

**Stadt Zirndorf
Landkreis Fürth**

Bebauungsplan

„Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ 1. Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**im Stand des Satzungsbeschlusses
vom 18.07.2023**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	5
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
5.1	Allgemeines	6
5.2	Topographie	6
5.3	Verkehrerschließung	6
5.4	Ver- und Entsorgung	6
5.5	Denkmäler	6
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope	6
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	6
5.8	Altlasten	7
5.9	Oberflächennahe Geothermie	7
5.10	Immissionen	8
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	8
7.	Bebauung	8
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	9
9.	Immissionsschutz	10
10.	Vorbeugender Brandschutz	11
11.	Altlasten	12
12.	Denkmalschutz	12
13.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	12
14.	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
15.	Berücksichtigung der Umweltbelange	13
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	15
17.	Überregionale Planung	16
18.	Hinweise	16
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt durch das Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

1.2 Verfahren

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss vom 27.07.2022 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Fachmarktzentrum an der Rothenburger Straße in Zirndorf, gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans aufzustellen. Der Bebauungsplan wird unter dem Namen 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da mit den vorgesehenen Änderungen die dauerhafte Entwicklungsfähigkeit eines bereits bestehenden, dem Innenbereich zuzuordnenden Versorgungsbereich der Stadt Zirndorf sicherstellen soll. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte mit der Veröffentlichung im Amtsblatt „Lokalanzeiger“ Ausgabe Nr. 05 vom 24.03.2023

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung am 27.07.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Im Zeitraum vom 03.04.2023 bis 05.05.2023 wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans beteiligt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 24.03.2023 im Amtsblatt „Lokalanzeiger“ Ausgabe Nr. 05. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 18.07.2023 wurde durch den Stadtrat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Abwägung durchgeführt. Der Stadtrat hat im Anschluss festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung sachgerecht und ausgewogen berücksichtigt sind. Er hat im Anschluss in gleicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ als Satzung beschlossen. Es wurde eine sog. unselbstständige Änderung des Planungsrechtes durchgeführt. D. h. es wurden nur die Aspekte des bestehenden Planungsrechtes geändert, welche städtebaulich zwingend änderungsbedürftig sind. Im Weiteren gelten die bestehenden Festsetzungen fort.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB angewendet, da

- es sich um einen Bebauungsplan im Sinne der Nachnutzung im Innenbereich handelt.
- die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (FHH, Vogelschutz) beeinträchtigt werden (vgl. § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB)

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Zirndorf beabsichtigt für einen Teilbereich des bestehenden Fachmarktzentrums an der Rothenburger Straße das bestehende Planungsrecht teilweise zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 2007 aufgestellt und ermöglichte die Entwicklung neuer Nahversorgungs- und Einzelhandelsfunktionen für die Bevölkerung in Zirndorf. Neben einem Einzelhandelsvollsortimenter, einem Drogeriemarkt sowie verschiedenen Fachmärkten sowie ein Schnellrestaurant wurde im dortigen Geltungsbereich auch ein Bereich für einen Lebensmitteldiscounter umgesetzt.

Um eine übermäßige Flächenentwicklung zu vermeiden, wurden Begrenzungen der max. zulässigen Verkaufsfläche für einzelne Nutzungsarten sowie insgesamt festgesetzt. Für den Bereich des Lebensmitteldiscounters wurden eine Begrenzung auf max. 800 m² Verkaufsfläche bestimmt.

Seit der Umsetzung des Fachmarktzentrums haben sich die Ansprüche an die Produktpräsentation und das Produktangebot in den Märkten teilweise geändert. Während im Bereich des entwickelten Vollsortimenters durch die getroffenen Festsetzungen die notwendige Entwicklungsfähigkeit gesichert ist, zeigt sich im Bereich des Discounters eine Begrenzung der Verkaufsfläche, welche eine langfristige Entwicklungsfähigkeit nicht mehr gewährleistet.

