

**Stadt Zirndorf  
Landkreis Fürth**

**Bebauungsplan  
„Rangaustraße“**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10 a BauGB  
über die Berücksichtigung der Umweltbelange  
und der Ergebnisse der  
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
in der Planung**

zur Planfassung vom 12.05.2021  
(Stand des Satzungsbeschlusses)

## 1. Anlass

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb hat im Stadtgebiet von Zirndorf keine Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen mehr. Zudem wird seitens der Stadt Zirndorf aktuell für die Flächen des Unternehmens ein Bebauungsplan mit dem Zweck aufgestellt, am bisherigen Betriebsstandort zukünftig Flächen für eine mittelfristig benötigte Seniorenwohneinrichtung sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten für die Zirndorfer Bevölkerung zu realisieren. Diese Entwicklungen wurden im Vorfeld mit dem Gewerbebetrieb abgesprochen. Dieser ist grundsätzlich mit einer entsprechenden Entwicklung einverstanden, wenn in diesem Zuge auch ausreichende Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung seines Gewerbes geschaffen werden können. Aufgrund der Art der gewerblichen Nutzung hat sich eine mögliche Betriebsverlagerung in das Umfeld des bestehenden Kalksandsteinwerkes sowie der Erddeponie des Landkreises als geeignete Verlagerungsmöglichkeit herauskristallisiert. Die Flächenverfügbarkeit war gegeben, so dass im Rahmen der Gesamtabwägung eine dementsprechende Betriebsverlagerung als geeignete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erachtet wird. Seitens des Eigentümers des Grundstückes des bisherigen Gewerbebetriebes wurde zwischenzeitlich die Kündigung des Betriebsgeländes ausgesprochen. Somit hat sich zwischenzeitlich der Entwicklungsbedarf für eine neue Ansiedlungsmöglichkeit des Unternehmens erhöht.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf wurde daher dem Vorschlag des Gewerbetreibenden zur Betriebsverlagerung mehrheitlich zugestimmt. Es sollen die Möglichkeiten zur Ansiedlung auf den verfügbaren Flächen im Umfeld der Erddeponie des Landkreises Fürth sowie einem bestehenden Kalksandsteinwerks geschaffen werden.

Die Stadt Zirndorf stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im durch den Investor angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entsprochen werden soll. Diese Frage wurde im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf in Abwägung aller Belange im Ergebnis bejaht. Hierbei wurden insbesondere die bestehenden Vorbelastungen im Umfeld der Fläche durch die Erddeponie und die vorhandene 110 kV-Freileitung sowie die Ähnlichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen berücksichtigt.

Zudem kann durch die geplante Betriebsverlagerung die städtebaulich erforderliche und angestrebte Entwicklung des bisherigen Betriebsstandortes westlich des Pinderparks ermöglicht werden. Somit sind die vorliegenden Planungen auch in der Gesamtschau für die städtebauliche Entwicklung von Zirndorf als sinnvoll, geeignet und erforderlich anzusehen.

Die Flächen sind jedoch als Außenbereich anzusehen, so dass die angestrebte Betriebsverlagerung bauplanungsrechtlich nur durch Überplanung der Flächen mittels Bauleitplanung möglich ist.

Für die geplante Nutzung ist die Entwicklung gewerblicher Nutzflächen erforderlich. Hierzu wurde seitens der Stadt Zirndorf im November 2018 der entsprechende Aufstellungsbeschluss im Stadtrat der Stadt Zirndorf gefasst.

Mit der Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als gewerbliche Nutzfläche ermöglicht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen verbunden. Dies wurde intensiv in die Abwägung mit einbezogen. Durch die Lage der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen zwischen Erddeponie und Kalksandsteinwerk, sowie der im Verhältnis, geringen Größe wurde in der Abwägung festgestellt, dass mit der Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen verbunden sind. Im Rahmen der Abwägung dieses Zielkonfliktes zwischen gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung wurde im Ergebnis der gewerblichen Nutzung der Vorrang gegeben.

Die Stadt Zirndorf hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, den Planungsabsichten des Antragsstellers zu folgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.

## 2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

### *Aufstellungsbeschluss*

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat sich in seiner Sitzung am 21.11.2018 mit der Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen beschäftigt und die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2019 ortsüblich durch Veröffentlichung im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf bekanntgemacht.

### *Vorentwurf*

In der Sitzung am 10.04.2019 wurde der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Rangaustraße“ gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 22.07. bis 19.08.2019 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung als Veröffentlichung im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf erfolgte am 19.07.2019. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange frühzeitig zum Verfahren beteiligt.

Wesentlicher Inhalt der Planung ist die Festsetzung von Gewerbeflächen westlich von Leichendorf.

### *Entwurf*

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Bebauungsplan „Rangaustraße“ überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 22.12.2020 wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zirndorf am 28.01.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 22.12.2020 erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03. bis 16.04.2021.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 26.02.2021 ortsüblich durch Veröffentlichung im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf amtlich bekannt gemacht.

Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

### *Satzungsbeschluss*

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2021 die Abwägung zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs eingegangenen Bedenken und Anregungen durchgeführt. Unter Beachtung des Ergebnisses dieser Abwägung wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rangaustraße“ gefasst.

Da für das Planungsgebiet des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig war, wurde die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit die Rechtskraft des Bebauungsplans bis zur amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans aufgeschoben.

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zirndorf wurde durch das Landratsamt Fürth am ..... durch ortsübliche Bekanntmachung als Veröffentlichung im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf bekannt gemacht.

Ebenfalls als Veröffentlichung im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf erfolgte am ..... die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Rangaustraße“.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rangaustraße“ der Stadt Zirndorf ist damit gemäß § 10 a BauGB in Kraft getreten.

## 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen westlich von Leichendorf vorgesehen. Es sollen bisher als Flächen für die Landwirtschaft genutzte Flächen zukünftig als Gewerbeflächen festgesetzt werden. Durch die geplante Bebauung entstehen u.U. Immissionsbelastungen für das Umfeld. Der Bebauungsplan dient der geordneten Entwicklung von der Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Dafür wurde im Parallelverfahren ebenfalls der Flächennutzungsplan an die geplante Entwicklung geändert. Dieser Entwicklung wird in Abwägung aller Belange gefolgt, da hiermit eine angemessene zusätzliche Nutzfläche verfügbar gemacht werden kann und die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna geringgehalten werden können

Für den Planungsbereich wurde daher zur Berücksichtigung der Umweltbelange eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Weiterhin wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung eine Überprüfung auf ggf. besser geeignete Standorte durchgeführt und eine Abwägung zu den Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die zur Änderung vorgesehene Fläche, als die am besten geeignete Fläche mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen anzusehen ist.

Darauf aufbauend wurde im Rahmen der Konfliktanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, biologische Vielfalt, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter und die Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter untereinander ermittelt.

Der Umweltbericht kommt in seiner Bewertung der Schutzgüter zu dem Schluss, dass mit den Planungen keine erheblichen Umweltauswirkungen, bei Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen, verbunden sind. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den Bewertungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Hinblick auf die Betroffenheit:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden im Rahmen der Untersuchung der Umweltbelange nicht festgestellt. Durch die Darstellung der neuen Gewerbegebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit für die Landwirtschaft im vertretbaren Rahmen verringert. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt können durch entsprechende Festsetzungen minimiert werden. Die bestehenden Biotopstrukturen können durch die Festsetzungen zum Erhalt der Hecken- und Gehölzbestände sowie den Stärkungsmaßnahmen entlang des Weiherbachs gesichert und weiterentwickelt werden.

Zur Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in diesen Bebauungsplan eingeflossen. Um die Auswirkungen auf die Fauna im Umfeld des Planungsgebietes zu minimieren wurden durch den Artenschutzgutachter Vermeidungsmaßnahmen bestimmt, welche im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hinreichend minimiert werden. Grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung der Gewerbeflächen gewährleisten die Eingrünung des Planungsgebietes und minimieren gleichzeitig die Beeinträchtigungen von Funktionen für den Naturhaushalt durch die zukünftige Bebauung.

Die Planung stimmt mit den Zielen übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungs- sowie des Regionalplans entsprechend der erfolgten Abwägung überein. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Planungsprozess weitgehend minimiert und unvermeidbare Eingriffe können ausgeglichen werden.

Für die Erfüllung der Planungsabsichten und Zielsetzungen existieren aktuell keine besser geeigneten Alternativen an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. die Schutzgüter der Umweltprüfung.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen wurden in die Abwägung aller Belange eingestellt und in der Abwägung berücksichtigt. Dies betraf insbesondere den Umgang mit dem Artenschutzrecht.

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rangaustraße“ erfolgte im Zeitraum vom 22.07.2019 bis 19.08.2019.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung eine Stellungnahme hinsichtlich der Einbeziehung umliegender Flächen ein.

