



STADT ZIRNDORF

Änderung des Flächennutzungsplans

Im Bereich des
**„Gewerbegebiets
am Pinderpark“**

mit integriertem
Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Stand des Entwurfes gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

**Fassung vom 16.07.2024,
zuletzt geändert am 22.10.2024**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	6
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	6
2.2	Derzeitige Nutzungen	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten	7
2.5	Bodendenkmäler	7
2.6	Vegetation & Schutzgebiete.....	7
2.7	Landschaftsbild	8
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	8
2.9	Emissionen	8
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	8
3.	Ziel und Zweck der Planung	10
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans.....	10
4.1	Künftige Nutzungen	10
4.2	Flächenbilanz	11
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	11
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	11
4.5	Ver- und Entsorgung.....	12
4.6	Übergeordnete Planung.....	13
5.	Umweltbericht.....	17
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	17
	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	17
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	17
	Schutzgut Boden	18
	Schutzgut Wasser	20
	Schutzgut Klima/Luft	21
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
	Schutzgut Mensch.....	24
	Schutzgut Landschaft / Fläche.....	25
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
	Wechselwirkungen	27
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	27
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29

Zusätzliche Angaben.....	29
Maßnahmen zur Überwachung.....	29
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	30
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	30
7. Hinweise.....	31
8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans.....	31

Entwurf

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Zirndorf ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen, insbesondere der veränderten räumlichen, wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen, der geänderten rechtlichen Grundlagen, des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in der Fassung aus dem Jahr 2023 ist für die städtebaulich und landschaftlich, naturräumlich positive Entwicklung der Stadtgebietes von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf wurde im Mai 2012 letztmalig aktualisiert. Es wurden die bisher erfolgten Teilfortschreibungen eingearbeitet. Zwischenzeitlich wurden Teilfortschreibungen in verschiedenen Teilflächen vorgenommen.

Die Siedlungsentwicklung von Zirndorf war in der jüngeren Zeit von der Flächenkonversion der ehem. US-Kaserne „Pinder Baracks“ in das Wohnquartier „Pinderpark“ gekennzeichnet. Die Siedlungsnutzung hat sich dort erkennbar nach Westen ausgedehnt. Im Zuge der dortigen Entwicklungen wurde mit der „Westspange“ eine neue Straßenverbindung zwischen der Banderbacher Straße und der Rothenburger Straße geschaffen. Die Siedlungsentwicklung am Pinderpark wurde in den vergangenen 3 Jahren mit der Entwicklung des Sozialzentrums zur Ansiedlung von Seniorenwohnanlagen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Nahversorgungsangeboten bis zur Westspange ausgedehnt.

Westlich der Kreisstraße ist in diesem Bereich eine Planung zur Entwicklung eines neuen Rettungszentrums für die Aufgaben des abwehrenden Brandschutzes in der bauleitplanerischen Umsetzung.

Die Stadt Zirndorf hat bereits bei der Entwicklung der Westspange im hier relevanten Bereich mit dem dort zu Anbindung des Pinderparks angelegten Kreisverkehrsplatzes auch eine Anbindung der verbleibenden Flächen westlich der Kreisstraße bis hin zu den Waldflächen grundsätzlich mit vorgesehen. Konkrete Entwicklungsabsichten gab es zum damaligen Zeitpunkt aber noch nicht.

Zwischenzeitlich hat sich diese Situation verändert. Durch die Entwicklung des Rettungszentrums sind auch die auf dem Hochplateau südwestlich der Kreisstraße FÜ 19 (Westspange) befindlichen landwirtschaftlichen Flächen bis zum Wald und zur Abbruchkante in Richtung des Talraums der Bibert wieder in den Focus einer potenziellen Siedlungsentwicklung gerückt.

Die Gewerbeflächen im Bereich der Stadt Zirndorf sind nahezu ausgeschöpft, vor allem für produzierendes Gewerbe sind aktuell keine geeigneten Standorte mehr vorhanden. Im Normalfall entstehen beim Produktionsprozess und den nachfolgenden Abläufen Immissionen für das städtebauliche Umfeld, die mit den bestehenden Siedlungsstrukturen nur schwer vereinbar sind. Geeignete Entwicklungsflächen für produzierende Unternehmen sind aktuell in Zirndorf kaum noch zu finden. Zwar besteht mit dem in überwiegenden Teilen untergenutztem „Metzareal“ grundsätzlich eine Entwicklungsfläche für gewerbliche Nutzungen. Die dortigen Eigentümer sehen dort allerdings aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen mit umgebenden Wohnbebauungen und für Gewerbebetriebe verkehrstechnisch ungeeigneter Erschließung keine vorrangige Eignung für die Weiterentwicklung als Gewerbebestandort. Das dortige Flächenpotenzial kann daher aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht verfügbar gemacht werden.

Gleichzeitig gehen bei der Stadt Zirndorf immer wieder konkrete Anfragen nach Gewerbeflächen von lokalen Unternehmen ein, welche im Stadtgebiet von Zirndorf ihren Betrieb neuansiedeln wollen. Ursächlich für die Anfrage ist in vielen Fällen die Verortung der Mitarbeiter im lokalen Umfeld.

