



# **BEGRÜNDUNG**

**Zur**

**Einbeziehungssatzung**

**„Kneippallee –  
Am Achterplätzchen“**

**Verfahren gem. § 13 BauGB**

**Stand des Entwurfes gem.  
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
in der Fassung vom 22.01.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Lageund Umgebung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines	3
1.2	Eigentumverhältnisse	3
1.3	Bodenordnung	3
1.4	Geltungsbereich	3
1.5	Verkehrsanbindung	4
1.6	Ver- und Entsorgung	4
1.7	Immissionen	4
1.8	Denkmäler	5
1.9	Baugrund	5
1.10	Altlasten und schädliche Bodenveränderung	6
1.11	Vorbeugender Brandschutz	6
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
2.1	Regionale Planung	7
2.2	Bauplanungsrechtliche Situation	7
<b>3.</b>	<b>Ziele der Einbeziehungssatzung</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>	<b>8</b>
5.1	Ermittlung des Eingriffs	9
5.2	Ausgleich	10
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>8.</b>	<b>Bestandteile der Einbeziehungssatzung</b>	<b>12</b>

## 1. Lage und Umgebung des Plangebietes

### 1.1 Allgemeines

Die Stadt Zirndorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein bestimmt. Das Stadtgebiet von Zirndorf ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Im aktuell gültigen Regionalplan der des Planungsverbandes Region Nürnberg wird Zirndorf als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen beschrieben.

### 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich in privater bzw. öffentlicher Hand.

### 1.3 Bodenordnung

Das Planungsgebiet ist entsprechend seiner Verwendung noch nicht vollständig vermessen.

Das gesamte Satzungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Bereich des Sanierungsgebiets der Stadt Zirndorf.

### 1.4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am Nordrand von Zirndorf und schließt an bestehende Wohnnutzungen an. Es umfasst die Flächen der Grundstücke Fl. Nrn. 736, 759/5, 759/7, 759/8, 824/1 und 824/3 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 736/11, 736/15, 759 und 759/3 jeweils der Gemarkung Zirndorf.



Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Südosten grenzen die Verkehrsflächen der Straße „Kneippallee“ an. Im Westen befindet sich ein Waldspielplatz, im Norden grenzen offene, gemischte Siedlungsstrukturen von Zirndorf sowie Waldflächen an. Im Osten grenzen öffentliche Parkflächen an.

Der genaue Umgriff des ca. 1,38 ha großen Geltungsbereichs ist aus dem Planblatt zu entnehmen.

### 1.5 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung ist durch die bestehenden öffentlichen Straßen „Kneippallee“ und „Am Achterplätzchen“ hinreichend sichergestellt.

### 1.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die Strom- und Wasserversorgung der Stadtwerke Zirndorf angeschlossen.

Im Straßenraum der bestehenden Erschließungsstraßen befinden sich Erschließungsleitungen der unterschiedlichen Ver- und Entsorger (insbesondere die Stadtwerke Zirndorf, Deutsche Telekom etc.). Die Vorhabensträger haben sich rechtzeitig bei den Betreibern über Lage und Umfang der Versorgungsleitungen zu informieren und diese bei ihren Planungen und Ausführungen zu beachten. Die Betreiber sind rechtzeitig zu informieren, die Hinweise und Vorgaben der Ver- und Entsorger sind zu beachten.

Die Entsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist bezüglich des Umgangs mit Oberflächenwasser zunächst eine örtliche Versickerung zu prüfen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist im Planungsgebiet nicht von einer vollständigen Versickerung auszugehen. Eine Ableitung zur nächsten Vorflut ist mangels geeigneter Vorflut nicht möglich. Ein Trennsystem ist im städtebaulichen Umfeld ebenfalls nicht vorhanden, so dass eine Ableitung im Mischsystem als vertretbar zu erachten ist. Hierzu trägt auch die im Verhältnis geringe Bebauungsdichte im Bestand bei, welche auch im Planungszustand sich nicht sonderlich erhöhen wird. Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal abzuleiten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass auch für die Versickerung von Oberflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Durch die neu überplanten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der angrenzenden Flächen verlaufen. Gegebenenfalls sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe zu vermeiden.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten. Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Stadtwerke Zirndorf, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

### 1.7 Immissionen

Südlich des Planungsgebiets führt die Haupteerschließungsstraße „Kneippallee“ vorbei. Hieraus ist grundsätzlich mit Immissionsbelastungen aus Straßenverkehrslärm zu rechnen. Die Kneippallee ist eine Sammelstraße für das Nordstadtquartier. Die Verkehrsbelastungen sind als mäßig zu erachten und lassen zunächst keine Hinweise auf eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erkennen. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Einbeziehungssatzung handelt, ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung durch den Bauherrn und seine Planer eine individuelle Prüfung der Immissionsschutzbelange vorzunehmen und ggf. notwendige Maßnahmen umzusetzen.