Die **frühzeitige Unterrichtung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rangaustraße“ erfolgte im Zeitraum vom 22.07.2019 bis zum 19.08.2019.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Seitens des Landratsamtes Fürth – untere Naturschutzbehörde wurde auf das Fehlen der zu erstellenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), weitere artenschutzrechtliche Belange sowie die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen verwiesen
- Seitens des Landratsamtes Fürth – Sachgebiet Abfallrecht wurde bemängelt, dass das Planungsgebiet teilweise eine planfestgesetzte Deponie des Landkreises Fürth umfassen
- Seitens des Landratsamtes Fürth – Gesundheitsamt wurde auf die Belange des Immissionsschutzes verwiesen
- Seitens der Regierung von Mittelfranken wurde auf die Einhaltung des Anbindegebots gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern hingewiesen
- Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg wurde auf die Belange des Gewässer- und des Bodenschutzes sowie auf eine geregelte Abwasserentsorgung verwiesen
- Seitens des Planungsverbandes der Region Nürnberg wurde auf das Abstimmungsbedürfnis hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange hingewiesen
- Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth wurde die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Gewerbefläche bemängelt und auf die planfestgestellten Depo-nieflächen verwiesen
- Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wurde auf die Bodendenkmäler im Umfeld des Planungsgebietes verwiesen
- Seitens der Deutschen Telekom wurde auf die vorhandene Telekommunikationsleitung hingewiesen
- Seitens der N-ERGIE Netz GmbH wurde auf die vorhandene Freileitung, deren Schutzzonen sowie weitere einzuhaltende Belange hingewiesen
- Seitens der Stadtwerke Zirndorf wurde auf die notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom verwiesen
- Seitens der Feuerwehr Zirndorf wurde auf die Belange des Brandschutzes für das zukünftige Ge-werbegebiet hingewiesen
- Seitens des Bund Naturschutzes wurde die Planung insgesamt angezweifelt, zudem wurden die festgesetzten Ausgleichsflächen sowie -maßnahmen bemängelt
- Seitens des Bündnis 90/DIE GRÜNEN in Zirndorf wurde die geplante Eingrünung bemängelt und auf die Belange der Bodendenkmäler im Umfeld hingewiesen

Nach umfangreichen Gesprächen mit den zuständigen Stellen am Landratsamt Fürth wurde das Planungsgebiet auf die Flächen nördlich des Weiherbachs reduziert. Mit der Flächenreduzierung wurden auch die Bedenken und Hinweise des Sachgebietes Abfallrecht des Landkreises Fürth, des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg sowie des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ausgeräumt, da sich hier keine Betroffenheit mehr ergibt.

Es wurden im weiteren Planungsprozess die angeforderte saP und ein Schallschutzgutachten für die Bau-leitplanung erstellt, so dass die Bedenken und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde, des Pla-nungsverbandes der Region Nürnberg, des Bund Naturschutzes sowie des Gesundheitsamtes entspre-chend berücksichtigt wurden.

Die Einwendungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth wurden abgewogen, die erteilten Hinweise zu Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung über-mittelt.

Die Hinweise und Einwendungen der weiteren Versorger und Leitungsträger wurden zur Kenntnis genommen und soweit möglich in die Planung entsprechend aufgenommen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen weiteren Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Stadtratssitzung vom 28.01.2021 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis ergaben sich für den Bebauungsplan „Rangaustraße“ Anpassungen hinsichtlich des Geltungsbereiches sowie der Ausgleichsfläche und den festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen im Bezug auf die geplante Eingrünung.

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat daher in gleicher Sitzung am 28.01.2021 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und seitens der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Rangaustraße“ die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum oben genannten Bebauungsplan in der Fassung vom 22.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf fand im Zeitraum vom 08.03.2021 bis zum 16.04.2021 statt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.02.2021 durch ortsübliche Bekanntmachung als Veröffentlichung im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf amtlich bekanntgemacht.

Seitens der Öffentlichkeit gingen während dieser Auslegung eine Stellungnahme hinsichtlich der Einbeziehung umliegender Flächen ein.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 08.03.2021 bis zum 16.04.2021.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ging in diesem Zeitraum zum Bebauungsplan eine Stellungnahme des Bund Naturschutzes mit abwägungsrelevanten Aspekten zum Verfahren ein. Es wurde weiterhin die Notwendigkeit der Planung hinterfragt, die Verkehrserschließung bemängelt, auf die Belange eines Biotops im Umfeld verwiesen sowie die Entfernung der festgesetzte Ausgleichsfläche kritisiert. Die aufgeworfenen Sachverhalte wurden teilweise bereits im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf behandelt, des ergab sich aus der neueren Stellungnahme kein weiterer Handlungsbedarf, die Bedenken des Einwendungsgebers wurden abgewogen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth hat in seiner Stellungnahme nochmals die Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen in Gewerbeflächen bemängelt. Die erhobenen Einwendungen wurden erneut abgewogen, die erteilten Hinweise zu Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung übermittelt.

Darüber hinaus wurden lediglich Hinweise und Konkretisierungswünsche aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt, welche bei den Planungen bereits berücksichtigt sind.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf wurden in der Stadtratssitzung der Stadt Zirndorf vom 12.05.2021 behandelt und abgewogen.

Da inhaltliche Änderungen an der Planung mit Auswirkungen auf die Grundzüge des Bebauungsplans „Rangaustraße“ aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt waren, konnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **5. Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat unter Beachtung der Gesamtabwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan „Rangaustraße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.05.2021 als Satzung beschlossen.

## 6. Erklärung

Die Stadt Zirndorf erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rangaustraße“ ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde.

Aufgestellt:  
Heilsbronn, den 20.05.2021

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



erklärt:  
Zirndorf, den 18.08.2021

Stadt Zirndorf  
Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister

