

**Bebauungsplan Nr. 86
„KiTa Reichenberger Straße“**

BEGRÜNDUNG
- Entwurf -

Stand: 15.09.2025

INHALT

I.	Textliche Festsetzungen	4
II.	Begründung	9
A	Allgemeines	9
1.	Planungsanlass und Verfahren	9
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	9
B	Planerische Grundlagen	10
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	10
2.	Ziele der Raumordnung	10
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	11
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen	11
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	12
6.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
7.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	13
8.	Denkmalschutz	14
9.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	14
10.	Immissionsschutz	15
11.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	15
12.	Klimaschutz und -anpassung	16
C	Plankonzept	16
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	16
1.	Art der baulichen Nutzung	16
2.	Maß der baulichen Nutzung	16
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	17
4.	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen	17
5.	Verkehrsflächen	18
6.	Wasserwirtschaft, Umgang mit Niederschlagswasser	18
7.	Grünordnung	18
8.	Örtliche Bauvorschriften	19
9.	Immissionsschutz	20
10.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
E	Auswirkungen der Planung	21
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	21
2.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen	21
3.	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete	22
F	Bodenordnung	22
G	Verzeichnis der Gutachten und Anhänge	22

III. Umweltbericht.....	23
A Einleitung und Vorgehensweise.....	23
B Kurzdarstellung der Planung.....	23
C Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	23
D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter.....	24
1. Schutzgut Fläche.....	24
2. Schutzgut Boden.....	24
3. Schutzgut Wasser.....	25
4. Schutzgut Klima und Luft.....	26
5. Schutzgut Pflanzen.....	26
6. Schutzgut Tiere.....	27
7. Schutzgut Biologische Vielfalt.....	29
8. Schutzgut Mensch.....	29
9. Schutzgut Landschaft.....	30
10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	31
11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
E Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange.....	31
1. Schutzgut Fläche.....	32
2. Schutzgut Boden.....	32
3. Schutzgut Wasser.....	33
4. Schutzgut Klima und Luft.....	34
5. Schutzgut Pflanzen.....	34
6. Schutzgut Tiere.....	35
7. Schutzgut Biologische Vielfalt.....	36
8. Schutzgut Mensch.....	36
9. Schutzgut Landschaft.....	37
10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	37
11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	37
F Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	38
G Nutzung erneuerbarer Energie sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	38
H Alternativen und Nullfall.....	38
I Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	39
J Eingriffsbilanzierung.....	39
K Externe Kompensationsmaßnahmen.....	41
L Kumulative Auswirkungen.....	45
M Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	46
N Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	46
O Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen.....	49
P Überwachung/Monitoring.....	49
Q Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten.....	49
R Zusammenfassung.....	51

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Stadt Langenzenn erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

den Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie die dazugehörigen Nebenanlagen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) In der Fläche für Gemeinbedarf beträgt die Grundflächenzahl 0,3.
- (2) Auf der Fläche für Gemeinbedarf wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf II Vollgeschosse festgesetzt.
- (3) Als Oberkante der Gebäude (OK), d.h. der Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung), sind maximal 337,0 m über NHN zulässig.
- (4) Technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind.

§ 3 Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem gesamten Baugrundstück mit Ausnahme der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zulässig. Nebenanlagen müssen mindestens 50 cm Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- (3) Stützmauern sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 5 Wasserwirtschaft, Umgang mit Niederschlagswasser

- (1) Unbelastetes Niederschlagswasser von befestigten Flächen sowie von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

- (2) Ist aus technischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen eine Versickerung nicht bzw. nicht in vollem Umfang möglich, ist eine anderweitige Ableitung im Rahmen der wasserrechtlichen Vorgaben zulässig.
- (3) Stellplätze, Zufahrten und Wege auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder direkt seitlich über Vegetationsflächen zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

§ 6 Grünordnung

- (1) Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden. Davon ausgenommen sind Fallschutzbeläge im Bereich von Spielgeräten für Kinder.
- (2) Pro angefangene 500 m² nicht befestigte Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (3) In den in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der Gehölzbestand mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern (vgl. hierzu auch Abs. 10) dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln sowie bei Bedarf zu ergänzen.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu erhaltenden Bäume sind, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Qualität gemäß Abs. 2 und mit Arten nach Abs. 10 zu ersetzen. Vom Standort der zeichnerisch festgesetzten Bäume kann bei Nachpflanzungen geringfügig abgewichen werden.
- (5) Pro Baum ist ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Er ist soweit technisch möglich bzw. sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen als Baumrigole auszugestalten. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12 m³ zertifiziertes tragfähiges Baumsubstrat zu verwenden.
- (6) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (7) Dächer von Hauptgebäuden sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Eigenschaften des Vegetationssubstrates: max. Wasserkapazität ≥ 45 Vol.%, Durchlässigkeitsbeiwert k_f 10^{-4} m/s bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Kombination von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Dachflächen ist zulässig.
- (8) Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern oder Stützmauern nach Abs. 7 nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dachbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen des Abs. 2 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- (9) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- (10) Innerhalb des Geltungsbereiches sind bei Pflanzungen die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu verwenden:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und große Freiflächen

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop' 'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raublätrige Rose	<i>Rosa marginata</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume:

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 (Obstbäume 12-14)

Sträucher:

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

§ 7 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Für Hauptgebäude mit einer Dachfläche von mehr als 15 m² sind nur begrünte Flachdächer (Neigung bis 5°) zulässig im Sinne des § 6 Abs. 7.
- (2) Flachdächer von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebenanlagen sind ab einer jeweiligen Grundfläche von 15 m² ganzflächig mit einer extensiven oder intensiven Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 6 cm stark sein. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.
- (3) Bei der Anbringung von Solaranlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern ist eine Aufständering bis zu 30° und einer Höhe bis 1,0 m zulässig.
- (4) Einfriedungen, ausgenommen Hecken, sind bis zu einer Höhe von maximal 1,6 m zulässig. Als Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen, matt-grau gestrichene oder verzinkte Metallzäune sowie Maschendrahtzäune und einfache senkrechte Holzzäune zulässig. Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Stützmauern ausgeführt sind, ohne durchlaufende Sockel auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.

§ 8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- (2) Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden den Eingriffen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts zugeordnet und zwar
 - auf Teilflächen des Flst. Nr. 529, Gmkg. Kirchfembach, Stadt Langenzenn, auf einer Fläche von 1.046 m², Entwicklungsziel ist eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland und
 - auf Teilflächen des Flst. Nr. 1025, Gmkg. Keidenzell, Stadt Langenzenn, auf einer Fläche von 668 m², Entwicklungsziel sind artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte.
- (3) Für den Verlust von Höhlenbäumen als potenzielles Quartier für Fledermäuse und als Brutstätte von Vögeln sind insgesamt mind. 2 Fledermausflachkästen und 2 künstliche Vogel-Nisthöhlen auf Flst. Nr. 1151 und/oder 1152, Gemarkung Langenzenn, aufzuhängen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten
Die Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Baufeldräumung im Geltungsbereich funktional wirksam sein.
- (4) Außenanlagen sind zur Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT < 3.000 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.
- (5) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:
Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen und der Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%).

Hinweise

- Bei Pflanzungen ist insbesondere im Spielbereich auf giftige Pflanzen (beispielsweise: Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast oder Stechpalme) sowie dornenbewehrte Pflanzen mit erhöhtem Verletzungsrisiko zu verzichten.
- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Haustechnische Anlagen im Freien (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) sind unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei einer kontinuierlichen Geräuschabstrahlung so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden bei der Stadt Langenzenn, Friedrich-Ebert-Straße 7, 90579 Langenzenn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

II. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Langenzenn hat in seiner Sitzung vom 20.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ beschlossen.

Die verfügbare Anzahl an Betreuungsplätzen in den Kindertagesstätten und Krippen der Stadt Langenzenn kann den vorliegenden städtischen Bedarf nicht decken. Aufgrund des starken Kostenanstiegs der einst angedachten Aufstockung des Kindergartens an der Thüringer Straße, wird nun der Neubau einer Kindertagesstätte geplant.

Vor der Standortfestlegung wurden bereits verschiedene Standorte im Stadtgebiet untersucht. Ziel war es, einen Standort zu ermitteln, an dem auf einer Fläche von mind. 0,25 ha Platz für zwei bis drei Krippen- sowie zwei bis drei Kindergartengruppen zur Betreuung von ca. 115 Kindern geschaffen werden kann.

Final wurde sich für den Standort an der Reichenberger Straße entschieden, da dieser ausreichend Fläche (auch für Spielflächen im Freien) bietet, außerhalb von Schutzgebieten liegt und an Wohngebiete angrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB und umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Mit der vorliegenden Planung soll Baurecht für den neuen Standort für die Kindertagesstätte geschaffen werden, sodass das Betreuungsangebot der Stadt den vorliegenden Bedarf decken kann. Hierzu bedarf es auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

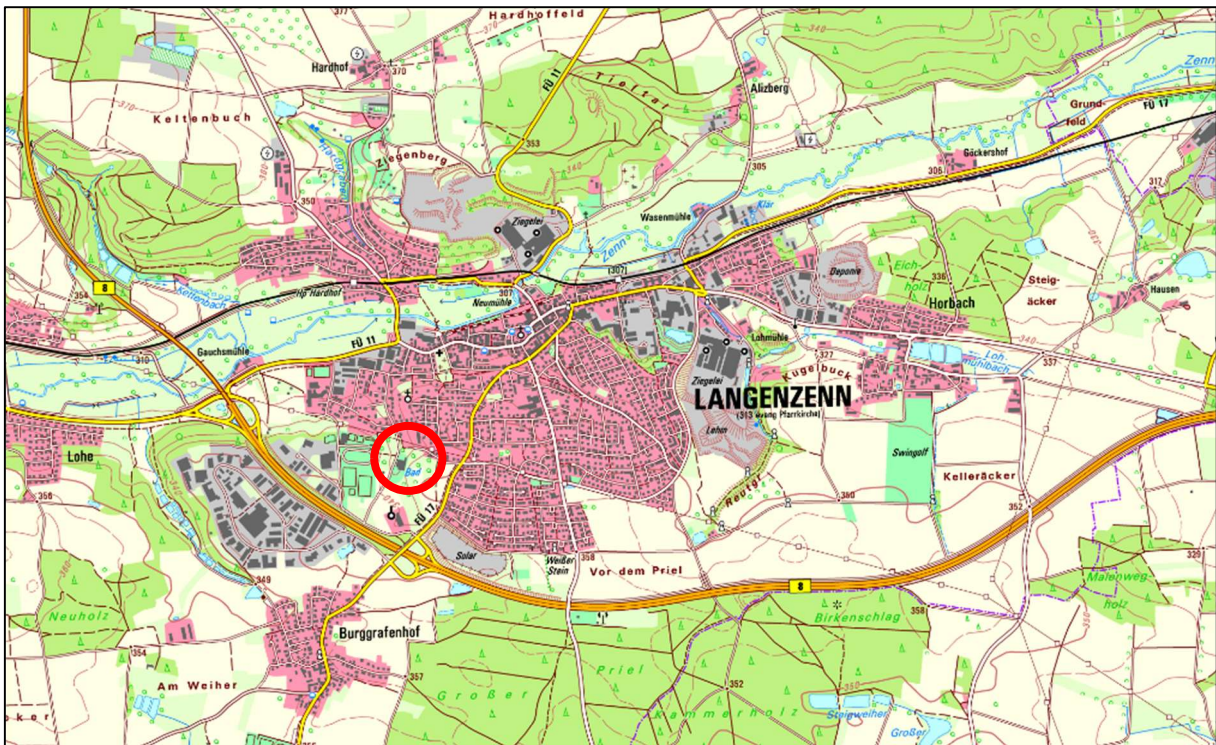


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Langenzenn östlich der Reichenberger Straße. Der Geltungsbereich grenzt direkt an das städtische Hallenbad (bis auf Weiteres geschlossen) und die Kegelbahnen des eingetragenen Vereins der Langenzenner Sportkegler.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1115/25 (tlw.) (Reichenberger Straße) und 1151 (tlw.) in der Gemarkung Langenzenn. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,86 ha. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereiches ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus einer unbebauten Grünfläche die sich über den Osten und Süden des Geltungsbereiches erstreckt. Im Südwesten der Grünfläche befindet sich ein erhaltenswerter Gehölzbestand. Im Norden und Nordwesten des Plangebietes liegen Verkehrsflächen, sowie Stellplätze und auch Fußwege. Entlang dieser befinden sich ebenfalls teils erhaltenswerte Gehölzbestände, außerdem sind dort eine Transformatoren-Station und ein Lüftungsschacht im nördlichen Teil des Plangebietes verortet. Westlich grenzt Gebäudebestand des städtischen Hallenbads (bis auf Weiteres geschlossen) sowie der Kegelbahnen des Langenzenner Sportkegler e.V. an das Plangebiet an.

Das Plangebiet grenzt im Norden an private Freiflächen (Gärten), wird dort ansonsten aber von Wohnbauflächen umgeben. Weiterhin verläuft im Norden eine 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen mit umgebendem Gehölzbestand. Südlich liegen weitere Grünland- und Ackerflächen sowie Obstwiesen, durch die der Eckartsbach (Teichenbach) in Richtung Nordwesten verläuft, bis er ab der Reichenberger Straße verrohrt ist.

Das Gelände des Plangebietes liegt bei ca. 322 m bis 346 m ü. NHN, befindet sich in nordwestexponierter Hanglage mit einem starken Gefälle.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt am 01.06.2023 geändert worden. Langenzenn wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1.) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2). Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z 8.3.1).

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7), der am 01. Juli 1988 in Kraft getreten ist und zuletzt zum 16. Dezember 2020 geändert wurde, weist Langenzenn als Grundzentrum (Z 2.2.1.) aus. In den Grundzentren soll darauf hingewirkt werden, dass ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches dauerhaft vorgehalten wird (G 2.2.2.1). Das Netz der Kindergärten soll insbesondere außerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und in den übrigen Teilen der Region ausgebaut werden (8.3.1.1).

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2011 (einschl. der wirksamen Änderungen) wird der Geltungsbereich des BP Nr. 86 größtenteils als Grünfläche dargestellt. Im Westen sind Verkehrsflächen, entlang welcher auch ein Radwanderweg verläuft, sowie im Südwesten Flächen für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung u.a. Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Wanderweg, im Westen ein Radweg. Weiterhin wird das Plangebiet im Norden von einer 110 kV-Freileitung überquert, deren Rückbau laut Plangrafik bereits hätte erfolgen sollen, dies ist jedoch nicht länger vorgesehen.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben, weshalb gemeinsam mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

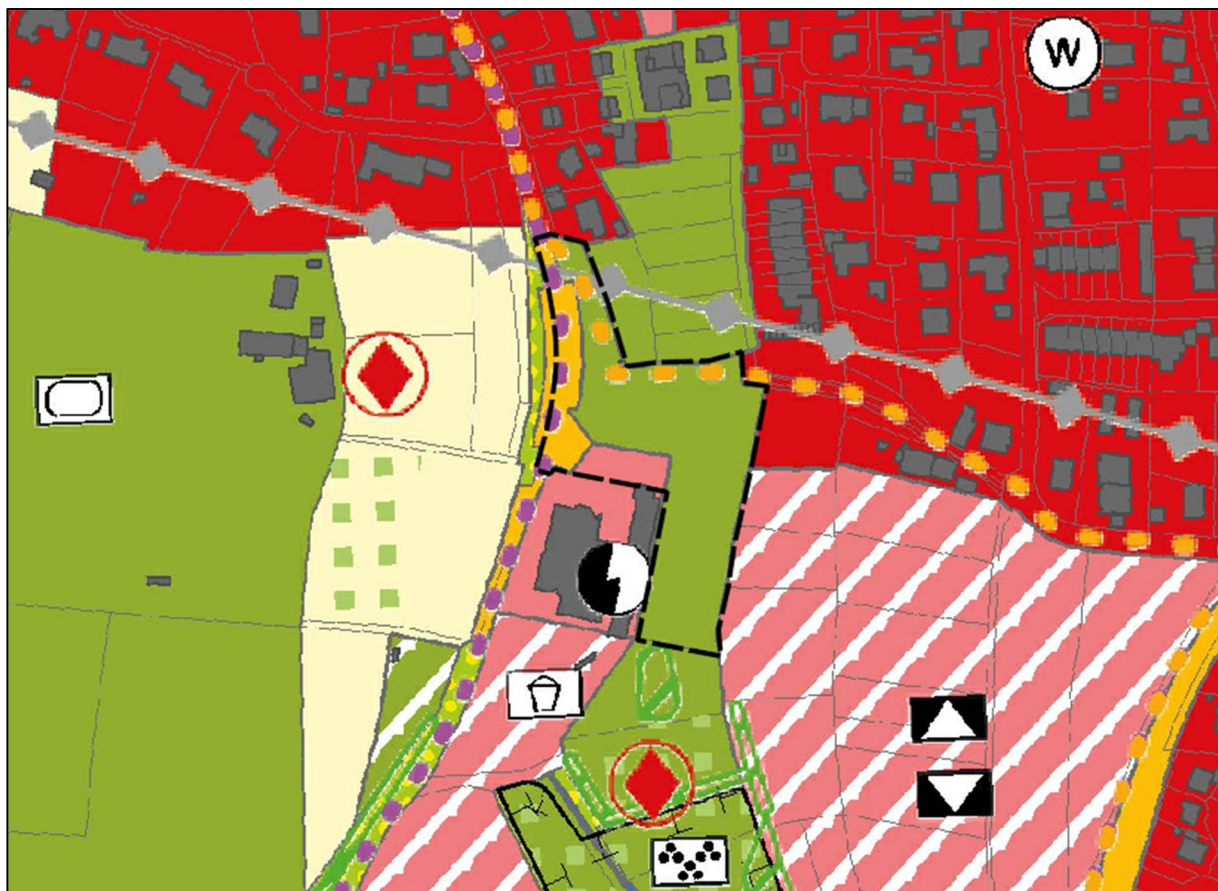


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2011 der Stadt Langenzenn (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist schwarz gestrichelt umrandet)