Im Bereich der Lebensmitteldiscounter hat sich zwischenzeitlich eine Verkaufsflächengröße von 1.000 m² bis 1.200 m² eingependelt. Dabei hat sich das Verkaufssortiment nur in geringem Maße vergrößert. Hinzugekommen ist zumeist ein „Backshop“, in welchem vor Ort fertiggebackene tiefgefrorene Teiglinge angeboten werden. Wesentlicher Faktor für die Steigerung der Verkaufsflächen ist jedoch die Veränderung der Produktpräsentation. Regalabstände und Regalhöhen sowie die Art der Produktdarstellung in den Regalen hat sich dahingehend geändert, dass hierfür mehr Flächen benötigt werden, welche gem. den geltenden Regeln der Verkaufsfläche zuzuordnen sind. Die aktuell im Bereich SO 2 zulässige Verkaufsfläche von max. 800 m² ist somit nicht mehr geeignet, um diesen Anforderungen an einen modernen Markt zu entsprechen. Mit der nun vorgesehenen Änderung des Planungsrechtes soll eine entsprechende Anpassung erfolgen und die Funktionsfähigkeit aller Teile des Fachmarktzentrums sichergestellt werden.

Da für das Gesamtgebiet des Fachmarktzentrums eine max. Gesamtverkaufsfläche festgesetzt ist, war es notwendig, in die Änderung des Planungsrechtes auch die weiteren bereits entwickelten Sondergebietsflächen einzubeziehen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zirndorf als Sondergebietsflächen für Einzelhandel dargestellt. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Landes Bayern in aktueller Fassung (Stand 01.06.2023) weist Zirndorf die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein zu.

Entsprechend der Strukturkarte des LEP befindet sich Zirndorf im Verdichtungsraum der Metropole Nürnberg, Erlangen Fürth und Schwabach innerhalb des Landkreises Fürth. Die Stadt Zirndorf ist als sog. Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Die Stadt Zirndorf befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Region Nürnberg“. Zirndorf wird dort als Siedlungsschwerpunkt des Stadt/Umlandbereichs im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen bestimmt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 BauGB geändert. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 wird abgesehen.

Hinsichtlich der Artenschutzrechtlichen Belange wurde eine gesonderte Überprüfung vorgenommen. Diese wird in Kapitel 15 dieser Begründung gesondert erläutert.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine untergeordnete Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich im Kernort von Zirndorf an der Rothenburger Straße. Das Gebiet wird umgrenzt:

im Norden: durch angrenzende Parkplatzflächen des Frei- und Hallenbades von Zirndorf
im Osten: durch angrenzende gewerbliche Nutzungen
im Süden: durch die angrenzende Rothenburger Straße
im Westen: durch angrenzende Wohnbaustrukturen

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Übersichtskarte mit Kennzeichnung Geltungsbereich (rot markierte Fläche)

© Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Der Geltungsbereich umfasst mit der vorliegenden 1. Änderung die Flurstücke mit der Flurnummern 559/4, 559/7 und 559/9, jeweils Gemarkung Zirndorf. Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 2,9 ha. In den Geltungsbereich wurden das Grundstück einbezogen, das für die städtebaulich verträgliche Umsetzungen der Planungen zur Verbesserung der Nutzungen erforderlich sind. Mit den Planungen werden keine neuen Siedlungsflächen entwickelt, sondern lediglich die Nutzbarkeit der bereits beplanten Flächen innerhalb deren bisher bestimmten Grenzen verbessert.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

5.1 Allgemeines

Die zur Änderung vorgesehene Flächen befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs Zirndorf an der Rothenburger Straße und stellt einen wesentlichen Nachversorgungsbereich von Zirndorf für Lebensmittel und Drogerieprodukte dar.

5.2 Topografie

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Süden nach Nordosten geneigten Gelände. Innerhalb des Planungsgebietes ist Höhenunterschied von ca. 7,5 nach Norden und ca. 1,5 m nach Osten vorhanden.

5.3 Verkehrserschließung

Der Bereich des Planungsgebietes ist verkehrstechnisch im Osten über die Österreicher Straße sowie im Süden über die Rothenburger Straße angeschlossen. Parallel der Rothenburger Straße verläuft auf beiden Seiten ein kombinierter Geh- und Radweg. Nach Norden besteht über einen Fußweg eine fußläufige und Radanbindung in Richtung der weiteren Siedlungsflächen von Zirndorf. Parallel der Österreicher Straße verläuft auf der Südseite ein Gehweg. Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich unmittelbar zwischen dem westlichen und östlichen Teil der überplanten Flächen. An der dortigen Haltestelle „Bibertbad“ besteht Anschluss an die Stadtbuslinie 151. An der Rothenburger Straße besteht an der in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindlichen Haltestelle „Albrecht-Dürer-Straße“ Anschluss an die überörtlichen Buslinien in Richtung Fürth und Nürnberg.

