



Auszug aus der Niederschrift über die 64. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 16.12.2025
Beginn: 15:30 Uhr
Ende: 16:47 Uhr
Ort, Raum: Sitzungssaal des Alten Rathauses in Langenzenn,
Prinzregentenplatz 1

Zur Sitzung anwesend:

Erster Bürgermeister

Habel, Jürgen bis TOP 12, 16:45 Uhr

Ausschussmitglieder

Franz, Irene ab TOP 13, 16:46 Uhr

Ritter, Margit

Schendzielorz-Kostopoulos, Jutta

Vorsitz ab TOP 13

Schlager, Anni

ab TOP 2.1, 16:04 Uhr

Sieber, Christian

ab TOP 2.1, 16:08 Uhr

Vogel, Oliver

Zuhörer aus dem Stadtrat

Gawehn, Michael

ab TOP 8, 15:59 Uhr

Roscher, Klaus

Stellvertreter für Stadträtin Franz

Ziegler, Thomas

Stellvertreter für Stadtrat Schramm

Gäste/Referenten

Vertreter von, IB Christofori

zur TOP 2.1

Abwesend / Entschuldigt:

Ausschussmitglieder

Schramm, Alexander

Öffentlicher Teil

2. Bauleitplanung

2.1. 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Lagerplatz Beim Weißen Stein"; hier: Abwägung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrats am 15.01.2025 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ sowie die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) im Bereich dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gefasst. Ferner wurde die Verwaltung auch beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen und die Ausarbeitung der Vorentwürfe und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans und der 28. FNP-Änderung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 25.08.2025 bis einschließlich 02.10.2025 statt.

Folgende Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen ein:

Öffentlichkeit 1:

Stellungnahme:	Beschluss:	Ergebnis:
Im Anhang finden Sie meine Stellungnahme zum BP Nr. 87 und zur 28. FNP-Änderung mit der Bitte um Berücksichtigung. Es wäre schön, wenn Vorschläge daraus in die Umsetzung einfließen würden. Betreffend der geplanten Nutzung und Erschließung möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Nutzung u.a. zur „LAN_BP_87_Lagerplatz_VE_2_Begründung_250730.pdf“, Begründung Kap.7.1, sinngemäß auch für alle anderen Dokumente, welche die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplan betreffen. Unter anderem soll zur Nutzung zulässig sein: - Betrieb einer mobilen Brecheranlage - Brechen und Klassieren von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Asphalt, Steinen) o. Sieben von Bodenmaterial o Grobzerkleinern von Althölzern (AI bis AIII nach AltholzV) und von Grobholz (z.B. Stämme, dicke Äste, Wurzeln) - Betrieb einer mobilen Brecheranlage	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:	7:0

→ Durch diese Nutzung ist von einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung auszugehen! Der Betrieb der notwendigen Anlagen und Maschinen muss separat genehmigt werden, dies sehe ich als nicht betrachtet und damit als nicht genehmigt an. Da es aber wohl vorgesehen ist, Brecher-, Zerkleinerungs- und Siebanlagen o.ä. einzusetzen: Werden alle Betroffenen dann erst später vor vollendete Tatsachen mit zusätzlichen Emissionen gestellt? Ziel muss sein, eine Erhöhung von Emissionen zu vermeiden, insbesondere jegliche zusätzlich Belastung ggü. dem aktuellen Ist-Zustand durch Lärm und Staub von Anwohnern, Fußgängern und Radfahrern fernzuhalten. Es ist zu gewährleisten, dass es zu keinen weiteren Belastungen im Vergleich zur aktuellen Situation, auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Belastungen durch die bestehenden Bundesstraße B8 kommt. Erschließung, Verkehr (u.a. Kap.8) ... „Die Straße „An der Reiherbeize“ ist nur als Wirtschaftsweg ausgebaut und ist auf die Befahrung durch die Landwirtschaft beschränkt. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des kommunalen Lagerplatzes wurde für die Fahrzeuge der Stadt Langenzenn eine verkehrsrechtliche Ausnahme genehmigung erteilt, an diesem Vorgehen soll auch weiterhin festgehalten werden.“... Dazu ist anzumerken, dass die Fläche des „kommunalen Lagerplatzes“ aktuell brach liegt und seit längerem keine aktive Nutzung als kommunaler Lagerplatz erfolgt. Eine Nutzung erfolgte nur vor einigen Jahren zur Zeit der Erweiterung des Baugebiets „Am Weißen Stein“.	Vom Betrieb einer mobilen Brecheranlage im Planungsgebiet wird im Weiteren abgesehen, die Einwendung diesbezüglich ist somit unbegründet. Die Planungen werden diesbezüglich fortgeschrieben und die Festsetzungen angepasst. Mit der vorliegenden Planung soll die Weiternutzung des bisherigen Lagerplatzes baurechtlich ermöglicht werden. Es ist geplant die Flächen wie bisher zu nutzen, bislang war die Nutzung durch eine entsprechende Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sichergestellt. Durch die Änderung der Rechtslage ist nun die Aufstellung einer Bauleitplanung erforderlich, was mit vorliegender Planung nun begonnen wurde. Die Belastungen aus der Bundesstraße B8 werden im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls berücksichtigt, es wurde eigens ein Schallschutzgutachten erstellt. Es wurden im Ergebnis Festsetzungen im Sinne des Schallschutzes getroffen, die den Anwohnern der nördlichen Wohnbauflächen dienen. Auf die Zuwegung im Süden muss im Weiteren verzichtet werden. Allerdings ergibt sich aus der vom Einwendungsgeber beschriebenen Bestandssituation eine vertretbare Frequenz der Nutzung, so dass sich auf die Anlieger geringe Auswirkungen ergeben. Die Erschließung kann nur wie im Bestand über den landwirtschaftlichen Weg am Nordrand erfolgen. Die Stadt Langenzenn hat dies nochmals sorgsam geprüft. Insbesondere wurde die Frage der Verträglichkeit mit den nördlich davon angrenzenden Nutzungen einer besonderen Würdigung und Abwägung unterzogen. Es wird auch weiterhin, wie im Lärmschutzgutachten zu Grunde gelegt, nur von einer sehr geringen Verkehrsfrequentierung ausgegangen, da die Fläche ausschließlich als Lagerplatz für	
--	--	--

Damit ist der Istzustand zu berücksichtigen, dass die Befahrung der Straße „An der Reiherbeize“ als Zufahrt zum momentanen Lagerplatz durch die „nicht-Nutzung“ äußerst selten erfolgt, vernachlässigbar ist und praktisch nicht stattfindet. Eine starke Belastung während der Erschließungsphase sollte dadurch auf ein Minimum begrenzt werden, indem die Erschließung vom Klaushofer Weg frühzeitig, als erster Bauabschnitt, erfolgen sollte. Damit könnte die Nutzung des Wirtschaftsweges zur Erschließung so kurz wie möglich gehalten werden. Der Wirtschaftsweg „An der Reiherbeize“ wird sehr gerne und stark als Spazier- und Radweg, häufig mit Kindern, also auch von Joggern, für Gesundheit und Naherholung genutzt. Es gibt keine Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsverkehr von mehrspurigen Fahrzeugen. Zudem ist die Situation für Fußgänger und Radfahrer häufig kritisch, schnell für den landwirtschaftlichen Verkehr Platz machen zu müssen. Die Traktoren kommen sehr schnell angefahren, wodurch sich Personen dann auf die angrenzenden Bankette oder Regenwassergräben begeben müssen. Diese sind i.d.R. auch zugewachsen (teilweise mit Brennesseln, hohen Gras und Gestrüpp), ein Mähen erfolgt seitens der Stadt Langenzenn sehr unregelmäßig (nur 1x im Jahr). Das führt bereits mit der aktuellen Nutzung immer wieder zu gefährlichen Situationen, welche sich durch den Anlieferverkehr mit bis zu 30 LKW Anlieferungen pro Tag (60 einfache Fahrten, Quelle: Lärmschutzgutachten) zusätzlich verschärfen würde. Zusätzlich erzeugen die Fahrten, neben der erhöhten Lärmbelästigung, vor allem an trockenen Tagen eine deutliche Staubeentwicklung, welche sich durch LKW-Fahrten noch erhöhen würde. Die Beschaffenheit der „Straße“, welche nur als Wirtschaftsweg ausgebaut ist, ist nicht für vermehrten LKW-Betrieb ausgelegt. Es wird auch kein Winterdienst durchgeführt. Eine bauliche Ertüchtigung der Straße „An der Reiherbeize“ muss jetzt und auch in der Zukunft abgelehnt werden. → Die bestehende Zufahrt sollte nur für die Fläche „SO Sport“ zulässig sein, die Zufahrt des Lagerplatzes „SO Lagerplatz“ sollte nur über den	kommunal veranlasste oder im öffentlichen Interesse stehende Baumaßnahmen herangezogen werden sollen. Die Berechnungen des Schallschutzgutachters zeigen, dass aus den zu erwartenden Verkehrsbewegungen auf der Reiherbeize keine unverhältnismäßigen Belastungen für die bestehenden Strukturen zu erwarten sind. Dies ergibt sich hierbei insbesondere aus der Tatsache, dass keine wesentlichen Fahrbewegungen im Nachtzeitraum zu erwarten sind. Die Nutzung des Wirtschaftswegs durch Fußgänger und Radfahrer ist bekannt. Auch die Fahrweisen der zulässigen Nutzer sind der Stadt Langenzenn bekannt. Die Einflussmöglichkeiten der Stadt Langenzenn sind hier allerdings abseits ordnungsrechtlichen Vorgehens bei konkreten Einzelfeststellungen gering. Hier kann zunächst nur auf das allgemeine Gebot der Rücksichtnahme gem. §1 StVO hingewirkt werden. Die aus den Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind dabei auch unter Berücksichtigung der Bestandsverkehrs als gering und vertretbar zu erachten. Umgerechnet auf einen 10 h Zeitfenster entspräche es 3 Quell- und Zielfahrten zum Lagerplatz. Diese können in der Bestandssituation vertraglich abgewickelt werden. Auch der Ausbauzustand ist als ausreichend zu erachten. Ausbauten sind auch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen werden erforderlich noch geplant. Der Unterhalt wird im Regelfall durch die Stadt Langenzenn vorgenommen. Eine Umlage auf die Wohnbaugrundstücke nördlich des Weges erfolgt nicht. Wie bereits zuvor erläutert ist mit der geplanten Nutzung keine wesentliche Erhöhung der Frequenz des Verkehrs als im Bestand zu erwarten. Die Belange des Umfeldes bleiben gewahrt. Es kommt nicht zu erheblichen Verschlechterungen ggü. der Bestandssituation. Eine Nutzung der	
--	--	--