Ebenfalls südlich des Planungsgebietes in ca. 100,00 m Entfernung verläuft die Bahnlinie der Regionalbahn Fürth – Cadolzburg. Aufgrund der Entfernung und der im Verhältnis geringen Frequenz der Regionalbahn sind die Immissionsbelastungen daraus als gering zu erachten. Anderweitige Bahnnutzungen finden auf der Strecke nicht statt.

An das Planungsgebiet grenzen im Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden und Westen grenzen teilweise forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die sich in beiden Fällen typischerweise daraus ergebenden Immissionen aus Lärm und Staub sind durch die späteren Nutzer zu dulden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren sind durch die Vorhabensträger die erforderlichen Überprüfungen zur Einhaltung der jeweils zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß der geltenden Normen und Gesetze nachzuweisen.

### **1.8 Denkmäler**

Der BayernAtlas des bay. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 22.01.2024) zeigt 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. Östlich des Planungsgebietes in ca. 530 m Entfernung sind archäologische Befunde im Bereich der frühneuzeitlichen Feldbefestigung Wallensteins als Bodendenkmal kartiert.

Aufgrund der bekannten Historie des gesamten Gebietes des Stadtwaldes von Zirndorf können Bodendenkmäler oder archäologische Spuren nicht komplett ausgeschlossen werden. Es gilt daher: 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 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, Tel. 0911/9773-1537, zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.06.2023**

#### *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.*

### **1.9 Baugrund**

Geologisch ist das Planungsgebiet der Steigerwald-Formation des mittleren Keupers im Trias zuzuordnen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Ton-/ Mergelstein, z.T. schluffig, ziegelrot, grüngrau; Dolomitstein z.T. dicht, z.T. zellig – porös, hellgrau, grau; mit Gipssteinlinsen und –lagen, weiß, hellrosa, sowie Residuallagen; lokal mit Sandsteinbänken, fein- bis mittelkörnig, rotgrau, grau.

Angaben über die natürliche Bodenzusammensetzung liegen nicht vor. Das Planungsgebiet befindet sich im besiedelten Bereich mit anthropogen überprägtem Boden.

Ein Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt.

Die Grabbarkeit des Bodens ist mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar, es ist laut UmweltAtlas, Fachschule angewandte Geologie eine Detailuntersuchung vor Ort erforderlich.

Der Oberboden ist, soweit eine Wiederverwendung möglich und angestrebt 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).

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Auch im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorhanden. Aufgrund der Hanglage kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch grundsätzlich einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeiten zuzuordnen. Er bildet oft ein hydraulisch zusammenhängendes GW-Stockwerk mit dem Blasensandstein. Es bestehen lokale Stockwerkstrennungen im Sandstein.

#### **1.10 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Hinweise auf vorhandene Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann unabhängig hiervon aber nicht grundsätzlich 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.

#### **1.11 Vorbeugender Brandschutz**

##### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich bei vorliegender Einbeziehungssatzung um ein allgemeines Wohngebiet durch dessen Bebauung keine besonderen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst erforderlich werden. Die städtische Feuerwehr ist für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards hinreichend ausgerüstet.

##### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Falls eine Brüstungshöhe von 8,00 m im zweiten Obergeschoss überschritten wird, ist somit für den zweiten Rettungsweg der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges oder ein gebauter zweiter Rettungsweg erforderlich. Die Feuerwehr Zirndorf verfügt über ein entsprechendes Fahrzeug.

Soweit ein Nachweis des zweiten Rettungsweges über die Rettungsmittel der Feuerwehr erfolgt, sind dementsprechend die notwendigen Aufstellflächen vorzusehen. Im Falle der notwendigen Befahrbarkeit der privaten Grundstücke als Rettungszuwegung für die Feuerwehr, sind diese Flächen DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Hofkellerdecken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

##### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur Feuerwache Zirndorf beträgt ca. 1,5 km.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und 311 ist voraussichtlich ausreichend. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h für ein allgemeines Wohngebiet mit geringer Gefahr der Brandausbreitung kann voraussichtlich sichergestellt werden.

### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die Erreichbarkeit der beplanten Flächen ist über die Straße „Kneippallee“ sichergestellt. Die innere Erschließung ist über die Straße „Am Achterplätzchen“ gewährleistet, so dass sie alle als Feuerwehrezufahrt (Rettungsweg) dienen können, darüber hinaus werden zusätzliche Rettungswege definiert, die eine Erreichbarkeit aller Gebäude sicherstellen. Die Entfernung der Anwesen zu den für die Feuerwehr befahrbaren Teilen der öffentlichen Erschließung beträgt weniger als 50,0 m.

### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Umfeld grenzen die bestehenden weiteren Siedlungsstrukturen von Zirndorf an das Planungsgebiet an. Westlich und nördlich grenzen Waldflächen an. Im Nahbereich besteht ein gewisses Baumfallrisiko in das Planungsgebiet sowie im Brandfall im Planungsgebiet das Risiko des Feuerüberschlags auf die Waldbereiche. Insbesondere in langanhaltenden Trockenphasen besteht ein erhöhtes Waldbrandrisiko, aus welchem wiederum zusätzliche Risiken für das Planungsgebiet entstehen können.

### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Es ergeben sich im Planungsgebiet selbst keine besonderen brandschutztechnischen Risiken.

### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Regionale Planung**

Die Stadt Zirndorf ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein bestimmt. Das Stadtgebiet von Zirndorf ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Im aktuell gültigen Regionalplan der des Planungsverbandes Region Nürnberg wird Zirndorf als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen beschrieben.

### **2.2 Bauplanungsrechtliche Situation**

Die Flächen des Planungsgebiets sind aktuell als Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB zu betrachten.

Aus städtebaulichen Gründen und im Sinne einer geordneten Entwicklung von Zirndorf erfolgt eine Einbeziehung der im Planungsgebiet erfassten Flächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich von Zirndorf gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Durch die Einbeziehung werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte auf den Widerspruch zu den Erhaltungszielen und Schutzzwecken von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen, dabei sind die Maßgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Auswirkungen auf das nordöstlich und westlich angrenzende FFH-Schutzgebiet „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ sind nicht zu erwarten.

Nach § 34 Abs. 5 und Abs. 6 können Einbeziehungssatzungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, also ohne frühzeitige Beteiligung, erstellt werden. Dabei sind in der Begründung die Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Einbeziehungssatzung darzulegen, ein Umweltbericht muss jedoch nicht erarbeitet werden (vgl. § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

### **3. Ziele der Einbeziehungssatzung**

Die Stadt Zirndorf führt mit der Einbeziehungssatzung eine städtebaulich strukturelle Klärung der Zulässigkeit von Bauvorhaben am Nordwestrand von Zirndorf herbei.

Die vorhandenen Strukturen zeichnen sich durch die bestehende Kindertagesstätte, kulturelle Einrichtungen und Wohnbebauung aus. Mit der Einbeziehungssatzung wird der nordwestliche Abschluss der Entwicklung von Zirndorf definiert.

Der nun neugestaltete Stadtrand erreicht einen städtebaulich sowie grünordnerisch sinnvollen Ortsabschluss nach Nordwesten in Richtung der Waldflächen des Fürther und Zirndorfer Stadtwaldes. Die bereits vorhandene Verkehrserschließung trägt zum schonenden Landverbrauch für die Entwicklung von Wohnbauflächen bei. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Das Planungsgebiet ist bereits durch einen großen Baumbestand gekennzeichnet, der somit einen sinnvollen Übergang zu den angrenzenden Waldflächen bildet und auch weiterhin erhalten bleiben soll.

### **4. Begründung der Festsetzungen im Rahmen der Einbeziehungssatzung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung richtet sich grundsätzlich gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung am Stadtrand von Zirndorf werden einige wenige Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt, da dies dem geplanten Gebietscharakter entspricht sowie für die geplanten Nutzungen erforderlich ist. Die Festsetzung ist unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (Naturschutz, Landschaftsbild, fehlende alternative Entwicklungsmöglichkeiten, geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft, etc.) als vertretbar zu erachten.