5.4 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits mit Hausanschlüssen an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die überplanten Flächen werden im Mischsystem entwässert und sind entsprechend im abwassertechnischen Entwurf berücksichtigt.

5.5 Denkmäler

Der BayernAtlas zeigt unter Zuschaltung der Ebenen „Baudenkmal“ und „Bodendenkmal“ keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Auch im Umfeld sind keine relevanten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Die überplanten Flächen sind durch die intensive Siedlungsnutzung geprägt. Naturräumlich zu einem gewissen Grad wirksam und bedeutend sind die Hecken- und Gehölzstrukturen am West- und Südrand. Am Nordrand werden die überplanten Flächen durch eine linear Heckenstruktur eingefasst.

Die mittlere Jahrestemperatur wird mit 8° C angegeben.

Gem. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind weder im Planungsgebiet noch im relevanten Umfeld geschützte Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“ zuzuordnen. Aufgrund der Lage innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen, welche bei Verzicht auf die Planung bestehen würde, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der grundsätzlich bereits bestehenden Siedlungsnutzung ebenfalls als gering einzustufen.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Geologisch ist das Planungsgebiet den Lehrbergschichten zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist mit Ton-/Mergelstein, z. T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein, z. T. dicht, z. T. zellig-porös, hellgrau, grau sowie mit Gipssteinlinsen und -lagen, weiß, hellrosa, sowie mit Residuallagen; lokal mit

Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau zu rechnen. Es muss von wechselhafter Abfolge, v. a. Ton-/Mergelsteine, bergfrisch trocken relativ hart und bröckelig zerfallend, aber oft tiefgründig zersetzt, zu Lehm verwittert zu rechnen. Bei starker Durchfeuchtung besteht eine Neigung zu Rutschungen und Setzungen. Lokal können Gipseinlagerungen, oberflächennah meist abgelautet, im tieferen Untergrund als Anhydrit erhalten, häufig Residuallagen vorkommen. Mehrfach eingeschaltet ist mit harten Festgesteinsbänken, oft geringmächtig und nicht weit aushaltend zu rechnen. Lokal kann Schichtwasser vorkommen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern muss von veränderlich festen Gesteinen mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teil mit Festgestein ausgegangen werden. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit mittel bis hoch beschrieben. Diese Angaben ersetzt nicht ein individuelles Bodengutachten.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. Din 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Durch die Hanglagen des Planungsgebietes kann das Vorkommen von Schichtwasser im Planungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als eher unterdurchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem Grundwassergeringleiter und der Sohlschicht des Sandsteinkeuper-Grundwasserstockwerks zuzuordnen. Z. T. grundwasserleitend, nach Südosten besteht ein Übergang zu Grundwasserleiter. Angaben zum Grundwasserstand sind nicht vorhanden. Es wird empfohlen im Zuge des Bodengutachtens die Grundwasserstände als auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens überprüfen zu lassen.

5.8 Altlasten

Das Altlastenkataster weist keine bekannten Altlasten für das Planungsgebiet aus. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe Geothermie voraussichtlich nicht möglich. Gem. Mitteilung des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg besteht eine Bortiefenbegrenzung von ca. 15-20 m, um darunterliegende Estheriensichten nicht zu erbohren. Voraussichtlich ist aus Gründen des Gewässerschutzes eine tiefere Bohrung nicht erlaubt. Erdwärmekollektoren sind voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit > 1,8 – 2,4 angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate ist mit durchschnittlich > 50 bis 100 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich nur nach Einzelfallprüfung möglich.