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Durch das Planvorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in geringem Umfang in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Zuge einer im Vorfeld durchgeführten Prüfung von Standortalternativen wurden verschiedene Standorte, darunter auch Standorte im Innenbereich, geprüft. Eine Bewertung nach unterschiedlichen Kriterien ergab, dass gerade einige Flächen im Innenbereich ungünstige Grundstückszuschnitte hatten oder dort gerade so das erforderliche Raumprogramm abgebildet werden konnte. Es haben sich zuletzt sechs Standorte herauskristallisiert, die teils auch im Außenbereich liegen:

- Areal Milchgasse im Norden der Altstadt
- Ecke Obere Ringstraße/Burggrafenhofer Straße
- Neues Bebauungsgebiet südlich der Zollnerstraße (BP Nr. 81)
- Westlich des neuen Feuerwehr-Standortes an der Kapell-Leite
- Standorte westlich bzw. östlich der Reichenberger Straße

Die ermittelten Standorte wurden anhand ihrer Lage, der grundsätzlichen Flächenverfügbarkeit und von städtebaulichen Kriterien beurteilt. Standorte schieden teils aus Gründen der Erschließbarkeit (schwierige Topographie, auch verkehrliche Anbindung), teils aus Immissionschutzgründen aus. Das Areal Milchgasse lag zudem innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Zenn. Im Ergebnis wurde sich für den Standort östlich der Reichenberger Straße entschieden, da dieser ausreichend Fläche für das geplante Vorhaben bereitstellt und dabei auch einen großen Außenbereich für die Anlage der Außenspielbereiche ermöglicht.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und dem Zuschnitt der Grundstücke sind die Nutzungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Zwecke im Plangebiet aber sehr eingeschränkt, weswegen die Inanspruchnahme von diesen Flächen vertretbar ist. Flächen für Wald werden nicht in Anspruch genommen.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort derzeit noch nach § 35 BauGB.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Reichenberger Straße erschlossen. Eine Anfahrbarkeit für Rettungsdienste wäre auch über die Straße „An der Schlucht“ im Osten möglich. Beide Straßen sind auch über einen Fußweg verbunden. Die Reichenberger Straße führt nördlich in Richtung Ortskern und südlich zur Auffahrt „Langenzenn Süd“ der B 8. Im direkten Umfeld gibt es keine Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegenen Anbindungen sind die Bushaltestellen „Berliner Straße“ (fußläufig 8 Minuten) und „Gymnasium“ (fußläufig 10 Minuten) sowie der Bahnhof „Hardhof“ (fußläufig 16 Minuten). Direkt an der Reichenberger Straße befindet sich die Haltestelle „Hallenbad“, die allerdings nur fünfmal am Tag zwischen ca. 9 Uhr und 17 Uhr durch den BÜBLa (Bürgerbus Langenzenn) angefahren wird.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und Wasserentsorgung noch nicht erschlossen, mögliche Anschlussstellen befinden sich aber bereits in den angrenzenden Verkehrsflächen. Eine Telekommunikationsleitung verläuft derzeit auch entlang der nördlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf, hier ist ggf. auf Vorhabenebene eine Verlegung zu prüfen.

Die Trinkwasserversorgung für den im Gebiet neu entstehenden Bedarf kann gedeckt werden. Auch die nach DVWG 405W ermittelte, erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h kann

über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Direkt vor dem Hallenbad an der Reichenberger Straße befindet sich ein Oberflurhydrant, ein weiterer im Nordosten an der Straße „An der Schlucht“ und weitere in einer Entfernung bis 300 m. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Plangebiet am Rand von drei unterschiedlichen Versorgungszonen befindet, können die Entnahmemengen aus unterschiedlichen Versorgungszonen addiert werden, wodurch die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h problemlos bereitgestellt werden kann.

Der vorhandene örtliche Mischwasserkanal in der Reichenberger Straße ist mit DN 600 für die Aufnahme des Schmutzwassers ausreichend dimensioniert. Durch die Veränderung der Schmutzwasserzuflüsse kann eine Anpassung der Drosselabflüsse erforderlich werden, allerdings entfallen durch die Schließung des städtischen Hallenbades zum 31.07.2025 auch die dortigen Schmutzwässer. Hier sind ggf. Neuberechnungen erforderlich. Die kommunale Kläranlage weist ausreichende Reserven für die Reinigung des zusätzlich entstehenden Schmutzwassers aus dem Gebiet auf.

Da aufgrund der Bodeneigenschaften und des Geländes eine zentrale Versickerung von Niederschlagswässern schwer möglich ist, soll das Regenwasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser separat in die Vorflut abgeleitet werden. Nächstgelegene bestehende Anschlussmöglichkeit ist die Verrohrung Eckartsbach in der Reichenberger Straße auf Höhe des Hallenbades. Um die hydraulische Belastung durch die zusätzliche Versiegelung der geplanten Kindertagesstätte auszugleichen, ist auf Vorhabenebene vor der Einleitung ein Regenrückhalteraum vorzusehen, über den der Regenwasserabfluss entsprechend gedrosselt eingeleitet werden kann.

Im Norden wird das Plangebiet durch eine elektrische 110 kV-Freileitung der N-Ergie gequert. Für diese Freileitung bestehen ein Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereich, die in der Planzeichnung nach den Maßgaben des Leitungsträgers eingetragen sind. Im Baubeschränkungsbereich dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Leitungsträgers und vorheriger Prüfung durch diesen erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung. Der Baubeschränkungsbereich berührt das Plangebiet aber nur im Bereich von Verkehrsflächen und der festgesetzten Grünfläche.

Der Bewuchsbeschränkungsbereich beträgt 30 m beidseits der Trassenachse und reicht im Nordosten des Plangebietes in die Fläche für Gemeinbedarf hinein. Im Bewuchsbeschränkungsbereich sind für Gehölze nur bestimmte maximale Wuchshöhen zulässig. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

7. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Im vorliegenden Gutachten zur Baugrunduntersuchung (MESSERER, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024) wurden Bodenproben im Plangebiet untersucht. Diese erfüllten unter Betrachtung des Feinkorngehaltes die Kriterien für eine Einstufung in nicht verunreinigtes Erdreich ohne Verwertungseinschränkungen (Materialwerte BM/BG-0 gem. Ersatzbaustoffverordnung). Weitere Untersuchungen sind daher nicht angezeigt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist aber auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

In den Außenspielbereichen um die geplante Kindertagesstätte sind auch die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) gemäß Anlage 2

Tabelle 4 und 5 BBodSchV im Oberboden von 0 – 0,30 m unter Geländeoberkante (GOK) einzuhalten.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Derzeit wird seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayLfD) geprüft, ob das städtische Hallenbad westlich des Plangebietes eine Denkmaleigenschaft nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz erfüllt. Das Gebäude wurde 1976 im architektonischen Stil des Brutalismus errichtet. Eine abschließende Entscheidung ist noch nicht getroffen. Selbst bei einer positiven Entscheidung hätte die geplante Kindertagesstätte aufgrund ihrer Lage zu dem Gebäude des Hallenbades und der teilweisen Abschirmung durch das Gebäude der Kegelbahn aber keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses.

9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Südlich des Plangebietes verläuft der Eckartsbach (Teichenbach), welcher ab der Reichenberger Straße dann verrohrt in Richtung Norden verläuft und in die Zenn entwässert. In der Hinweis-karte Oberflächenabfluss und Sturzflut des BayLfU wird die Straße „An der Schlucht“ sowie der in Verlängerung verlaufende Fußweg im Norden des Plangebietes und die Reichenberger Straße als potentieller Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss dargestellt.

Im Nordwesten der Fläche für Gemeinbedarf liegt zudem ein Sammelschacht, in dem die Quellsicker- bzw. Quellsammelleitung der gefassten Eckartsquelle endet. Grundwasser (Schichtenwasser) wurde im Zentrum des Plangebiets in ca. 3,7 m bzw. 4,4 m Tiefe unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen, an den anderen Bohrpunkten aber nicht (MESSERER, BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024).

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine effektive Versickerung von Oberflächenwasser ist im vorliegenden Fall aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Bodeneigenschaften im Plangebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Daher ist eine Ableitung in den hier verrohrten Eckartsbach in der Reichenberger Straße vorgesehen. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Dabei ist zum Schutz von bestehenden Bebauungen der schadlose Abfluss bei Regenereignissen darzustellen und entsprechende Planungen und Berechnungen zum Einlaufbauwerk sowie zur hydraulischen Bemessung der Verrohrung beizubringen.

10. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsimmissionen ein, maßgebend ist hier der Verkehrslärm von der südlich verlaufenden Bundesstraße B 8 und der östlich verlaufenden Kreisstraße FÜ 17. Untergeordnet ist der Verkehr auf der Reichenberger Straße.

Aufgrund der Entfernungen der vorgenannten Emissionsquellen zum Plangebiet sind jedoch keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu besorgen. In einer schalltechnischen Untersuchung (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden zukünftigen Verkehrsgeräusche berechnet (Prognosejahr 2035) und mit den Anforderungen an die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen. Innerhalb der Baugrenzen treten dabei im ungünstigsten Fall Beurteilungspegel im Obergeschoss von bis zu 54 dB(A) am Tag auf, womit der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA), die am ehesten dem Schutzanspruch einer Kindertagesstätte entsprechen, von 55 dB(A) am Tag um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden. In ebenerdigen Freibereichen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf betragen die Beurteilungspegel im ungünstigsten Fall sogar nur bis zu 53 dB(A) am Tag. Eine nächtliche Nutzung der Kindertagesstätte ist ja nicht vorgesehen, daher erfolgte hier keine weitere Betrachtung.

Da die DIN 18005 keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans auf bestehenden Verkehrswegen enthält, wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Planvorhabens in Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Ergebnis führt die Planung durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Pegeländerung der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft von weniger als 2 dB(A) am Tag. Dabei werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einem Immissionsort an der Reichenberger Straße geringfügig überschritten (um 1,3 dB). Das Kriterium der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung für eine wesentliche Änderung wird demzufolge regelmäßig nicht erfüllt, da Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsgeräuschen von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich gelten, sofern nicht Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht erreicht werden, was nicht der Fall ist. Insofern sind keine weitergehenden Anspruchsberechtigungen in der Nachbarschaft gegen Verkehrsgeräusche abzuleiten und/oder Immissionsschutzmaßnahmen zu ergreifen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit Schließung des Hallenbades im Westen ab August 2025 dortige Verkehrslärmemissionen entfallen.

Lärmimmissionen aus Gewerbelärm können durch gewerbliche Betriebe weiter westlich oder das Feuerwehrhaus im Süden des Plangebietes einwirken. Auch hier wurden in der schalltechnischen Untersuchung (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025) Beurteilungspegel im Plangebiet ermittelt, die unter den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen. Auch Lärm von Sportanlagen (hier: Hallenbad) ist nicht relevant.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen. Die von der geplanten Kindertagesstätte ausgehenden Emissionen beschränken sich demnach auf den Bring- und Holverkehr (siehe oben), sodass auch diesbezüglich keine immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten sind.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Es werden keine forstwirtschaftlichen Flächen durch das Vorhaben in Anspruch genommen. Hinsichtlich der Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen wird auf Kap. II 4 verwiesen.

12. Klimaschutz und -anpassung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Eine Bebauung von bisherigen Freiflächen wird grundsätzlich zu negativen Effekten auf das Lokalklima führen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kann diesen Effekten, aber auch entgegengewirkt werden.

Um die Auswirkungen auf das Lokalklima zu minimieren, wird die mögliche Bebauung und Versiegelung begrenzt, indem die Grundflächenzahl mit 0,3 niedrig bemessen wird. Gehwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, nicht überbaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten. Es wird die Erhaltung von Bestandsbäumen und Gehölzflächen sowie die Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Dachflächen sind weiterhin als Retentionsdächer auszugestalten, um den Oberflächenabfluss zu verringern und eine Überlastung des Kanalnetzes bei Starkregen zu vermeiden. Zudem führt die Verdunstung des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zu einer Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf und bewirkt dabei eine Senkung der Umgebungstemperatur. Durch die Begrünung und den nachhaltigen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser, wird ein positiver Effekt auf das Lokalklima erzielt und die Bildung von Grundwasser gefördert.

C PLANKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte für drei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen vor. Insgesamt könnten somit zukünftig ca. 115 Kinder betreut werden. Als Grundlage für den Bebauungsplan diene eine erste Konzeptstudie (Dürschinger Architekten, August 2024). Das Gebäude ist im Norden des Grundstückes im Anschluss an die bestehenden Fußwege, die westlich und nördlich des Grundstückes verlaufen, situiert.

Neben den baulichen Anlagen sind auch entsprechende Freiflächen für die Kinder vorzusehen, wobei hier von einem Mindestflächenbedarf von 10 m² je Kind auszugehen ist. Somit wären ca. 1.150 m² an Freiflächen erforderlich. Die Freiflächen sind im südlichen Anschluss an das Gebäude vorgesehen. Das zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte weist eine Größe von insgesamt ca. 5.470 m² auf und bietet dementsprechend ausreichend Platz für Freiflächen und ggf. auch Erweiterungen.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Kindertagesstätte wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie die dazugehörigen Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte und -flächen sowie Unterstell- und Gerätehütten, um eine dem Nutzungszweck der Fläche angemessene Bebauung zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für Flächen für den Gemeinbedarf gibt § 17 BauNVO keine Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor. Es wird daher eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete, in denen solche sozialen Einrichtungen ebenfalls zulässig wären, von 0,4 unterschritten wird. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 BauNVO durch Garagen und Stellplätze, deren

Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden. Dem entsprechend müssen mindestens 55% der Fläche von Bebauung freigehalten und begrünt werden. Die GRZ von 0,3 ermöglicht die Umsetzung des geplanten Gebäudes und gleichzeitig die Sicherung eines hohen Anteils an Freiflächen.

Um die Gebäude den topographischen Verhältnissen im Plangebiet anzupassen und ein Einfügen in die Bestandsbebauung zu gewährleisten, wurde die maximale Anzahl zulässiger Geschosse auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt und zusätzlich die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK) auf maximal 337,0 m über NHN festgesetzt. Die Oberkante bezieht sich dabei auf die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut, beziehungsweise den oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika und Absturzsicherung sowie Dachaufbauten). Das festgesetzte Maß orientiert sich dabei an den Gebäudehöhen der südwestlich angrenzenden Gebäude des Hallenbades (Oberkante Dach ca. 336,20 m ü. NHN) und der Kegelbahn (Oberkante Dach ca. 338,00 m ü. NHN).