Klaushofer Weg erlaubt werden, um die Verkehrssicherheit sicherzustellen und Lärm- und Staubemission für Anwohner, Spaziergänger (mit und ohne Kinder) und Radfahrer zu minimieren, um die Situation ggü. dem aktuellen Stand nicht zu verschlechtern. Der Freizeitwert des Wirtschaftswegs mit dessen Nutzung darf nicht in Frage gestellt werden, das Verkehrs-/Unfallrisiko würde sich durch zusätzlichen Betriebs- und LKW-Verkehr wesentlich ändern und erhöhen, was abgewendet werden muss! Viele Anwohner vom „Weißen Stein“, besonders die Anrainer des Wirtschaftswegs „An der Reiherbeize“, haben sich durchaus auch aus Gründen der Unverbaubarkeit der Südseite zur B8 hin, der Ruhe und der direkten naturnahen Lage, ohne Durchgangsverkehr, für dieses Baugebiet und der Lage ihrer Grundstücke entschieden. Daher bitte ich den Bedenken bzgl. des Erschließungsverkehrs und täglichen Anfahrtsverkehrs, wie auch erweiterter Lärm- und Staubemission durch den Betrieb von Gerätschaften/ Zerkleinerungsmaschinen Rechnung zu tragen und meine Vorschläge aufzunehmen. Über eine Rückmeldung und Information zu beabsichtigten Maßnahmen würde ich mich sehr freuen.	Zufahrt nur für die Sportnutzungen über die Reiherbeize ist aufgrund fehlender alternativer Zufahrtsmöglichkeiten nicht möglich. Die ursprünglich geplante Andienung des Lagerplatzes vom Klaushofer Weg kann aufgrund der artenschutzrechtlicher Belange nicht umgesetzt werden. Der Freizeitwert des Wirtschaftswegs ist unbestritten, jedoch ist der Weg entsprechend der rechtlichen Widmung ein öffentlicher Feld- und Wiesenweg zur Andienung der angrenzenden Flächen. Die Aussagen zu den Gründen des Erwerbs eines Grundstückes werden zur Kenntnis genommen. Diese Belange sind nachvollziehbar und werden in der Abwägung berücksichtigt. Ein dauerhafter Anspruch auf Unveränderbarkeit benachbarter Flächen besteht jedoch nicht. Die Planung verfolgt städtebaulich gewichtige Ziele, deren Realisierung grundsätzlich zulässig ist. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnruhe, das Landschaftsbild sowie eine mögliche Zunahme des Verkehrs sind aufgrund der geplanten Nutzung für kommunale Aufgaben mit geringer Nutzungsintensität nicht zu erwarten bzw. können durch Festsetzungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Eine unzumutbare Betroffenheit der Anwohner ist nach aktueller Planung nicht zu erwarten.	
---	---	--

Öffentlichkeit 2:

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Noch einmal vielen Dank für Ihre Zeit, Ihre Geduld und Ihre Erläuterungen vom letzten Dienstag. Folgende Stellungnahme: 1. Als Anwohner von IO2 finde ich das Lärmbudget von 0 +/- 0dB "etwas knapp bemessen". Will sagen, hier hat der Ersteller des Gutachtens alles aus der DIN 45691 herausgeholt, was rauszuholen war, damit das Vorhaben der Gemeinde nicht bereits im Vorfeld scheitert. Ich arbeite u.a. im EMV-Zulassungswesen. Hier gilt bei Pre-Compliance-Bewertungen:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die höchstzulässigen Geräuschemissionen des Plangebiets durch eine Festsetzung von Geräuschkontingenten beschränkt, so dass die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen (unabhängig von der späteren tatsächlichen Nutzung) im Zusammenspiel mit der Vorbelastung durch weitere Betriebe und Anlagen au-	7:0

6-7dB Abstand zum gesetzlichen Grenzwert sind eine seriöse Reserve, 2-3dB kann man bei viel Erfahrung und guter Kenntnis des Produkts wagen, bevor man in ein akkreditiertes Labor zum Messen geht, 0dB bedeuten: das geht schief. Resultierende Forderung: bitte erhöhen Sie als Gemeinde bereits im Vorfeld den planerischen Lärmschutz durch geeignete Maßnahmen so, daß bei gleicher Anwendung der Software für die simulierte Schallemission am IO2 eine rechnerische Reserve von mindestens 3dB zum gesetzlichen Grenzwert rauskommt und die übrigen Immissionsorte mindestens nicht schlechter gestellt werden als bisher. 2. Die Anwendung der DIN 45691 ist rechtlich nicht unumstritten. 3. Im Schallschutzgutachten habe ich die mobile Brecheranlage als - aus meiner Sicht nicht unerheblichen- Einzel-Lärmemittenten gar nicht gefunden. Wie wurde sie in das Gutachten eingebracht? 4. Der zu erwartende LKW-Verkehr selbst, die Entladevorgänge und das Brechen von mineralischem Baumaterial werden auch zu	ßerhalb des Plangebiets mit der Nachbarschaft sichergestellt ist. Das Verfahren der Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 gewährleistet in rechtlich angemessener Weise die Einhaltung der mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm und den Orientierungswerten der DIN 18005 bestimmten Schutzansprüchen der Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes. Ein weitergehendes iteratives Abweichen von den Grenzwerten nach unten ist dabei nicht erforderlich. Die angesetzten Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind so gewählt, dass durch die Planungen das zulässige Immissionsniveau auch zukünftig eingehalten ist. Der konkrete Nachweis über die Einhaltung obliegt dem konkreten Bauvorhaben und dem hierfür noch zu erstellenden Schallschutzgutachten zum Bauvorhaben. Die geforderte weitergehende Abweichung ist weder erforderlich noch rechtlich begründet. Festzustellen ist zudem, dass mit den getroffenen Festsetzungen nicht darauf hingewirkt „rauszuholen was rauszuholen war“, sondern durch die entsprechenden Untersuchungen auf die verträgliche Gesamtentwicklung hinzuwirken, welche die berechtigten Immissionsschutzansprüche des Umfeldes im Rahmen der rechtlichen Abwägung angemessen berücksichtigt. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 27.10.2025 wurde die Anwendbarkeit der Emissionskontingentierung rechtlich eindeutig geregelt. Die Anwendbarkeit der DIN 45691 wurde in den Festsetzungskanon des § 9 Abs. 1 BauGB aufgenommen und ist nun als Geräuschemissionskontingenten auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) BauGB möglich. Die seitens der Rechtsprechung in der Vergangenheit dargelegten Bedenken bzgl. der Anwendbarkeit wurden hiermit durch den Gesetzgeber ausgeräumt. Vom Betrieb einer mobilen Brecheranlage im Änderungsbereich wird abgesehen. Soweit an trockenen Tagen Staubemissionen in größeren Maß auftreten, können diese durch Wasserberieselung über mögliche Wasserbehälter und Pumpen vor Ort gefangen werden. Aufgrund der im wesentlichen vorherrschenden Westwindlage wird grundsätzlich nicht mit erhebli-	
---	---	--

Staubemissionen führen, die je nach Wetterlage in die umliegenden Wohngebiete getragen werden. Wie will die Gemeinde diesen Staubemissionen begegnen? 5. Nicht zuletzt wird der LKW- und Baumaschinenverkehr, je nach Antriebsart auch die mobile Brecheranlage, zu erhöhten Abgasemissionen führen, außer Feinstaub auch Kohlenmonoxid, Kohlendioxid, Schwefeldioxid, Stickoxide und Kohlenwasserstoffe aus unvollständigen Verbrennungsvorgängen. Diese kommen zu der ohnehin schon vorhandenen Belastung vom Verkehr auf der B8 hinzu. Wie wurden diese zusätzlichen Belastungen berechnet/simuliert und bewertet?	chen Auswirkungen auf die nördlich in einem Abstand > 110 m befindlichen Wohnbebauung gerechnet. Alternativ sind auch Abdeckungen denkbar. Im Detail können notwendige Maßnahmen aber erst auf Ebene des nachfolgenden konkreten Vorhabenantrags bestimmt werden. Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind entbehrlich. Die zusätzlichen Emissionen sind im Verhältnis zur kontinuierlichen Grundbelastung der B8 als sehr gering einzustufen. Ein Brecher kommt, wie ausgeführt, nicht zum Einsatz. Die im Übrigen zu erwartenden Mehrbelastungen entstehen nur unregelmäßig bei kommunalen Baumaßnahmen mit Baumaßnahmen im öffentlichen Interesse, sind zeitlich begrenzt und zudem durch Einsatz moderner Gerätschaften und Einhaltung der gesetzlichen Normungen (z. B. Abgasnormen, etc.) technisch reduzierbar. Hinweise auf eine Überschreitung maßgeblicher Grenzwerte durch die Emissionen der Bundesstraße hinsichtlich NO_x und PM liegen nicht vor. Das Plangebiet liegt im Bereich der Bundesstraße B8 im Gemeindegebiet der Stadt Langenzenn. Hauptquelle luftgetragener Schadstoffe ist der Kfz-Verkehr auf der B8. Die Beurteilung der Luftqualität erfolgt auf Grundlage der Mess- und Auswertungen des Lufthygienischen Landesüberwachungssystems Bayern (LÜB) sowie der flächenhaften Luftqualitätskarten des Umweltbundesamtes. Für Bayern gilt, dass die Grenzwerte für Feinstaub PM₁₀ seit 2012 eingehalten werden und die Belastung mit Stickstoffdioxid in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen ist. Grenzwertüberschreitungen des NO₂-Jahresmittelwertes treten nur noch an einzelnen stark verkehrsbelasteten innerstädtischen Straßen („Hot-Spots“) auf. Das Plangebiet liegt außerhalb solcher innerstädtischer Hot-Spots. Auf Basis der regionalen Messstationen und der Luftqualitätskarten ist für den Bereich der B8 bei Langenzenn von NO₂-Jahresmittelwerten in einer Größenordnung von etwa 20–30 µg/m³ und von PM₁₀-Jahresmittelwerten von etwa 15–25 µg/m³ auszugehen. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (NO₂-Jahresmittel 40 µg/m³; PM₁₀-Jahresmittel 40 µg/m³; PM₁₀-Tagesmittel 50 µg/m³ mit max. 35 Überschreitungen/Jahr) sicher eingehalten. Durch die Planungen sind erheblichen zusätzlichen verkehrsbedingten Emissionen zu erwarten. Der planbedingte Mehrverkehr bleibt im Vergleich zum bestehen-	
---	--	--

Ich befürchte 1. eine Verschlechterung meiner Lebensqualität 2. eine Verminderung des Werts meiner Immobile durch die Planung der Stadt für einen kommunalen Lagerplatz im genannten Gebiet.	den Verkehrsaufkommen auf der B8 gering. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für NO₂ und Feinstaub nach 39. BImSchV ist daher nicht zu erwarten. Eine detaillierte immissionsschutzfachliche Modellierung ist vor diesem Hintergrund für die Abwägung nicht erforderlich. Insgesamt ist die mit der Planung verbundene zusätzliche Belastung durch Luftschadstoffe als gering und städtebaulich sowie umweltfachlich vertretbar zu bewerten. Die Bedenken von erheblichen Auswirkungen auf die Lebensqualität werden nach sorgsamer Würdigung der Auswirkungen der Planung nicht geteilt. Die Aussagen zu einer möglichen Wertentwicklung eines Grundstückes werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Ein dauerhafter Anspruch auf Unveränderbarkeit benachbarter Flächen besteht nicht. Die Planung verfolgt städtebaulich gewichtige Ziele, deren Realisierung grundsätzlich zulässig ist. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnruhe, das Landschaftsbild sowie eine mögliche Zunahme des Verkehrs sind aufgrund der geplanten Nutzung für kommunale Aufgaben mit geringer Nutzungsintensität nicht zu erwarten bzw. können durch Festsetzungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Eine unzumutbare Betroffenheit der Anwohner ist nach aktueller Planung nicht zu erwarten. Die städtebauliche Planung besitzt keine unmittelbare Auswirkung auf den Grundstückswert angrenzender Immobilien, weil sie ein normatives Steuerungsinstrument ohne unmittelbare Marktwirkung ist und tatsächlichen Veränderungen auf dem Nachbargrundstück werden durch die Planungen nicht bewirkt werden. Das BauGB vermittelt Nachbareigentümern weder einen Anspruch auf Erhalt noch auf Entwicklung des individuellen Grundstückswertes. Der Grundstückswert stellt keinen abwägungserheblichen Belang im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Wertinteressen sind daher nicht entscheidungserheblich und können die planerische Abwägung nicht beeinflussen. Die geäußerten Bedenken beschreiben lediglich zukünftige, spekulative Szenarien, welche keinen Anspruch auf Wertschutz begründen. Damit bleibt der Grundstückswert angrenzender Grundstücke von der bloßen Planexistenz unberührt. Behauptete Wertminderungen sind	
--	--	--