Die Stadt Zirndorf versucht daher bereits seit längerem eine verträgliche Weiterentwicklung des Gewerbeflächenangebotes in Zirndorf herbeizuführen. Die Möglichkeiten der Kommune sind hier aber aufgrund der fehlenden Grundstücke im Eigentum der Kommune und der oftmals fehlenden Entwicklungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer beschränkt.

An die Stadt Zirndorf ist nun wiederum ein Gewerbebetrieb herangetreten, welcher seinen Betriebsstandort vergrößern muss und dies am Bestandsstandort nicht mehr umsetzen kann. Hierbei handelt es sich um ein Unternehmen, welches seinen Firmensitz ursprünglich bereits in Zirndorf hatte und diesen mangels Entwicklungsmöglichkeiten in der Vergangenheit von Zirndorf in die Nachbarkommune verlegen musste. Die dortigen Entwicklungsmöglichkeiten sind nun aber wiederum erschöpft, so dass der Unternehmer vor der erneuten Frage der Weiterentwicklung seines Betriebs stand.

Da im lokalen Umfeld unmittelbar durch die Kommunen keine ausreichenden Flächenangebote verfügbar waren, hat sich der Unternehmer im regionalen Umfeld eigenständig um potenzielle Entwicklungsflächen bemüht und konnte hier im Stadtgebiet von Zirndorf für die im privaten Eigentum befindlichen Flächenanteile westlich der Kreisstraße FÜ 19 eine Entwicklungsbereitschaft herbeiführen. Direkt nördlich daran anschließend befindet sich noch eine im Eigentum der Stadt befindliche Teilfläche.

Der Unternehmer war daher an die Stadt mit dem Vorschlag einer städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen im gewerblichen Sinne herangetreten.

Die Stadt Zirndorf stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Gewerbegebietes im angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entsprochen werden soll. Es wurde intensiv geprüft, ob eine Entwicklung der dort nun verfügbaren kommunalen und privaten Flächen eine geeignete städtebauliche Entwicklung für das Angebot an Gewerbeflächen darstellt. Die Fragestellung wurde nach sorgsamer Würdigung der positiven Effekte für das Gewerbeflächen- und Arbeitsplatzangebot in Zirndorf sowie der damit einhergehenden unvermeidbaren Auswirkungen der Bodenversiegelung sowie die Folgen für das Landschaftsbild im Ergebnis bejaht und eine Entwicklung für vertretbar erachtet. Auch die verkehrstechnisch gut erreichbare Lage sprach im Ergebnis für eine Entwicklung der Flächen.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf wurde daher dem Vorschlag zur Entwicklung gewerbliche Nutzflächen mehrheitlich zugestimmt.

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

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

Im Bestand werden die Flächen bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Eingriffe in die Ruderflächen wurden in der Abwägung der diesbezüglichen Auswirkungen, des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sowie der Vorteile der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze als vertretbar erachtet.

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

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches ist hierfür ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieser ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen zurzeit keine entsprechenden Entwicklungsabsichten vorsieht, wird für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich im vorliegenden Verfahren durchgeführt.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Zirndorf
© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2023

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Zirndorf umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans das Flurstück mit folgender Flurnummern: 619/1, Gemarkung Zirndorf sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 619, Gemarkung Zirndorf. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 2,2 ha überplant.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich westlich von Zirndorf, südlich der Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Banderbach und westlich der Kreisstraße FÜ 19.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch einen Feldweg und die Flächen des zukünftigen Sondergebiets Rettungszentrum
- im Westen: durch Waldflächen
- im Süden: durch anschließende landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch die Kreisstraße FÜ 19

Topografisch liegt der Änderungsbereich in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 220 m um ca. 2,2 m in südliche Richtung.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs als Ackerflächen dar.

Im Umfeld der Änderungsfläche werden östlich der Kreisstraße FÜ 19 Grünflächen dargestellt. Angrenzend an die Kreisstraße wurde zwischenzeitlich eine Änderung des Flächennutzungsplans für ein Sondergebiet „Sozialzentrum“ vorgenommen.

Nördlich grenzen zunächst die Verkehrsflächen einer Stichstraße an, die später für das in Aufstellung befindliche Sondergebiet „Rettungszentrum“ als Erschließungsstraße dienen soll. Im Süden des Änderungsgebietes sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Westen sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen aber auch Waldflächen dargestellt. Die dort geltenden Maßgaben sind im Planblatt der Änderung des Flächennutzungsplans bereits entsprechend dargestellt.

2.4 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht bekannt. Unmittelbar im Norden des Änderungsbereichs handelt es sich teilweise um bereits aufgefüllte Flächen einer ehem. Sandabbaufläche. Im Rahmen des zwischenzeitlich erstellten Bodengutachtens wurden für den Änderungsbereich drei Mischproben auf mögliche Altlasten und schädliche Bodenveränderungen untersucht.