Inwieweit ggf. Ausnahmen von den grundsätzlichen Aussagen möglich sind, ist im konkreten Fall durch die Vorhabenträger mit den zuständigen Fachstellen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen des Landratsamts Fürth zu stellen. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen, es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

5.10 Immissionen

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich die bestehenden Siedlungsstrukturen von Zirndorf. Hieraus entstehen die typischen Immissionsbelastungen aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Aus der südlich verlaufenden Rothenburger Straße entstehen Verkehrslärmemissionen. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich mit dem dortigen Hallen- und Freibad eine größere Freizeiteinrichtungen mit entsprechend Emissionen. Auch der dortige Großparkplatz erzeugt entsprechende Lärmemissionen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll nach wie vor ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Änderungen an diesen Grundsatzentscheidungen werden mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgenommen. Im Rahmen der 1. Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen angepasst. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ bleiben von der vorliegenden 1. Änderung, unberührt und gelten fort.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

An der Größe der festgesetzten Sondergebietsflächen ergeben sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

6.3 Erschließungskosten

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Erschließung und somit keine Kosten für die Stadt Zirndorf zu erwarten. Es wird lediglich der Maßstab der möglichen Bebauung geändert. Ggf. erforderliche Anpassungen an den Hausentwässerungsanlagen erfolgen zu Lasten der jeweiligen Vorhabenträger.

7. Bebauung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten Weiterentwicklung des Fachmarktzentrums Rothenburger Straße getroffen.

Wie bereits unter 1. dargestellt, wird mit der vorliegenden Änderung des Planungsrechtes die zulässige Verkaufsfläche in den festgesetzten Sondergebieten insgesamt sowie im Teilbereich SO 2 im Besonderen angepasst. Die Anpassungen sind notwendig, um den im Teilbereich SO2 des Sondergebiets angesiedelten Lebensmitteldiscounter entsprechend den aktuellen Anforderungen an Warenangebot und insbesondere der Warenpräsentation weiterzuentwickeln.

Die zulässige Verkaufsfläche im SO 2 für den Lebensmittel-Discounter wird hierzu von bisher max. 800 m² auf nun max. 1.200 m² angepasst. Da im bisherigen Planungsrecht die insgesamt im Fachmarktzentrum zulässige Verkaufsfläche (SO 1, SO2 und SO3) auf 5.900 m² festgesetzt ist, war zusätzlich auch eine diesbezügliche Anpassung für die gesamten Sondergebietsflächen notwendig. Entsprechend der rechnerischen Überprüfung war es daher notwendig, eine Anpassung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 6.400 m² festzusetzen.

Hiermit wird die für die Anpassung des Lebensmittel-Discounters notwendige Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Aus diesem Grund Gesonderte Anpassungen der Verkaufsflächen im Teilbereich SO1 sind aufgrund der entwickelten und langfristig funktionsfähigen Nutzungskonzeptes nicht notwendig.

Insgesamt wird nun in der Addition aller Teilbereiche eine max. zulässige Verkaufsfläche von 6.400 m² festgesetzt. Die Erhöhung auf 6.400 m² ergibt sich aus der geplanten Erweiterung des geplanten Marktes im Bereich SO2 sowie der Nachführung von im Zuge der Befreiung bereits erteilten geringen Überschreitungen der zulässigen Verkaufsflächen aus bestehenden Baugenehmigungen. Diese belaufen sich in der Addition auf ca. 100 m². Dies wurde im Sinne der Klarstellung nachgeführt.

Durch die Anpassung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche entstehen aber keine zusätzlichen Abschöpfungen im Sinne der 2007 erfolgten positiven landesplanerischen Beurteilung. Der Bereich des Lebensmitteldiscounters (Teilfläche SO2) ist räumlich nicht den weiteren Flächen des Fachmarktzentums im Sinne der Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen zuzuordnen. Durch bestehende Trennung durch die umgebenden Straßen und Eingrünung sowie die eigenständigen Stellplätze für die Nutzer des Lebensmitteldiscounters erfolgt eine eigenständige Betrachtung des Lebensmittel-Discounters im Sinne der landesplanerischen Vorgaben. Für die diesbezügliche Beurteilung sind die im Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) benannten Maßgabe und hierbei im Besonderen die unter Spiegelstrich 1 benannten Ausnahmen relevant. Die gem. Ziel 5.3.2 geforderte städtebauliche integrierte Lage wird durch die geplante Änderung nicht tangiert, so dass die vorgesehene Änderung die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung angemessen beachtet.