Weitergehende planerische Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Für die geplanten Nutzungen ist die Anzahl der Stellplätze bezüglich der Wohnnutzungen entsprechend der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzbedarfssatzung der Stadt Zirndorf vom 06.06.2017) und im Übrigen der allgemeinen Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in aktueller Fassung, zurzeit Stand vom 07.08.2018, zu ermitteln und nachzuweisen.

Eine gesonderte Grünordnung ist nicht erforderlich, es ist jedoch der Gebietscharakter mit dem dichten Baumbestand zu erhalten. Bei Ausfall von Bäumen sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung ist ein qualitativer Freiflächengestaltungsplan gemäß den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur BayBO zu erstellen.

### **5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.



### 5.1 Ermittlung des Eingriffs

Die Stadt Zirndorf plant die Flächen Am Achterplätzchen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Zusammenhang der bebauten Flächen von Zirndorf einzubeziehen. Die Flächen im Norden von Zirndorf sind überwiegend bebaut, die Bebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktzusordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die bestehende lockere Bebauung im Planungsgebiet. Auf eine Bilanzierung der bereits bestehenden Bebauung wurde gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB verzichtet, dem nach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Auf die Anwendung eines Planminderungsfaktors wurde aufgrund der Art der Nutzung und Lage in Nachbarschaft zu Biotopstrukturen verzichtet. Zudem soll hiermit auch der Tatsache Rechnung getragen werden, dass mit der Planung ggf. Eingriffe in zum Teil alte Baumbestände möglich sind.

Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen und der zukünftigen Nutzung der Teilflächen und ist als gesonderte Anlage der Begründung zur Einbeziehungssatzung beigefügt.

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 9.552 Wertpunkten.

Bei der Bilanzierung wurde hierbei flächenbezogen die jeweilige Eingriffsschwere ermittelt. Die Eingriffsschwere in den erstmals in Anspruch genommenen Flächenbereich wurde in Abwägung der zu erwartenden Bodenversiegelung gewählt. Hierbei wurden im Wesentlichen auf die maximal gem. BauNVO mögliche GRZ für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 zurückgegriffen. Im Bereich des Geh- und Radweges wurde eine Eingriffsschwere von 1,0 angesetzt. Dies entspricht den auch bzgl. der Ermittlung der Versickerungsfähigkeit anzuwendenden Versiegelungsfaktoren für entsprechende Flächen.

Stadt Zirndorf								Stand 22.01.2024
Einbeziehungssatzung "Kneippallee / Am Achterplätzchen" - Ausgleichsbedarf								
Eingriffs-/Ausgleichsermittlung Einzelflächen								
Eingriffsfläche in Bestand	Größe	Beschreibung Bestandssituation	Bewertung Wertpunkte gem. neuem Eingriffsleitfaden	Eingriff	Flächenanteil in m²	Beeinträchtigungsfaktor in Bezug zur GRZ	Planungsfaktor als Eingriffsminderer	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Fl. Nr. 736, Gem. Zirndorf	4.330,00	Spiel-/Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsgrad (P32) Rad- und Fußweg befestigt (V32) Park- und Grünanlagen mit Baumbestand alter Ausprägung (P12)	WP gem. BaKompV: 2	Kindergarten Verkehrsflächen	4.330,0 1.856,0 86,0	0,00 0,00	0,0 0,0	9.552,0 0,0 0,0
Fl. Nr. 736/11, Gem. Zirndorf	28,00	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs (V11)	WP gem. BaKompV: 2/3	Verkehrsflächen	28,00	1,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 736/15, Gem. Zirndorf	894,00	Verkehrsflächen des Straßenverkehrs (V11)	WP gem. BaKompV: 2/3	Verkehrsflächen	894,00	1,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 759, Gem. Zirndorf	1.510,00	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet (X11)	WP gem. BaKompV: 2	Wohnbaufläche	1.510,00	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 759/3, Gem. Zirndorf	891,00	Park- und Grünanlagen mit Baumbestand alter Ausprägung (P12)	WP gem. BaKompV: 2	Verkehrsflächen Kindergarten	58,0 833,0	0,00 0,00	0,0 0,0	0,0 0,0
Fl. Nr. 759/5, Gem. Zirndorf	1.000,00	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet (X11)	WP gem. BaKompV: 2	Wohnbaufläche	1.000,00	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 759/7, Gem. Zirndorf	659,00	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet (X11)	WP gem. BaKompV: 2/3	Wohnbaufläche	659,00	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 759/8, Gem. Zirndorf	659,00	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet (X11)	WP gem. BaKompV: 2	Wohnbaufläche	659,00	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 824/1, Gem. Zirndorf	2.720,00	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet (X11)	WP gem. BaKompV: 2/3	Wohnbaufläche	2.720,00	0,00	0,0	0,0
Fl. Nr. 824/3, Gem. Zirndorf	1.180,00	Mesophile Gebüsche und Hecken (B112)	WP gem. BaKompV: 2	Wohnbaufläche	1.180,00	0,00	0,0	0,0
		Mesophile Gebüsche und Hecken (B112)	10	Wohnbaufläche	885,0 295,0	0,00 0,00	0,0 0,0	0,0 0,0
<b>Eingriffsfläche</b>	<b>13.871,0 m²</b>							<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b> <b>9.552,0</b>
<b>Gesamtbilanzierung</b>								
<b>Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>							<b>WP</b>	<b>9.552,0</b>

Die vorstehend verkleinerte Bilanzierungsberechnung ist auch als gesonderte Anlage der Begründung zum Einbeziehungssatzung beigefügt.

## 5.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 9.552 Wertpunkte. Die Stadt Zirndorf verfügt über ein Ökokonto, von dem die ermittelten Wertpunkte abgebucht werden können. Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt deshalb über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung.

Mit der geplanten Einbeziehungssatzung bisher schon als Wohngebiet genutzten Flächen ändert sich der Grad der Versiegelung vorerst nicht. Die offene Baustruktur am Waldrand ermöglicht weiterhin den städtebaulichen Charakter des Planungsgebietes zu erhalten und damit die Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten.

Der sich ergebende Ausgleichsbedarf soll auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 554, der Gemarkung Großweismannsdorf erfolgen. Die Fläche wurde bereits im Jahr 2006 rechtlich für das Ökokonto der Stadt Zirndorf gesichert, die erforderlichen Eintragungen im Grundbuch sowie beim Landesamt für Umwelt sind bereits erfolgt.

Die Ausgleichsfläche wurde im Ausgangszustand als Intensivgrünland (BNT G11) genutzt. Als Entwicklungsziel wurde hier die Entstehung von Laubwald (BNT L112) festgesetzt. Dazu wurde ein 5,0 m breiter Waldsaum (BNT W21) im Norden der Fläche angelegt, die Restfläche von ca. 4.163 m<sup>2</sup> wurde als Waldfläche mit Rotbuchen, Trauben- und Stieleichen sowie mit Hainbuchen bepflanzt.

Die Aufwertung entspricht somit folgender Gesamtaufwertung:

Waldsaum (Ziel BNT W21)

$110 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 550 \text{ m}^2 \times (7 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) = 2.200 \text{ WP}$

Laubwald (Ziel BNT L112)

$4.713 \text{ m}^2 - (110 \times 5) \text{ m}^2 = 4.163 \text{ m}^2 \times (12 \text{ WP} - 3 \text{ WP} - 2 \text{ WP}) = 29.141 \text{ WP}$

Der Timelag zur Erreichung des Entwicklungsziels wurde mit 2 WP in Abzug gebracht. Somit besteht auf der Ausgleichsfläche ein Aufwertungspotenzial von 31.341 WP. Dies entspricht einer Aufwertung von durchschnittlich 6,65 WP/m<sup>2</sup>

Da die Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels bereits im Jahr 2006 erfolgt sind kann eine ökologische Verzinsung für die Ausgleichsmaßnahmen gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr angesetzt werden. Es dürfen dabei in Anlehnung an die BayKompV je Kalenderjahr der vorgezogenen zeitlichen Realisierung drei Prozent Verzinsung angesetzt werden, maximal allerdings für zehn Jahre. Für die vorliegende Planung wurde also eine Verzinsung von 30 % der bereits im Jahr 2006 umgesetzten Maßnahmen angesetzt.