Zum Thema "Lagerplatz" noch: der Begriff "Lagerplatz" schließt aus meiner Sicht den Betrieb einer Brecheranlage aus. Hierzu würde ich gerne eine rechtliche Bewertung durch die Stadt Langenzenn hören. Damit ich nicht nur als NIMBY rüberkomme: Spielplatz und Sportanlagen finde ich gut.	im Rahmen der Abwägung weder relevant noch zu berücksichtigen, da sie weder rechtlich geschützt noch sachlich begründbar sind. Der Begriff „Lagerplatz“ wurde als Sammelbegriff für die Zweckbestimmung der im Bebauungsplan gesondert festgesetzten zulässigen Arten der baulichen Nutzung gewählt. Von der Zulässigkeit einer Brecheranlage wird im Weiteren abgesehen. Die Aussage zu den Sportflächen wird zur Kenntnis genommen.	
--	--	--

Öffentlichkeit 3:

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Wir sind direkte Anwohner bei der Zufahrt zum neu geplanten Lagerplatz und den geplanten Erweiterungen. Da die Zufahrt aufgrund der Vergrößerung die etwa doppelt so gross ist wie heute und die Freizeitstätten wie der Bolzplatz deutlich näher rücken, ist im Vergleich zu heute von einer deutlich höheren Lärmbelastung auszugehen. Darüber wollten wir unsere Bedenken anmelden und bitte das in die Planungen mit aufzunehmen. Wir gehen davon aus, dass wenn die Planungen so umgesetzt werden, unsere Wohnqualität, die im Wesentlichen von der Naturlandschaft geprägt ist, deutlich beeinträchtigt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Für den nachfolgenden Bebauungsplan wurde eigens ein Schallschutzgutachten erstellt. Im Gutachten wurden die Belange des städtebaulichen Umfelds hinreichend geprüft und gewürdigt, es sind im Ergebnis Festsetzungen im Sinne des Lärmschutzes bereits in der Planung enthalten, die von den Nutzern des Sondergebiets einzuhalten sind. Entsprechend den Ergebnissen des Schallschutzgutachtens wird von einer Verträglichkeit der Planungen mit den Belangen des Umfeldes ausgegangen. Mit der vorliegenden Planung soll die Bestandsnutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Das bedeutet, dass an der bisherigen Nutzungsfrequenz kaum eine Änderung erfolgen soll. Die Bedenken hinsichtlich der Verschlechterung der Wohnqualität werden nicht geteilt. Diese Belange sind nachvollziehbar und werden in der Abwägung berücksichtigt. Ein dauerhafter Anspruch auf Unveränderbarkeit benachbarter Flächen besteht jedoch nicht. Die Planung verfolgt städtebaulich gewichtige Ziele, deren Realisierung grundsätzlich zulässig ist. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnruhe, das Landschaftsbild sowie eine mögliche Zunahme des Verkehrs sind aufgrund der geplanten Nutzung für kommunale Aufgaben mit	7:0

Der heute gut verdeckte Lagerplatz wäre dann offen direkt vor unserer Nase und der Bolzplatz und die anschließenden Sportbereiche würden sich nicht mal 100 m entfernt befinden.	geringer Nutzungsintensität nicht zu erwarten bzw. können durch Festsetzungen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Eine unzumutbare Betroffenheit der Anwohner ist nach aktueller Planung nicht zu erwarten.	
--	--	--

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 22.08.2025, dabei wurde um Stellungnahme ebenfalls bis zum 02.10.2025 gebeten.

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

- Markt Wilhermsdorf
- VGem Hagenbüchach-Wilhelmsdorf
- Markt Cadolzburg
- Gemeinde Großhabersdorf
- Gemeinde Puschendorf
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe
- Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Mittelfranken
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a. d. Aisch
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Fürth-Land
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Langenzenn
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- Kreisheimatpfleger Georg Lang, Großhabersdorf
- Markt Emskirchen
- Stadt Langenzenn, Klima- und Umweltkoordination
- Stadt Langenzenn, Liegenschaftsamt
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn
- Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
- BIL-Portal

Hinweis:

In der Regel (bis auf Landratsamt Fürth, Regierung von Mittelfranken, Staatliches Bauamt, Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Deutsche Telekom und N-ERGIE) gingen für die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ gemeinsame Stellungnahmen ein, so dass eine gemeinsame Beratung und Abstimmung durchgeführt wird:

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

Landratsamt Fürth

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	Ergebnis:
Flächennutzungsplan (FNP):		7:0
Abteilung 1 – SG 14 – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen es ergibt	

Auf die Stellungnahme des staatlichen Bauamts Nürnberg wird verwiesen. Abteilung 4 AB 412 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten: Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 87 vom 29.09.2025 (AZ: 443-6102-O-1280-2025) wird verwiesen.	sich keine Veranlassung. Das staatliche Bauamt Nürnberg wurde gesondert beteiligt. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 87 wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt.	
Bebauungsplan (BP):		7:0
<u>1. Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz</u> <u>Technik:</u> In der Begründung unter Punkt 16 werden die Belange des Artenschutzes beschrieben. Diese können nicht ohne Vorlage einer SaP bewertet werden. Die SaP ist der Unteren Naturschutzbehörde nachzureichen. Unter Punkt 16 werden bereits CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse beschrieben; hierbei wird auf die Arbeitshilfe zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung für Zauneidechsen vom LfU (Stand 2014) hingewiesen, welche einen Flächengleichen Ausgleich (1:1) bei Habitatverlusten von Zauneidechsen fordert. Dementsprechend ist ein Ausgleich anzupassen. Zu M01: Der Reptilienschutzzaun ist vor April aufzustellen. Abarbeitung des Artenschutzes in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). <u>Abteilung 1 – SG 14 – Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:</u> - Die Zufahrten müssen gemäß RAL hergestellt werden. - Die Sichtdreiecke sind im Planblatt einzuzeichnen. - Das staatliche Bauamt ist anzuhören. <u>Abteilung 4 – SG 41 AB 412 – Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> <u>Wasserrecht:</u> <i>Wasserrechtliche Bescheide zur Abwasserbeseitigung</i>	Die saP wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und im weiteren Verfahren dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Im Ergebnis zeigte sich, dass im Planungsgebiet Habitats von Zauneidechsen betroffen sind. Dafür wird eine CEF-Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans vorgesehen. Es werden im Süden, innerhalb der privaten Grünflächen drei Totholzhaufen als Ersatzhabitat für die Zauneidechsen angelegt. Zuvor erfolgt die vom Artenschutzgutachter beschriebene Vergrämnungsmaßnahme in Richtung der Ersatzhabitats. Die erforderlichen Maßnahmen wurden vom Artenschutzgutachter festgesetzt und in die Planungen übernommen. Von der direkten Anbindung des Sondergebietes an den Klaushofer Weg muss aufgrund artenschutzrechtlicher Belange Abstand genommen werden. Es erfolgt im Weiteren nur die Zufahrt von Norden über den Weg „An der Reiherbeize“. Dieser Weg ist nur für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben und dient überwiegend als Geh- und Radweg für die örtliche Bevölkerung. Auf die direkte Zufahrt auf den Klaushofer Weg wird in der weiteren Planung verzichtet, somit ergibt sich auch keine Notwendigkeit auf eine Darstel-	

Es fehlen wasserrechtliche Zulassungen für eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) aus Dachflächen und versiegelten Flächen. <u>Versickerung von Niederschlagswasser</u> Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (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. <u>Bauwasserhaltung</u> Sollte Grundwasser (Bauwasserhaltung) während der Bauzeit abgesenkt werden, 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 Wannen auszuführen. <i>Wasserwirtschaftsamt Nürnberg:</i> Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist noch zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten. <u>Bodenschutz und Altlasten:</u> Im Zuge einer Baugrunderkundung des Ingenieurbüros Messerer im Februar 2025 wurden auf dem Grundstück Fl.Nr. 997 Gemarkung Langenzenn in einem Haufwerk bei Bohrung B9 punktuell Bodenbelastungen mit Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Kohlenwasserstoffen (KW) gefunden. Eine Grundwassergefährdung konnte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Ergebnis wurde zur Eingrenzung der Bodenbelastung und zur Gefährdungsabschätzung eine ergänzende Untersuchung nach Maßgabe der BBodSchV durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG gefordert, der Bericht mit den Ergebnissen hätte dem Landratsamt Fürth bis August 2025 vorgelegt werden sollen (vgl. Schreiben des Landratsamtes Fürth vom 02.05.2025, Az. 412-1581/25-1783-BA).	lung von Sichtdreiecken. Das Staatliche Bauamt wurde separat am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Im Bestand war bisher kein wasserrechtlich relevanter Tatbestand erfüllt. Aus den Planungen ergibt sich hinsichtlich der Abwasserbeseitigung voraussichtlich nur die Notwendigkeit das Oberflächenwasser zu beseitigen. Es sind keine Sozialräume etc. im Planungsgebiet vorgesehen, aus denen häusliches Schmutzwasser anfallen könnte. Das weitere Vorgehen wird mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und im Zuge der konkretisierten Planungen abgestimmt, welche wasserrechtlichen Zulassungen erforderlich sind und durch die Stadt Langenzenn beantragt werden müssen. Der Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird zur Kenntnis genommen, dieser ist bereits in der Planung enthalten. Auch der Hinweis zur Bauwasserhaltung ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.	7:0
---	--	------------

Dies ist jedoch bisher nicht erfolgt, weshalb keine Neubewertung der Sachlage erfolgen kann. Es sind daher vor Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans die geforderten Untersuchungen durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Landratsamt Fürth vorzulegen. Wir weisen darauf hin, dass erforderliche Altlastenuntersuchungen im Rahmen oder im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung gemäß Ziffer 2.1.2.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern Sache der Gemeinde sind, die hier im Rahmen ihrer nach § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG vorrangigen baurechtlichen Zuständigkeit nach den §§ 1 ff des Baugesetzbuches (BauGB) handelt. Zudem sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. <u>Abteilung 4 – SG 42 – Immissionsschutz</u> <u>Technik:</u> Die grafische Darstellung des Richtungssektors im Planblatt entspricht nicht bzw. nur sehr grob der grafischen Darstellung des Sektors im schalltechnischen Gutachten. Es wird daher empfohlen, den Sektor wie im Gutachten entsprechend grafisch darzustellen. Zumindest sollte der Sektor die Immissionsorte im Norden vollständig abdecken und nicht teilen. <u>Abteilung 4 – SG 42 – Naturschutz</u> <u>Technik:</u> <u>Planblatt:</u> Die Pflege- und Handlungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche sind mit in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind ebenfalls in die Festsetzungen mit aufzunehmen. <u>Begründung:</u> <u>Zu 14.2.1:</u> Die Berechnung ist anzupassen. Bei der Bilanzierung der Ausgleichsflächen hat G211 laut Biotopwertliste der BaykompV 6 WP statt 3 WP - dies ist zu überarbeiten. Ebenso wird auf die Ausführungen zu 14.2.2 Blühwiese hingewiesen. <u>Zu 14.2.2:</u> • <u>Streuobstwiese:</u> Die Obstbäume müssen zu optimaler Entwicklung im Abstand von	Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde separat am Verfahren beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben. Der östliche Teilbereich, mit der Zufahrt auf den Klaushofer Weg im Osten, wird aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen. Für die weitere Planung ist somit nur noch der zentrale Bereich mit den Bohrungen 1 bis 8 maßgeblich. Ein Eingriff in die weiter östlich liegenden Flächen erfolgt nicht. Eine Kennzeichnung ist daher nicht mehr erforderlich, da Auswirkungen auf die Verdachtsflächen nicht zu erwarten sind. Der weitere Umgang mit den aufgefundenen Altlasten wird unabhängig von den vorliegenden Planungen mit den Fachstellen weiter abgestimmt und die notwendigen ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Die benannten Berichte wurden zwischenzeitlich übergeben. Das weitere Vorgehen wurde zusammen mit dem Fachgutachter am 01.12.2025 und der Fachstelle vor Ort besprochen. Die Umsetzung erfolgt im 1. Quartal 2026. Nach Vorlage der weitergehenden Untersuchungen wird dann nochmals abgestimmt, ob aus den aufgefundenen Altlasten ein weitergehender unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.	
---	---	--