Insbesondere für haustechnische Anlagen (Lüftungseinrichtungen, Wärmepumpen, Aufzugsüberfahrten etc.) wurde festgesetzt, dass technische Dachaufbauten die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten dürfen, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind. Damit wird im Hinblick auf die maximale Höhe der Gebäudeoberkante ein Spielraum zur Unterbringung dieser Anlagen gegeben. Durch das Zurückversetzen von der Gebäudekante werden Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind demnach mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert, welche die Umsetzung der Konzeptstudie ermöglichen und einen gewissen Spielraum bei der Anordnung des Gebäudes einräumen.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet. Da die Stadt Langenzenn keine eigene Abstandsflächensatzung besitzt, gilt nach Art. 6 Abs. 5 BayBO somit allgemein als Abstandsfläche 0,4 H, jedoch mind. 3,0 m. Damit werden eine ausreichende Belichtung und Belüftung gesichert.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Der Stellplatznachweis ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Langenzenn in ihrer jeweils gültigen Fassung zu führen. Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist demnach die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen und für Tageseinrichtungen für Kinder (Nr. 8.5) mind. 1 Stellplatz je 30 Kinder, mind. 2 Stellplätze vorzusehen. Der Nachweis soll im Bereich der bestehenden öffentlichen Stellplätze an der Reichenberger Straße oder alternativ auf dem Baugrundstück erfolgen und wird abschließend auf Vorhabenebene festgelegt. Durch die Schließung des Hallenbadbetriebes zum 31.07.2025 ist der dafür entstehende Bedarf entfallen. Um die Stellplätze direkt an die Kindertagesstätte anzubinden, wird hier auch die Errichtung eines Fußweges durch den Grünzug an der Reichenberger Straße ermöglicht.

Damit die Errichtung von Spielgeräten sowie Nebenanlagen wie beispielsweise zur Lagerung von Spielgeräten ohne Bindung an explizit dafür vorgesehene Flächen erfolgen kann, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf dem gesamten Baugrundstück, also auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig. Eine Ausnahme davon stellen die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dar, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Nebenanlagen müssen zudem einen Mindestabstand von 50 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten um negative Beeinträchtigungen auf bzw. durch den Fuß- und Radverkehr zu vermeiden.

Die Zulässigkeit von Stützmauern wird auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt, um den Schutz des Wurzelraumes der zu erhaltenden Bestandsbäume im Norden zu gewährleisten. Weiterhin wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass die Terrassierung des Hanges durch Stützmauern auf den Bereich des Baufensters reduziert wird.

5. Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich sind öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereiche festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Verkehrsflächen und sichert die Erschließung des Baugrundstückes. Lediglich zwischen Stellplätzen an der Reichenberger Straße und geplanter Kindertagesstätte wird ein neuer Fußweg vorgesehen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient im südlichen Teil dieser Fläche (Vorfeld Hallenbad) zudem als Aufstellfläche für Fahrzeuge der Feuerwehr. Die Eingangsbereiche der KiTa sind somit nur fußläufig erreichbar, dies trägt zur Sicherheit der Kinder im Straßenverkehr und zu einem geordneten Hol- und Bringverkehr bei.

6. Wasserwirtschaft, Umgang mit Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser (vorrangige Versickerung, wasserdurchlässige Belagsflächen bzw. seitliche Versickerung) dienen der Verringerung des Oberflächenabflusses, der Steigerung der Verdunstung mit positiven Effekten für das Lokalklima und der Grundwasserneubildung.

7. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden getroffen, um eine Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, den natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation zu fördern und die Wasseraufnahmefähigkeit der Flächen zu gewährleisten. Die Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen durch die Bebauung und Versiegelung, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, das Mikroklima, das Ortsbild sowie die Artenvielfalt. Sie stellen einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung und Minderung der durch den Klimawandel bedingten Belastungen dar. Insbesondere der Baumbestand an der Reichenberger Straße wurde als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünzug“ festgesetzt, was auch der Darstellung im FNP entspricht. Dieser Grünzug hat eine wichtige Bedeutung entlang des Fußweges, der auch einen Schulweg darstellt.

Nicht überbaute Flächen sowie lediglich unterbaute Freiflächen bzw. Gartenflächen sind als Rasen- oder Wiesenfläche zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten. Schottergärten und Kunstrasenflächen, die für die heimische Fauna, insbesondere Vögel und Insekten, wertlos sind und das Mikroklima aufgrund der Überdeckung mit Schotter, Folien oder ähnlichen Geweben erhöhen und eine Versickerung meist nahezu vollständig verhindern, werden ausgeschlossen. Hiervon nicht berührt sind überbaute Flächen wie unter anderem Traufstreifen entlang der Gebäude oder vergleichbare andere zulässige Nutzungen. Auch die Anlage von Trittssteinen oder naturnahen, pflanzen- und artenreichen Steingärten ist nach wie vor möglich, da hier eine Begrünung vorliegt. Ausgenommen von der Festsetzung sind außerdem Fallschutzeläge im Umfeld von Spielgeräten für Kinder, sodass eine sichere Nutzung der Spielgeräte ermöglicht wird.

Je angefangene 500 m² unbefestigter Grundstücksfläche ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Laubbäume beeinflussen das Mikroklima über ihre Transpiration und ihren Schattenwurf und tragen somit wesentlich zur Aufenthaltsqualität der Freiflächen bei. Zum Schutz der heimischen Artenvielfalt wird festgesetzt, dass heimische Pflanzen entsprechend der Pflanzliste zu verwenden sind. In der Planzeichnung wurden zeichnerisch Bäume sowie „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, die zu erhalten sind. Erhaltenswerte Bestandsbäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Um die Vitalität der Bäume zu gewährleisten, ist pro Baum ein belebter, spartenfreier und durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die Pflanzgruben sind im Sinne des Schwammstadtprinzips möglichst als Baumrigolen auszugestalten, um das anfallende Niederschlagswasser den Bäumen zur Verfügung zu stellen. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, ist zertifiziertes tragfähiges Baumsubstrat einzubauen, um Schädigungen durch Verdichtung im Wurzelraum zu vermeiden.

Bei Baumpflanzungen ist grundsätzlich auf Leitungsverläufe zu achten und die festgesetzten Abstände einzuhalten, um die Schädigung von Leitungen zu vermeiden. Im Plangebiet liegt im Norden auch der Bewuchsbeschränkungsbereich einer elektrischen Freileitung, der 30 m beidseits der Trassenachse beträgt. In diesem Bereich befinden sich bereits Bestandsgehölze, die entweder als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt sind oder als „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“. Hier ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger auf die zulässige Wuchshöhe der Gehölze zu achten und die Gehölze sind ggf. zurückzuschneiden.

Aus Gründen des Ortsbildes sowie zur Erhöhung der Lebensraumfunktion u.a. für Vögel und Insekten sollten Stützmauern mit Kletterpflanzen oder durch eine Vorpflanzung mit Sträuchern begrünt werden. Auf eine verbindliche Festsetzung wurde hier aber verzichtet, da dies ausreichend auf Vorhabenebene bei der Gestaltung der Außenspielbereiche unter Berücksichtigung aller anderer Belange berücksichtigt werden kann.

Dächer von Hauptgebäuden sind auf mind. 70% der Dachfläche als begrüntes Retentionsdach auszuführen. Um eine entsprechende Wasseraufnahmefähigkeit und -rückhaltung sicherzustellen werden die Eigenschaften des Vegetationssubstrates festgesetzt. Die Errichtung von Retentionsdächern stellt einen wesentlichen Baustein des Schwammstadtprinzips dar. Auf Flachdächern von Carports, Garagen, Müllgebäuden, Gartenhäusern und sonstigen Nebenanlagen ist ab einer Grundfläche von 15 m² eine Dachbegrünung dagegen nur mit einer mind. 6 cm starken Vegetationstragschicht vorzusehen. Dies berücksichtigt, dass bei einer mächtigeren Vegetationstragschicht zu hohe statische Anforderungen an solche Gebäude mit kleiner Grundfläche gestellt werden würden. Durch die Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswasser wird zum natürlichen Wasserkreislauf beigetragen und das öffentliche Kanalnetz entlastet. Um sowohl die Rückhaltung von Niederschlagswasser als auch die Nutzung erneuerbarer Energien auf dem Dach zu gewährleisten, sind auf den zu begrünenden Flachdächern Bauweisen zu wählen, die eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik ermöglichen.

Kann aus technischen Gründen die Durchführung der festgesetzten Begrünung von Dächern nicht oder nicht in vollem Umfang erfolgen, so ist ein entsprechender Ausgleich nachzuweisen und je angefangener 50 m² nicht ausgeführter Dachbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen des § 6 Abs. 2 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

Aufgrund der Nutzungsart des Vorhabens als Kindertagesstätte, ist bei allen Gehölzpflanzungen darauf zu achten, dass keine giftigen oder dornenbewehrten Pflanzen mit erhöhtem Verletzungspotenzial verwendet werden.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen und effektiven Eingrünung des Baugrundstückes sind Pflanzungen bis spätestens 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchzuführen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und Klimaanpassung sind für Hauptgebäude und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mehr als 15 m² nur begrünte Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Auf die Maßgaben unter den grünordnerischen Festsetzungen wird verwiesen.

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig und dürfen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis zu einer Höhe von 1 m und einer

Neigung von bis zu 30° über der Dachhaut aufgeständert werden, um eine höhere Ausnutzung der Sonnenenergie zu erzielen.

Einfriedungen werden auf eine Maximalhöhe von 1,6 m begrenzt um einen durchlässigen und offenen Charakter zu entsprechen und somit ein Einfügen in die Wohnbebauung der Umgebung zu bewirken. Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, wird zudem das Material und die Art der Einfriedungen festgesetzt. Nadelgehölze sind aufgrund ihrer sehr geringen Bedeutung für die Biodiversität im Vergleich zu Laubgehölzen nicht zulässig.

Um die Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen sicherzustellen, sind Einfriedungen ohne durchlaufende Sockel auszuführen, sofern sie nicht als Stützmauern ausgeführt sind. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der in Kap. II.B.10 dargestellten Immissionssituation für den Planfall sind keine immissionsschutztechnischen Festsetzungen erforderlich, da im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für den hilfsweise angesetzten Schutzstatus von allgemeinen Wohngebieten (WA) für Verkehrs- und Gewerbelärm eingehalten werden.

In der schalltechnischen Untersuchung (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025) wurden auch mögliche, vom Plangebiet ausgehende Anlagengeräusche (Parkverkehr, haustechnische Anlagen) auf die Nachbarschaft untersucht. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls an den Immissionsorten unterschritten. Auf dem Planblatt wurden aber Hinweise zu haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen etc.) angebracht. Diese sind im Freien so zu planen, zu errichten und zu betreiben, dass die jeweilige Anlage unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit anderen Anlagen und aufgrund der erhöhten Störwirkung bei einer kontinuierlichen Geräuschabstrahlung außerhalb des Einwirkungsbereichs der maßgeblichen Immissionsorte nach Kapitel 2.2 der TA Lärm liegt und somit Beurteilungspegel verursacht werden, die mindestens 10 dB(A) unterhalb der heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts liegen. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und des Ausschlusses tieffrequenter Geräuschanteile sowie einer Übertragung von Körperschall obliegt dabei dem jeweiligen Bauherrn und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen. Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es erfolgt zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes eine Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 86. Das Ausgleichserfordernis wird auf externen Ausgleichsflächen gedeckt (vgl. Umweltbericht Kap. II K), die entsprechend mit ihrem Entwicklungsziel festgesetzt und damit gesichert werden.

Für den Verlust von Höhlenbäumen als potenzielles Quartier für Fledermäuse und als Brutstätte von Vögeln sind Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ersatz (CEF-Maßnahmen) erforderlich (vgl. Kap. II.E.2), die vorlaufend umzusetzen sind. Es sind hier mind. 2 Fledermausflachkästen und 2 künstliche Vogel-Nisthöhlen auf Flst. Nr. 1151 und/oder 1152, Gemarkung Langenzenn, aufzuhängen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten. Es handelt sich hier um die zu erhaltenden Gehölzbestände im Plangebiet sowie die Freianlagen südlich des Hallenbadgebäudes. Um die Eintretung von artenschutzrechtlichen

Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu umgehen, muss diese Maßnahme vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Gehölzrodung im Plangebiet funktional wirksam sein.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Erhaltung der biologischen Artenvielfalt werden Festsetzungen zur umweltschonenden Außenbeleuchtung getroffen.

Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² mit Vogelschutzmaßnahmen zu versehen. Beispiele zu derartigen Maßnahmen sind in der zugehörigen Festsetzung aufgeführt (vgl. § 8). Das Ziel zur Minderung des Kollisionsrisikos kann auch durch eine Kombination verschiedener Maßnahmen erfolgen und ist auf Vorhabenebene nach Vorliegen eines Gestaltungskonzepts zur Fassade zu prüfen.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden“ (Stand Dezember 2021). Durch die Planung erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch einen naturschutzfachlichen Ausgleich erfordern. Es wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, das nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) werden externe Ausgleichsfläche herangezogen (vgl. Kapitel K des Umweltberichts).

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG festgestellt werden. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Hierzu wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) anhand vorliegender Daten (u.a. Artenschutzkartierung) und auf Grundlage von Erfassungen der Artengruppen Vögel und Reptilien im Jahr 2025 erstellt (Grosser-Seeger & Partner, 11.09.2025).

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- **V 1** Durchführung einer Umweltbaubegleitung
- **V 2** Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V 3** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- **V 4** Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen
- **V 5** Erhaltung von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes

Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) werden für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL folgende notwendig:

- **CEF 1** Ersatz verloren gehender Baumhöhlen und Baumquartiere

Die Maßnahmen wurden soweit planungsrechtlich möglich im Bebauungsplan festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Für vertiefte Informationen wird auf den Umweltbericht (Kap. III N) bzw. das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verwiesen.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ – zu erwarten. Es besteht hierzu kein funktionaler Zusammenhang und der minimale Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt gut 475 m. Überdies liegt der bestehende Siedlungskörper von Langenzenn zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet.

Daher bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele von NATURA 2000-Gebieten.

F BODENORDNUNG

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Langenzenn. Bodenordnende Maßnahmen sind daher zur Umsetzung nicht erforderlich.

G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

GSP (11.09.2025): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“, Stadt Langenzenn, Nürnberg

Messerer - Büro für angewandte Geologie (09.08.2024): Baugrundgutachten (Voruntersuchung), Errichtung einer Kindertagesstätte, Reichenberger Str., Langenzenn, Projektnr. 24-039, Fürth.

Möhler + Partner Ingenieure GmbH (21.01.2025): Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“, Bericht Nr. 090-02298, Bamberg

III. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG UND VORGEHENSWEISE

Die Stadt Langenzenn beabsichtigt östlich der Reichenberger Straße und nördlich des Hallenbades eine Fläche für Gemeinbedarf festzusetzen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ im Regelverfahren aufgestellt werden.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten, wird grundsätzlich für alle Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“. Der zu untersuchende Bereich umfasst in erster Linie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bezüglich verschiedener Bewertungen wurden aber auch das angrenzende Umfeld mit einbezogen. Der Umweltbericht ist im Laufe des Verfahrens fortzuschreiben.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Die Stadt Langenzenn plant die Errichtung einer Kindertagesstätte (KiTa) mit entsprechender Freifläche. Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 1115/25 und 1151, Gemarkung Langenzenn, und weist eine Größe von ca. 0,86 ha auf.

Das Plangebiet soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt und im Norden und Nordwesten die bestehenden Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün in die Planung integriert werden. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Gebäude bis maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Das Plangebiet ist über die Reichenberger Straße erschlossen. Ferner erfolgten grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und zu Baum- und Strauchpflanzungen.

Daneben wurden im Rahmen der Eingriffsregelung externe Ausgleichsflächen zugeordnet und Maßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht festgesetzt.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Landschaftsplan der Stadt Langenzenn und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Fürth zu berücksichtigen. Der Regionalplan der Region Nürnberg stellt keine spezifischen Zielsetzungen für Natur und Landschaft für das Plangebiet dar.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Grünfläche und ein kleiner Teil als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Ferner sind die Verkehrsflächen der Reichenberger Straße dargestellt und die Verbindung zwischen Reichenberger und Görlitzer Straße bzw. Straße „An der Schlucht“ als Wanderweg aufgenommen.

Für das Plangebiet stellt das ABSP des Landkreises Fürth keine expliziten Erhaltungs- oder Entwicklungsziele dar. Erst Teilflächen des kartierten Biotops „Hecke und Wiesenstreifen zwischen Burggrafenhof und Langenzenn“, die südlich des Plangebiets liegen, werden als „lokal

bedeutsam“ eingestuft. Für den Siedlungsbereich wird im ABSP allgemein die Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen vorgeschlagen:

- Fledermäuse
- Sonstige Säugetiere
- Vögel
- Wildbienen, Grab- und Wegwespen

Die Maßnahmen greifen jedoch eher auf Ebene von Einzelvorhaben, eine Festsetzung im Bebauungs- bzw. Grünordnungsplan ist als unverhältnismäßig anzusehen.

