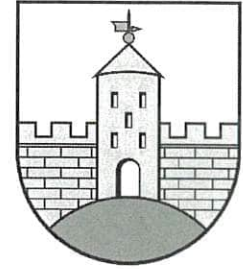


# Bekanntmachung der Stadt Zirndorf

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

### Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“

hier: Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. BauGB  
(gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

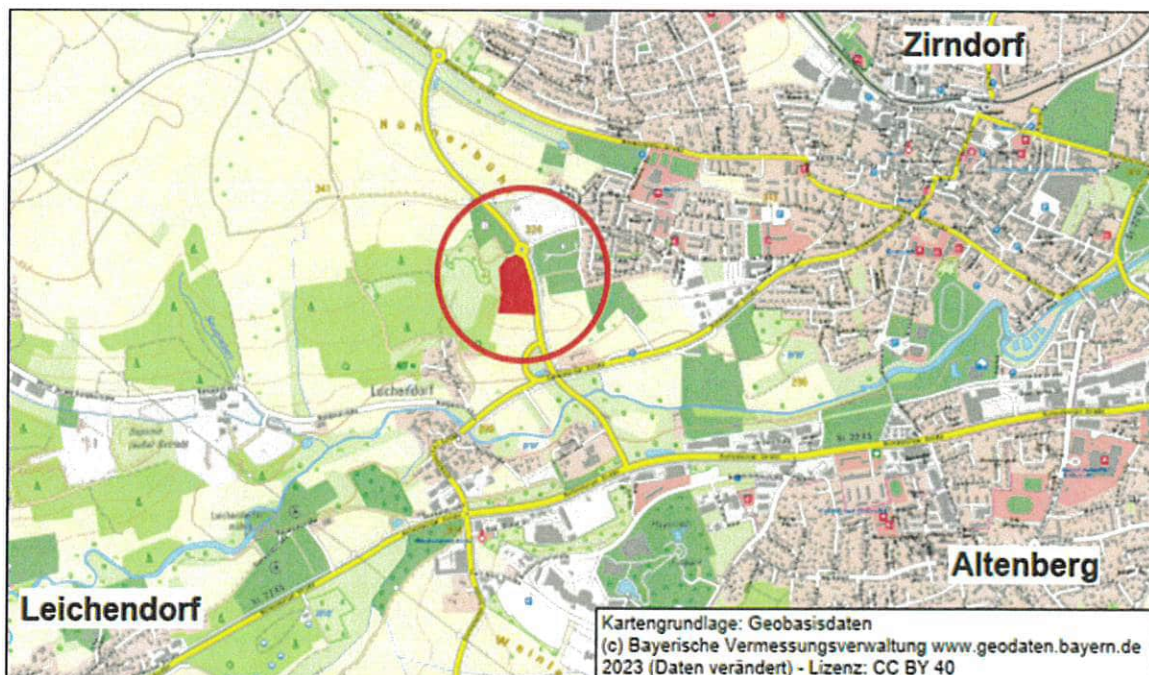


Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2024 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“ aufzustellen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 09.08.2024 ortsüblich amtlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 16.07.2024 hat der Stadtrat über den Vorentwurf des Bebauungsplans beraten und diesen in der Fassung vom 16.07.2024 gebilligt. Der Vorentwurf ist vom 12.08.2024 bis 20.09.2024 öffentlich ausgelegt.

In der Sitzung des Stadtrats vom 22.10.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen mit- und gegeneinander abgewogen und der unter Beachtung der erfolgten Abwägung erarbeitete Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 22.10.2024 gebilligt. Weiterhin wurde die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Träger beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 617/1 und 619/1 jeweils Gemarkung Zirndorf, sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 619 der Gemarkung Zirndorf und eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 238 Gemarkung Leichendorf.



Übersichtslageplan zur Lage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“ im Stadtgebiet, ohne Maßstab  
(© Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulich geordneten Entwicklung von zusätzlichen Gewerbeflächen im Westen von

Veröffentlicht am 08.11.2024 im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf

Zirndorf ermöglicht werden. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,5 Hektar und befindet sich am Westrand von Zirndorf.



Grafisch stellen sich die Planungsabsichten wie untenstehend verkleinert ohne Maßstab abgebildet dar:

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Westen: durch Waldflächen
- im Norden: durch die Erschließungsstraße und das zukünftige Sondergebiet Rettungszentrum
- im Osten: durch die Kreisstraße FÜ 19
- im Süden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die Bauleitplanung werden auf internen Ausgleichsflächen sichergestellt.

(© Kartengrundlage und Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Pinderpark“ wurde erstellt und ist, bestehend aus Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen, Satzung mit textlichen Festsetzungen und Begründung, Umweltbericht, Zusammenstellung der umweltbezogenen Stellungnahmen sowie den weiteren Anlagen (Fachgutachten) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**15.11.2024 bis 17.12.2024**

im Internet auf der Homepage der Stadt Zirndorf unter [www.zirndorf.de](http://www.zirndorf.de) → **Rubrik Leben & Wohnen** → **Bauen & Wohnen** → **Bauleitpläne im Verfahren** veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen schriftlich an: Stadt Zirndorf, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf, in elektronischer Form per Email an [bauverwaltung@zirndorf.de](mailto:bauverwaltung@zirndorf.de), oder mündlich zur Niederschrift im Stadtbauamt der Stadt Zirndorf, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf, vorgebracht werden.