10-12 m gepflanzt werden. • <u>Extensives Grünland:</u> Die geplanten Maßnahmen sind widersprüchlich geschrieben – der erste Satz impliziert, dass eine Sukzessionsfläche entstehen soll; im zweiten Satz ist jedoch die Rede einer Extensivwiese mit 2-schüriger Mahd. Dies ist zu überarbeiten. Sollte eine Extensivwiese entwickelt werden, ist zusätzlich das Mulchen zu untersagen, sowie das Schnittgut abzutransportieren. • <u>Blühwiese:</u> Bei einer EMZ von 4770 ist die Entwicklung zu einem artenreichen Extensivgrünland (sehr mager) unwahrscheinlich bis nicht zu erreichen. Besser wäre hier die Entwicklung zu G212 (mäßig extensiv genutztem Grünland). Dies wäre durch eine 2-schürige Mahd ab 15.06. mit Dünge- und Pflanzenschutzverzicht, sowie Abtransport der Mähguts und einem Mulchverbot zu erreichen. Sollte weiterhin an der Entwicklung von G214 festgehalten werden, ist ein umfangreiches Pflege- und Entwicklungskonzept auszuarbeiten und der UNB vorzulegen. Zusätzlich wäre aufgrund der langen Entwicklungszeit ein Wertpunkt (time-lag) abziehen. • Die genaue Flurnummer des Ökokontos ist anzugeben. <u>Hinweis:</u> Die Meldungen der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster erfolgt über die Stadt. Da Vogelschlag an Glasscheiben auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllen kann, wird auf eine vogelfreundliche Fassadengestaltung (Fensterfronten) hingewiesen. Um Vogelschlag möglichst zu vermeiden, wird auf die Arbeitshilfen „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hingewiesen. <u>Abteilung 4 – Bauwesen – SG 45</u> <u>(Kreisbaumeiser):</u> Im Planblatt sind 4 Nutzungsschablonen enthalten, aber es sind nur 3 durch Knötellinien abgetrennte Teilbereiche erkennbar. Der 4. Teilbereich wird durch die überbaubare Fläche südlich der Schutzzone Freileitung gebildet. Es wird vorgeschlagen, im Bereich derselben noch eine von west nach Ost verlaufende Knötellinie einzutragen. Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans ist unter anderem die Darstellung der Erschließung und der öffentlichen Verkehrsflächen. In der Legende auf dem Planblatt ist hierfür eine Farbe dargestellt. Im Plan ist nicht klar ersichtlich, welche Teilflächen Flächen für das Sondergebiet an sich und welche Flächen innerhalb desselben Verkehrsflächen sind. Vielleicht liegt das aber auch an der ähnlichen Farbgebung beider Bereiche. Sollte der momentan als Platzhalter vorgesehene „Bi-	Die Richtungssektoren werden angepasst, so dass alle relevanten Immissionsorte vollständig abgedeckt sind. Der erforderliche Ausgleich wird gem. dem vereinfachten Verfahren der BayKompV ermittelt und entsprechend in die Planung aufgenommen. Für die Maßnahme wird der Ausgleich teilweise im Planungsgebiet selbst sichergestellt, der verbleibende Ausgleichsbedarf wird mittels Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Langenzenn gewährleistet. Die Abbuchungsflächen werden dem Verfahren zugeordnet und in den Festsetzungen berücksichtigt. Das bisher in der Begründung erläuterte Ausgleichskonzept wurde überarbeitet und die Hinweise der UNB dabei berücksichtigt. Die Abbuchungsflächen des Ökokontos der Stadt Langenzenn der Maßnahme zugeordnet.	
--	---	--

ke Park“ zur Ausführung kommen, müsste die Art der Nutzung von SO Lagerplatz in SO Sport geändert werden. Es wird empfohlen, die Festsetzung „Private“ Grünflächen zu umgehen, da diese nicht als „Bauland“ im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gewertet werden und somit bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht auf die Grundstücks- (= Bauland-) fläche angerechnet werden dürfen, was die Bebaubarkeit einschränkt. <u>6. Abteilung 3 – SG 31 – Kreisbrandinspektion:</u> Das beigefügte Merkblatt ist zu beachten. Weiterhin sollte der nächstgelegene Hydrant max. 300 m von der geplanten Lagerhalle entfernt sein. <u>Merkblatt Bebauungspläne</u> 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 wirk-samer 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. Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen: In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, spätestens allerdings nach 150 m, jeweils in Straßenachse gemessen. 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	Die Meldung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens und Rechtskraft der Planungen. Im Planungsgebiet ist, wenn überhaupt, nur die Errichtung einer Lagerhalle zulässig, hier werden üblicherweise keine Fensterfronten vorgesehen, so dass das Risiko für Vogelschlag als sehr gering zu erachten ist. Die Abtrennung ist nötig für die Zuordnung der Emissionskontingente gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 bb. Die getroffene Festsetzung ist daher stimmig. An ihr wird festgehalten.	
---	--	--

Fürth) zur Festlegung der eventuell notwendigen Löschwasserrückhaltemenge 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 RAST 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. 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. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" (entsprechend den Müllfahrzeugen) auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser 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. 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. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleiten 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. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß dürfen die notwendigen Fenster max. 1 m von der Traufkante des Daches entfernt sein. Die Mindestabstände von Gebäuden und Verkehrswegen zu Hochspannungs-Freileitungen, gemäß der Bemessen nach EN 50341, um Gefährdungen und Brandgefahr auszuschließen, sind zwingend einzuhalten. – Feste Dächer (Neigung > 15°) mind. 3 m – Feste Dächer (Neigung ≤ 15°) mind. 5 m – Verkehrsanlagen mind. 6 m Die genauen Abstände sind beim zuständigen Ener-	Mit der Überarbeitung der Planungen wird von der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen abgesehen. Die Erschließung ist über den Anschluss an den öffentlichen Feld- und Wiesenweg im Norden (Reiherbeize) gem. der allgemeinen Rechtsauffassung über die Nutzbarkeit der gewidmeten Verkehrsflächen hinreichend gegeben. Die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan sind weiter erfüllt. Aktuell wird von einer Nutzung als Lagerfläche ausgegangen. Die Zulässigkeit eines Bikeparks wurde in den textlichen Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung im Bereich „Lagerplatz“ bereits mit erfasst. An der Festsetzung der privaten Grünflächen wird weiterhin festgehalten, die Konsequenzen hinsichtlich der Berechnung der GRZ und der GFZ sind bekannt und werden beachtet. Die Festsetzung ist nötig um die bestehende Lärmschutzwallkonstruktionen im Süden zu sichern. Das Merkblatt zu Bauleitplanung wird mit der vorliegenden Planung beachtet. Der nächste Hydrant ist im Bereich der Bremer Straße, mit einem Abstand von ca. 150 m zu erreichen. Weitere Hydranten sind im Bereich der Stuttgarter und Rothenburger Straße vorhanden, welche ebenfalls im 300 m Radius liegen.	
---	--	--

gieversorgungsträger zu erfragen.		
-----------------------------------	--	--

Regierung von Mittelfranken, Ansbach

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
FNP		7:0
Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung: Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Lagerfläche für den Bauhof und eine Freizeitfläche geschaffen werden. Derzeit stellt der FNP für den Geltungsbereich (ca. 3 ha) Grünfläche/Bolzplatz und Fläche für Aufschüttung dar. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Lagerplatz beim Weißen Stein“ aufgestellt. Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.	
BP		7:0
Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplamentwurf wie folgt Stellung: Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planerischen Voraussetzungen für eine Lagerfläche für den Bauhof und eine Freizeitfläche geschaffen werden. Dazu wird im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (ca. 3 ha) ein Sondergebiet Sport für die bereits bestehende Freizeit-sportfläche und im südlichen Teil ein Sondergebiet Lagerplatz ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallel-verfahren geändert (28. Änderung). Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.	

Planungsverband Region Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren. Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten. Es wurde festgestellt, dass dem o. g. Vorhaben der Stadt Langenzenn regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.	7:0

Regierung von Oberbayern, Bergamt Nordbayern

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern-wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Um Interessenskonflikte zu vermeiden, bitten wir bei der Ausweisung der Ausgleichs-flächen am Verfahren beteiligt zu werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung. Die betreffenden externen Abbuchungsflächen aus dem Ökokonto sind im Entwurf der Planungen mit dargestellt. Die Fachstelle wird im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf nochmals gesondert mit angefragt.	7:0

Staatliches Bauamt Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
FN		7:0
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächen-nutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungs-plan (Bebauungsplan Nr. 87 "Lagerplatz beim Weißen Stein") entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detail-schärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden. Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung). Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die im Rahmen des konkreten Bebauungsplans ergangene Stellungnahme wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus aber keine Veranlassungen.	
BP		7:0
Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden: 1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. 2. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutz-anlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die erforderlichen Abstände zur Bundesstraße werden von der vorliegenden Planung eingehalten. Die Anbauverbotszone ist in der Planung sowohl zeichnerisch als auch textlich berücksichtigt. In diesem Bereich ist die Erhaltung der bestehenden Grünflächen (Lärmschutzwall) vorgesehen. Eine Ausnahmebefreiung ist für das geplante Sondergebiet nicht erforder-	

Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen. 3. Werbende oder sonstige Hinweis-schilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbau-verbotszone sind sie so anzu-bringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. 4. Werbeanlagen, auch kleiner und größer 1m², sind gesondert zu beantragen. 5. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 und § 8a Abs. 1 FStrG). 6. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B8 sind nicht zulässig. 7. Wasser und Abwässer dürfen dem Stra-ßenkörper der Bundesstraße nicht zugelei-tet werden. Die Wirksamkeit der Straßen-entwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. 8. Änderungen an der Entwässerungseinrich-tung der Bundesstraße dürfen nur im Ein-vernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen. 9. Soweit durch die entwässerungstechni-schen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Gemeinde die wasserrechtliche Ge-nehmigung der unteren Wasser-behörde einzuholen. 10. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutz-maßnahmen an den Anlagen, die Gegen-stand des Bauleitplanes sind. 11. Bepflanzungen entlang der Bundes-straße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungs-wunsch gesehen wer-den. Bepflanz-ungen im Bereich der Bau-verbotszone (20 m) sind frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, SG P12-Landschaftspflege, abzustimmen. 12. Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist der erforderliche	lich, für die geplanten Nutzungen wer-den keine zusätzlichen Lärmschutzan-lagen notwendig. Die Aussage wird zur Kenntnis genom-men und ist von der vorliegenden Pla-nung bereits beachtet. Werbeanlagen sind nicht geplant. Die Aussage wird zur Kenntnis genom-men. Werbeanlagen sind nicht geplant. Die Erschließung, also die Zuwegung und Zufahrt, des Planungsgebiet erfolgt von Norden über den Wirtschaftsweg „An der Reiherbeize“, somit sind den Forderungen ausreichend Rechnung getragen. Eine direkte Zufahrt von der Bundes-straße B8 sieht die vorliegende Planung nicht vor. Aufgrund der Topographie kann eine Beeinträchtigung der Bundesstraße durch Wasser und Abwässer ausge-schlossen werden. Der bestehende Lärmschutzwall verhindert ein Abfließen von Wasser in Richtung Bundesstraße. Die Aussage wird zur Kenntnis genom-men und wird im Weiteren beachtet. Eingriffe in die Entwässerungstatbe-stände der Bundesstraße sind weder geplant noch nötig. Die Aussage wird zur Kenntnis genom-men und ist von der vorliegenden Pla-nung bereits beachtet. Die Aussage wird zur Kenntnis genom-men und wird im Weiteren beachten. Relevanten Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten. Mit den Planungen sind im Bereich der Bundesstraße keine neuen Entwicklun-gen von Grünstrukturen vorgesehen. Vielmehr werden die bereits vorhande-	
---	---	--