Es zeigte sich, dass die erstellte Mischprobe des Auffüllungsbereiches im Norden entsprechend der Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) der Klassifizierung BM-F1 zugeordnet wird. Alle weiteren Mischproben waren unauffällig. Der Umgang mit den Auffüllungen ist daher im Weiteren entsprechend der Vorgaben der EBV bei konkreten Baumaßnahmen zu prüfen und die sich ergebenden Maßnahmen zu ergreifen. Hinweise auf Gefährdungen des Boden-Grundwasser-Mensch Pfades sind allerdings aus den Untersuchungen nicht erkennbar.

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.

2.5 Bodendenkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 16.07.2024) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Änderungsgebiet sowie dem Umfeld.

Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Änderungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 700 m südwestliche des Änderungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus dem Neolithikum, das Benehmen wurde hergestellt.

Im Flächennutzungsplan wird aktuell noch ein Bodendenkmal südlich des Änderungsbereiches dargestellt, dieses Bodendenkmal wurde aber im Zuge des Kreisstraßenbaus der FÜ 19 aufgelassen und ist in den einschlägigen Kartierungen nicht mehr vorhanden.

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 Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/9773-1506 oder das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DSchG. zuletzt geändert am 23.07.2024

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.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) ist im Änderungsgebiet eine Fläche als Initialvegetation am Südrand des Leichendorfer Steinbruches als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert. Dieses Biotop ist allerdings faktisch durch den Bau der Kreisstraße FÜ 19 sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung schon seit Jahren nicht mehr vorhanden.

Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung F2b „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ zugeordnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Änderungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und Siedlungsstrukturen bestimmt. Hier ist der Wechsel zwischen Waldflächen und Ackerflächen hervorzuheben, daneben bestimmen die Verkehrseinrichtungen und Siedlungsstrukturen im Umfeld das Landschaftsbild. Unmittelbar im Norden des Änderungsbereich wurden mit der Anlage einer Bogenschießanlage und den dazu durchgeführten Geländeauffüllungen das ursprüngliche Landschaftsbild umfassend anthropogen überformt. Zu dem handelt es sich um eine aufgefüllte Sandabbaufläche, durch welchen das Landschaftsbild im Vorfeld bereits umfassend negativ vorbelastet war. Für die Bogenschießanlage befindet sich derzeit ein Bebauungsplan für das Rettungszentrum von Zirndorf in Aufstellung. Im weiteren Umfeld der überplanten Flächen wurde zwischenzeitlich die Planung für ein Sozialzentrum abgeschlossen. Durch dessen Umsetzung werden unmittelbar östlich der hier überplanten Flächen zukünftig bauliche Anlagen in Form von Wohngebäuden, Einkaufs- und Sozialeinrichtungen umgesetzt werden. Als Vorbelastung ist die unmittelbar angrenzende Kreisstraße FÜ 19 zu erachten.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 1,0 km südwestlich bzw. ca. 1,2 km östlich.

2.9 Emissionen

Östlich verläuft die Kreisstraße FÜ 19. Von dieser sind Immissionsbelastungen im Änderungsgebiet v. a. in Form von Lärm zu erwarten. Aus den bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Zirndorf geprüft. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Westen von Zirndorf, in direktem Anschluss an die Kreisstraße FÜ 19.

Das Stadtgebiet von Zirndorf kann von diesem Standort aus gut erreicht werden, ohne in größerem Umfang bestehenden Wohnnutzung zu tangieren bzw. größere neue Konflikte auszulösen. Für den Standort sprach zudem die bereits bestehende Verkehrserschließung und die nördlich der überplanten Flächen vorgesehene Entwicklung eines neuen Rettungszentrums von Zirndorf. In der Gesamtbetrachtung kann mit den nun geplanten Flächenentwicklungen die Siedlungsentwicklung auf dem Höhenrücken am Pinderpark in verträglicher Weise abgeschlossen und arrondiert werden.

Unmittelbar verfügbare alternative Entwicklungsflächen lassen sich in Zirndorf aktuell nicht finden. Die Gewerbeflächenentwicklung in Zirndorf ist bereits grundsätzlich auf wenige Bereiche im Stadtgebiet beschränkt. Entwicklungen in den Ortsteilen in der benötigten Dimension scheiden aufgrund der fehlenden städtebaulichen Verträglichkeit aus.

Innerhalb des Kernortes Zirndorf sind als potenzielle Entwicklungsflächen lediglich die bestehenden Gewerbegebiete an der Rothenburger Straße sowie in Leichendorf und der Bereich der Fa. Metz zu benennen.

Die Flächen des Metzareals befinden sich in privatem Eigentum. Der Eigentümer strebt grundsätzlich keine vorrangige Weiterentwicklung im gewerblichen Sinne an.