Da die Änderung der Verkaufsfläche zudem vorrangig auf die Verbesserung der Warenpräsentation sowie das „Käuferlebnis“ und den Komfort der Kunden ausgelegt ist, entstehen hieraus auch keine negativen Auswirkungen auf die Belange der anderweitigen Einzelhandelsanbieter im städtebaulichen Umfeld des Änderungsbereiches.

Nachrichtlich nochmals dargestellt wurde im westlichen Teil des Plangebietes die bestehende Bauverbotszone der St2245 von 10,0 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße dargestellt. Dieser Abstand entspricht der bereits 2007 getroffenen Vereinbarung über die von baulichen Anlagen mindestens freizuhaltenden Flächen längs der Staatsstraße.

Darüber hinaus gehenden Änderungen der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind nicht vorgesehen. Es gelten somit im Übrigen weiterhin die Festsetzungen aus dem Urbebauungsplan „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ fort. Im Sinne der Klarstellung wurde im Anschluss an den textlichen Satzungsteil der textliche Rechtskanon des bisherigen Planungsrechtes abgebildet und gekennzeichnet, welche Festsetzungen durch die vorliegende Änderung außer Kraft getreten sind.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Änderungen an der Verkehrserschließung ergeben sich aus der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans nicht. Die Verkehrserschließung ist weiterhin über die Österreicher Straße gegeben. Von dort können über die Rothenburger Straße sowie die Albrecht-Dürer-Straße und somit die übergeordnete Erschließung erreicht werden. Erhebliche Veränderungen der Verkehrsbelastungen ergeben sich aus der Anpassung der Verkaufsflächen nicht. Die bestehenden Straßen sind als hinreichend leistungsfähig zu erachten.

Öffentliche inneren Erschließungen sind aufgrund der Art der Nutzungen nicht erforderlich. Es handelt sich bei allen Flächen um die privaten Verkehrs-, Erschließungs- und Stellplatzflächen der Einzelhandelsnutzungen. Im Bereich SO2 ergeben sich durch die Planungsabsichten zur Vergrößerung der baulichen Anlage hieraus aller Voraussicht nach gewisse Veränderungen der privaten Verkehrsflächen. Dies betrifft aber nur die innere Verkehrsabwicklung und hat keine Auswirkung auf die öffentliche Erschließung.

Hinsichtlich der Geh- und Radwegeerschließung, der ÖPNV-Anbindung sowie der Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die bisherigen Planungsgrundlagen. Die notwendige Anzahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr ist mit den weiterhin maßgeblichen Vorgaben hinreichend gewährleistet.

8.2 Entwässerung, Versorgung und Abfallentsorgung

Die Belange des Planungsgebietes hinsichtlich Entwässerung, Versorgung mit den entsprechenden notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Storm, Breitband, evtl. Gas) sowie der Abfallentsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann in Abwägung aller Belange weiterhin als sichergestellt erachtet werden. Ggf. ergibt sich durch geplante Erweiterung der baulichen Anlagen im Teilbereich SO2 ein Anpassungsbedarf an den privaten haustechnischen Anlagen. Diese ist durch den betreffenden Vorhabenträger eigenverantwortlich zu prüfen und zu bearbeiten. Soweit sich ein Anpassungsbedarf an der Grundstücksentwässerung ergibt, ist hierfür ein Änderungsantrag zur genehmigten Entwässerung bei der Stadt Zirndorf zu stellen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Zirndorf ist zu beachten.

9. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Dies sind unter anderem Immissionsbelastungen aus Verkehrs- und Siedlungsnutzungen, Gewerbeemissionen, sowie haustechnischen Anlagen. Die Immissionsbelastungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans erfasst und bewertet. Für die Sondergebietsflächen wurden Vorgaben zum Immissionsschutz in Form der Festsetzung von Emissionskontingenten gem. DIN 45691 getroffen. An diesen Festsetzungen wurde nach sorgsamer Prüfung im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung festgehalten. Sie tragen angemessen dafür Sorge, dass die Immissionsbelange des städtebaulichen Umfeldes gewahrt bleiben. Die weiterhin bestimmten Lärmschutzwände sind bereits umgesetzt und wirksam.