Abstand gemäß RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zum äußeren Rand der Fahrbahndecke zu berücksichtigen und einzuhalten. Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung). Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	nen begrünzten Lärmschutzwälle zum Erhalt, Pflege und Entwicklung bestimmt. Es ergibt sich faktisch keine anderweitige Situation als im Bestand. Neue Bepflanzungen mit Auswirkungen auf die Bundesstraße sind nicht geplant. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bundesstraße im relevanten Bereich in einem Einschnitt ca. 5 m tiefer als das Plangebiet verläuft.	
---	---	--

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
FNP		7:0
<u>Sachgebiet 4.22-Grundwasser- und Bodenschutz:</u> Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Bezüglich der sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ <u>Sachgebiet 4.22-Gewässer/Hochwasser/ Starkregenereignisse:</u> Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“. 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 wer-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die im Rahmen des konkreten Bebauungsplans ergangene Stellungnahme wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Veranlassungen Wird zur Kenntnis genommen	

den darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.		
BP		7:0
Sachgebiet 4.22-Altlasten: Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchungen wurden an der Bohrung 9 eine Bodenverunreinigung festgestellt. Es wurden in einer Tiefe von 0,6 bis 0,8 m u. GOK mit 3.700 KW (C10-C22) bzw. 8.900 KW(C10-C40) erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen und mit 323 mg/kg erhöhte Gehalte an PAK festgestellt. Anhand der Analyseergebnisse der unterlagernden Bodenproben konnte die Belastung zur Tiefe abgegrenzt werden. Da die Probenahmestelle Teil eines größeren, dem eigentlichen Lärmschutzwall vorgelagerten Haufwerks ist und anhand einer Bohrung nicht ausgeschlossen werden kann, dass weitere schadstoffbelastete Zonen darin existieren, schließen wir uns der Meinung des Gutachters an, dass eine flächenmäßige Eingrenzung der Schadstoffverbreitung durch eine ergänzende Untersuchung sinnvoll ist. Eine Gefährdung für das Grundwasser kann infolge der bis dato durchgeführten Untersuchung nach Abfallrecht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung ist der Umgriff der Belastung an B9 durch weitere Bohrungen einzugrenzen. Ziel muss dabei die horizontale und vertikale Schadensabgrenzung sowie eine Gefährdungsabschätzung bzgl. des Wirkungspfades Boden-Grundwasser (Sickerwasserprognose) sein. Maßgeblich für die Untersuchung sind die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Die Untersuchung ist von einem Altlastengutachter gemäß §18 BBodSchG zu begleiten. Gesammeltes Niederschlagswasser darf nur in nachweislich verunreinigungsfreien Bereichen versickert werden. Sachgebiet 4.22-Bodenschutz: Die unterschiedlichen Ertragsbedingungen landwirtschaftlicher Böden werden bundeseinheitlich 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Der östliche Teilbereich, mit der Zufahrt auf den Klaushofer Weg im Osten, wird aus dem Umgriff des Bebauungsplans genommen. Für die weitere Planung ist somit nur noch der zentrale Bereich mit den Bohrungen 1 bis 8 maßgeblich. Ein Eingriff in die weiter östlich liegenden Flächen erfolgt nicht. Der weitere Umgang mit den aufgefundenen Altlasten wird unabhängig von den vorliegenden Planungen mit den Fachstellen weiter abgestimmt und die notwendigen ergänzenden Untersuchungen durchgeführt. Die benannten Berichte wurden zwischenzeitlich übergeben. Das weitere Vorgehen wurde zusammen mit dem Fachgutachter am 01.12.2025 und der Fachstelle vor Ort besprochen. Die Umsetzung erfolgt im 1. Quartal 2026. Nach Vorlage der weitergehenden Untersuchungen wird dann nochmals abgestimmt, ob aus den aufgefundenen Altlasten ein weitergehender unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in Bereichen, die laut Bodengutachten unbelastet sind. Die Flächen des Planungsgebiets wurden in der Vergangenheit nicht von der Landwirtschaft genutzt, es	

Im vorliegenden Fall betragen die Acker- bzw. Grünlandzahlen im Planungsgebiet 48, womit die natürliche Ertragsfähigkeit bayernweit als mittel und regional als sehr 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 des Bodenschutzes durch Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung von Flächen, Wiedervernässung ehem. feuchter oder nasser Standorte, Reduzierung des Nähr- und Schadstoffeintrags durch gezielte Düngung, usw.) zu sichern. <u>Sachgebiet 4.22- Oberflächennahe Geothermie:</u> Am geplanten Standort sind Erdwärmesonden mit einer Bohrtiefenbegrenzung von 60 m u. GOK möglich. Die maximale Bohrtiefe von Erdwärmesonden ist auf das TOP der Estheriensichten begrenzt. Sollten die Estheriensichten früher als erwartet angetroffen werden, ist die Bohrtiefe entsprechend anzupassen. Die maximale Bohrtiefe einer Grundwasserwärmepumpenanlage (Förder- und Schluckbrunnen) ist auf das TOP der Lehrbergschichten (ca. 20-25 m u. GOK) begrenzt. Sollten die Lehrbergschichten früher als erwartet angetroffen werden, ist die Bohrtiefe entsprechend anzupassen. <u>Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:</u> Die Entwässerung der Flächen des BP Nr.87 "Lagerplatz beim Weißen Stein" soll laut Bebauungsplan über Versickerung erfolgen. Weitere Angaben zur Entwässerung liegen nicht vor. Im Planungsgebiet fällt nach den vorliegenden Unterlagen kein Schmutzwasser an. 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. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob durch die gewerblichen Nutzungen (z.B. Lagerung von Materialien im Bereich des geplanten Lagerplatzes) gesonderte Maßnahmen für die Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich sind. Zur Entwässerungskonzeption ist das LfU Merkblatt	find schon seit Jahren eine Lager- und Freizeitnutzung dieser Bereich statt. Der Landwirtschaft werden somit keine weiteren Flächen entzogen, für die Landwirtschaft ergibt sich durch die vorliegende Bauleitplanung keine Veränderung. Der Hinweis zur oberflächennahen Geothermie wird zu Kenntnis genommen und fließt so in die Begründung zum Bebauungsplan ein. Die Aussage des Sachgebiets 4.3 – Abwasserbeseitigung wurde von der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. Der Hinweis auf die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswasser ist in der Planung enthalten. Relevantes Schmutzwasser ist aus dem Plan-	
---	--	--

4.5/5 heranzuziehen und anzuwenden. Die Behandlungsbedürftigkeit der Abwässer ist zu prüfen und es sind Maßnahmen (z.B. Überdachungen, geeignete Behandlungstechnik) zu ergreifen, um die Belastung zu minimieren. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. <u>Sachgebiet 4.4-Gewässer / Oberflächen-wasser / Starkregenereignisse:</u> Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen. Infolge von außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kann es zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten kommen. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzfluten gibt erste Hinweise auf mögliche Gefährdungen durch diese Überflutungsarten. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch wild abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. § 37 WHG) wird hingewiesen. 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.	gebiet aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Das konkrete Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird im Zuge der Erschließungs- und Vorhabenplanung erarbeitet und hierbei noch mit der Fachbehörde abgestimmt. Die notwendigen Anträge werden dann durch die Stadt Langenzenn entsprechend der Abstimmung gestellt. Auf Ebene der vorliegenden Planung ergeben sich aber keine unmittelbaren Veranlassungen. Die Hinweise zu Starkregenereignissen wurden von der vorliegenden Planung bereits beachtet und entsprechende Festsetzungen getroffen.	
---	---	--

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth-Uffenheim

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung: Bereich Landwirtschaft Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturlächen betroffen. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die Flächen sind zwar teilweise als landwirtschaftliche Nutzflächen deklariert, wurden in der Vergangenheit aber schon als	7:0

Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dies gilt es besonders zu beachten, wenn es sich, wie vorliegend, um Erzeugungsflächen mit überdurchschnittlichen natürlichen Ertragsbedingungen handelt. Im Plangebiet liegen Böden mit bis zu 48 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Durchschnittliche Böden im Landkreis Fürth liegen als Vergleich bei Ackerzahlen von 44 bzw. Grünlandzahlen von 46 Bodenpunkten. Überdurchschnittliche Böden sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet. Der Verlust von Kulturflächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt. Hierzu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern. Gemäß vorliegender Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt im Umfang von 69237 Wertpunkten auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Eingriff soll teilweise mit internen Ausgleichsflächen auf dem Grundstück FlurNr. 997 ausgeglichen werden. Der verbleibende Bedarf von 50245 Wertpunkten soll über Buchung vom gemeindlichen Ökokonto erfolgen. Diesbezüglich befindet sich die Planung derzeit noch in Erarbeitung. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist ebenfalls noch in Bearbeitung. Diesbezüglich wird derzeit im gutachterlichen Fazit erwartet, dass Habitatfläche für die Zauneidechse beansprucht werden und über CEF-Maßnahmen ausgeglichen werden müssen. Sollten im Rahmen der fortschreitenden Planung Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, bitten wir darum, auf agrar-strukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen.	Lager, Sport- und Freizeitflächen genutzt. Die faktische Nutzung widerspricht somit schon der deklarierten Nutzung. Es liegt deshalb mit vorliegender Planung kein Verlust von Anbauflächen der Landwirtschaft vor. Die Planung sieht eine maßvolle Weiternutzung von teilweise brachliegenden Flächen vor. Der Flächenbereich mit den leicht überdurchschnittlichen Bodenpunkten (derzeitiger Bolzplatz) würde auch bei Verzicht der Planung nicht einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Somit kann auch nicht von einem Verlust an Kulturflächen gesprochen werden. Den Belangen der städtebaulichen geordneten Entwicklung von kommunal benötigten Lagerflächen sowie Flächen für die Freizeitnutzung ist in diesem Fall der nach sorgsamer Abwägung der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft zu geben. Durch die Reduzierung des Umgriffs des Planungsgebiets ergibt sich auch eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfs. Es ist nun ein Ausgleich von 52.973 Wertpunkten sicherzustellen. Der ermittelte Ausgleich wird teilweise im Planungsgebiet selbst mit 16.336,0 Wertpunkten sichergestellt, der Restbedarf von 36.637,0 Wertpunkten wird vom Ökokonto der Stadt Langenzenn abgebucht. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich fertiggestellt, es sind CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen erforderlich, die im Planungsgebiet selbst umgesetzt werden können. Somit müssen dafür keine externen Ausgleichsflächen herangezogen werden.	
---	---	--