Ziele für die Ebene der Bauleitplanung im ABSP betreffen:

- die Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und die jeweilige naturräumliche Situation in die Grünplanung der Fläche für Gemeinbedarf (z.B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten) und
- die Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.

Bei der vorliegenden Planung konnten diese Ziele wie folgt berücksichtigt werden:

- Ein- und Durchgrünung des Gebietes (u.a. Pflanzung von 1 Baum je angefangene 500 m² nicht befestigte Grundstücksfläche)
- Erhaltung eines Teils der bestehenden Bäume und Gehölze
- Beschränkung der Versiegelung im Gebiet über entsprechende Festsetzungen, Reduzierung des Oberflächenabflusses
- Vorgabe sockelloser Einfriedungen
- Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung

D BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 86 liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Großteil des ca. 0,86 ha großen Geltungsbereichs wird von verschiedene Baum- und Gehölzbeständen im Umfang von ca. 0,3 ha eingenommen. Auf ca. 0,29 ha befindet sich intensiv genutztes Grünland. Der Geltungsbereich umfasst im Norden und Westen zudem Straßenverkehrsflächen und Fuß- und Radwege. Auf geringer Fläche befindet sich Straßenbegleitgrün entlang der Verkehrswege.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche ist aufgrund des teils noch unverbauten und landwirtschaftlich genutzten Zustandes als hoch zu bewerten.

2. Schutzgut Boden

Nach der geologischen Karte Bayerns wird der geologische Untergrund im Planungsgebiet aus polygenetischen oder fluviatilen Talfüllungen des Eckartsbach über Lehrbergsschichten (kmL) bzw. Blasensandstein mit Lettenlagen (kmBl) aus dem Mittleren Keuper gebildet. Der Eckartsbach hat sich hier in die geologische Schichtfolge eingeschnitten. Gemäß der Baugrunduntersuchung (MESSERER BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024) sind die anstehenden Böden relativ inhomogen, mit vertikalen als auch waagrechten Schichtenwechseln aus Hanglehm, Lehrbergtonen und auch massiven Sandsteinbänken östlich des Hallenbads bzw. der Kegelbahn.

Künstliche Auffüllungen aus lehmig-sandigem Material wurden nur entlang von bestehenden Bauwerken und der Fuß- und Verkehrswege erbohrt. Darunter folgen die natürlich anstehenden Schichten. Nach dem meist sandig, tonig, schluffigen Oberboden schließen Lehrbergtonne und geringe Erosionsreste des Blasensandsteins an. Die Lehrbergtonne wurden bei allen Bohrungen angetroffen und zeigen eine stark wechselnde Schichtung aus ehemaligem Sand- und Tonstein auf. Aufgrund des bindigen, wasserstauenden Untergrunds ist mit aufstauender Nässe zu rechnen. Die Böden sind mittel bis sehr frostempfindlich.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden zwischen Langenzenn und der südwestlich verlaufenden B 8 ist als überdurchschnittlich einzustufen. Die Ackerzahlen liegen hier bei über 50 (BODENSCHÄTZUNG). Teile des Bodenkörpers im Plangebiet sind aber durch Überbauung bereits versiegelt oder durch Aufschüttungen anderweitig verändert worden, weswegen für das Plangebiet selbst keine Bodenschätzung vorliegt. Entsprechend der im Norden und Süden anschließenden Flächen wären aber Ackerzahlen von 46 zu erwarten.

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten liegen im Plangebiet nicht vor.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird insbesondere aufgrund der Ertragsfähigkeit als hoch eingestuft.

3. Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer, sowie festgesetzte Wasserschutz-, Heilquellen- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Geltungsbereich nicht vor. Entlang der Reichenberger Straße verläuft der Eckartsbach, ein Gewässer III. Ordnung, der ab Höhe des Hallenbades verrohrt ist. Dieser Talzug ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Die hydrogeologischen Verhältnisse in Langenzenn werden stark vom horizontalen Wechsel von grundwasserleitenden und wasserundurchlässigen Gesteinsschichten geprägt, die zur deutlichen Ausbildung verschiedener Grundwasserstockwerke geführt haben. Der maximale Grundwasserflurabstand beträgt zwischen den Talräumen von Zenn und Bibert 10 m, meist liegt er aber zwischen 1,0 m und 6,0 m, abhängig von der Schichtenlagerung. Mit zunehmender Entfernung von den Vorflutern liegt er in immer größerer Tiefe unter der Geländeoberkante (LANDSCHAFTSPPLAN LANGENZENN).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (MESSERER BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024) konnte bei den Bohrungen keine Grundwasser angetroffen werden. Schichtwasser wurde aber bei Rammkernsondierungen in Tiefen zwischen 3,7 m u. Geländeoberkante (GOK) und 4,4 m u. GOK angetroffen. Die Wasserstände weisen auf Schichtwasseraustritte innerhalb der Lehrbergschichten hin. Aufgrund der inhomogenen Zusammensetzung der Böden, variiert deren Wasserdurchlässigkeit. Die anstehenden Böden sind entweder nur gering wasserdurchlässig (tonige Sande) oder nahezu wasserstauend (Ton) und damit variiert auch die die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Durch die maximale geringe Wasserdurchlässigkeit der tonigen Sande, kann die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ebenfalls als gering bewertet werden.

Im Plangebiet befindet sich auch die gefasste Eckartsquelle mit Quellsammel- bzw. -sickerleitungen, im westlichen Bereich der Baufläche, die aber nur für Brauchwasser des Hallenbades sowie der Sportanlagen weiter westlich genutzt werden. Da im Plangebiet kein geschlossener Grundwasserspiegel vorgefunden wurde, wird davon ausgegangen, dass das anfallende Wasser im Wesentlichen oberstromig gefasst und abgeleitet wird (MESSERER BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024).

Im Stadtgebiet konnten schon verschiedentlich Belastungen des Grundwasserkörpers mit Nitrat festgestellt werden. Daher sind Belastungen des Grundwassers (ggf. auch mit Pestizidrückständen) grundsätzlich nicht auszuschließen.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser ist als mittel einzustufen.

4. Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Langenzenn kann als leicht kontinental bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mildes bis warmes Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet bei 8,0 – 9,0°C. In den letzten Jahrzehnten ist bedingt durch den Klimawandel ein Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat (vgl. Abschlussbericht Landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft 2021). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1965 bis 1990 beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr. Durch den Klimawandel ist mit dem Anstieg der Lufttemperatur auch damit zu rechnen, dass die Niederschläge insgesamt intensiver werden (KLIWA 2019). Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat um Langenzenn eine Dauer von etwa 220 – 230 Tagen. Hier sind maximal nur 50 Nebeltage pro Jahr festzustellen (BayFORKLIM 1996).

Das Plangebiet stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das an weitere, potenziell hoch aktive Kaltluftentstehungsgebiete auf der Hochfläche von Langenzenn angrenzt. Nach der „Schutzgutkarte Klima/Luft Bayern: Planungshinweiskarte“ des BAYLFU (2022) hat das Plangebiet nur eine erhöhte Bedeutung als Ausgleichsraum (Nachtsituation). Die Kaltluft wird entlang des Talzugs des Eckartsbach dem Siedlungsbereich von Langenzenn zugeführt, der hier gleichzeitig eine Strömungsbarriere darstellt.

Eine thermische Belastung des Planungsgebiets besteht derzeit nicht. Messungen zur Luftqualität liegen nicht vor. Einen wesentlichen Emittenten für verkehrsbürtige Luftschadstoffe stellt hier die B 8 dar, wirkt sich aber aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen und der Entfernung zum Baugebiet nicht weiter aus.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als mittel eingestuft.

5. Schutzgut Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV), die sich bei einem Ende der menschlichen Eingriffe bei den Standortbedingungen im Plangebiet einstellen würde, ist ein (Bergseggen-)Hainsimsen-Buchenwald mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich auch Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald (BAYLFU 2012).

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) fand am 12.07.2024 und am 30.04.2025 statt. Dabei wurde auch überprüft, ob geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG auftreten.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland und Baum- und Gehölzflächen geprägt.

Das Grünland wird u.a. von Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnlichem Knautgras (*Dactylis glomerata*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratense*), Gold-Hahnenfuß (*Ranunculus auricomus* agg.), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*), Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Gemander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*) und Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*) geprägt. In geringer Anzahl treten auch Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*) und Kleiner Klappertopf (*Rhinanthus minor*) im Süden des Plangebietes auf. In den Übergangsbereichen zu den Gehölzen treten ruderalisierte Säume mit Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und v.a. auch nitrophile Brennnesselflure (*Urtica dioica*) auf. An den halbschattigen Säumen treten zusätzlich Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*) und Hain-Veilchen (*Viola riviniana*) auf. Im Norden ist das Grünland mit einer Grünfläche entlang des Fußweges und einer Baumreihe aus fünf Rosskastanien

(*Aesculus hippocastanum*) abgegrenzt. Die Grünfläche ist stärker von krautigen Arten wie Rot-Klee, Wiesen-Storchnabel, Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Kleiner Braunelle (*Prunella vulgaris*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) geprägt, da es regelmäßig im Rahmen der Grünflächenpflege gemäht wird.

Im Westen zieht sich ein Gehölzbestand aus Hartriegel, Ein- und Zweigriffligem Weißdorn (*Crataegus monogyna et laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Feld- und Berg-Ahorn, Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) zwischen dem Gebäude der Kegelbahn und dem Grünland nach Süden entlang. Im Südosten des Plangebiets stehen auch zwei alte Obstbäume, ein Apfelbaum mit Zwieselbruch, in dem sich eine nach oben geöffnete Höhlung gebildet hat, und ein Birnenbaum an einer Böschung.

Im Osten grenzen an das Plangebiet zudem gärtnerische Nutzungen mit Gehölzbestand, darunter Fichten (*Picea abies*), an.

Parallel zur Reichenberger Straße stehen ein Einzelbaum sowie eine Baumgruppe aus überwiegend mittelalten bis alten Stiel-Eichen (*Quercus robur*) aber auch Feld- und Berg-Ahorn (*Acer campestre et pseudoplatanus*), die zu den Verkehrsflächen von Kastenhecken aus unterschiedlichen Laubgehölzen abgegrenzt werden. Aufgrund der Verkehrssicherungspflichten werden regelmäßige Pflegemaßnahmen an den Bäumen durchgeführt. Die Bäume haben daher Astanschnitte, weisen aber kaum eine Fäulnisbildung auf.

Im Süden setzt sich der Gehölzbestand östlich der Kegelbahn außerhalb des Plangebiets fort und wurde im Jahr 1994 als Biotop 6530-0088-003 „Hecken zwischen Burggrafenhof und Langenzenn“ kartiert da es über ältere Bäume als im Plangebiet verfügt und flächiger ausgeprägt ist.

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Vorkommen geschützter Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet und direkten Umfeld auch nicht vorhanden. Zudem liegen direkt im Plangebiet keine kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung (LFU Bayern Biotopkartierung, Stand: 1986, aktualisiert 2021) vor. Allerdings fallen Teile der Gehölze unter Art. 16 BayNatSchG.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Pflanzen ist als mittel zu bewerten.

6. Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden 2025 Vorkommen der Artengruppen Vögel und Reptilien erfasst. Ferner konnten weitere, potenziell vorkommenden Arten gut anhand der aktuellen Lebensraumausstattung abgeschätzt werden. Ferner wurden für das Plangebiet und dessen Umgriff in der Artenschutzkartierung (ASK, Stand 01.02.2024) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dokumentierte Artnachweise ausgewertet.

An Säugetieren, sind allgemein Vorkommen der für Übergangszonen von Siedlungsbereichen und Offenland zu erwartenden Arten wahrscheinlich, wie z.B. Feldhase (*Lepus europaeus*). Für **Fledermäuse** stellt das Plangebiet vorrangig ein Jagdhabitat dar Da sich innerhalb des Geltungsbereichs keine Gebäude oder andere nutzbaren Strukturen befinden, konnten Fledermausquartiere im Planbereich aktuell ausgeschlossen werden. Aufgrund der vorhandenen zwei alten Obstbäume, einer mit Zwieselbruch und einer mit Entwicklungspotenzial, bestehen aber potenzielle Quartiermöglichkeiten. Bei einer endoskopischen Untersuchung vorhandener Höhlungen konnten aber keine Spuren einer Fledermausbesiedelung festgestellt werden. In der ASK sind mehrere Fledermausquartiere im Siedlungsbereich von Langenzenn dokumentiert. Die Daten sind allerdings weitgehend veraltet, aktuellere Nachweise liegen nur von 2019 von der Gattung Langohr (*Plecotus*) durch Kotfunde in der evangelischen Klosterkirche vor (ASK 6530-0703). Ältere Artnachweise liegen vor vom Großen Mausohr (*Myotis myotis*), vom Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), der

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und auch von unbestimmten Fledermäusen (ASK 6530-0673, -0702 und -0739).

Für **Vogelarten** stellt das Plangebiet potenzielle Bruthabitate für die ökologische Gilde der Hecken- und Baumbrüter dar. Insgesamt konnten 32 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt werden, bei denen es sich entsprechend der vorhandenen Lebensräume um typische Arten der Siedlungsrande und Agrarlandschaften handelt (Kartierung durch GSP, 2025). Sicher brütend oder mit Brutverdacht (Brutstatus B und C) konnten 15 Vogelarten festgestellt werden. Die übrigen Arten wurden zur Brutzeit nur vereinzelt festgestellt, waren Nahrungsgäste oder Überflüge (u.a. Kuckuck, Bachstelze, Turmfalke, Weißstorch).

Von den gehölz- und höhlenbrütenden Arten befinden sich im Plangebiet selbst bzw. unmittelbar angrenzend daran die Revierzentren von Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Star (*Sturnus vulgaris*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Fitis (*Phylloscopus trochilus*). Unter den zwei Obstbäumen im Plangebiet, besteht ein Apfelbaum mit Zwieselbruch, in dem sich eine nach oben geöffnete Höhlung ausgebildet hat. Die teils älteren Eichen in der Baumgruppe zur Reichenberger Straße können sich noch zu Habitatbäumen entwickeln.

Einmalig konnte der Wendehals (*Jynx torquilla*) knapp außerhalb des Untersuchungsgebiets in Gartenbereichen/Obstwiesen südlich des Hallenbads festgestellt werden. Hier besteht aufgrund der nur einmaligen Sichtung lediglich Brutverdacht (Brutstatus A). An weiteren Spechtarten konnten der Buntspecht (*Dendrocopos major*) und der Grünspecht (*Picus viridis*) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Spechthöhlen im Plangebiet sind keine vorhanden.

Unter den gebäudebrütenden Arten konnten im angrenzenden Siedlungsbereich bzw. Ortsrand Neststandorte des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) am Hallenbad sowie des Hausperlings (*Passer domesticus*) an Wohngebäuden im Nordosten festgestellt werden. Die Bachstelze (*Motacilla alba*) konnte nur als Nahrungsgast festgestellt werden. Im Siedlungsbereich brüten auch Kohlmeise und Ringeltaube (*Columba palumbus*).

Von Eulen und Greifvögeln besetzte Horste oder Brutplätze konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Eine Nutzung des Untersuchungsgebietes als Nahrungshabitat oder zur Jagd ist aber nicht auszuschließen. Als Nahrungsgast konnte u.a. der Turmfalke (*Falco tinnunculus*) festgestellt werden.

Bodenbrütende Vogelarten des Offenlandes (z.B. Feldlerche) können aufgrund der Lage zum Siedlungsrand und der geschlossenen Gehölzbestände ausgeschlossen werden, die von diesen Arten gemieden werden.

Für die Artengruppe der **Reptilien** ist das Plangebiet kaum von Bedeutung. Grundsätzlich könnte die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) an besonnten Randstrukturen und Säumen auftreten. Zur Überprüfung potenzieller Vorkommen wurden 2025 an insgesamt vier Terminen (30.04., 20.05., 13.06. und 20.08.2025) Begehungen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Es konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. In der ASK sind im direkten Umfeld des Plangebiets auch keine Nachweise von Reptilien dokumentiert.