Wesentliche oder erhebliche Änderungen der Emissionen sind aus der geplanten Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Aus der Österreicher Straße sowie insbesondere der Rothenburger Straße entstehen grundsätzlich Verkehrslärmimmissionen für die überplante Fläche. Die innerhalb der überplanten Flächen zulässigen Nutzungen besitzen, mit Ausnahme von Büro- und Sozialräumen, keine besonderen schutzwürdigen Funktionen. Büro- und Sozialräume können entsprechend lärmabgewandt realisiert werden, so dass diesbezüglich von weitergehenden Festsetzungen abgesehen werden kann.

Die im Umfeld bestehenden Siedlungsnutzungen (v.a. Vorbelastungen aus bestehenden gewerblichen Nutzungen) wurden im Zuge des zum Ur-Bebauungsplan erstellten Schallschutzgutachten mitberücksichtigt. Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen sowie der übernommenen Festsetzungen zum Schallschutz übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Für die Errichtung der Betriebserweiterung im Bereich SO 2 ist mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr wird voraussichtlich über die Österreicher Straße abgewickelt. Die bestehende Straße ist hinreichend leistungsfähig, um den temporär zu erwartenden Verkehr aus der Baustelle zusätzlich aufnehmen zu können. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den bestehenden Baugebieten sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Belastungen sind temporärer Natur. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch die Unternehmer die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV-Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden. Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

Die zu erwartenden Belastungen sind dementsprechend durch die Anlieger zu dulden. Baulärm sowie der damit verbundene Baustellenverkehrslärm im Zu- und Abfahrtsbereich des städtebaulichen Umfeldes, welche mit der Durchführung des Bebauungsplans und somit mit der Errichtung des Vorhabens einhergehen, sind im Verfahren gem. § 13a BauGB nicht abwägungsrelevant. Im Verfahren gem. § 13a BauGB ist die im Umweltbericht zu beachtende Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4 c BauGB nicht anzuwenden. Dies ergibt sich auf Basis der für Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 geltenden Maßgaben des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Staubentwicklungen stellen auch nach der Rechtsprechung keine im Bauleitplanverfahren abwägungsbeachtlichen Belange dar (vgl. hierzu VGH Kassel, Urteil vom 19.01.2018, Az. 4 C 796/17.1). Insofern besteht unter Beachtung der besonderen Maßgaben des Verfahrens gem. § 13a BauGB abschließend lediglich die Möglichkeit, baubedingte Beeinträchtigungen („Baulärm“) im Rahmen der Abwägung aller Belange des § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Derartige Belange, die allein während der Phase der Realisierung eines Bebauungsplans entstehen, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der Bebauungsplan selbst lösen muss. Aufgrund ihres lediglich vorübergehenden Charakters mangelt es den mit der Realisierung eines Vorhabens verbundenen Bauarbeiten am städtebaulichen Charakter. Die Zumutbarkeit von Bauarbeiten, die mangels Dauerhaftigkeit keinen städtebaulichen Bezug haben, ist aber im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen und zu regeln.

In der Gesamtabwägung kann daher davon ausgegangen werden, dass die sich ergebenden Immissionskonflikte angemessen und sicher gelöst werden können. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben gewahrt. Die Umsetzung der Planungen ist in angemessener Weise möglich.

10. Vorbeugender Brandschutz

Aus den vorliegenden Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Das Planungsgebiet ist über die Zuwegungen im Norden weiterhin gut erreichbar. Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Bei Umbauten sind die individuellen Brandschutzrisiken zu erfassen und zu bewerten. Eine Abstimmung mit der Feuerwehr Zirndorf ist angeraten. Grundsätzlich ergeben sich aus der Veränderung der zulässigen Verkaufsflächengröße aber keine anderweitigen brandschutztechnischen Anforderungen als diese auch im Bestand gegeben sind.

11. Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehener Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

12. Denkmalschutz

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 06.03.2023) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Gleiches gilt auch für Naturdenkmäler. Grundsätzlich gilt:

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85-0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911/977-1537 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 21.04.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

13. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Aus den vorgenommenen Änderungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf den Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Bodengutachtens die lokalen Wasserverhältnisse prüfen zu lassen. Das Vorkommen von Schichtenwasser kann aufgrund der regionalen Bodenverhältnisse sowie der Hanglage nicht ausgeschlossen werden.

