „Redaktionsausschuss“.

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Entwurf der Satzung liegt der Niederschrift als Anlage bei.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 13 Dagegen: 8**

<b>7. Berufung der Mitglieder des Redaktionsausschusses und ihre Stellvertreter</b>
---

**Sachverhalt:**

Gemäß Art. 46 Abs.2 Satz 3 und 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat ein Viertel der ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieder die Einberufung des Gemeinderates (Stadtrates) für folgenden Tagesordnungspunkt verlangt:

**„Berufung der Mitglieder des Redaktionsausschusses und ihre Stellvertreter“**

Der Antrag mit entsprechender Begründung ist als Anlage beigefügt.

Nach der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts sind bisher folgende Ausschüsse installiert.

- a. Hauptausschuss
- b. Bau, Umwelt- und Verkehrsausschuss
- c. Werkausschuss
- d. Rechnungsprüfungsausschuss
- e. Ferienausschuss

Die Ausschüsse sind durchgehend mit sieben ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern und dem Vorsitzenden besetzt. Während der Rechnungsprüfungsausschuss aufgrund gesetzlicher Vorschriften auf maximal sieben Personen beschränkt ist.

Nach dem d`Hondtschen Wahlverfahren und der Geschäftsordnung verteilen sich die sieben Ausschusssitze auf die einzelnen Parteien bzw. Wählergruppe wie folgt:

<i>Christlich-Soziale Union in Bayern e.V.</i>	<i>CSU</i>	<i>3 Sitze</i>
<i>Sozialdemokratische Partei Deutschlands</i>	<i>SPD</i>	<i>2 Sitze</i>
<i>Bündnis 90 / DIE GRÜNEN</i>	<i>GRÜNE</i>	<i>1 Sitz</i>
<i>Freie Wähler Langenzenn e.V.</i>	<i>FW</i>	<i>1 Sitz</i>
<i>Freie Demokratische Partei</i>	<i>FDP</i>	<i>kein Sitz</i>

Aufgrund des unter Tagesordnungspunkt 6 beschlossene Änderung der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts und der damit verbundenen Ein-

führung eines weiteren Ausschusses „Redaktionsausschuss“ sind hierfür weitere Ausschussmitglieder zu benennen.

Die Fraktionen benennen entsprechend dieser Zuweisung die Ausschussmitglieder und Stellvertreter wie folgt:

#### **Redaktionsausschuss nach d'Hondt**

<b>Ordentliches Mitglied</b>	<b>CSU</b>	<b>SPD</b>	<b>GRÜNE</b>	<b>FW</b>	<b>FDP</b>
<b>Sitz 1</b>	Osswald	Plevka	Gawehn	Jäger	./.
<b>Sitz 2</b>	Durlak	Erhart	./.	./.	./.
<b>Sitz 3</b>	Schlager	./.	./.	./.	./.
<b>Vertreter</b>	Vogel O.	Sieber	Meyer	Ströbel M.	./.
	Ströbel R.	Franz	Schwämmlein	Schendzieloz-Kostopoulus	./.
	Schramm	Roscher	Ritter	Ammon	./.
	Schlager	./.	./.	./.	./.
	Weber	./.	./.	./.	./.
	Ziegler	./.	./.	./.	./.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat bestellt gemäß Art. 33 Abs.1 GO die von den Parteien und Wählergruppen vorgeschlagenen Ausschussmitglieder, wie im Einzelnen oben aufgeführt.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 14 Dagegen: 6**

### **8. Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats Langenzenn (Geschäftsordnung - GeschO)**

#### **Sachverhalt:**

Gemäß Art. 46 Abs.2 Satz 3 und 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) hat ein Viertel der ehrenamtlichen Gemeinderatsmitglieder die Einberufung des Gemeinderates (Stadtrates) für folgenden Tagesordnungspunkt verlangt:

#### **„Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats Langenzenn (Geschäftsordnung – GeschO)“**

Der Antrag mit entsprechender Begründung ist als Anlage beigelegt.

Aufgrund der vorangegangenen Beschlussfassung bezüglich der Installierung eines neuen Ausschusses „Redaktionsausschuss“ ist die Geschäftsordnung des Stadtrats Langenzenn (Geschäftsordnung – GeschO) entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den vorliegenden Entwurf vom 07.04.2025 der Fünften Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats Langenzenn (Geschäftsordnung – GeschO).

Die Fünfte Änderung der Geschäftsordnung des Stadtrats Langenzenn (Geschäftsordnung – GeschO) tritt mit dem Inkrafttreten der 2. Änderung der Satzung der Stadt Langenzenn zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts in Kraft.