Ursächlich ist hierbei insbesondere die für Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlich schwierige Situation. Die Flächen sind zwischenzeitlich auf drei Seiten von Wohnnutzungen umgeben, was eine uneingeschränkte gewerblichen Nutzung im Wesentlichen ausschließt. Es können zukünftig dort voraussichtlich im Wesentlichen nur noch gewerbliche Nutzungen realisiert werden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Kritisch ist am dortigen Standort auch die für Gewerbenutzungen nicht mehr zeitgemäße Verkehrserschließung zu erachten. Die Erschließung erfolgt über Wohnstraßen. Konflikte mit den dortigen Wohnnutzungen können nicht ausgeschlossen werden. Um den Standort sinnvoll als Gewerbebestandort weiterentwickeln zu könne, müsste die sog. „Westspange“ bis zur Kneippallee verlängert werden. Nur damit wäre eine angemessene Verkehrserschließung von Westen ohne erhebliche Beeinträchtigung der umfangreichen Wohnnutzungen im Umfeld des Metz-Areals möglich. Da dies kurzfristig nicht zu erwarten ist und insgesamt erhebliche Standortnachteile für gewerbliche Nutzungen am dortigen Standort bestehen, stellt das Metz-Areal in der aktuellen Ausprägung keine geeignete Entwicklungsalternative dar.

Die bestehenden Gewerbeflächen an der Rothenburger Straße sind entwickelt und genutzt. Die dort noch vorhandenen Restflächen reichen für die Entwicklungsbedürfnisse des hier relevanten Unternehmens nicht aus und befinden sich zudem in privater Hand. Sie dienen als Reservefläche für die dortigen Unternehmen.

Im Gewerbegebiet Leichendorf sind grundsätzlich noch ungenutzte Flächen vorhanden. Zum Teil wurden dort auch bestehende baulichen Anlagen rückgebaut. Die Stadt Zirndorf verfügt aber auch dort nicht über die Grundstücksverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich durchgängig in privatem Eigentum und stehen aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die dortige Flächenverfügbarkeit hat sich zudem durch ein zwischenzeitlich in der Genehmigung befindliches Verteilzentrum eines Paket- und Briefdienstleisters weiter verkleinert.

Im Ergebnis war somit festzustellen, dass aktuell weder im Bereich der faktischen Gewerbeflächen von Zirndorf noch im Flächennutzungsplan geeignete alternative Entwicklungsflächen für die Flächenansprüche des Unternehmers vorhanden sind.

Die Stadt Zirndorf hat weiterhin geprüft, ob alternativ zu der nun überplanten Außenbereichsfläche noch an anderer Stelle im Stadtgebiet ggf. besser geeignete Entwicklungsflächen im Außenbereich vorhanden sind. Grundsätzlich denkbar wäre eine Entwicklung am Ostrand von Zirndorf im Bereich des sog. „Altfeldes“. Für eine Erschließung gewerblicher Nutzflächen wäre aber ein neuer Ausbau der äußeren Erschließung notwendig gewesen. Negativ sind dort auch die Lage im weiteren Wasserschutzgebiet sowie die Topografie zu benennen. Auch Immissionskonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen konnten dort nicht hinreichend sicher bewältigt werden.

Als potenzielle Innenentwicklungsfläche ist grundsätzlich im Kernort noch der Bereich westlich des Einkaufsmarkts an der Albert-Einstein-Straße zu erachten. Der Flächennutzungsplan sieht dort allerdings die Entwicklung von Wohnnutzungen vor. Eine Entwicklung von gewerblichen Nutzungen am dortigen Standort ist daneben insbesondere aufgrund der erheblichen Immissionskonflikte mit den umgebenden Wohnnutzungen sowie der für Gewerbenutzungen ungenügenden Verkehrserschließung auszuschließen. Weitere alternative Fläche konnten in Zirndorf mangels konkreter Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer nicht festgestellt werden. Besser geeignete Außenbereichsflächen können aktuell im Bereich des Kernortes nicht festgestellt werden. Die bestehenden Verkehrsanbindung am Präferenzstandort überwiegen alle möglichen Vorteile alternativer Außenbereichsflächen, so dass in der Gesamtbetrachtung festzustellen ist, dass keine besser geeigneten Entwicklungsstandorte, mit einer vergleichbaren verkehrsgünstigen Lage, im Stadtgebiet von Zirndorf vorhanden sind.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde anschließend nochmals der Plannullfall geprüft.

Das heißt es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht. Mit dem Verzicht auf die Planungen würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen. Die bestehende

landwirtschaftliche Nutzung würde fortgeführt. Gleichzeitig wäre aber auch nicht mit positiven Entwicklungen für das Gewerbeflächenangebot in Zirndorf zu rechnen.

Der konkrete Entwicklungswunsch des Unternehmers wäre nicht umsetzbar. Es würden keine neuen Arbeitsplätze in Zirndorf entstehen. Da der Unternehmer zudem an seinem Bestandsstandort keine Entwicklungsmöglichkeit besitzt wäre mittelfristig mit einem Fortzug des Unternehmens aus dem lokalen Umfeld und dem Landkreis zu rechnen. Die Gesamtfolgen wären auch über Zirndorf hinaus erheblich. Ein Verzicht auf die Planungen ist daher keine geeignete Alternative.