Zusätzlich liegt der Entwurf der Bauleitplanung in den Räumen des Stadtbauamtes der Stadt Zirndorf, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf, öffentlich aus und kann während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 – 12.00 Uhr, zusätzlich Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr) von jedermann eingesehen werden.

**Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, soweit die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.**

(§ 4a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 Satz 2, Halbsatz 2 BauGB)

**Umweltbezogene Informationen liegen in Form des Umweltberichtes vor.** Im Umweltbericht wurde verbalargumentativ eine Erfassung der Bestandssituation zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt, die Auswirkungen **der Planungen** auf die jeweiligen Schutzgüter erfasst sowie eine **Bewertung für das jeweilige Schutzgut** und **mögliche Wechselwirkungen** zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Hinzu kommen im Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können (Monitoring). **Ferner sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar**

Schutzgut	Art der umweltbezogenen Information/Stellungnahme
<p><b>Mensch</b> (insbesondere Lärm und andere Emissionen sowie Erholung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des <b>Landratsamtes Fürth</b> mit Aussagen zur <b>Entwässerung</b> und zum <b>Brandschutz</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg</b> mit Aussagen zur <b>Entwässerung</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Staatlichen Bauamtes Nürnberg</b> mit Aussagen zur <b>Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße FÜ 19</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Feuerwehr der Stadt Zirndorf</b> mit Hinweisen zum <b>Brandschutz</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Versorger</b> mit Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes</li> </ul>
<p><b>Tiere und Pflanzen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des <b>Landratsamtes Fürth</b> mit Aussagen zur <b>Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Regierung von Mittelfranke</b> mit Hinweisen zum Biotop</li> <li>• Stellungnahme des Staatlichen <b>Bauamtes Nürnberg</b> mit Hinweisen zur <b>Bepflanzung entlang der Kreisstraße FÜ 19</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Versorger</b> mit <b>Hinweisen zu Baumpflanzungen, Abständen zu bestehenden und neuen Leitungen</b></li> </ul>
<p><b>Boden</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahmen des <b>Landratsamtes Fürth</b> und des <b>Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg</b> mit Aussagen zur <b>Bodenversiegelung, Altlasten und bodenschutzrechtlichen Tatbeständen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> hinsichtlich der <b>Überplanung von vormals landwirtschaftlichen Nutzflächen</b></li> <li>• <b>Stellungnahmen der Versorger</b> mit Hinweisen zu <b>bestehenden und neu geplanten Leitungen</b></li> </ul>
<p><b>Wasser</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme des <b>Landratsamtes Fürth</b> und des <b>Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg</b> mit Aussagen zur Entwässerung und Wasserschutz</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme der <b>Stadtwerke Zirndorf GmbH</b> mit Aussagen zur Trink- und Löschwasserversorgung</li> </ul>
<b>Landschaft/ Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme der <b>Regierung von Mittelfranken</b> bzgl. des <b>Anbindegebotes und der Flächeninanspruchnahme</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten</b> mit Aussagen über die <b>Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der Flächen</b></li> <li>• Stellungnahme des <b>Amts für Ländliche Entwicklung Mittelfranken</b> bzgl. <b>Maßnahmen nach dem Flurbereinigungs-gesetz</b></li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> </ul>
<b>Landschafts-, Regional-, Landes- und weiterer Planungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellungnahme der <b>höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Mittelfranken)</b>, mit Aussagen zur <b>Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung</b></li> <li>• Stellungnahme der <b>Industrie- und Handelskammer</b> mit Aussagen zur <b>Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung</b></li> </ul>
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussagen im Umweltbericht</li> </ul>
<b>Fachgutachten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)</b> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt durch das Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz aus Roth, Stand Fassung 08/2023: <i>Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten</i></li> <li>• <b>Immissionsschutz</b> Lärmschutzgutachten erstellt durch Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, Fassung 09.04.2024</li> <li>• <b>Baugrundgutachten</b> Fachgutachten erstellt durch Geotechnik Platzer Ingenieurbüro, Erlangen, Stand der Fassung 28.03.2024</li> <li>• <b>Kampfmittelsondierung</b>, Fachgutachten erstellt durch PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH, Kampfmittelbergung, Schwarzach am Main, Fassung vom 28.08.2024</li> </ul>

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen der Flächennutzungsplanänderung im Stadtbauamt der Stadt Zirndorf, Fürther Str. 4, 90513 Zirndorf eingesehen und bei Bedarf erläutert werden.

Zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch diese Planungen berührt werden können sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Ergebnisse dieser öffentlichen Auslegung werden anschließend in einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates erörtert und abgewogen.

Zirndorf, den 08.11.2024



**STADT ZIRNDORF**

*Thomas Zwingel*

**Thomas Zwingel  
Erster Bürgermeister**