Für **Amphibien** hat der Geltungsbereich aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen nur eine Bedeutung als potenzieller Sommerlebensraum. Wanderkorridore (z.B. für Amphibien) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Für **Wirbellose** (Spinnen, Insekten etc.) besitzt das Plangebiet eine allgemeine und durch die Bäume, v.a. durch die Altbäume, stellenweise auch höhere Bedeutung. Besonders spezialisierte Arten (z.B. der Libellen, Heuschrecken oder Tagfalter) sind hier aber nicht zu erwarten, da essentielle Lebensraumstrukturen fehlen. Doch in der Baumgruppe an der Reichenberger Straße stehen u.a. auch ältere Eichen, die sich zu potenziellen Habitatbäumen entwickeln könnten. Für den Eremiten (*Osmoderma eremita*) sind diese Bäume aktuell aber nicht geeignet. Von der Art liegen Einzelfunde erst im und am Rand des Nürnberger Reichswald (z.B. Irrhain, ASK 6432-0879, -0995) vor. Im Südosten stehen zwei alte Obstbäume, wovon einer eine nach oben geöffnete Höhlung (Zwieselbruch) mit Mulm aufweist. Bei einer Untersuchung

mit einer Endoskop-Kamera konnten hier keine Kotpellets oder andere Hinweise auf einen Besatz durch Totholzkäfer festgestellt werden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist zum aktuellen Kenntnisstand als mittel einzustufen.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität der Landschaft bzw. eines Landschaftsraumes dar. Auch Aspekte wie Vielfalt von Habitatstrukturen und der Biotopverbund (Isolation von Lebensräumen und Populationen, Zerschneidungseffekte, Biotopvernetzung etc.) sind zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst wurde für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen jeweils mit einer mittleren Bedeutung für den Bestand bewertet. Durch die Baum- und Gehölzbestände kann der Geltungsbereich als mäßig strukturreich beschrieben werden und besitzt eine höhere Bedeutung für die biologische Vielfalt im funktionalen Zusammenhang im Vergleich zu einer rein landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird ebenfalls als mittel bewertet.

8. Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (mit Lärmschutz, Luftreinhaltung und dem Schutz vor elektromagnetischen Feldern) sowie die Erholungseignung des Gebiets.

Die landwirtschaftlichen Flächen selbst bieten nur geringe erholungswirksame Strukturen und sind im Allgemeinen nicht zugänglich. Angrenzend befinden sich privat genutzte Gärten, die nicht zugänglich sind. Entlang der Reichenberger Straße verläuft der „Siebener Radweg“, welcher von lokaler Bedeutung ist. Im Norden des Geltungsbereichs verläuft auch ein städtischer Rundwanderweg.

Lärmimmissionen aus Straßenverkehr treten im Gebiet nicht in relevantem Maße auf, da die relevanten Verkehrsstraßen (z.B. B 8) weit genug entfernt liegen. In einer schalltechnischen Untersuchung (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsräusche für das Prognosejahr 2035 berechnet. Bei freier Schallausbreitung treten innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) am Tag auf. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für allgemeine Wohngebiete (WA), die am ehesten dem Schutzanspruch einer Kindertagesstätte entsprechen, unterschritten. Da eine nächtliche Nutzung der Kindertagesstätte nicht vorgesehen ist, erfolgte für die Beurteilungspegel während der Nachtzeiten keine weitere Betrachtung.

Lärmimmissionen aus Gewerbelärm können durch gewerbliche Betriebe weiter westlich (BP GE IV Kapell-Leite) oder das Feuerwehrhaus (BP Nr. 65) im Süden des Plangebietes einwirken. Auch hier wurden in der schalltechnischen Untersuchung (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025) Beurteilungspegel im Plangebiet ermittelt, die unter den Orientierungswerten der DIN 18005 und den Immissionsgrenzwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) liegen. Auch Lärm von Sportanlagen (hier: Hallenbad) ist nicht relevant. Zudem wurde das Hallenbad zum 31.07.2025 bis auf Weiteres geschlossen, so dass hier nur

noch der Kegelbahnbetrieb besteht, der überwiegend in den Abendstunden oder an Wochenenden stattfindet.

Weitere Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) im näheren Umfeld sind nicht bekannt.

Im Norden wird das Plangebiet von einer elektrischen Freileitung überspannt, eine Belastung des Plangebietes durch elektromagnetische Wellen von elektrischen Hochspannungsleitungen liegt aber nicht vor. Bei 110 kV-Freileitungen sind die erreichten elektrischen Feldstärken 1 m über dem Erdboden direkt unter der Leitung in der Regel so niedrig, dass keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind¹.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.

9. Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet als naturräumlichen Untereinheit dem Mittelfränkischen Becken (113) in der naturräumlichen Haupteinheit Fränkisches Keuper-Liasland (D59) zuzuordnen.

Die Landschaft zwischen Langenzenn und der südwestlich verlaufenden B 8 – und somit das Plangebiet – kann überwiegend als intensiv genutzte Landschaft beschrieben werden. Das Plangebiet hebt sich durch ein Mosaik aus Hecken- und Baumbeständen und landwirtschaftlich genutzten Flächen von dieser Landschaft etwas ab. Eine landschaftliche Verzahnung oder Eingrünung des Siedlungsrand ist durch die Gehölzbestände vorhanden. Im Norden wird das Plangebiet von einer elektrischen 110 kV-Freileitung überspannt und damit anthropogen überprägt.



Abbildung 1: Das Planungsgebiet weist landschaftswirksame Strukturen in Form von Gehölzbeständen auf. Blick über das Plangebiet in Richtung Norden (Aufnahme am 13.07.2024)

¹ vgl. Universität Duisburg-Essen: Naturschutzfachliche Analyse von küstennahen Stromleitungen, Endbericht 2009, S. 137

Aufgrund der Hanglage und der geschützten Lage zwischen Gehölzflächen ist das Plangebiet kaum einsehbar. Im Landschaftsplan der Stadt Langenzenn wurde diesem Landschaftsausschnitt aufgrund der prägenden Talzugs des Eckartsbaches und der vorhandenen Strukturen noch eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist mittel.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Bodendenkmäler bekannt, allerdings ist grundsätzlich immer mit Bodenfunden zu rechnen. Aktuelle erfolgt aber eine Überprüfung des Hallenbadgebäudes auf seine Denkmaleigenschaft nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BayLfD). Die Entscheidung steht noch aus.

An Sachgütern im Geltungsbereich bestehen die Verkehrsanlagen mit Beleuchtungseinrichtungen und die Quelfassung der Eckartsquelle mit Quellsammel- bzw. -sickerleitungen.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering zu bewerten.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen im Planungsgebiet allgemeine Wechselwirkungen. Die klimatischen Bedingungen stehen lokal in Abhängigkeit von Vegetation und Relief und haben ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Das Schutzgut menschliche Gesundheit wird ebenfalls von nahezu allen übrigen Schutzgütern in unterschiedlichem Maße beeinflusst.

Nähere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind i.d.R. bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebiets für die Wechselwirkungen ist als gering zu bewerten.

E AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELTBELANGE

Die Realisierung der Planung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu bilanzieren und zu bewerten ist. An erster Stelle steht aber die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen, die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen.

Als wesentliche Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet und seinem späteren Vollzug ergeben, sind:

- Direkter Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung durch Errichtung zusätzlicher Gebäude und Nebenanlagen
- Veränderungen des Bodenkörpers durch bauliche Maßnahmen und Veränderung der Nutzungen
- Veränderung der hydrologischen Verhältnisse durch Verringerung der Grundwasserneubildung (Versiegelung) und Eingriffe in den Bodenkörper
- Erzeugung von Ziel- und Quellverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen)
- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Bebauung und Versiegelung von Flächen

- Veränderungen der visuellen und ästhetischen Wahrnehmung des Ortsbildes durch Umgestaltung der Fläche

Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Besonders landwirtschaftliche Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für eine Nutzungsänderung umgewandelt und die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 86 werden ca. 0,55 ha Fläche im Außenbereich für Gemeinbedarfszwecke neu in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan sieht neben den schon vorhandenen Verkehrsflächen von knapp 0,18 ha die Festsetzung neuer Nutzungen in Form einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf etwa 0,5 ha vor. Dort sollen aber auf ca. 0,16 ha Gehölze erhalten werden.

Die Neuinanspruchnahme von Fläche für die Umwandlung in eine Gemeinbedarfsfläche im Umfang von etwa 0,5 ha hat schon erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2. Schutzgut Boden

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 BBodSchG).

Insgesamt führt die Planung durch den voraussichtlichen Bodenaustausch um tragfähige Bedingungen für die Gebäudegründung zu schaffen, anschließender Geländemodellierungen und neuer Überbauungen zu einem erheblichen Eingriff in einen bisher nur teilweise beeinträchtigten Bodenkörper im Plangebiet. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung erfolgt eine Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Absehbar sind damit in den für Bebauung vorgesehenen Bereichen die Zerstörung bzw. massive Einschränkung der Bodenfunktionen, wie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Bestandteile des Naturhaushalts (Wasser- und Nährstoffkreislauf) sowie Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Es sind Böden mit leicht überdurchschnittlichem Ertragspotenzial betroffen.

Mit der Begrenzung der GRZ auf 0,3 und der Anbindung an bereits vorhandene Erschließungsstraßen, was zusätzliche Eingriffe vermeidet, wurde der Eingriff in den Boden möglichst gering gehalten. Es ergibt sich insgesamt folgende Bilanz für das Plangebiet (einschließlich von Überschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO):

Situation des Bodens	Bestandssituation	Planungssituation	Veränderung
Versiegelte Flächen	1.158 m ²	3.288 m ²	+ 2.130 m ²
Sonstige beeinträchtigte Flächen	4.411 m ²	5.289 m ²	+ 878 m ²
Unversiegelte Flächen und ohne Beeinträchtigungen	3.008 m ²	0 m ²	- 3.008 m ²
Summe	8.577 m²	8.577 m²	

Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Befahren sowie Baustelleneinrichtungen denkbar, hierfür können aber auch teilweise die schon befestigten Flächen genutzt werden. Es gelten im Übrigen die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens.

Die Planung führt trotz der Beschränkung neu überbauter oder versiegelter Flächen über die GRZ aufgrund der großen Bodeneingriffe zu erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung der bisher unversiegelten Flächen nachteilig betroffen. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der nur gering wasser-durchlässigen Böden nicht in ausreichendem Maße möglich. Durch die Errichtung von Retenti- onsdächern wird anfallendes Niederschlagswasser zusätzlich zurückgehalten. Es ist zudem eine Ableitung in den verrohrten Eckartsbach vorgesehen, der in der Reichenberger Straße verläuft.

Weitere nachteilige Auswirkungen bestehen in möglichen Einbindungen von Bauwerken oder Fundamente in die Schichtenwasser- und Staunässehorizonte. Da im Plangebiet bei den Boh- rungen am 22.07.2024 kein Grundwasser erbohrt wurde und offensichtlich kein geschlossener Grundwasserspiegel vorliegt, geht der Gutachter davon aus, dass das anfallende Wasser hier im Wesentlichen oberstromig gefasst und abgeleitet wird (MESSERER BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024). Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen direkt im Os- ten der Sickerleitungen und nicht oberstromig, also im Süden, sowie dem Verzicht auf eine Unterkellerung werden im Hinblick auf die Quellschüttung nur marginale Auswirkungen erwar- tet. Ein Eingriff in den Grundwasserkörper oder Auswirkungen auf die Grundwasserfließrich- tung sind daher nicht in relevantem Maße zu besorgen.

Durch die geplanten Nutzungen ist auch keine Erhöhung des Gefährdungspotenzials des Grundwassers im Hinblick auf Schad- oder Nährstoffeinträge im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, was aber durch die ein- schlägigen einzuhaltenden Vorschriften und Regeln der Technik minimiert ist. Hier ist insbe- sondere auf den bestehenden Quellsammelschacht der Eckartsquelle zu achten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich nachteilig be- wertet.

4. Schutzgut Klima und Luft

Die Bebauung und Versiegelung von bisherigen Freiflächen führen zum Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, einer Erhöhung der oberflächennahen Lufttemperatur, Speicherung der Wärme und einer Einschränkung der Durchlüftung.

Die Entstehung von Frisch- und Kaltluft in Siedlungsnähe wird angesichts der Kleinflächigkeit des Vorhabens marginal reduziert. Die Bedeutung des Gebiets für den klimatischen Ausgleich und für die lokale Entstehung von Kaltluft ist aufgrund der direkten Lage zu einem großen Kaltentstehungsgebiet derzeit nicht von hinreichender Bedeutung und damit sind auch die Auswirkungen auf das Schutzgut begrenzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Luftströme werden aufgrund schon vorhandener Barrieren durch die Gebäude von Hallenbad und Kegelbahn sowie den bestehenden Siedlungskörper von Langenzenn nicht gesehen.

Durch die Etablierung einer Kindertagesstätte ist ein Anstieg des Verkehrsaufkommens durch den neuen Ziel- und Quellverkehr zu erwarten, was grundsätzlich zu einer Erhöhung der Stickoxid- und Feinstaubemissionen im Vergleich zum Ist-Zustand führen kann. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation in Langenzenn ist aber nicht zu befürchten.

Im Hinblick auf Emissionen aus Gebäudeheizungen sind bei allen Neubauten die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten. Der Umfang an zusätzlichen CO₂-Emissionen wird dabei wesentlich vom verwendeten Energieträger abhängen. Es ist aber zu erwarten, dass die Emissionen hier zukünftig klimaneutral sind.

Veränderungen des örtlichen Klimas wirken sich auch auf das Schutzgut „Mensch“ und seine Gesundheit aus. Besondere Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels sind aber nicht zu besorgen, da mit geeigneten Maßnahmen (Begrünung, Dachbegrünung) versucht wird, diese Auswirkungen zu minimieren. Nichtsdestotrotz sind künftige Folgen wie die Zunahme von Hitzetagen oder Starkregenereignisse in der Planung zu berücksichtigen.

Da verschiedene konfliktminimierende Punkte in die Planung übernommen wurden und der Lage des Plangebiets am Rand eines ansonsten noch ausreichend großen Kaltluftentstehungsgebiets, können die Auswirkungen begrenzt werden. Es sind insgesamt noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

5. Schutzgut Pflanzen

Durch die Bebauung kommt es zu einem Totalverlust der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen und somit auch von Wuchsorten von Pflanzen soweit diese nicht zur Erhaltung vorgesehen sind, wie Gehölzbestände an der Reichenberger Straße, die Kastanien-Baumreihe im Norden oder teils auch die Gehölze östlich der Kegelbahn. Es kommt zur Inanspruchnahme der vorhandenen Grünlandfläche sowie von Teilen der Gehölzstrukturen und somit auch zum Verlust von Lebensräumen. Darunter sind auch die beiden alten Obstbäume im Südosten und Bereiche der Baumhecken betroffen. Gegebenenfalls können diese auf Vorhabenebene noch erhalten werden, es wird aber für die Bewertung von einer Entnahme ausgegangen.

Geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG wurden im Geltungsbereich nicht festgestellt. Es konnten keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Teile der Gehölzstrukturen fallen derzeit aber noch unter Art. 16 BayNatSchG.

Es sind grünordnerische Festsetzungen (insbesondere auch Baumpflanzungen) vorgesehen, sodass zum Teil neue Lebensräume und Strukturen geschaffen werden. Angrenzende Flächen sind durch die Planung selbst nicht betroffen.

Die Eingriffe werden aufgrund der überwiegend geringen Eingriffsempfindlichkeit der Ausgangssituation (überwiegend intensiv genutztes Grünland) und der Erhaltung von Gehölzen als noch nicht erheblich nachteilig für das Schutzgut Pflanzen eingestuft.

6. Schutzgut Tiere

Bei Eingriffen im Hinblick auf die Tierwelt sind sowohl Eingriffe in deren Nahrungs-Lebensräume als auch deren Lebensstätten (Quartiere, Nistplätze etc.) zu beachten, sowie Störungen von Tieren bei der Umsetzung des Vorhabens (Bauphase). Durch das Vorhaben kommt es anlagenbedingt zum Totalverlust von essentiellen Strukturen und Lebensraum für verschiedene Artengruppen.

Neben dem Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen auch Gehölzstrukturen zum Teil gefällt bzw. beseitigt werden und fallen als Lebensräume, sowie als potenzielle Brutstätten und Quartiere weg.