Im Ergebnis wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen als die am besten geeignete Entwicklungsflächen im Stadtgebiet zu erachten sind.

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die zur Umsiedlung vorgesehene Nutzungen durch Ausweisung eines Gewerbegebietes
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet
- Gewährleistung eines angemessen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die städtebaulich geordnete Entwicklung von Gewerbeflächen in der Stadt Zirndorf gewährleistet werden. Hierzu sind auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen. Hierzu soll am Westrand der Siedlungsflächen des Pinderparks eine zusätzliche gewerbliche Nutzfläche auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt werden. Die Flächen sind konkret für eine Nutzung verfügbar. Es besteht zudem eine unmittelbare Nutzungsanfrage, welche die Umsetzung und Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in Zirndorf in kurzem Zeitraum erwarten lässt.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sowie den vertretbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

Hiermit kann die geordnete Entwicklung der Gewerbeflächen im Stadtgebiet sichergestellt werden und gleichzeitig eine diesbezügliche Entwicklung an sensiblerer Stelle vermieden werden.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Pinderpark“ durchgeführt.

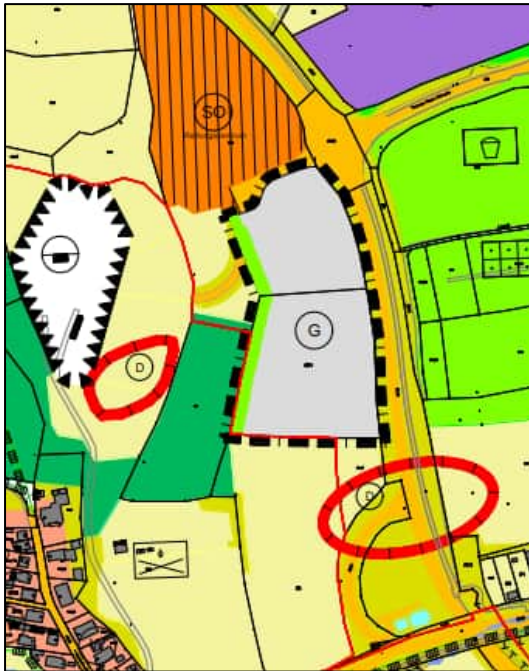
4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die überplanten Flächen westlich von Zirndorf, welche bisher als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden nun als Gewerbeflächen i.S.d. § 8 BauNVO sowie als Grünflächen dargestellt.

In die Überplanung wurden die Flächen mit einbezogen, welche für die Entwicklung des Gewerbegebietes erforderlich sind.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf für den Teilbereich des Gewerbegebiets mit Darstellung der zukünftig geplanten Flächendarstellungen o. M.

Die Gewerbeflächen werden nach Westen durch eine Darstellung von Grünflächen gegenüber den bestehenden Nutzungen und Vegetationszuständen außerhalb der überplanten Flächen abgetrennt.

Diese Grünflächen stellen eine Pufferzone zu den westlich befindlichen Vegetationsflächen dar und sollen einen verträglichen Übergang zwischen den Gewerbeflächen und den angrenzenden naturräumlichen Strukturen sicherstellen.

Diese Änderung dient der geordneten Entwicklung von Gebieten im Stadtgebiet und ist für das im Rahmen des Bebauungsplans geplante Bauvorhaben Voraussetzung.

Hiermit wird eine angemessene Entwicklungsfläche für ein Gewerbegebiet der Stadt Zirndorf verfügbar gemacht. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können mit der vorliegenden Planung geringgehalten werden.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	2,18 ha	100,00 %
---	------------	----------------	-----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Ackerland	ca.	2,18 ha	100,0 %
-----------	-----	---------	---------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Gewerbegebiet	ca.	2,07 ha	95,0 %
---------------	-----	---------	--------

Verkehrsfläche	ca.	0,11 ha	5,0 %
----------------	-----	---------	-------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen im Änderungsbereich erfolgen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans zunächst nicht erforderlich. Die Darstellungen machen keine diesbezüglichen Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans erforderlich.

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für die Gewerbegebietsflächen beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt, da erst dort die tatsächliche Eingriffsschwere verbindlich ermittelbar und der sich hieraus ergebende Ausgleichsbedarf abbildbar ist. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Hinweise aus den Planungen erkennbar, welche entsprechende Darstellungen erforderlich machen.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs ist über die westliche Stichstraße des Kreisverkehrsplatz im Norden des Änderungsbereichs gegeben. Eine direkte Anbindung an die FÜ 19 scheidet aufgrund der dortigen Verkehrsbelastung sowie der Topografie aus. Verkehrserschließungen von Süden sind aufgrund der Topografie ebenfalls auszuschließen.

Die bestehende Stichstraße westlich des Kreisverkehrsplatzes wird hierzu nach Westen verlängert und mit einer Wendeanlage am Ende ausgestattet, so dass von einer guten verkehrstechnischen Erschließung ausgegangen werden kann.