Soweit unterirdische bauliche Anlagen ausgeführt werden, sind diese gegen drückendes Wasser zu schützen. Es wird eine Ausführung als „weiße Wanne“ (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Den Grundstückseigentümern wird auferlegt, sich selbst in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse und Starkregenereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten.

Aufgrund der leichten Hanglage nach Norden bzw. Nordosten können durch Starkregenereignisse im Planungsgebiet Wasserabflüsse über die privaten Grundstücksflächen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Es wird daher angeraten, dies bei der Höhenfestlegung der Oberkante Erdgeschoss der Gebäude sowie der Gestaltung von Kellern in den Planungsprozess mit einfließen zu lassen. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Auch die Höheneinstellung des Erdgeschossniveaus sollte unter Beachtung des Gefährdungspotentials durch Oberflächenwasser geplant und umgesetzt werden. Es wird dringend angeraten, zur Vermeidung von Schäden für diese Bereiche geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantung, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und Ähnlichem gewährleistet werden.

Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen (bspw. barrierefreie Eingänge mit automatischen Schiebetüren) entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Durch die Geländemodellierung der privaten Grundstücksflächen dürfen keine Überleitungen von Oberflächenwasser auf andere Grundstücke erfolgen. In Abhängigkeit von den Detailplanungen ist daher zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Ggf. sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen der Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie der Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Auf Ebene der Bauleitplanung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Starkregenereignisse schadlos abgeleitet bzw. schadlos im Planungsgebiet zurückgehalten werden können.

14. Grünordnung und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ wird nicht in die Grünordnung des Ur-Bebauungsplans eingegriffen. Die Grünordnung bleibt bestehen und hat auch weiterhin satzungsrechtliche Verbindlichkeit. Im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit vor der planerischen Entscheidung bereits Eingriffe erfolgt oder als zulässig zu erachten sind. Der vorliegende Bebauungsplan ist nur eine Änderung bereits planungsrechtlich möglicher Eingriffe, so dass sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ kein weiterer Ausgleichsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt.

15. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Abwägung zu den Planungsentscheidungen sind gem. den Vorgaben des BauGB im Besonderen die Umweltbelange zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die betroffenen Umweltbelange bedeutet dies, dass im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt werden muss. Auch die Verpflichtung der Gemeinde zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen gem. § 4c BauGB, die aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die Umweltbe-

lange sind aber gem. § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung entsprechend einzustellen. Somit wurde in Anlehnung an die maßgeblichen Schutzgüter nachstehend eine Kurzzusammenfassung der für die Abwägung berücksichtigten möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter beigefügt.

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich keine grundsätzlich anderweitigen Auswirkungen, als diese bereits mit dem bestehenden Planungsrecht zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange sind in Abwägung aller Belange als gering zu erachten. Es erfolgt an dieser Stelle trotzdem nochmals eine Zusammenfassung der Auswirkungen der Planungen.

Schutzgut Boden

Die überplanten Flächen sind bereits im Bestand umfassend versiegelt. Durch die Veränderung der zulässigen Verkaufsfläche in einem Teilbereich ist dort mit der Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen zu rechnen. Es kommt aber nicht zu wesentlichen zusätzlichen Bodenversiegelungen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, der versickerungsfähigen Ausführung von Stellplatzfläche sowie der Grünflächen, welche umfassend aufrechterhalten werden, ist im Ergebnis nicht mit zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Durch die Lage im bestehenden bereits bebauten Siedlungszusammenhang sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bereits im Vorfeld als gering einzustufen. Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Da Flächen überwiegend bereits versiegelt sind, kommt es in Teilflächen zwar zu neuen Gebäudeteilen, aber nicht zu wesentlichen zusätzlichen Bodenversiegelungen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, der versickerungsfähigen Ausführung von Stellplatzfläche sowie der Grünflächen, welche umfassend aufrechterhalten werden, ist im Ergebnis nicht mit zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Schutzgüter Klima/Luft