men. Sollte ein Ausgleich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen unvermeidlich sein, empfehlen wir aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht grundsätzlich, dass Ausgleichsflächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen – PIK oder multifunktionale Flächen). Ansonsten gehen der Landwirtschaft über die tatsächlichen Bauflächen hinaus zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verloren. Nach aktueller Planung erfolgt die Zuweisung zu den Sondergebieten Lagerplatz und Sport über den Wirtschaftsweg FlurNr. 1004 (An der Reiherbeize). Dieser Weg dient auch der Landwirtschaft als An- und Abfahrtsweg für die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Deshalb ist eine dauerhaft ungehinderte Zufahrt für die Landwirtschaft von allen Seiten zu allen Tages- und Nachtzeiten, auch an Wochenenden, sicherzustellen. Außerdem sind zukünftige Schäden am Wirtschaftsweg zu dokumentieren und nicht einseitig der Landwirtschaft anzulasten. Bereich Forsten Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen. Sollten im Rahmen der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen. Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.	Der Weg „An der Reiherbeize“ bleibt in seiner Funktion und Dimensionierung bestehen. Der landwirtschaftliche Verkehr kann wie im Bestand auch weiterhin darüber abgewickelt werden. An der Zufahrtssituation für die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird sich nichts ändern. Der Lagerplatz steht wie bisher auch zukünftig nur dem städtischen Bauhof zur Verfügung. Es handelt sich somit nicht um erhebliche Verkehrsbewegungen. Konflikte mit landwirtschaftlichen Nutzungen werden nicht gesehen. Vielmehr muss zwischenzeitlich hinterfragt werden, ob es sich bei den eingesetzten Fahrzeugen noch um landwirtschaftliche Fahrzeuge handelt. Während örtlicher Begehungen mussten LKW-Zufahrzeuge mit vierachsigen Güllewagen festgestellt werden, welche eher einem Sattelzugespänn denn einem typischen landwirtschaftlichen Gespann mit entsprechenden Lasten entsprechen. Fragestellungen der Instandhaltung sind für die vorliegende Planung nicht abwägungsrelevant. Die Aussagen der Abt. Forsten werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Veranlassungen.	
--	---	--

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme:	Beschluss:	Ergebnis:
----------------	------------	-----------

FNP		7:0
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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir werden zum Bebauungsplan Nr. 87 "Lagerplatz beim Weißen Stein" detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die im Rahmen des konkreten Bebauungsplans ergangene Stellungnahme wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Veranlassungen.	
BP		7:0
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: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikations-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Für die geplante Nutzung ist ein Anschluss des Planungsgebiets an die Leitung der Telekommunikation nicht erforderlich. Aus der vorliegenden Stellungnahme ergeben sich somit keine weiteren Veranlassungen.	

netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen. 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 Aufnahme einer fachlichen Festsetzung wird nicht entsprochen. Es besteht hierfür kein Bedarf. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich.	
--	--	--

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir werden zum Bebauungsplan Nr. 87 "Lagerplatz beim Weißen Stein" detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.	Die bestehende Telekommunikationsleitung im Osten wird von der weiteren Planung nicht mehr tangiert. Der Planungsumgriff wird im Weiteren so verkleinert, dass die Zufahrt im Osten zum Klaushofer Weg entfällt, damit ergeben sich auch keine weiteren Auswirkungen auf die Bestandsleitung des Einwendungsgebers.	
--	--	--

N-ERGIE Netz GmbH

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
FNP		7:0
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. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan 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. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben, wie z.B. Aufstellung von Bebauungsplänen, Straßen- / Kanalbaumaßnahmen, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die im Rahmen des konkreten Bebauungsplans ergangene Stellungnahme wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Veranlassungen.	

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de .		
BP		7:0
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. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft sowie Anlagen der Gasversorgung Röthenbach a.d.Pegnitz. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan 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. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Das Geländeniveau im Schutzzonenbereich unserer Freileitung darf nicht verändert werden. Grabarbeiten sind in einem Radius von 5m um die bestehenden Maststandorte nicht zulässig. Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und den Maststandorten müssen für die Reparatur- und Wartungsarbeiten jederzeit gewährleistet sein. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die Bestandsleitung des Einwendungsgebers mit der dazugehörigen Schutzzone wurde durch die vorliegende Planung bereits beachtet. Es wurden die erforderlichen Abstände und zulässigen Nutzungen im Bereich der 20 kV-Freileitung mittels Festsetzungen im Bebauungsplan definiert. Die Zugänglichkeit zu den Masten und der Freileitung bleibt jederzeit gewahrt. Aus der vorliegenden Stellungnahme ergeben sich somit keine weiteren Veranlassungen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Angabe des Abstandes zwischen Kabeltrasse und Bebauungen um einen Tippfehler handelt. In den vorab seitens des Versorgers dem Planungsbüro übermittelten Unterlagen wird ein Schutzabstand von 10,0 m beschrieben.	

Stadtwerke Langenzenn

Stellungnahme:	Beschluss:	Ergebnis:
In diesem Bereich verfügen die Stadtwerke Langenzenn über keine Strom- bzw. Wasserleitungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom wird voraussichtlich nicht nötig.	7:0

Infra Fürth GmbH

Stellungnahme:	Beschluss:	Ergebnis:
-----------------------	-------------------	------------------

Gegen die oben genannte Maßnahme bestehen seitens der Infra Fürth GmbH keine Einwände. In dem betroffenen Bereich befinden sich keine Strom-, Gas- und Wasserleitungen der Infra Fürth GmbH. Derzeit werden von der Infra Fürth GmbH keine Gas-Netzerweiterungen durchgeführt. Eine Erschließung des Baugebietes mit Erdgas ist deshalb nach derzeitigem Stand nicht möglich. Planauskünfte Sie benötigen eine Planauskunft über die Lage unserer Versorgungsanlagen? Diese erhalten Sie online auf unserer Homepage: Planauskunft - Infos zur Lage der Fürther Leitungen (infra-fuerth.de) Wenn Sie die Pläne im .dwg oder .dxf-Format benötigen, teilen Sie uns das bitte im Bemerkungsfeld mit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veranlassung.	7:0
---	---	------------

Ingenieurbüro Miller, Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Zur Aufstellung Bebauungsplan Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ vom 30.07.2025 nehmen wir aus entwässerungstechnischer Sicht wie folgt Stellung: <u>Vorhandene Örtlichkeit und Entwässerungs-situation:</u> Der geplante Lagerplatz (in der Karte magenta einskizziert) liegt in entwässerungstechnisch bislang unerschlossenem Gebiet. Im Norden grenzt ab der Straße „An der Reiherbeize“ Wohnbebauung an. Sie wird im Mischsystem erschlossen und liegt im Einzugsgebiet der RÜB 04 „Würzburger Straße“. Die Abwasser-ableitung erfolgt ab der Bremer Straße über einen Mischwasserkanal Westlich des geplanten Lagerplatzes findet sich ein Solarpark, für den keine Entwässerungseinrichtungen bekannt sind. Südlich führt die B8 – Südwesttangente – am geplanten Lagerplatz vorbei. Vom staatlichen Bauamt liegen Bestandspläne der Entwässerung vom 15.12.1993 vor. Demnach wird das Niederschlagswasser der B8 in Teilsickerleitungen DN150 gesammelt und transportiert und über einen bzw. zwei Durchlässe DN 300 – DN 500 einem südlich der B8 gelegenen Regenrückhaltebecken RRB „B8“ zugeführt. Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser über einen Mönch einem Regenwasserkanal zugeführt, über den es entlang der B8 nach Nordwesten zur Zenn abgeleitet wird. <u>Abwasserentsorgung:</u> Die Abwasserentsorgung hat in neu ausgewiesenen Baugebieten entsprechend WHG im Trennsystem zu erfolgen. <u>Schmutzwasser:</u> Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan wird voraussichtlich kein Schmutzwasser anfallen. Sollte sich davon abweichend doch die Notwendigkeit einer Schmutzwasserentsorgung ergeben, so können die Schmutzwasserabflüsse	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die Aussagen zur Örtlichkeit und Entwässerungssituation werden zur Kenntnis genommen.	7:0

über ein Pumpwerk in den Mischwasserkanal in der Bremer Straße gepumpt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich gegebenenfalls nur um sehr geringe Abflüsse handelt. Im vorhandenen Misch-wasserkanal würde durch eine solche Einleitung keine spürbare Erhöhung der Wasserspiegellagen erfolgen. <u>Mischwasserbehandlung und Kläranlage</u> Die Abflüsse aus dem Mischwasserkanal werden über das Regenüberlaufbecken RÜB 04 „Würzburger Straße“ zur Kläranlage geleitet. Sowohl RÜB als auch Kläranlage weisen ausreichende Reserven zur Behandlung der erwartungsgemäß geringen Schmutzwasserabflüsse auf. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich. <u>Niederschlagswasser</u> Entsprechend WHG soll das Niederschlagswasser, soweit möglich, auf kurzem Weg versickert werden. Andernfalls ist das Niederschlagswasser in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten. Vor der Einleitung in das Grundwasser oder ein Gewässer kann je nach Belastungskategorie der zu entwässernden Flächen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 102 eine entsprechende Regenwasserbehandlung erforderlich werden. Bauliche Anlagen zur Regenwasserrückhaltung oder zur Regenwasserklärung sollten gegebenenfalls im Bereich der Lagerflächen angeordnet werden. • Versickerung: Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Vorfeld eine Bodenuntersuchung durchgeführt, bei der auch eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit stattfand. Demnach wurde eine oberflächennahe Versickerungsfähigkeit festgestellt. Sofern auch die weiteren erforderlichen Randbedingungen des anstehenden Bodens eine Versickerung zulassen, so ist das Niederschlagswasser über eine Versickerungsanlage zu entsorgen. • Ableitung zur Zenn: Eine Ableitung zur Zenn kann wirtschaftlich nur bei Mitbenutzung der Entwässerungseinrichtungen der B8 erfolgen. Die Möglichkeit einer Mitbenutzung der Entwässerungsanlagen der B8 ist mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg zu klären. • Ableitung zum Reutgraben: Eine weitere Möglichkeit besteht in der Ableitung des Niederschlagswassers nach Osten in den Reutgraben. Hierbei ist die Ableitung auf Grund der gegebenen Topografie im oberen Bereich auf reichlich 1 km bis zum Martin-Weber-Weg vermutlich nicht in einem offenen Graben, sondern nur über einen Regenwasserkanal möglich.	Die Entwässerung erfolgt wie beschrieben im Trennsystem. Es fällt aus den geplanten Nutzungen kein Schmutzwasser an, das Niederschlagswasser kann örtlich versickert werden.	
---	---	--

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch un-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt:	7:0

ser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: <u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ in Langenzenn, Ldkr. Fürth, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das Baudenkmal: • D-5-73-120-69, Nähe Klaushofer Weg. Sog. Weißer Stein oder Markgrafenobelisk, weiß gefasster Sandsteinwürfel mit Obeliskaufsatz, bez. 1723; zur Erinnerung an die Falkenjagd Markgraf Carl Wilhelm Friedrichs von Brandenburg-Ansbach; 2015 hierher versetzt. Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen. Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 87 ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden. <u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u> Mit dem Hinweis auf die Meldepflicht gern. Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	Die im Rahmen des konkreten Bebauungsplans ergangene Stellungnahme wird im dortigen Verfahren gesondert behandelt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keine Veranlassungen. Das Denkmal, der sog. Weißer Stein, liegt über 100 m nord-östlich des Planungsgebiets. Es sind keine Eingriffe im Bereich des Denkmals vorgesehen. Die erbetenen Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen. Eine Darstellung im zeichnerischen Teil ist aufgrund der Entfernung nicht möglich.	
---	--	--