Weitergehende verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans (Geh- und Radwege, ÖPNV, Hauptverkehrsstraßen etc.) sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich. Rad- und Fußwege befinden sich auf der Ostseite der Kreisstraße FÜ 19. Über diese sind die zentralen Bereiche von Zirndorf erreichbar. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich aktuell im Pinderpark. Mit der Umsetzung des Sozialzentrums ist dort die Einrichtung einer Bushaltestelle geplant, so dass zukünftig in unmittelbare Anbindung gegeben sein wird.

Die innere Erschließung der neu dargestellten Gewerbeflächen kann privatrechtlich durch den Vorhabenträger im Zuge der weiteren Planungsebenen gewährleistet werden. Da die Flächen nicht kleinteilig entwickelt werden sollen, kann auf innere öffentliche Erschließungsanlagen verzichtet werden.

Zusätzliche verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Aktuell ist das Änderungsgebiet nicht an die Entwässerung angeschlossen. Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes bestehen aktuell keine Anschlussmöglichkeiten an Kanalisation. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen östlich des Änderungsgebietes im Bereich des Pinderparks sowie südlich in Leichendorf im Bereich der Waldstraße bzw. der Schwabacher Straße.

Planerisch muss daher dafür Sorge getragen werden, zwingend eine Entwässerung im Trennsystem zu realisieren, so dass der Aufwand zur Ableitung anfallenden Abwassers aus dem Änderungsgebiet minimiert wird. Das erstellte Bodengutachten lässt hier eine gewisse Versickerungsfähigkeit der überplanten Flächen erkennen.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll die Entwässerung zunächst gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, erfolgen.

Für die Schmutzwasserentwässerung kann aller Voraussicht nach entweder eine Überleitung mittels Hebewerks in Richtung Pinderpark oder alternativ eine Ableitung in Richtung Schwabacher Straße realisiert werden. Es wird im größeren Umfang die Errichtung neuer Abwasserleitungen erforderlich. Je nach geeignetem Anschlusspunkt kann dabei auch eine Entwässerung mittels Druckleitung notwendig werden. Die Entscheidung hierzu ist auf den nachfolgenden Planungsebenen auf Basis der wirtschaftlichen Trassenführung sowie der Flächenverfügbarkeit zu führen.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird. Gegebenenfalls sind der Einleitung des Oberflächenwassers Rückhaltmaßnahmen mit Drosselung und ggf. auch Reinigungseinrichtungen vorzuschalten.

Die vorgenommenen Untersuchungen lassen eine gewisse Sickerfähigkeit erwarten. Aller Voraussicht nach kann aber keine vollständige Versickerung realisiert werden. Es ist daher davon auszugehen, dass eine gedrosselte Ableitung in Richtung der nächsten Vorflut realisiert werden muss. Geeignete Vorfluten sind grundsätzlich nördlich der überplanten Flächen mit dem Bänderbach und südlich der überplanten Flächen mit der Bibert vorhanden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist vorrangig bei einer Freispiegelentwässerung von einer Ableitung Richtung Bibert auszugehen. Auch hier werden im großen Umfang neue Ableitungswege erforderlich. Die Flächenverfügbarkeit ist zu prüfen und herzustellen.

Grundsätzlich kann aber auf Ebene des Flächennutzungsplans davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung der überplanten Flächen unter Berücksichtigung entsprechender Errichtung neuer Entwässerungseinrichtungen hergestellt werden kann.

Die Versorgung für den Änderungsbereich (Strom, Wasser, Telekommunikation und Breitbandversorgung) kann durch Netzerweiterungen aus dem Pinderpark östlich der überplanten Flächen hergestellt werden.