In erster Linie hat die Planung Auswirkungen auf die baum- und heckenbrütenden **Vogelarten**, da hier (potenzielle) Brutstätten entfallen. Der Wegfall eines Nahrungshabitats, auch für andere Vogelarten, ist ebenfalls zu erwarten. Da für den Wegfall von Höhlenbäumen eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung von Ersatz-Nisthöhlen vorgesehen ist, wird dem ausreichend begegnet. Zudem werden im Geltungsbereich Bäume und Gehölze erhalten und da im direkten räumlichen Zusammenhang weitere Gehölzbereiche und Nahrungslebensräume vorhanden sind, können Funktionen für die allermeisten Arten auch dort übernommen werden. Andere Gilden der Brutvögel sind nicht direkt betroffen. Gebäudebrüter brüten derzeit nur im bestehenden Siedlungsbereich oder an den Gebäuden von Hallenbad bzw. Kegelbahn und bodenbrütende Arten sind aufgrund des Meideverhaltens zu vertikalen Strukturen erst in der offenen Feldflur zu erwarten. Eine potenzielle Beeinträchtigung bei Fällungen kann durch eine Bauzeitensteuerung vermieden werden.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** ist vorrangig die Funktion als Jagdhabitat betroffen. Quartierbäume gibt es aktuell nicht, lediglich einzelne Bäume mit Entwicklungspotenzial hierfür (Feldhecke, Obstbäume). Für den Wegfall der Obstbäume als potenzielle Quartiere wurde eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgesehen. Gebäudequartiere innerhalb des Plangebietes sind keine vorhanden. Die Funktion als Jagdhabitat bleibt grundsätzlich durch die bestehenden Gehölzstrukturen und Offenlandflächen im Umfeld erhalten.

Für **Insekten** fällt ein Teil des Plangebiets durch die zu erwartenden Veränderungen als Lebensraumgrundlage weg. Doch mit Erhaltung der Baumgruppen an der Reichenberger Straße verbleiben auch wichtige Biotopstrukturen im Geltungsbereich. Grundsätzlich bestehen im Umfeld aber auch ähnliche Lebensraumstrukturen, die die verloren gehenden Funktionen übernehmen können.

Andere Artengruppen (z.B. Amphibien, Reptilien) sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht in relevantem Maße betroffen.

Während der Bauphase kann es durch Lärm, Vibrationen und Beleuchtung zu Störungen der Tierwelt kommen. Betriebsbedingt sind Störwirkungen durch allgemeine Lebensäußerungen der dort zukünftig anwesenden Menschen zu erwarten. Durch die angrenzende Siedlungsbereiche sind entsprechende Randeinflüsse allerdings schon jetzt teilweise vorhanden.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. N des Umweltberichtes verwiesen.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten Beeinträchtigungen auf, die aber durch die dargestellten, vorlaufenden Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang vollständig ausgeglichen werden können. Im Ergebnis können somit erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Weder für das Schutzgut Pflanzen noch Tiere konnten erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt bzw. können diese durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Es kommt auch zu keiner erheblichen Isolation von Lebensräumen oder Zerstörung von Biotopverbundsystemen. Dadurch können die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls als nicht erheblich nachteilig bewertet werden.

8. Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich selbst wird für die landschaftsgebundene Erholung nicht genutzt und hat hierfür keine besondere Bedeutung. Eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholung des Menschen ist in der Gesamtbetrachtung nicht erkennbar. Die visuelle Wahrnehmung wird auch zukünftig nicht wesentlich verändert, da das Ortsbild durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewahrt bleibt und grünordnerische Maßnahmen u.a. zur Erhaltung des Baumbestandes und eines Teils des Gehölzbestands festgesetzt wurden.

Mögliche Auswirkungen von Lärmemittenten auf das Plangebiet wurden geprüft, aber keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt. Wie schon für die Bestandssituation in der schalltechnischen Untersuchung (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025) festgestellt, treten auf das Plangebiet Verkehrsgeräusche ein, die aber den Anforderungen an die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) entsprechen. Abweichend von der freien Schallausbreitung wären die einwirkenden Lärmimmissionen im Obergeschoss der Kindertagesstätte etwas höher, liegen aber im ungünstigsten Fall mit einem Beurteilungspegel von bis zu 54 dB(A) am Tag noch immer unter dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag. Nachnutzungen spielen im Plangebiet ja keine Rolle.

Neben den Auswirkungen auf das Plangebiet sind auch die davon ausgehenden Emissionen zu berücksichtigen. Im Ergebnis führt die Planung durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Pegeländerung der Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft von weniger als 2 dB(A) am Tag. Dabei werden zwar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an einem Immissionsort an der Reichenberger Straße tags geringfügig überschritten (60,3 dB(A) und somit eine Überschreitung um 1,3 dB), das Kriterium der hilfsweise verwendeten Verkehrslärmschutzverordnung für eine wesentliche Änderung wird aber damit regelmäßig nicht erfüllt, da Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrsgeräuschen erst ab 2,1 dB(A) als wesentlich gelten, sofern nicht Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht erreicht werden, was nicht der Fall ist. Diese Auswirkungen werden daher auch als nicht erheblich beurteilt, da sie z.B. auch noch unter den Immissionsgrenzwerten für Misch- oder Dorfgebiete nach der 16. BImSchV liegen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass mit Schließung des Hallenbadbetriebes im Westen ab August 2025 dortige Verkehrslärmemissionen entfallen sind, die im Gutachten aber noch mit angerechnet wurden.

Lärmimmissionen aus Gewerbelärm spielen dagegen keine Rolle, was in der schalltechnischen Untersuchung bestätigt wurde (MÖHLER + PARTNER INGENIEURE GMBH, 21.01.2025). Auch Lärm von Sportanlagen (hier: Hallenbad) ist nicht relevant.

Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkungen. Entsprechend werden diese hier auch nicht als nachteilige Auswirkung auf das Schutzgut Mensch gesehen.

Die Außenspielbereiche der geplanten Kindertagesstätte, sind bauplanungsrechtlich dem Nutzungsszenario „Kinderspielflächen“ zuzuordnen. Dementsprechend sind die Prüf- bzw. Maßnahmenwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) gemäß Anlage 2 Tabelle 4 und 5 BBodSchV im Oberboden von 0 – 0,30 m u. GOK einzuhalten. Da bei den Baugrunduntersuchungen (MESSERER BÜRO FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE, 09.08.2024) keine Bodenbelastungen festgestellt wurden, ist die Einhaltung dieser Maßgabe gewährleistet.

Während der Bauphase kann es zu temporären Emissionen durch Baulärm und Staub kommen, die aber untergeordnet sind. Einwirkungen von elektromagnetischen Feldern oder sonstiger Strahlung auf das Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erheblich nachteilig.

9. Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Plangebiet weiter anthropogen überprägt. Das Landschaftsbild ändert sich durch die Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen hin zu einer stärker siedlungsgeprägten Fläche. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der Nachbarbebauung und fügt sich damit ein. In westlicher, östlicher und teils südlicher Richtung ist das Plangebiet durch bestehende Gehölzstrukturen ohnehin kaum einsehbar und besitzt somit nur eine geringe Fernwirkung.

Ein Teil der landschaftsprägenden Gehölze können im Plangebiet erhalten werden und werden auch nicht beeinträchtigt. Durch eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung kann die Strukturdiversität erhöht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen können nennenswerte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weiter minimiert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden aufgrund der bereits bestehenden Eingrünung sowie der Vorbelastungen als nicht erheblich nachteilig bewertet.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sowie Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen muss auch außerhalb von bekannten Bodendenkmälern grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden.

Die vorhandenen Sachgüter werden mit in die Planung integriert. Relevante, nachteilige Auswirkungen auf die Eckartsquelle sind aktuell auch nicht zu besorgen.

Die Auswirkungen der Planung werden als nicht erheblich nachteilig auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (wie z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme) treten nicht auf. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet ebenfalls nicht gesehen.

Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Durch die vorgesehene Nutzung entstehen betriebsbedingt Abfälle in Form der unterschiedlichen Hausmüllfraktionen. Gefährliche Abfälle entstehen beim künftigen Betrieb im Plangebiet keine. Der Umfang der entstehenden Abfälle kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Müllarten sind sachgemäß zu trennen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung nach den einschlägigen Bestimmungen zuzuführen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll im möglichst großen Umfang im Plangebiet versickert werden oder ist soweit erforderlich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gesammelt und gedrosselt in die Vorflut einzuleiten. Schmutzwasser kann über das Kanalnetz der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Es bestehen ausreichend Kapazitäten für die Reinigung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIE SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich nicht beschränkt. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage (nordwestexponierter Hang) grundsätzlich keine energetisch günstige Position. Eine Nutzung erneuerbarer Energien im Hinblick auf eine Anbringung von Solarzellen und Sonnenkollektoren auf zulässigen Dächern wird grundsätzlich ermöglicht, ist aber zum aktuellen Stand nicht vorgeschrieben.

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden nicht explizit getroffen. Es sind die einschlägigen Vorgaben einzuhalten (z.B. Gebäudeenergiegesetz GEG).

H ALTERNATIVEN UND NULLFALL

Nach dem Grundsatz der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Alternativen zum Vorhaben zu prüfen. Aufgrund des Bedarfs an zusätzlichen Betreuungsplätzen in der Stadt Langenzenn wurden verschiedene Standorte im Bereich der Kernstadt geprüft. Eine Etablierung einer größeren Kindertagesstätte in den Ortsteilen war aufgrund der zu erwartenden Wege nicht erstrebenswert. Neben möglichen Standorten im planungsrechtlichen Innenbereich waren auch verschiedenste Flächen im Außenbereich in der Prüfung.

Bei den möglichen Standorten im Innenbereich spielten überwiegend verkehrstechnische Aspekte sowie des Zuschnitts der Grundstücke den Ausschlag für einen Ausschluss dieser Flächen. Beim Standort an der Milchgasse war zusätzlich die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Zenn relevant. Hier hätte in den Retentionsraum eingegriffen werden müssen. Innenbereichsflächen hätten im Hinblick auf Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen aber zu den geringsten Einwirkungen geführt.

Bei den möglichen Flächen im Außenbereich (z.B. GE Gauchsmühle, östlich der Straße „Am Ziegenberg“, südlich der Zollnerstraße) wäre es überall zu einer neuen Flächeninanspruchnahme sowie Bodenversiegelungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter gekommen. Auch auf das Schutzgut Tiere wäre es in unterschiedlichster Weise zu Auswirkungen gekommen, es wären aber andere Artengruppen betroffen gewesen, wie bei dem jetzt verfolgten Standort (z.B. bodenbrütende Vogelarten südlich der Zollnerstraße). Gerade die Standorte auf Ackerflächen hätten aber zu den geringsten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen geführt. Da bei der vorliegenden Planung große Teile der Gehölze aber zur Erhaltung vorgesehen sind, ist auch dieser Standort diesbezüglich als günstig zu werten. Zudem ist hier schon eine verkehrliche Erschließung vorhanden, was zusätzliche Eingriffe verhindert.

In der Zusammenschau aller Schutzgüter sind damit an den alternativen Standorten auch keine geringeren Eingriffe zu erwarten gewesen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 gab es verschiedene Varianten zur Situierung der Baukörper und damit der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wurde so gewählt, dass es zu den geringsten Eingriffen in Gehölze kommt. In diesem Zuge erfolgte auch eine Reduzierung der GRZ auf das erforderliche Maß. Ferner wurde sowohl die Geschossigkeit, als auch die Gebäudehöhe begrenzt, um ein Einfügen in den Landschaftsausschnitt zu gewährleisten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung beibehalten werden oder gemäß der Darstellung als Grünfläche im FNP zu einer öffentlichen Grünfläche (z.B. Spielplatz, Park etc.) entwickelt werden können. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie Tiere und Pflanzen käme es zu keinen Eingriffen bzw. zu nur geringen Veränderungen zum aktuellen Zustand.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. verringert werden (in Klammern Schutzgüter, für die die Maßnahme positive Effekte hat):

- Nutzung von und Orientierung an bestehenden Infrastruktureinrichtungen/Erschließungsstraßen und -wegen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt)
- Festsetzung zur maximal zulässigen Neuversiegelung über die GRZ (Fläche, Boden, Wasser)
- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Festsetzungen zum Wasserabfluss und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasser)
- Festsetzungen von Dachbegrünung (Wasser, Klima/Luft, Tiere, Landschaftsbild)
- Festsetzungen von umweltschonender Außenbeleuchtung (Tiere, Mensch)
- Notwendige Rodungsmaßnahmen und Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln von Oktober bis Februar (Tiere)
- Festsetzung von vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (Höhlenbrüter) und von Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen (Tiere)

J EINGRIFFSBILANZIERUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden“ (Stand Dezember 2021).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zunächst die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) innerhalb des Geltungsbereiches flächenmäßig erfasst und den Flächen die gemäß Biotopwertliste vorgegebenen Wertpunkte zugeordnet (vgl. Plan im Anhang). Die Biotop- und Nutzungstypen orientieren sich dabei an der Vorgabe der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Anhand der Wertpunkte werden die Flächen nach ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in die Kategorien gering, mittel und hoch eingestuft und ihnen ein Pauschalwert nach dem Leitfaden zugeordnet. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Biotopwertliste 1 – 5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet. BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Biotopwertliste 6 – 10 WP) werden pauschal mit 8 WP

bewertet. BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit ihren jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen das Straßenbegleitgrün (V51) sowie die vorhandenen Fuß- und Radwege (V32). Mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung sind das mäßig extensiv genutzte, artenarme Grünland (G211), die Gehölzbestände entlang des Hallenbads und der Kegelbahn, die Baumreihe im Norden sowie der Einzelbaum nördlich des Hallenbades (B312) zu bewerten. Hinsichtlich der Wertigkeit ist es hier irrelevant, ob die Gehölzreihe als Baumreihe im Sinne einer Baumhecke oder als Hecke mit Baumbestand eingestuft wird. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen die Baumgruppen parallel zur Reichenberger Straße und die Obstbäume (B313) im südlichen Geltungsbereich.

Um die Eingriffsschwere auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds abzuleiten, wird sich an dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung orientiert. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ), die mit der Eingriffsfläche und den Wertpunkten multipliziert wird, um den erforderlichen Ausgleichbedarf an Wertpunkten zu ermitteln. Bei Eingriffen in Biotopen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung wird gemäß Leitfaden ein Beeinträchtigungsfaktor von 1 angewendet.

Auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen entstehen keine neuen Eingriffe. Auch nicht als Eingriff gewertet werden die Flächen, auf denen keine Veränderung in der naturschutzfachlichen Wertigkeit stattfindet, wie z.B. das bestehende Straßenbegleitgrün. Diesen wurde ein Beeinträchtigungsfaktor von 0 zugeschrieben.

Insgesamt ergibt sich somit folgender Ausgleichsbedarf aus der Planung:

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 86 gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ (2021)

Nutz ID	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	BNT Wertpunkte (WP)	Fläche [m²]	Leitfaden Pauschal-WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf [WP]
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.930	8	0,3	7.032
B312	Einzelbäume, Baumreihe, mittlere Ausprägung	9	1.326	8	0,3	3.182
B312	Einzelbäume, Baumreihe, mittlere Ausprägung (Erhalt)	9	878	8	0	0
B313	Baumgruppe, alte Ausprägung (Erhalt)	12	716	12	0	0
B313	Baumgruppe, Einzelbäume, alte Ausprägung	12	127	12	1,0	1.524
	Flächenkorrektur Traufbereiche B313 (außerhalb GB)		-22			
V11	Verkehrsflächen, versiegelt	0	1.158	0	0	0
V32	Fuß- und Radwege, befestigt	1	595	3	0	0
V51	Grünflächen und Gehölzbestände	3	399	3	0,3	359
V51	Grünflächen und Gehölzbestände	3	470	3	0	0
Summe			8.577 m²			12.097 WP

Für den Planungszustand ergibt sich ohne Anrechnung eines Planungsfaktors (siehe unten) damit ein Kompensationsbedarf von **12.097 Wertpunkten**.