Industrie und Handelskammer (IHK) Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
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 gesamt-wirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Durch die vorliegende Änderung zur Festsetzung einer sonstigen Sonder-gebietsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sport“ und „Lagerplatz“ sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Die Stadt Langenzenn sichert mit der vorliegenden Aufstellung die bisherigen Nutzungen der Fläche als Freizeitsportfläche und Zwischenlager für städtische Bau-maßnahmen. Gerne stehen wir für weitere wirtschaftsrelevante Gespräche zur Verfügung und danken für die Beteiligung am Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, es ergibt sich keine Veran-lassung.	7:0

Handwerkskammer für Mittelfranken

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Keine eigenen Planungen und Maßnahmen. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren. Zu den Planungen haben wir keine Einwände.	Die Stellung-nahme wird zur Kenntnis ge-nommen, es ergibt sich keine Veranlassung.	7:0

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Zu oben genannten Beteiligungsverfahren haben Sie uns freundlicherweise die Plan-unterlagen zur Stellungnahme übersandt. Aus landwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung: Menschen müssen wohnen und arbeiten können, aber Flächen auf denen Nah-rungsmittel für diese Menschen angebaut werden, sind mindestens genauso wichtig. Nicht unterschätzt werden darf auch die Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen als Existenzgrundlage für die Familienbe-triebe vor Ort, auf ihre Arbeitsplätze und ihre Kaufkraft. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderli-cher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grund-stücken uneingeschränkt möglich sein müs-sen. Gleiches gilt für Entwässerungs-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis ge-nommen und wie folgt behandelt: Die Flächen des Planungsgebiets werden im Bestand bereits als Lager-, Sport- und Freizeitflächen genutzt und stehen somit der Landwirtschaft faktisch nicht zur Ver-fügung. Es ergibt sich somit kein zusätzli-cher Verlust an Kulturflächen der Land-wirtschaft. An der Zufahrtssituation ergibt sich auch hinsichtlich der Bestandsnutzung ebenfalls keine Veränderung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können auch weiterhin wie gewohnt erreicht wer-den. Die aus den Planungen zu erwarten-	7:0

einrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege. Wir bitten Sie, die o.g. Hinweise bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin. Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben weiter keine Äußerungen vorgebracht.	den Verkehrsmengen sind als gering einzustufen und beeinträchtigen die Belange der Landwirtschaft nicht. Dies gilt auch für die Nutzbarkeit des Weges während der Bauphase. Drainagen angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand durch die Planungen nicht betroffen. Gesonderte Stellungnahmen von Land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind bei der Stadt Langenzenn nicht eingegangen.	
--	--	--

Landesbund für Vogel- und Naturschutz Bayern, Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken

<i>Stellungnahme:</i>	<i>Beschluss:</i>	<i>Ergebnis:</i>
Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 1 BauGB. Grundsätzlich steht der LBV - Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern dem Vorhaben offen gegenüber. Zum derzeitigen Stand des Planungs-verfahrens liegt die notwendige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) noch nicht vor. Als Fachverband im Arten- und Naturschutz fehlen uns hier wichtige Informationen, um eine korrekte Beurteilung des Vorhabens vorzunehmen. Weitere Stellungnahmen im Verfahrens-verlauf behalten wir uns daher vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt behandelt: Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich fertiggestellt. Es sind für den Verlust von Zauneidechsenhabitaten CEF-Maßnahmen erforderlich, die im Planungsgebiet selbst umgesetzt werden können.	7:0

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

2.2. 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Lagerplatz Beim Weißen Stein"; hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
--

Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss hat unter Tagesordnungspunkt 1.1 über die eingegangenen Stellungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Billigungs- und Auslegungsbeschluss“ beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

Im Rahmen der Fortschreibung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan musste aufgrund der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt werden, dass die am Südostrand im Vorentwurf ursprünglich geplante Zufahrt zum Lagerplatz nicht umsetzbar ist. Im östlichen Zufahrtbereich wurde eine Vielzahl von Zauneidechsenhabitaten festgestellt, welche eine Umsetzung der Zufahrt in diesem Bereich ausschließen. Seitens der Stadt Langenzenn wurde daher nochmals geprüft, welche alternativen Möglichkeiten der Zufahrt zum Lagerplatz bestehen. Im Ergebnis musste festgestellt werden, dass eine Zufahrt nur von Norden über den bestehenden öffentlich gewidmeten Feld- und Wiesenweg möglich ist. Anderweitige Zufahrten und Erschließungen sind nicht möglich. Da der Verzicht auf die Planungen mangels alternativer Entwicklungsflächen keine Alternative darstellt, wurde geprüft, ob eine Erschließung über den bestehenden öffentlich gewidmeten Weg im Norden möglich und verträglich mit den Schutzansprüchen der nördlich davon befindlichen Wohnbebauungen ist. Dies wurde nach sorgsamer Würdigung bejaht.

Mit den geplanten Nutzungen gehen keine erheblichen oder wesentlichen Verkehrsbewegungen einher. Es wird von max. 30 Quell- und Zielverkehren pro 24 Stunden ausgegangen. Die hieraus resultierenden Verkehrsbelastungen sind als stark untergeordneten einzustufen. Dies wurde im Zuge des erstellten Schallschutzgutachtens bestätigt. Die Zufahrtsnutzung zum Lagerplatz erfolgt nur durch die Stadt Langenzenn selbst bzw. durch im Auftrag oder öffentlichen Interesse der Stadt Langenzenn tätigen Dritte. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie den Weg nutzende Fußgehende und Radfahrende werden ebenfalls nicht gesehen. Der Ausbauzustand des Weges ist als ausreichend tragfähig für die geplanten Nutzungen anzusehen.

Insgesamt war daher nach sorgsamer Würdigung festzustellen, dass eine Änderung der Erschließung im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs der Planung vertretbar war. Die äußere Erschließung der überplanten Flächen wird daher mit dem Entwurf des Bebauungsplans von Norden über den Weg „An der Reiherbeize“ gewährleistet.

Aufgrund der Änderungen, die sich u.a. auch aus der Abwägung ergaben, wurden die Planentwürfe mit Begründungen zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ entsprechend für die förmliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB angepasst.

Das Bauleitplanverfahren kann somit fortgeführt werden und nach Abschluss der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und Durchführung der Abwägung zu den dann eingegangenen Stellungnahmen könnte dann der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung gefasst werden. Die FNP-Änderung ist danach noch dem Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt und Verkehrsausschuss der Stadt Langenzenn fasst den Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 „Lagerplatz beim Weißen Stein“ sowie zum Entwurf der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB und beschließt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB durchführen zu lassen.

Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

2.3. Markt Emskirchen - 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 Einzelhandel Nürnberger Straße; hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 und §2 Abs. 2 BauGB
--

Sachverhalt:

Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbargemeinden bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 Einzelhandel Nürnberger Straße des Marktes Emskirchen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass die Belange der Stadt Langenzenn nicht berührt werden. Weitere Stellungnahme ist nicht veranlasst.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

2.4. Markt Cadolzburg - Beteiligung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“

Sachverhalt:

Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbargemeinden bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ des Marktes Cadolzburg.

Es wird festgestellt, dass die Belange der Stadt Langenzenn nicht berührt sind.

Beschluss

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt Kenntnis.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

3. Baugesuche und Anträge auf Vorbescheid
--

3.1. Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Nähe Allensteiner Straße

Sachverhalt:

Antrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr.1076 Tfl., Gemarkung Langenzenn.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass dem Baugesuch ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der vorgeschriebenen Aufstellfläche von 5,0 m für offene und geschlossene Garagen beigelegt ist.

Nach § 6 Nr. 3 des Bebauungsplanes (...für offene und geschlossene Garagen im WA ist im Vorfeld eine Aufstellfläche von mindestens 5 m Tiefe vorzusehen...) ist diese Vorgabe verbindlich. Im vorliegenden Fall ist jedoch lediglich eine Aufstellfläche von 3,5 m geplant.

Gemäß § 1 Abs. 2 der geltenden Stellplatzsatzung haben Festsetzungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen Vorrang, sofern sie von den Regelungen der

Stellplatzsatzung abweichen. Damit finden die Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (Aufstellfläche von 3,0 m) hier keine Anwendung.

Die Verwaltung empfiehlt daher dem Ausschuss, dem Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nicht zuzustimmen.

Beschluss:

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

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Aufstellfläche (§ 6 Nr. 3) wird gemäß § 31 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB nicht zugestimmt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

3.2. Antrag auf Anbau und Ausbau einer Scheune zu einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Waldstraße 3
--

Sachverhalt:

Antrag auf Anbau und Ausbau einer Scheune zu einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 241, Gemarkung Laubendorf.

Die Verwaltung stellt dar, dass zu diesem Vorhaben bereits eine Bauvoranfrage eingereicht wurde. Diese wurde in der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusssitzung am 25.06.2024 behandelt; dabei wurde das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt, verbunden mit dem Hinweis, dass sich sowohl die Länge als auch die Anordnung der Dachaufbauten am vorhandenen Baubestand der Umgebung orientieren müssen.

Das Landratsamt teilte anschließend mit, dass die geplante Nutzungsänderung einschließlich des Anbaus sowie der Errichtung von Dachgauben in der dargestellten Art, dem vorgesehenen Maß und der geplanten Bauweise grundsätzlich in Aussicht gestellt werden kann.

Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass im späteren Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist, ob sich die vorgesehene Geschossigkeit (II + D) gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Sollte dort keine entsprechende zweigeschossige Bebauung (II + D) vorhanden sein, sind die Gauben auf maximal 50 % der Hauslänge zu reduzieren, um eine geschossflächige Wirkung zu vermeiden. Ein entsprechender Nachweis ist dem Bauantrag in Form einer Fotodokumentation beizulegen.

Die Verwaltung teilt hierzu mit, dass die geforderte Fotodokumentation bereits vorliegt und belegt, dass in der näheren Umgebung eine entsprechende Geschossigkeit vorhanden ist. Ob sich die geplante Dachgaubenbreite nach § 34 BauGB dennoch in die Umgebung einfügt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beurteilen.

Eine Abweichung nach dem ‚Bauturbo‘ (hier: § 34 Abs. 3b BauGB) kann aufgrund des Beschlusses des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 25.11.2025 derzeit nicht zugestimmt werden. Eine Zustimmung gemäß § 36a BauGB kann daher nicht erteilt werden, da diese Regelung bis zur Fertigstellung eines städtebaulichen Konzeptes nicht zur Anwendung kommen soll.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB, soweit dieses für das Vorhaben erforderlich ist.

Für den Fall jedoch, dass die Genehmigungsbehörde das Vorhaben als ein solches nach §34 Abs. 3b oder § 246e BauGB einstuft, wird die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

3.3. Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses mit Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Lenzenstraße 21
--

Sachverhalt:

Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses mit Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1057/10, Gem. Keidenzell

Die Verwaltung weist darauf hin, dass das Bauvorhaben bereits in der Sitzung am 24.06.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde.

In der Zwischenzeit wurde die Planung durch den Bauherrn überarbeitet, da das Landratsamt Fürth die ursprünglich eingereichten Unterlagen nicht als genehmigungsfähig eingestuft hat.

Eine Umplanung war daher erforderlich, sodass sich das Vorhaben nun gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt..

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß §36 BauGB, soweit dieses für das Vorhaben erforderlich ist.

Für den Fall jedoch, dass die Genehmigungsbehörde das Vorhaben als ein solches nach §34 Abs. 3b oder § 246e BauGB einstuft, wird die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

3.4. Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Im Gründl 17
--

Sachverhalt:

Antrag zur Errichtung eines Carports und Antrag auf Isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze, Dachneigung und Dachform auf dem Grundstück Flur-Nr. 937/43, Gemarkung Laubendorf.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass hierfür noch ein Abweichungsantrag beim Landratsamt Fürth hinsichtlich der Aufstellfläche gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung einzureichen ist. Aus Sicht der Verwaltung kann diesem Antrag aufgrund der topographischen Gegebenheiten des Hanggrundstücks sowie eines zusätzlich vorgesehenen, baurechtlich jedoch nicht erforderlichen Stellplatzes zugestimmt werden.