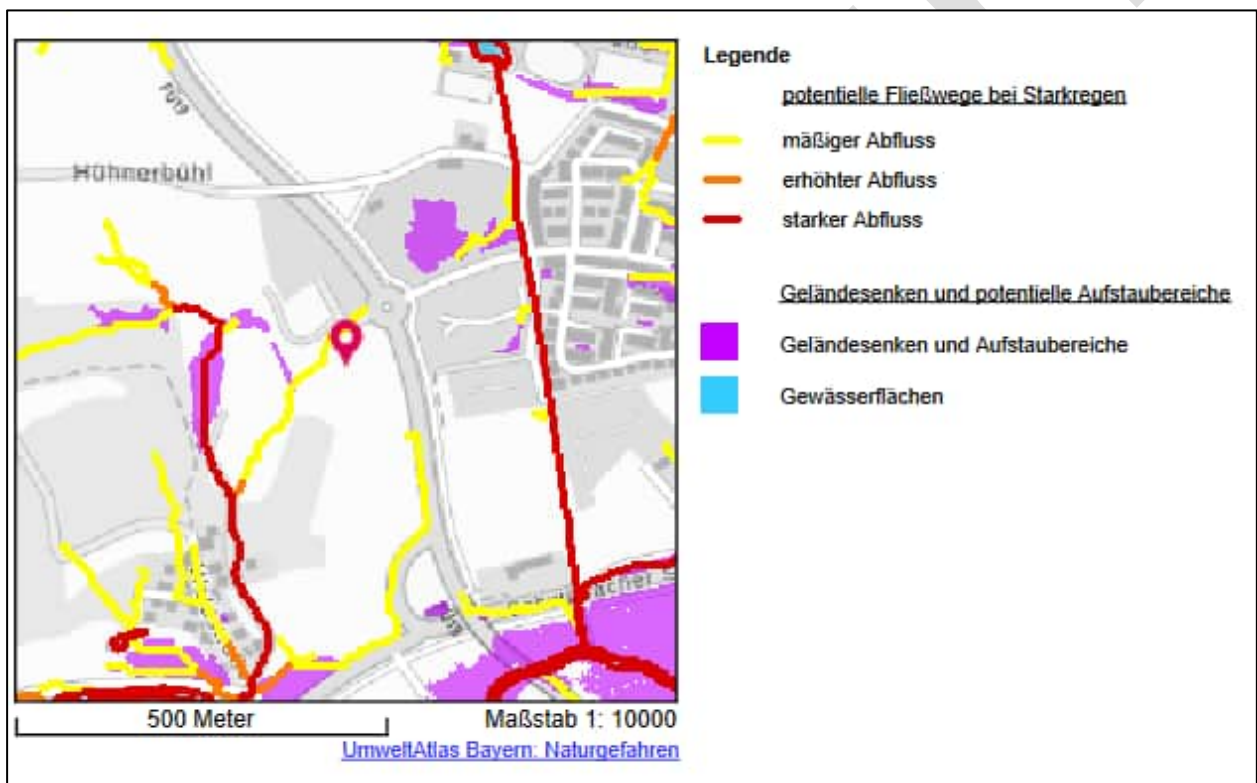
Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen der anschließenden Ackerflächen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen.

Aus planerischer Sicht ist die Versorgung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt. Weitergehend erfolgt die Erschließungsplanung auf Ebene des Bebauungsplans und der konkreten Erschließungsplanung.

Gesondert geprüft wurde darüber hinaus noch der Umgang mit Starkregenereignissen. Durch die erfolgten Bodenversiegelungen besteht zunächst grundsätzlich die Gefahr, dass der ursprünglich verzögerte Niederschlagswasserabfluss aus dem Änderungsbereich nun stärker und in kürzerem Zeitpunkt erfolgt.

Das Gelände fällt wie schon zuvor beschrieben in südwestliche Richtung.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des bay. Landesamtes für Umwelt stellt die Situation für die Änderungsbereiche sowie das städtebauliche Gesamtumfeld wie folgt dar:



Informationskarte HIOS mit Darstellung potenziellen Abflusswegen © LfU Bayern, 2024

Da der Änderungsbereich nur im Nordwesten von einem mäßigen Abfluss betroffen ist, kann auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung von weiteren Untersuchungen der Fließweg abgesehen werden.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.06.2023) anzupassen. Der Regionalplan der Region Nürnberg ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. Einzelne für Zirndorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Zirndorf ist im LEP als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein bestimmt. Das Stadtgebiet von Zirndorf ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 2013 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Unter dem Grundsatz (G) 2.2.7 des LEP wird zur Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume ausgeführt:

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP 3.3).“ Dies ist mit der vorliegenden Planung sichergestellt. Zudem wurde im Rahmen der alternativen Planungsstandorte vorab festgestellt, dass keine besser geeigneten, angebundenen, Standorte im Gebiet der Stadt Zirndorf vorhanden sind.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaft in Bayern wird unter Abschnitt 5.1 des LEP als Grundsatz ausgeführt: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1).

In den weiteren Maßgaben des Abschnitts 1 wird ausgeführt:

„Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.“ (RP 7 1.2)

„Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.“ (RP7 1.3)

„Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Zirndorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als Siedlungsschwerpunkt im bestimmt. Gem. 2.2.2.3 (Z) sollen Siedlungsschwerpunkte zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Die Arbeitsplatzzentralität soll gesichert werden.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur [...] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll zudem die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen.

Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen [...] soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Hinsichtlich der Neuansiedlung von Unternehmen wird unter 5.1.1.2 des Regionalplans ausgeführt: „Die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen. [...] Bei Betriebsansiedlungen soll ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz, der Landwirtschaft, der Siedlungswirtschaft, dem Fremdenverkehr, der Erholung und der Wasserwirtschaft angestrebt werden.“

Besonders beachtet werden sollen gem. 5.1.2.5 des Regionalplans die Interessen des Mittelstandes: „Zur Wahrung einer gesunden Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie im Interesse der konjunkturellen Anpassungsfähigkeit der Region Nürnberg soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau mittelständischer Betriebe hingewirkt werden. Geeignete Gewerbeflächen für den Mittelstand sollen ausgewiesen werden.“

Hinsichtlich der Lage des Änderungsgebietes im Raum sind auch die Ziele und Grundsätze des Abschnitts 7 „Freiraumstruktur“ des Regionalplans bei den Planungen zu beachten.