**mehrheitlich beschlossen**

**Dafür: 13 Dagegen: 7**

**9. Antrag der CSU Stadtratsfraktion;  
hier: Einführung einer Wiederbesetzungssperre/Besetzungssperre**

**Sachverhalt:**

Stadt, Hospitalstiftung und Stadtwerke haben derzeit keinen beschlossenen Haushalt bzw. Wirtschaftsplan. Es zeichnet sich bereits jetzt eine sehr angespannte finanzielle Situation ab, die Einsparungen wohl unumgänglich macht. Die Personalkosten stellen einen erheblichen Kostenfaktor dar. Insofern sind Neueinstellungen einer besonderen Prüfung ihrer Notwendigkeit zu unterziehen. Insbesondere muss geprüft werden, ob nicht durch organisatorische Umstrukturierungen Synergieeffekte erzielt werden können. Auch muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Stadt bestimmte freiwillige Aufgaben noch oder noch in diesem Umfang weiterführen will. Dieser Antrag stellt ausdrücklich keine Kritik an den Beschäftigten der Stadt und ihrer Arbeit dar. Dem Stadtrat ist bewusst, dass die Beschäftigten eine gute und wertvolle Arbeit leisten. Die Finanzsituation erfordert dennoch Maßnahmen in allen Bereichen.

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 27.3.2025 dem Stadtrat mit 8:0 Stimmen folgenden Beschluss empfohlen.

Stadträtin Meyer stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, dass Sie über das aktuell laufende Einstellungsverfahren bei den Stadtwerken informiert werden möchte.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 20      Dagegen: 0**

Die Beratung wird zu Beginn der nichtöffentlichen Sitzung fortgeführt.

**Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, für alle Stellen bei der Stadt Langenzenn (inklusive der Stadtwerke und der von der Stadt verwalteten Hospitalstiftung) bis auf weiteres eine Wiederbesetzungssperre/Besetzungssperre. Die Wiederbesetzungssperre/Besetzungssperre gilt für alle Arten von Beschäftigungs- und Dienstverhältnisse unabhängig davon ob im Beamten- oder Beschäftigtenverhältnis und unabhängig von der Eingruppierung, dem Stundenumfang und der Dauer der Beschäftigung. Von der Wiederbesetzungssperre/Besetzungssperre kann nur im Einzelfall durch Beschluss des Stadtrates abgewichen werden. Im Rahmen des Beschlusses zur Haushaltssatzung (inklusive Stellenplan) wird über eine Aufhebung beraten.

**einstimmig beschlossen                      Dafür: 17      Dagegen: 0**

**10. Gebührensatzung für die Kindertagesstätten - Erlass einer neuen Satzung**

**Sachverhalt:**

Aufgrund weiter gestiegener Sachkosten, stark steigenden Personalkosten, aber auch zum Ausgleich des bisherigen Defizites bei den Kindertagesstätten schlägt die Verwaltung folgende Änderung bei den Gebührensätzen von:

**Krippen:**

	<b>alt</b>	<b>neu</b>
mehr als 3 bis einschließlich 4 Stunden	311,00 €	325,00 €
mehr als 4 bis einschließlich 5 Stunden	344,00 €	358,00 €
mehr als 5 bis einschließlich 6 Stunden	377,00 €	391,00 €
mehr als 6 bis einschließlich 7 Stunden	410,00 €	424,00 €
mehr als 7 bis einschließlich 8 Stunden	444,00 €	457,00 €
mehr als 8 bis einschließlich 9 Stunden	477,00 €	490,00 €

mehr als 9 bis einschließlich 10 Stunden	510,00 €	523,00 €
--	----------	----------

### **Kindergarten:**

	<b>alt</b>	<b>neu</b>
mehr als 3 bis einschließlich 4 Stunden	155,50 €	180,00 €
mehr als 4 bis einschließlich 5 Stunden	172,00 €	198,00 €
mehr als 5 bis einschließlich 6 Stunden	188,50 €	216,00 €
mehr als 6 bis einschließlich 7 Stunden	205,00 €	234,00 €
mehr als 7 bis einschließlich 8 Stunden	221,50 €	252,00 €
mehr als 8 bis einschließlich 9 Stunden	238,00 €	270,00 €
mehr als 9 bis einschließlich 10 Stunden	254,50 €	288,00 €