Beschluss:

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze, Dachneigung und Dachform wird erteilt.

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stimmt dem Antrag auf Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) hinsichtlich der nicht eingehaltenen Aufstellfläche im Einzelfall zu. Ausschlaggebend hierfür sind die topographischen Bedingungen des Hanggrundstücks sowie die Planung eines zusätzlichen, baurechtlich jedoch nicht erforderlichen Stellplatzes.

Es ist jedoch sicherzustellen, dass auch künftig – etwa durch den Einbau seitlicher Außenwände oder vergleichbarer baulicher Veränderungen – die Sicht nicht beeinträchtigt wird, sodass der Charakter einer offenen Garage trotz der bestehenden Stützmauer und Garagenwand erhalten bleibt.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

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

Sachverhalt:

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

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.11.2025 über den Antrag auf Verlängerung der Genehmigung zur Errichtung einer Außenbewirtschaftung mit öffentlichem WC-Trakt und einer Freischankanlage („Biergarten-Oase“) beraten und beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Das Landratsamt Fürth hat daraufhin mit Schreiben vom 03.12.2025 aufgrund des widersprüchlichen Vorgehens um Rückmeldung bis zum 16.01.2026 gebeten, ob der Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung aufrechterhalten oder zurückgenommen wird. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass das Landratsamt gegebenenfalls das gemeindliche Einvernehmen ersetzen könnte.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss um entsprechende Mitteilung zur weiteren Vorgehensweise.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vertagt die Beschlussfassung auf die nächstmögliche Sitzung (Sitzung des Stadtrates am 10.01.2026).

vertagt

Dafür: 6 Dagegen: 1

3.6. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Kabelverlegung auf den Grundstück Friedrich-Ebert-Straße / Denkmalplatz (Parkplatz - Alte Post)
--

Sachverhalt:

Die Verwaltung teilt mit, dass bereits ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Neuverlegung von Schutzrohren für Telekommunikationsleitungen im Spülbohrverfahren entlang der Grundstücke Fl.-Nrn. 431/2, 364/6, 364/1 und 364/8, Gem. Langenzenn (Trasse: Friedrich-Ebert-Straße / Denkmalplatz / Schollerwiese) eingereicht wurde.

Dieser Antrag wurde in der Sitzung am 28.10.2025 behandelt und erhielt eine Zustimmung. Anschließend erließ die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamt Fürth am 13.11.2025 einen entsprechenden positiven Bescheid.

Zwischenzeitlich teilte der Antragsteller mit, dass sich erstens der Antragsteller selbst geändert hat und zweitens eine Änderung des Trassenverlaufs vorgesehen ist. Die „neue“ Trasse soll nun von der Friedrich-Ebert-Straße über den Denkmalplatz entlang des Parkplatzes der Alten Post hin Richtung Mörtelsgäßchen führen.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem geänderten Antrag in der vorliegenden Form voraussichtlich nicht zugestimmt werden, da die Stadt im betroffenen Bereich derzeit selbst eine Baumaßnahme (RÜ Nürnberger Straße) über das Ingenieurbüro Miller plant.

Der geplante Trassenverlauf (blau gestrichelte Linie) ist dem beigefügten Planblatt zu entnehmen.

Es ist zu erwarten, dass die Leitungen während der Arbeiten am RÜ sowie an der Baugrube zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss stellt fest, dass der Maßnahme derzeit nicht zugestimmt werden kann.

Für eine Zustimmung ist bereits in der aktuellen Planungsphase eine verbindliche Abstimmung zwischen dem Antragsteller, der Stadt sowie dem Ingenieurbüro Miller erforderlich. Darüber hinaus sind sämtliche Vorgaben und Auflagen des Ingenieurbüros Miller in diesem Zusammenhang vollständig zu beachten.

Eine Leitungsverlegung kann außerdem nur durchgeführt werden, wenn das Bauvorhaben dadurch nicht beeinträchtigt wird oder wenn die dadurch entstehenden Mehrkosten von der Firma Vodafone übernommen werden.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

4. Verkehrsangelegenheiten

4.1. Aktuelle Baustellen/Verkehrssperrungen

Sachverhalt:

- Flurstraße 18b, Fahrbahneinengung/ Erdarbeiten Neubau EFH vom 24.11.-31.12.2025
- Obere Ringstr. 14 / teilweise Sperrung Gehweg, Punktaufgrabung Glasfasernetzausbau / bis 19.12.2025
- Reichenberger Str., Karlsbader Str. / Abschnittsweise teilweise Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 01.12.2025-19.12.2025
- Markgrafen-, Redenbacher-, Flurstraße/ Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 13.11.-19.12.2025
- Hindenburgstr. 44-46 / Sperrung Gehweg / Sanierung MFH / SN Baustelleneinrichtung, Baukran, Gerüst, bis 31.12.2025
- Tannenbergrstr. 4 / Sperrung Parkplätze wegen Umbauarbeiten am Gebäude bis 31.12.2025
- Pfaffenleite, Sudetenstr. Turnstr./ Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / bis 19.12.2025
- Würzburger Straße 2-24 und 9-17 Abschnittsweise Sperrung/ teilweise Sperrung

- Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / bis 19.12.2025
- Gartenstr., Lilienstraße/ Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn, Gartenstr. Abschnittsweise Vollsperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 01.12.2025-19.12.2025
- Markgrafen-, Redenbacher-, Flurstraße/ Sperrung Gehweg, halbseitige Sperrung Fahrbahn/ Glasfasernetzausbau / 13.11.-19.12.2025
- Schießhausplatz, Sperrung Fahrbahn, Sperrung Gehweg, Sperrung Parkflächen / Umgestaltung Parkplatz Schießhausplatz - BA 2 (Teil 1 und 2) / bis 19.12.2025
- Loher Sonnenhang 2/ Vollsperrung Fahrbahn/ Wasserhausanschluss 12.12.-19.12.2025
- Laubendorf Hügelaufweg 8-9 / Vollsperrung Fahrbahn/ Asphaltarbeiten für ZV Dillenbergruppe vom 15.12.-19.12.2025
- Reichenberger Str. (Parkplätze nahe Hallenbad) / Parkplatzsperrung / Lagerung von Baumaterial Glasfaserausbau bis 30.01.2026

Beschluss:

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**5. Bebauungsplan Nr. 61 GE VIII "Langenzenn Nord";
hier: Ermächtigung des Stadtrats zur Beschlussfassung bei Vergaben
im Zuständigkeitsbereich des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses**

Sachverhalt:

Nach der Geschäftsordnung des Stadtrats führt der Stadtrat Vergaben von Planungs- und Bauleistungen, etc. über einer Wertgrenze von 250.000 Euro durch. Unterhalb dieser Wertgrenze liegt die Zuständigkeit für die Vergaben beim Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss.

Zur Einhaltung von Zuschlagsfristen bzw. bei zeitlichen Zwängen kann es erforderlich und sinnvoll sein, dass Vergaben auch unterhalb der genannten Wertgrenze direkt vom Stadtrat vorgenommen werden.

Hierfür bedarf es eines Ermächtigungsbeschlusses, der sich auf den Bereich Bebauungsplan Nr. 61 GE VIII "Langenzenn Nord" / Schulcampus beschränkt und zeitlich bis 31.05.2026 befristet ist.

Ein entsprechender Beschluss ist auch für den Stadtrat vorgesehen, der den Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss für Vergaben oberhalb der Wertgrenze von 250.000 Euro ermächtigt.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss ermächtigt den Stadtrat im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 61 GE VIII "Langenzenn Nord" / Schulcampus Vergaben auch unterhalb der Wertgrenze von 250.000 Euro durchzuführen, sofern es sich um planmäßige Ausgaben handelt.

Diese Ermächtigung ist bis 31.05.2026 befristet.

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

6. Mitteilungen

**6.1. Städtischer Bauhof - Baumkontrolle und -unterhalt;
hier: Aktuelle Baumfällungen**

Sachverhalt:

Durch den Bauhof Langenzenn wurden – nach Rückmeldung durch die externe und interne Baumkontrolle - folgende Bäume zur Fällung freigeben:

Standort	Baumart	Plakettennummer	Grund der Fällung
Nürnberger Str.	Eiche	603	- Rindenschaden am Stamm und Fuß - Pilzbefall - Totholz
Nürnberger Str.	Gehölzgruppe	589	
Thüringer Str. 27	Buche	1370	- Hohlklang am geschädigten Stamm - Pilzbefall - schlechte Vitalität
Försterallee	Ahorn	756	- faule Krone - Pilzbefall (Stammfuß und Höhlung) - Ameisenkolonie im Wurzelstock
Försterallee (Spielplatzbereich)	Apfel	783	- starke Fäule im Stamm
Hans-Sachs (Spielplatz)	Kastanie	1184	- starker Stammschaden - Höhlung
Veit-Stoß-Str.	Ahorn	1086	- Hohler Stamm - keine Vitalität
Veit-Stoß-Str.	Eiche	1102	- starke Totholzbildung - keine Vitalität
Thüringer Str. 27	Buche	1370	- geschädigter Stamm - Pilzbefall
Park Baustoffunion	Esche	682	- schlechte Vitalität - Eschentriebsterben
Park Baustoffunion	Esche	685	- Eschentriebsterben - Neigung zur Straße
Nürnberger Str. 47	Linde	499	- Rindenschaden - Pilzbefall
Veit-Stoß-Str.	Eiche	1064	- starker Stammschaden - Höhlung - Pilzbefall
Nürnberger Str.	Eberesche	622	- Rindenschäden am Stamm - Pilzbefall

Beschluss:

Soweit möglich und erforderlich, ist für das Frühjahr 2026 eine Ersatzpflanzung an gleicher Stelle vorgesehen.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis.

7. Sonstiges

7.1. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Erneuerung und Restaurierung der Eingangstür auf dem Grundstück Hindenburgstr. 4

Sachverhalt:

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Erneuerung und Restaurierung der Eingangstür auf dem Grundstück Flur-Nr. 208, Gemarkung Langenzenn.“

Beschluss:

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

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

7.2. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Renovierungsanstrich der Fenster und des straßenseitigen Tors sowie Ausbesserungsarbeiten an der Eingangstür auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 14

Sachverhalt:

Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Renovierungsanstrich der Fenster und des straßenseitigen Tors sowie Ausbesserungsarbeiten an der Eingangstür auf dem Grundstück Fl.-Nr. 45, Gemarkung Langenzenn.

Beschluss:

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

einstimmig beschlossen

Dafür: 7 Dagegen: 0

7.3. Antrag auf Genehmigung einer ebenerdigen Grabplatte aus Granit am Waldfriedhof

Sachverhalt:

Stadtrat O. Vogel übergibt einen Antrag auf Genehmigung einer ebenerdigen Grabplatte aus Granit auf Grab Nr. 62 am Waldfriedhof.

7.4. Verlängerung der Parkzeit von 2 auf 3 Stunden am Parkplatz Alte Zennstraße

Sachverhalt:

Stadtrat Roscher bittet um baldige Umsetzung zur Verlängerung der erlaubten Höchstparkdauer von 2 auf 3 Stunden am Parkplatz Alte Zennstraße. Die Seniorinnen und Senioren, die an den Treffen im Kulturhof teilnehmen, erwarten dies bereits.

Die Umsetzung erfolgt baldmöglichst durch den städtischen Bauhof.