Die Ausgleichsfläche ist insgesamt 4.713 m<sup>2</sup> groß. Für eine Bauleitplanung aus dem Jahr 2006 wurden von der Fläche bereits 1.710 m<sup>2</sup> mit umgerechnet 11.372 Wertpunkten benötigt und entsprechend beim LfU gemeldet. Es verbleiben für weitere Planungen somit 3.003 m<sup>2</sup> mit 19.970 Wertpunkten. Unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung der umgesetzten Ausgleichsfläche ergibt sich für den noch nicht verwendeten Flächenanteil der Ausgleichsfläche ein verfügbares Wertpunkteguthaben von 25.961 WP. Dies entspricht einer Aufwertung von 8,6 WP/m<sup>2</sup>. Für die vorliegende Planung kann also die erforderliche Wertpunktzahl von 9.552 Wertpunkten von der Fläche mit der Fl.Nr. 554 der Gemarkung Großweismannsdorf abgebucht werden. Die abgebuchten WP sind einer konkreten Teilfläche der Ausgleichsfläche zuzuweisen. Hierzu erfolgt eine Rückrechnung des Wertpunktebedarfs unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Aufwertung. Es ergibt sich ein Flächenanteil von 1.111 m<sup>2</sup>. Dieser ist wie nachfolgend dargestellt auf der Fläche verortet.



Luftbild o. M. aus Bayernatlas mit Kennzeichnung bekannter Ökofläche des Ökokontos der Stadt Zirndorf (orange Schraffur);  
Grün gekennzeichnet bereits abgebuchte Ökofläche der Stadt Zirndorf  
Rot gekennzeichnet erforderliche Ausgleichsfläche  
© Luftbild Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Somit kann in Abwägung aller Belange der sich ergebende Eingriff in die Natur als ausreichend ausgeglichen erachtet werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die notwendige Kompensation für den Eingriff in Natur- und Landschaft entsprechend der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung geleistet. Alle Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, welche sich aus dem Eingriff im Rahmen der Bauleitplanung ergeben, sind an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

## 6. Artenschutzrechtliche Belange

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Waldflächen des Fürther und Zirndorfer Stadtwaldes an. Es ist durch zahlreiche Baumbestände geprägt, auch auf den jeweiligen Privatgrundstücken. Somit stellt das Planungsgebiet einen Übergangsbereich der dichten Siedlungsstrukturen von Zirndorf hin zu den bestehenden Waldflächen dar. Dieser Übergangsbereich ist gekennzeichnet durch eine offene Bauweise, die wesentlich mehr Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden aufweist und die Gestaltung der Gärten sowie Freiflächen von den angrenzenden Waldflächen beeinflusst ist.

Die bestehenden Waldflächen im Umfeld sind überwiegend als FFH-Gebiet – Fürther und Zirndorfer Stadtwald (ID-Nr. 6531-301) kartiert und dienen verschiedenen Fledermausarten als Winterquartier. Das Planungsgebiet weist aufgrund des waldähnlichen Charakters keinen Lebensraum für Feldbrüter auf, deshalb kann von einer dahingehenden Untersuchung abgesehen werden.

Durch diese Einbeziehungssatzung werden noch keine Baumaßnahmen begründet, weshalb auf Ebene dieser Satzung von weitergehenden Untersuchungen sowie von Festsetzungen von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgesehen werden kann. Die Maßnahmen sind im Einzelfall, bei Prüfung des konkreten Bauantrages für ein Vorhaben, durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Es wird allerdings eindringlich auf Schutzmaßnahmen des Baumbestandes im Gebiet und auf das Verbot von Nachbaustellen, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Belangen verwiesen.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Zirndorf in der Fassung vom 17.05.2021 ist zu beachten.

Bäume im Planungsgebiet, welche gerodet werden sollen, sind vor der Rodung auf als Bruthöhle bzw. Nistplatz geeignete Stellen zu untersuchen. Bei Auffinden solcher Stellen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürth abzustimmen. Die Rodung ist solange zurückzustellen.

## **7. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern sowie die bestehenden Bauungen im Planblatt enthalten. Die in den Unterlagen zu Einbeziehungssatzung benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen der Einbeziehungssatzung im Stadtbauamt der Stadt Zirndorf, Fürther Straße 4, 90513 Zirndorf, eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Die Unterlagen können während der allgemeinen Dienststunden (Montag - Freitag 08.00 Uhr – 12.00 Uhr, zusätzlich Montag – Mittwoch 13.00 – 15.00 Uhr sowie Donnerstag 14:00 Uhr – 18.00 Uhr) in den Räumen des Stadtbauamtes der Stadt Zirndorf eingesehen werden.

## **8. Bestandteile der Einbeziehungssatzung**

Bestandteile der Einbeziehungssatzung „Kneippallee - Am Achterplätzchen“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Das Planblatt mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der dortig abgedruckten Satzung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 22.01.2024

Zirndorf, den .....

Zuletzt geändert am

---

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

---

**Stadt Zirndorf**  
**Thomas Zwingel**  
**Erster Bürgermeister**