Durch Vermeidungsmaßnahmen nach Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens kann eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs über den sog. Planungsfaktor erfolgen. Zu diesen Maßnahmen gehören z.B. die Dachbegrünung oder die Begrünung von Freiflächen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 86 kann folgender Planungsfaktor erreicht werden:

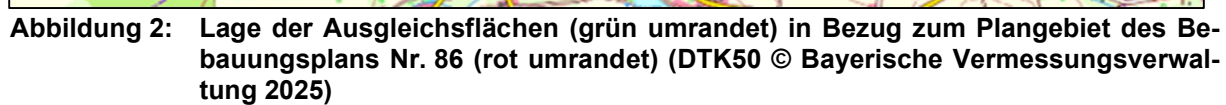
Tabelle 2: Ermittlung des Planungsfaktors gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ (2021)

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	- Verminderung der Auswirkungen auf das städtische Mikroklima - Verbesserung Lebensqualität im Wohnraum - Schaffung von Lebensräumen für Tierarten (u.a. Insekten, Vögel) - Schaffung Retentionsvolumen	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Durchgrünung Baugebiet, u.a. Baumpflanzung pro angefangene 500 m² nicht befestigte Grundstücksfläche	- Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung und Durchgrünung des Baugebietes - Schaffung von Lebensräumen für Tierarten (u.a. Insekten, Vögel) - Verbesserung des Mikroklima	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis 2700 K	- Reduzierung der Lockwirkung von Insekten - Vermeidung von Störungen von Fledermäusen	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe Planungsfaktor (max. 20%)		15%

Unter Anwendung des Planungsfaktors von 15% können vom Kompensationsbedarf von 12.097 Wertpunkten 15% (= 1.815 WP) abgezogen werden. Es verbleibt damit ein **Kompensationsbedarf von 10.282 Wertpunkten**. Da der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans gedeckt werden kann, wird eine externe Ausgleichsfläche herangezogen (siehe unten).

K EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Bei den vorgesehenen Ausgleichflächen handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 529 (Gmkg. Kirchfembach, Stadt Langenzenn) in einer Größe von 1.046 m², die ca. 3,8 km nördlich des Plangebiets liegt, sowie um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1025 (Gmkg. Keidenzell, Stadt Langenzenn) in einer Größe von 668 m², die ca. 2,7 km südwestlich des Plangebiets liegt. Die Ausgleichsflächen liegen beide im Naturraum D59 „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ so wie das Eingriffsgebiet. Sie befinden sich beide im Eigentum der Stadt Langenzenn.



Ausgleichsfläche 1: Flst. Nr. 29, Gmkg. Kirchfembach, Stadt Langenzenn:

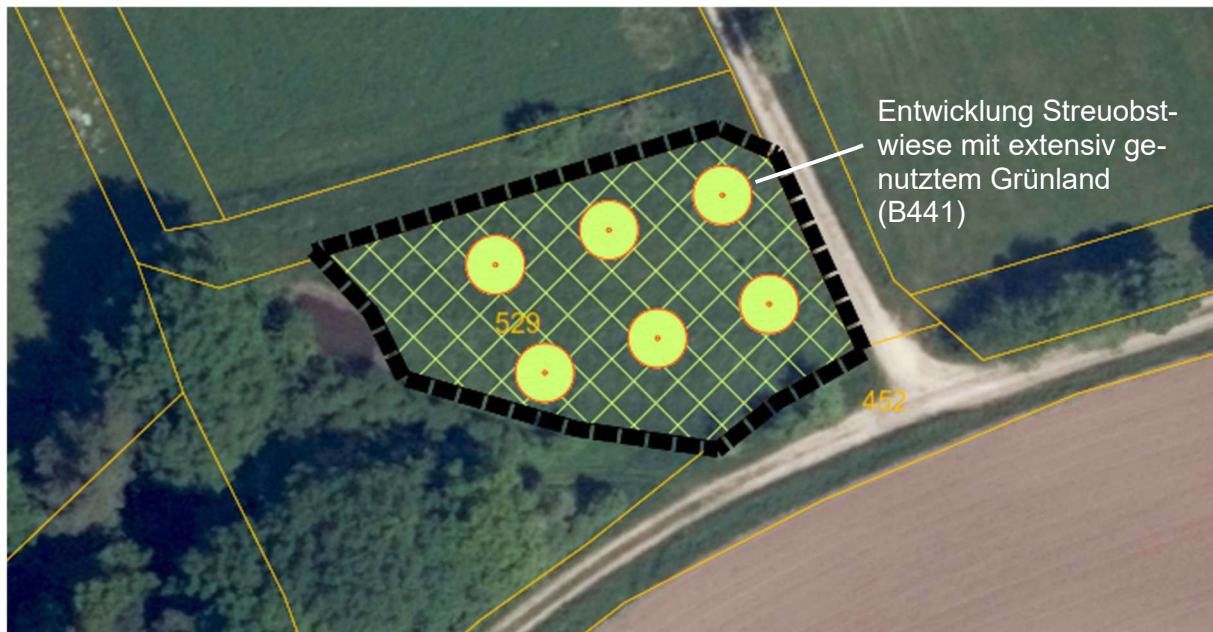


Abbildung 3: Geplante Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 529, Gmkg. Kirchfembach, Stadt Langenzenn (Kartengrundlagen © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die herangezogene Teilfläche des Flst. Nr. 452 wurde in der Vergangenheit intensiv als Grünland bewirtschaftet und liegt erst seit kurzer Zeit brach. Auf der restlichen Fläche befinden sich Gehölzbestand und ein Weggraben, der in ein Regenrückhaltebecken mündet. Auf der benachbarten Wegeparzelle Flst. Nr. 452 stehen bereits ein Apfelbaum und eine Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit Extensivgrünland (B441) in der östlichen Hälfte der Fläche.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich: Aushagerung der bestehenden Grünlandbrache (Nährstoffentzug) durch drei- bis viermalige Mahd mit Mähgutabfuhr ab Mitte Mai in den ersten fünf Jahren sowie Verzicht auf Düngung und auf eine Anwendung von Pestiziden. Die Pflege bzw. Bewirtschaftung des Grünlands hat nach Aushagerung extensiv mit max. zweimaliger Mahd zu erfolgen. Die früheste Mahd ist ab 15.06. möglich, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, ein Mulchen ist nicht zulässig, ebenso ist eine Anwendung von Pestiziden und Düngern nicht zulässig. Sinnvoll wäre auch, bei der jeweils ersten Mahd im Jahr einzelne Streifen von ca. 2 m Breite am Rand und im Zentrum der Fläche stehen zu lassen, um ein Auskommen der dortigen Pflanzen zu ermöglichen und damit eine raschere Etablierung neuer Arten zu ermöglichen. Sollte sich durch die Extensivierung der Nutzung kein ausreichender Artenreichtum einstellen, so ist auch eine Nachsaat möglich. Dabei ist ausschließlich Saatgut gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet Fränkisches Hügelland 12) zu verwenden. Zu bevorzugen sind krautreiche Saatgutmischungen (Anteil der Gräser max. 50%). Die Grasnarbe sollte hierzu ggf. vorher durch Striegeln etwas geöffnet werden.

Gepflanzt werden sollen Obstbaum-Hochstämme (regional typische Obstsorten, 3xv, Stammumfang 12-14 cm) inklusive Stammschutz und Verankerung in einem Abstand von mind. 10 m zueinander. Die Sorten sollen aus der Obstliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken ausgewählt werden. Die Neupflanzungen sind nach Bedarf ausreichend zu wässern. Die Obstbäume sind extensiv zu pflegen und auf Ausfälle zu überprüfen. Totholz (abgestorbene Äste) sollen an älteren Bäumen oder im Gebiet als Totholzhaufen belassen werden. Mögliche Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen wieder mit regionaltypischen Sorten zu ersetzen.

Beim Ausgangszustand einer Grünlandbrache (G12) ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Tabelle 3: Ermittlung des Kompensationsumfangs für den Prognosezustand der externen Ausgleichsmaßnahme nördlich von Kirchfembach nach BayKompV bzw. Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“

Ausgangszustand		Prognosezustand		Ab- schlag Entwick- lungszeit	Aufwer- tung um	Fläche [m²]	Komen- sations- umfang [WP]
Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Grund- wert	Ziel Biotop- und Nutzungstypen Planung	Grund wert				
G12 Grünlandbrache	5 WP	B441 – Streuobst- bestände im Kom- plex mit artenrei- chem Extensiv- grünland	12 WP	1 WP	6 WP	1.046 m²	6.276
Summe						1.046 m²	6.276 WP

Ausgleichsfläche 2: Flst. Nr. 1025, Gmkg. Keidenzell, Stadt Langenzenn:

Die Teilfläche dieses Flurstücks wurde bis 2023 als Acker bewirtschaftet. Für die Ausgleichsfläche wurden bereits Maßnahmen vom Landschaftspflegeverband Mittelfranken (LPV) geplant und bilanziert. Die Eignung als Ökokontofläche wurde am 16.04.2024 durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Fürth schriftlich bestätigt. Seither läuft hier auch die ökologische Verzinsung.

Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung eines Biotopverbundstreifens, der als Wanderkorridor für Tierarten dienen soll, gleichzeitig aber auch Funktionen als Nahrungs- und Bruthabitat für hecken- und bodenbrütende Feldvogelarten als auch als Lebensraum für Amphibien übernehmen kann. Dazu werden schon vorhandene Gehölzbereiche ökologisch aufgewertet (Biotoptyp B112), der Acker zu einem artenreichen Saum umgewandelt (Biotoptyp K132) und ein Kleingewässer (Biotoptyp S122) angelegt. Die für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogene Fläche umfasst dabei nur artenreiche Säume.

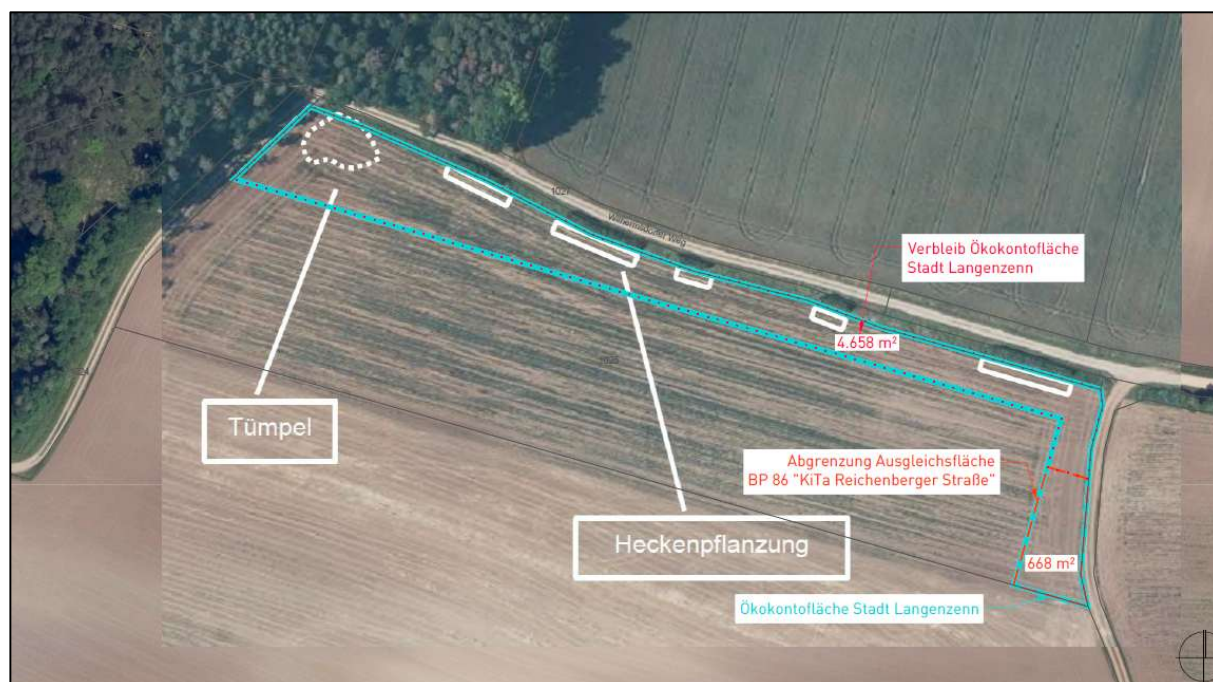


Abbildung 4: Abgrenzung der Ausgleichsfläche innerhalb des Flst. Nr. 1025 (Gmkg. Keidenzell, Stadt Langenzenn) auf Basis des Entwicklungskonzepts des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken (LPV) (Kartengrundlagen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Beim Ausgangszustand als intensiv genutztes Ackerland (A11) ergibt sich folgender Kompensationsumfang:

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsumfangs für den Prognosezustand der externen Ausgleichsmaßnahme westlich von Keidenzell nach BayKompV bzw. Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“

Ausgangszustand		Prognosezustand		Aufwertung um	Fläche [m²]	Kompensationsumfang [WP]
Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Grundwert	Ziel Biotop- und Nutzungstypen Planung	Grundwert			
A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2 WP	K132 – Artenreiche Säume und Staudenfluren	8 WP	6 WP	668 m²	4.008
Summe					668 m²	4.008 WP

Da sich nach der kurzen Entwicklungszeit von nur einem Jahr der Zielzustand als artenreicher Krautsaum (K132) noch nicht eingestellt hat und nur von einem mäßig artenreichen Krautsaum (K122) auszugehen ist, wird in diesem Fall noch keine ökologische Verzinsung in Ansatz gebracht.

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von **10.282 Wertpunkten** nach Abzug des Planungsfaktors kann somit durch die beiden geplanten Ausgleichsflächen (6.276 BWP + 4.008 BWP) vollständig ausgeglichen werden.

L KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ ist grundsätzlich nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit weiteren Planungen im Umfeld, welche zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Dabei könnten sich gegebenenfalls die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter gegenseitig beeinflussen und verstärken.

Im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weitere Planungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 „Klaushofer Weg/Zollnerstraße“ plant die Stadt aktuell ein Wohngebiet in ca. 800 m östlicher Richtung vom Plangebiet. Hier kommt es zu einer Inanspruchnahme von ca. 2 ha Fläche im Außenbereich für die Umwandlung in Wohn-, Verkehrs- und Grünflächen. In 2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 59 „Wohnen am Klaushofer Weg II“ ebenfalls in ca. 800 m östlicher Richtung vom Planungsgebiet rechtskräftig und mittlerweile umgesetzt. In dessen Rahmen kam es zu einer Inanspruchnahme ca. 2 ha landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich. Zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 86 treten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch die Inanspruchnahme von insgesamt 4,6 ha auf. Damit auch quantitativ größere Auswirkungen auf die Teilfunktionen der Schutzgüter Boden und Wasser (z.B. Flächenversiegelung, Grundwasserneubildung), es handelt sich aber nicht um sich gegenseitig verstärkende Beeinträchtigungen.

Auch durch die Erweiterungen des Bebauungsplanes „GE V – Burggrafenhof“ kam es in Vergangenheit zur Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einem größeren Ausmaß, allerdings besteht hier kein zeitlicher Zusammenhang mehr (2016 und früher). Mit der 8. Änderung im Jahr 2024 werden lediglich 0,5 ha Fläche neu beansprucht.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Feuerwehrhaus Langenzenn“ wurden ca. 1,1 ha Fläche in ca. 180 m südlicher Richtung in Anspruch genommen. Dieser wurde aber bereits 2015 rechtskräftig, sodass auch hier kein zeitlicher Zusammenhang mehr besteht.

Weitere Bebauungspläne oder Vorhaben im Umfeld mit denen kumulative Effekte auftreten könnten, stehen entweder nicht mehr in einem direkten räumlichen Zusammenhang oder stehen in keinem zeitlichen Zusammenhang mehr, da sie schon mehrere Jahre zurückliegen.

M BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 86 sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6530-371² „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ – zu erwarten. Der minimale Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 475 m. Überdies liegt ein Teil des bestehenden Siedlungskörpers von Langenzenn zwischen dem Untersuchungs- und dem Schutzgebiet, so dass hier kein funktionaler Zusammenhang besteht.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000 -Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

N PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Auf Basis von Erfassungen für Brutvögel und Reptilien im Jahr 2025 erfolgte eine Beurteilung, ob Verbotstatbestände einschlägig werden können. Hierzu wurden die „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (GROSSER-SEEGER & PARTNER, 11.09.2025) erstellt.

Neben gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten im Plangebiet, treten auch Fledermäuse auf. Für alle anderen Arten(gruppen) gelangen keine Nachweise bzw. sie konnten aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Pflanzenarten für die das spezielle Artenschutzrecht greift, sind im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- **V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung**

Die Umsetzung aller Vermeidungs- und auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen und die Erreichung der Funktionalität gewährleisten. Bei erforderlichen Abweichungen von der geplanten Vorgehensweise können in der Umweltbaubegleitung dennoch die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange berücksichtigt werden. Die Umweltbaubegleitung soll auch verhindern, dass sich während der Baumaßnahmen, v.a. aber bei längerem Baustillstand, im Randbereich und an Haufwerken keine wertvollen Brachestrukturen (z.B. Ruderalfluren) entwickeln oder offene Rohbodenflächen entstehen, die von bestimmten Vogelarten oder von Zauneidechsen zur Eiablage genutzt werden könnten. Mit der Umweltbaubegleitung sind fachlich geeignete Personen oder Büros zu beauftragen, die sowohl im Bereich des Artenschutzes, als auch der bautechnischen Aspekte bewandert sind.