### **Hort:**

	<b>alt</b>	<b>neu</b>
mehr als 2 bis einschließlich 3 Stunden	168,00 €	184,00 €
mehr als 3 bis einschließlich 4 Stunden	187,00 €	205,00 €
mehr als 4 bis einschließlich 5 Stunden	206,00 €	226,00 €
mehr als 5 bis einschließlich 6 Stunden	225,00 €	247,00 €
mehr als 6 bis einschließlich 7 Stunden	244,00 €	268,00 €
mehr als 7 bis einschließlich 8 Stunden	263,00 €	289,00 €
mehr als 8 bis einschließlich 9 Stunden	282,00 €	310,00 €
mehr als 9 bis einschließlich 10 Stunden	301,00 €	331,00 €

Neben der Erhöhung der Gebühren enthält die vorgeschlagene Satzung eine Änderung bei der Geschwisterermäßigung. Die Ermäßigung ab dem 3. Kind ist von 100 % auf 80,00 € geändert. Diese Regelung orientiert sich an den anderen Einrichtungen in Langenzenn.

Die vorgeschlagenen Gebührensätze orientieren sich an den umliegenden Gemeinden, bzw. an den neuen Gebühren der kirchlichen Einrichtungen in Langenzenn.

Nach den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Gemeindeordnung ist der Haushalt der Gemeinde wirtschaftlich zu führen. Bei der Einnahmebeschaffung steht an erster Stelle die Erhebung von Entgelten für erbrachte Leistungen:

Auch mit den neuen vorgeschlagenen Gebührensätzen wird keine 100 %-ige Kostendeckung erreicht.

Der Hauptausschuss hat dem Stadtrat den Beschluss einstimmig empfohlen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt den vorliegenden Entwurf der Gebührensatzung für die Kindertagesstätten (KindertagesstättenGebS – KiTaGebS 2025) als Satzung.

Die Satzung liegt der Niederschrift als Anlage bei.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 20 Dagegen: 0**

## **11. Gebührensatzung für die Mittagsbetreuung an der Grundschule Langenzenn - Erlass einer neuen Satzung**

### **Sachverhalt:**

Aufgrund steigender Sachkosten, ansteigenden Personalkosten, aber auch zum Ausgleich des bisherigen Defizites bei der Mittagsbetreuung schlägt die Verwaltung folgende Anhebung der Gebühren vor:

	alt	neu
bei fünf gebuchten Wochentagen	105,00 €	120,00 €
bei vier gebuchten Wochentagen	84,00 €	96,00 €
bei drei gebuchten Wochentagen	63,00 €	72,00 €
bei zwei gebuchten Wochentagen	42,00 €	48,00 €

Für die Geschwisterermäßigung für das zweite Kind wird eine Erhöhung von 12,00 € auf 15,00 € vorgeschlagen. Gleichzeitig wird eine Änderung für die Ermäßigung ab dem dritten Kind von 100 % auf 30,00 € vorgeschlagen.

Durch die vorgeschlagene Gebührenerhöhung wird das Defizit nicht zu 100 % gedeckt.

Nach den allgemeinen Haushaltsgrundsätzen der Gemeindeordnung ist der Haushalt der Gemeinde wirtschaftlich zu führen. Bei der Einnahmebeschaffung steht an erster Stelle die Erhebung von Entgelten für erbrachte Leistungen.

Der Hauptausschuss hat dem Stadtrat den Beschluss einstimmig empfohlen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Mittagsbetreuung der Stadt Langenzenn als Satzung.

Der Entwurf der Satzung liegt der Niederschrift als Anlage bei.

**einstimmig beschlossen**

**Dafür: 20 Dagegen: 0**

## **12. Mitteilungen**

Es liegen keine Mitteilungen vor.

## **13. Sonstiges**

### **13.1. Ablehnung beim Beschluss zur Informationsveranstaltung zur Landesgartenschau**

Stadträtin Schläger möchte die Ablehnung der Informationsveranstaltung zur Landesgartenschau von Ihrer Fraktion in der Sitzung des Bau-, Umwelt-, und Verkehrsausschusses am 08.04.2025 nachträglich wie folgt begründen:

Die CSU-Fraktion ist nicht grundsätzlich gegen eine solche Informationsveranstaltung. Es müssen jedoch vorab die Fragestellungen, aus dem Antrag von Stadträtin Osswald bezüglich der Landesgartenschau, beantwortet werden.

### **13.2. Reaktion auf Facebook-Posts zur Landesgartenschau**

Stadtrat Durlak stellt klar, dass entgegen einer Meldung auf Facebook der Bewerbungsbeschluss zur Landesgartenschau im Stadtrat nicht einstimmig gefasst wurde.