Das Planungsgebiet ist durch die bereits umgebende Bebauung bestimmt. Positive Auswirkungen auf Klima und Luft sind aus der Bestandsnutzung nicht zu erwarten. Wesentliche Veränderungen an der Bestandssituation sind aus der geplanten Änderung nicht zu erwarten. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden. Durch die Nachverdichtung im Innenbereich kann zudem die zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich minimiert werden. Die dortigen Flächen besitzen in der Regel einen höheren Wert für Klima und Luft. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna sind nicht zu erwarten. Mit der Änderung sind nur Eingriffe in den bereits intensiv genutzten Teilen der Planflächen möglich. Die festgesetzten Maßnahmen des Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna zu rechnen.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz sowie den getroffenen und fortgeführten Festsetzungen zum Schallschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Veränderungen. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Das Planungsgebiet wird im Wesentlichen durch die bestehenden Siedlungsflächen geprägt. Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft wurde im Urbebauungsplan eine wirksame Durchgrünung vorgenommen, welche im Wesentlichen auch umgesetzt ist. Diese sowie die weitergehenden Bestimmungen zur Grünordnung bleiben umfassend aufrechterhalten. Die Flächeninanspruchnahme ist bereits umfassend erfolgt. Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten wird die langfristige Nutzung gesichert und es kann auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen verzichtet werden. Somit ist in der Gesamtbetrachtung mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Fläche zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Somit ist nicht von Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange sind mit der Anpassung der Verkaufsflächen und hiermit in einem Teilbereich zu erwartenden zusätzlichen Gebäudeanbauten nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffe erfolgen in hierfür bereits genutzten Teilen des Planungsgebiets. Die Bestandgebäude selbst zeigen keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen oder gebäudebrütende Arten. Die Lage des Planungsgebietes innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen wirken sich nachteilig auf die Attraktivität der Flächen für entsprechende Arten aus. Die grundsätzlich als geeignet anzusehenden bestehenden Hecken- und Gehölzstrukturen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

Grundsätzlich wird aber empfohlen, bei der Umsetzung von konkreten Baumaßnahmen folgende Vorschläge im Sinne des Erhalts und der Stärkung der Artenvielfalt zu beachten:

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölze und Bauwerke außerhalb der Brutschutzzeit zu entfernen. Sollte dies nicht möglich sein, sind Gebäude und Gehölze vor Abriss durch eine fachkundige Person auf Nester/Fledermausquartiere zu untersuchen.

Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sollten zum Schutz von jagenden Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober vermieden werden.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten sollten Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet mit LED-Leuchtmitteln in den Farbtönen Kaltweiß bis Neutral-Warmweiß (max. Lichttemperatur 3000 Kelvin) und möglichst als geschlossenes Element ausgeführt werden. Durch die geschlossene Ausführung wird das Eindringen von Insekten minimiert und somit die Fallenwirkung reduziert. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind und dürfen nicht direkt an Gehölzstrukturen platziert werden, um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten von Fledermäusen zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Sie sollten im Zeitraum von 23 Uhr bis zur Morgendämmerung auf das notwendige Beleuchtungsminimum zurückgeschaltet werden. Eine vollständige Abschaltung in diesem Zeitraum wird empfohlen. Diese Maßnahmen sind aber bereits im Sinne des Energiesparens notwendig.

Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z. B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u. Ä.) für Kleintiere (z. B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu ver-

meiden. Außerdem sind großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen zu vermeiden. Die Fallwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen. Auswirkungen auf die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ nicht zu erwarten. Die für die Änderung der Verkaufsflächen sowie der Entwicklung des Fachmarktzentums im Besonderen relevanten Aspekte des Abschnittes 5.3 des LEP sind umfassend beachtet. Die Stadt Zirndorf besitzt zudem als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Stein und Oberasbach einen über den reinen Grundversorgungsauftrag hinausgehenden Auftrag (Vgl. hierzu auch Abschnitt 2.1 des LEP, wonach Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten sollen. Sie sollen dazu beitragen, die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Entfernung zu versorgen.

Die Anpassungspflicht an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bleibt gewahrt. Die Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sind entsprechend der erfolgten Abwägung der Stadt Zirndorf beachtet.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehenden Bebauungen, sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind mögliche bauliche Erweiterungen dargestellt.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 8, 90513 Zirndorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Zirndorf (www.zirndorf.de) eingesehen oder unter Tel. 0911 – 96 00 - 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. „Fachmarktzentrum Rothenburger Straße“ in der Fassung vom 18.07.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.03.2023
Zuletzt geändert am 18.07.2023

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner



Zirndorf, den 25.07.2023

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