² Veröffentlicht im Amtsblatt der Europäischen Union als „Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI) mit der NATURA 2000-Nummer DE 6530-371 (ABl. L 012 vom 15. Januar 2008 S. 383ff).

- **V 2 Durchführung der Rodungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von baum- und heckenbrütenden Vogelarten oder ggf. auch von Fledermäusen sind notwendige Baumfällungen oder Gehölzrückschnitt nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Von Fledermäusen genutzte Baumquartiere sind aktuell im Geltungsbereich aber nicht bekannt. Im Zweifel, ob eine Baumhöhle von Fledermäusen belegt ist, sollte vor der Fällung noch eine Inspektion durch einen Experten durchgeführt werden oder während der aktiven Phase von Fledermäusen ein sog. „one-way-Verschluss“ vor der Höhle am Baum angebracht werden. Sollte eine Beschränkung auf diese Zeiträume nicht eingehalten werden können, ist zwingend vor der Fällung von Gehölzen eine Begehung durch einen Vogel- und Fledermausexperten erforderlich. Falls hierbei keine Bruten oder Nester festgestellt werden, wäre eine Rodung auch außerhalb des genannten Zeitraums möglich. Die erforderliche Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist hier zusätzlich zu erwirken, wird von der zuständigen Naturschutzbehörde i.d.R. aber nur in Ausnahmefällen erteilt.

- **V 3 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Abhängig von der Architektur der geplanten Gebäude können auch großflächige, verglaste Fassadenabschnitte entstehen. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind daher auf alle Fälle bei Fassaden, die einen Anteil an frei sichtbarer Glasfläche von über 75% aufweisen, die Glasflächen aus Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas oder mattiertem Glas auszubilden bzw. vergleichbar wirksame Maßnahmen vorzusehen. Dies gilt auch für freistehende Glaswände, transparente Durchsichten und Glasflächen mit einem sehr hohen Reflexionsgrad (> 30% Reflexionsgrad).

Bei allen übrigen Fassaden, bei denen ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag bzw. signifikant erhöhtes Tötungsrisiko von Vögeln durch Kollision anzunehmen ist, sind geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen. Geeignete Maßnahmen sind insbesondere die Verringerung des frei sichtbaren Glasflächenanteils und die Verwendung von Glas mit hoch wirksamer Markierung, Drahtglas, mattiertem Glas oder vergleichbar wirksame Maßnahmen. Ob ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht, ist auf Vorhabenebene anhand aktueller und fachlich anerkannter Standards (z.B. Bewertung bei LAG VSW 2023) zu ermitteln. Die Maßnahmen (z.B. Muster auf oder an Fensterscheiben, siehe Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022)) sind mit dem Bauantrag zu beschreiben. Dagegen hat sich beispielsweise als nicht ausreichend wirksam die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern erwiesen. Bei Nicht-Beachtung können hier Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Es wurde daher eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **V 4 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung Lampen zu verwenden, die blaue Lichtanteile (v.a. UV-Licht) vermeiden, wie z.B. Lampen mit LEDs (allgemein Lampen mit einem Spektrum > 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT ≤ 3.000 K, besser ≤ 2.700 K). Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Die Leuchtreichweite ist auf den zwingend zu beleuchtenden Bereich zu beschränken. Ein Abstrahlen in die Umgebung (Baum- und Gehölzbestand, Feldflur) ist nicht zulässig. Es sind Lampen zu verwenden, die eine Abstrahlung von höher als 70° zur Vertikalen sowie eine Abstrahlung nach links und rechts vermeiden. Vorzugsweise sind mehrere Lampen in geringer Höhe anzubringen als wenige Lampen in großer Höhe. Es sind vollständig geschlossene, staubdichte Leuchten zu verwenden, die verhindern, dass Insekten hineingelangen (Vermeidung einer Fallenwirkung). Eine weitere Maßnahme wäre der Einsatz von Bewegungssensoren auf Hüfthöhe (1 m Höhe) um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden. Die Situierung von Bewegungssensoren auf Hüfthöhe verhindert ein Auslösen der Beleuchtung durch Kleinsäuger wie Katzen und

Füchse. Alternativ kann in den Nachtstunden auch gedimmtes Licht (z.B. bis 70% heruntergedimmt) eingesetzt werden, dass die Lichtverschmutzung ebenfalls reduzieren würde.

- **V 5 Erhaltung von Teilen des Baum- und Gehölzbestandes**

Zur Erhaltung von Nistmöglichkeiten werden Bäume bzw. Gehölzbereiche im Plangebiet erhalten und dauerhaft gesichert. So sind im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen im Nordwesten, Westen und am nördlichen Rand vorgesehen. Dies stellt einen Beitrag zur Erhaltung von potenziellen Niststätten im Gebiet dar und sichert auch Bäume mit Entwicklungspotenzial für Fledermausquartiere.

Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand, der an Baufelder oder zu bauenden Erschließungswege angrenzt, ist während der Bauzeiten entsprechend zu schützen (z.B. ortsfeste Zäune aus Holzlatten).

Ferner sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für höhlenbrütende Vögel bzw. baumbewohnende Fledermäuse erforderlich, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Eingriffe funktional wirksam sein, was durch die Umweltbaubegleitung zu prüfen ist. Es handelt sich um folgende Maßnahme:

- **CEF 1 Ersatz verloren gehender Baumhöhlen und Baumquartiere**

Im Eingriffsbereich sind zwei alte Obstbäume betroffen, wovon einer eine Höhlung an einem Zwieselbruch aufweist und der andere ein Entwicklungspotenzial als Habitatbaum besitzt. Um eine Verschlechterung der Brutbedingungen für höhlenbrütende Vogelarten und der Quartiermöglichkeiten für baumbewohnende Fledermausarten zu entgegnen, soll daher Ersatz durch künstliche Nisthöhlen geschaffen werden. Derartige Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer hinreichenden Effizienz (v.a. bei Brutvögeln) auch erprobt. Die Kästen sind an geeigneter Stelle an zu erhaltenden Bäumen in ca. 3,0 - 4,0 m Höhe aufzuhängen. Auf freien Anflug ist zu achten. Ein Ersatz von 2 Kästen pro betroffenen Baum wird hier als ausreichend erachtet. Es sind daher 2 Fledermauskästen (am besten 1 Fledermausflachkasten und 1 Fledermaushöhle) und 2 Vogel-Nisthöhlen aufzuhängen.

Geeignet wären z.B. für Fledermäuse:

- Schwegler Fledermaushöhle 2FN
- Schwegler Fledermausflachkasten 1FF
- Strobel Fledermaus-Rundkasten Nr. 110 oder 114
- Strobel Fledermaus-Flachkasten Nr. 120
- Hasselfeldt Fledermaushöhle FLH-12 o. FLH-14 o. FLH-18
- Hasselfeldt Spaltenkasten FSPK

oder z.B. für Vögel:

- Schwegler Nisthöhle 2GR
- Schwegler Starenhöhle 3SV
- Strobel Vogelkasten Nr. 313
- Strobel Starenkasten Nr. 314
- Hasselfeldt Nistkasten für Stare STH
- Hasselfeldt Nistkasten R-32

Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist für eine Dauer von 20 Jahren sicher zu stellen, da innerhalb dieses Zeitraumes wieder Bäume mit Entwicklungspotenzial für Höhlen heranwachsen können. Die Aufhängung ist mit der Fällung, spätestens aber bis zu Beginn der auf die Fällung folgenden Brutperiode fachgerecht durchzuführen und zu dokumentieren.

O VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Georisiken sind für das Plangebiet keine bekannt. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, aufgrund des Talzugs des Eckartsbachs aber in einem wassersensiblen Bereich. Nach der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden außerdem der Fußweg im Norden sowie die Reichenberger Straße als potentieller Fließweg bei Starkregen mit einem starken Abfluss oberflächlich abfließenden Wassers dargestellt.

Es kommen auch Schichtenwasser- und Staunässehorizonte innerhalb des Plangebietes vor. Diese sind stark niederschlagsabhängig und können bis nahe der Geländeoberkante ansteigen. Dies ist auf Vorhabenebene zu beachten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

P ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche – überwachungsbedürftige – Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Q METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Plangebietes (Ausgangszustand) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Im Regelverfahren wird daher grundsätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt, welche Ziele, Zwecke sowie voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge sowie Landschaft, biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zurückgegriffen und die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden erläutert.

Es wurden folgende Informationsquellen und Gutachten für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn mit integriertem Landschaftsplan (einschließlich seiner Änderungen)
- Landesweite Schutzgutkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022)
- Starkniederschläge - Entwicklungen in Vergangenheit und Zukunft (Klimaveränderung und Wasserwirtschaft KLIWA) (Hrsg.) (2019)
- Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (UmweltAtlas.bayern.de)
- Klimaatlas von Bayern (BayFORKLIM 1996)
- Baugrundgutachten (Voruntersuchung), Errichtung einer Kindertagesstätte, Reichenberger Str., Langenzenn, Projektnr. 24-039, Messerer – Büro für angewandte Geologie, 09.08.2024, Fürth
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“, Bericht Nr. 090-02298, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, 21.01.2025, Bamberg
- Artenschutzkartierung (ASK) für das Kartenblatt TK 6530 (Abfrage vom 01.02.2024)
- Biotopkartierung Flachland (Stand 1986, zuletzt geändert 2021)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Fürth (1999)
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“, Stadt Langenzenn, GSP, 11.09.2025, Nürnberg

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies zum jetzigen Zeitpunkt möglich war.

Es liegen keine Messungen zu Luftbelastungen vor, die aber für die sachgerechte Erstellung dieses Umweltberichtes nicht erforderlich sind.

R ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „KiTa Reichenberger Straße“ beabsichtigt die Stadt Langenzenn östlich der Reichenberger Straße die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Die vorhandenen Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün im Norden und Nordwesten werden in die Planung integriert. Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Mit der Umweltprüfung ist eine Bewertung des Plangebiets hinsichtlich seiner bestehenden Bedeutung für die Schutzgüter sowie der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt, die zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben werden.

Tabelle 5: Zusammenfassung der Bewertungen

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	hoch	erheblich nachteilig
Boden	hoch	erheblich nachteilig
Wasser	mittel	nicht erheblich nachteilig
Klima/Luft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	mittel	nicht erheblich nachteilig
Tiere	mittel	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel	nicht erheblich nachteilig
Mensch	gering	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	gering	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	gering	nicht erheblich nachteilig

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Inanspruchnahme des Baugrundstücks und der damit einhergehenden Bebauung und Versiegelung der Böden und entsprechender Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Bei allen übrigen Schutzgütern sind die Auswirkungen nicht erheblich nachteilig.

Maßnahmen zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe sind u.a. die Dachbegrünung von Flachdächern, die Begrünung von Freiflächen sowie die Pflanzung großkroniger Bäume.

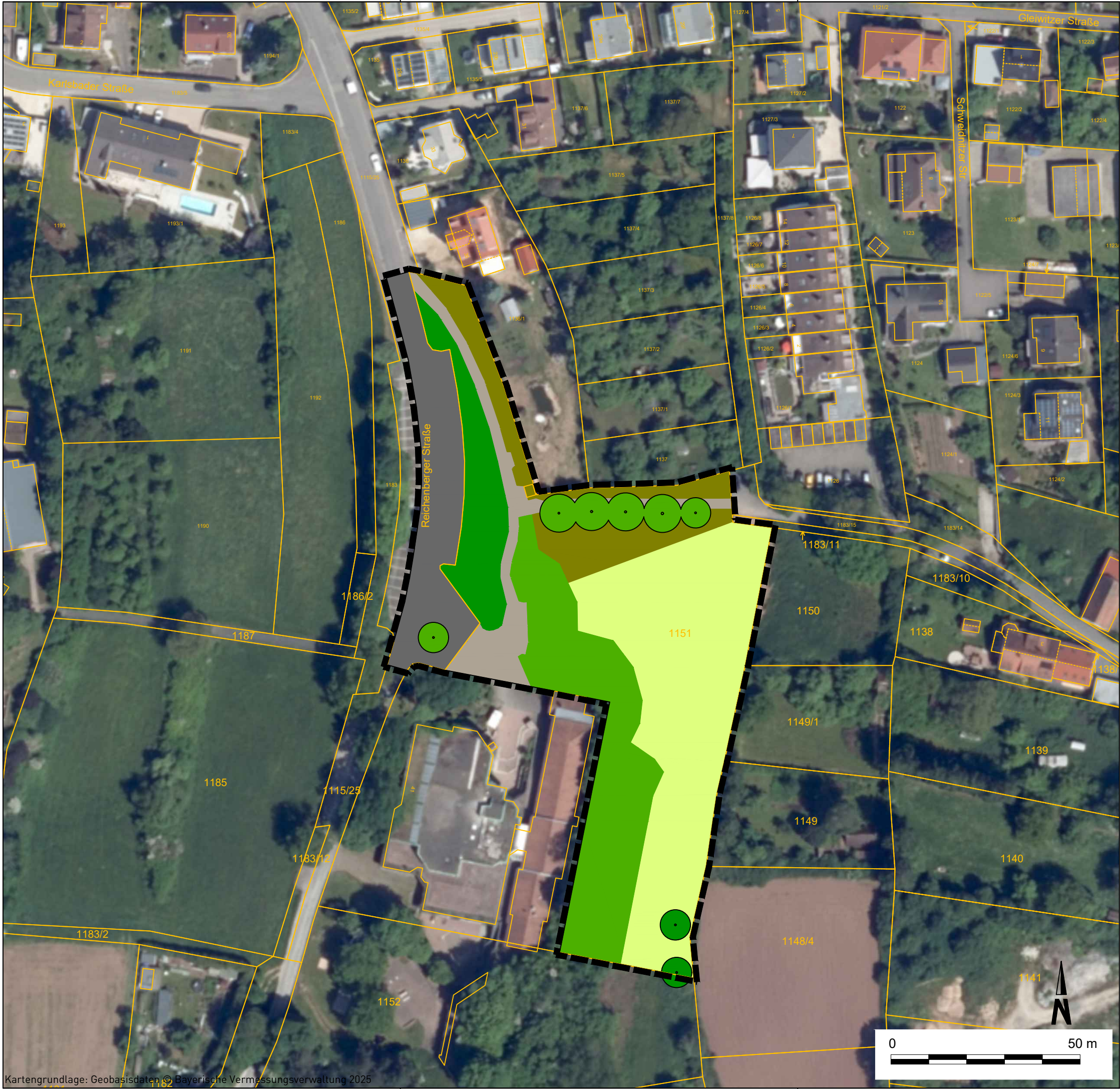
Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt und ein notwendiger Kompensationsbedarf unter Anwendung eines Planungsfaktors von 15% ermittelt. Dieser wird auf zwei externen Ausgleichflächen innerhalb des Stadtgebietes gedeckt.

Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, insbesondere geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf das nächst gelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 6530-371 „Zenn von Stöckach bis zur Mündung“ oder andere Bestandteile des Netzes NATURA 2000 sind nicht zu erwarten. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann die Einschlägigkeit durch Vermeidungs- und vorlaufende CEF-Maßnahmen vermieden werden.

Mögliche Standortalternativen zu der gewählten Baufläche wurden untersucht und auch Planungsalternativen zu den getroffenen Festsetzungen geprüft.

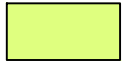
Beim Verzicht auf die Planung würde die bisherige, überwiegend landwirtschaftliche Nutzung im Gebiet beibehalten werden.



Legende

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Biotop-/ Nutzungstypen nach BayKompV

-  G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
-  Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
-  B313 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung
-  V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
-  V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
-  V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsfläche

Nr.	Art und Änderungen bzw. Ergänzungen	Datum	Zeichen

Angaben zur Eingriffsregelung

Auftraggeber: Stadt Langenzenn Friedrich-Ebert-Str. 7 90579 Langenzenn		 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG Großweidenmühlstr. 28a-b 90419 Nürnberg Tel.: 0911/310427-10	
Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 86 "KiTa Reichenberger Straße"		BESTANDSPLAN Biotop-/Nutzungstypen	
Nürnberg, den 15.09.2025	BW, VW, SK	M 1:1000	A3