Dort wird als Grundsatz (G) unter 7.1.1. ausgeführt:

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird*
- *die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben*
- *die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird*

- *die typischen Landschaftsbilder erhalten werden*
- *die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.*

Unter 7.1.2.1 wird weiterhin als Grundsatz (G) ausgeführt:

Es ist von besonderer Bedeutung, der natürlichen Erholungseignung der nur wenig oder gering belasteten Teilräume der freien Landschaft insbesondere bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verstärkt Rechnung zu tragen.

Zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wird unter Grundsatz (G) 7.1.4.1 ausgeführt:

„Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“

Unter 7.1.4.2 wird weiterhin dargelegt:

„(Z) In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Zum Wasserhaushalt beschreibt der Regionalplan unter 7.2.2.3:

„Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.“

In der Gesamtabwägung ist aus Sicht der Stadt Zirndorf die Berücksichtigung der Belange der Regionalplanung bei der vorliegenden Bauleitplanung gewahrt. Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Zirndorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

4.7 Immissionsschutz

Südlich und westlich der überplanten Flächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesen können Emissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen entstehen. Diese sind im üblichen Rahmen der regulären Landwirtschaft zu dulden.

Aus der östlich anschließenden Kreisstraße können grundsätzlich Verkehrslärmbelastungen entstehen. Hierauf ist ggf. bei den konkreten Vorhabenplanungen bzw. auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen zu reagieren. Die Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße wurden im letzten Zähljahr 2021 gem. Bay. Straßeninformationssystem (BaySIS) mit 5.119 Fahrzeugen pro 24 h (DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und einem Schwerlastanteil von ca. 4,1 % angegeben. Insgesamt wird hier aber nicht von Belastungen ausgegangen, welche unverhältnismäßig sind oder der Planungen unmöglich machen.

Aus der Umsetzung der zwischenzeitlich abgeschlossenen Planungen für das Sozialzentrum nordöstlich der Kreisstraße können grundsätzlich auch Gewerbelärmbelastungen entstehen. Gleiches gilt auch die geplanten Nutzungen des neuen Rettungszentrums. Diese Auswirkungen wurden bereits im Zuge der dortigen Planungen (Rettungszentrum) bzw. im Rahmen des konkreten Bebauungsplans für das Gewerbegebiet (bzgl. Sozialzentrum) untersucht. Es wurden keine kritischen Belastungen für die hier vorliegend überplanten Flächen festgestellt.

Aus den Planungen selbst können Emissionen für das Umfeld entstehen. Immissionsschutzrechtlich relevante schutzbedürftige Nutzungen können vorwiegend im Bereich des geplanten neuen Sozialzentrums nordöstlich der Kreisstraße FÜ 19 entstehen. Hierbei handelt sich vorrangig um Lärmemissionen aus dem Fahrverkehr und ggf. aus Produktionsabläufen. Auf der konkreten Ebene der Vorhabenplanung bzw. des nachfolgenden Bebauungsplans kann durch die Anordnung der Abstellplätze für die Fahrzeuge sowie ggf. Umsetzung von Schallminderungsmaßnahmen eine Reduzierung der diesbezüglichen Immissionsbelastungen erwirkt werden.

Die zu erwartenden zusätzliche Verkehrslärmbelastungen auf den Zufahrtswegen selbst werden als gering und vertretbar erachtet.

Lärmemissionen können des Weiteren aus dem Produktionsprozess entstehen. Hierzu wurde bereits im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein entsprechendes Gutachten erstellt und die notwendigen Maßgaben auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans getroffen. Zudem kann im Rahmen der Ausgestaltung der konkreten Freiflächen- und Objektplanung auf eine den Immissionsorten abgewandte Anordnung der Stellplätze sowie An- und Abfahrtswege hingewirkt werden.

In der Gesamtschau ist damit mit hinreichender Sicherheit von einer verträglichen Lösung der zu erwartenden Immissionsbelastungen auszugehen.

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf in einem Teilbereich am Westrand der bisherigen Flächen des „Pinderparks“ geändert werden.

Bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche soll zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Planung ist erforderlich, um die Entwicklung von Gewerbeflächen langfristig in angemessener und notwendiger Weise sicherstellen zu können und gleichzeitig das Angebot von wohnortnahen Arbeitsplätzen zu stärken.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Änderungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg weist Zirndorf die Funktion als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist Zirndorf als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Im Zentralen Orte System des LEP ist Stein die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein zugewiesen.

Auf den Planflächen selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Südlich und westlich grenzen an die Planungsflächen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt die Kreisstraße FÜ 19 an und im Norden eine Erschließungsstraße für das zukünftige Rettungszentrum der Stadt Zirndorf.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Frühjahr 2023 und Frühjahr 2024 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt die Erschließungsstraße für das zukünftige Rettungszentrum der Stadt Zirndorf an. Im Westen grenzen Gehölzstrukturen sowie Waldflächen und im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Osten grenzt die Kreisstraße FÜ 19 und daran anschließend eine Spielplatznutzung sowie im Nordosten eine zukünftig als Sozialzentrum zur Nutzung vorgesehene Fläche an.

Topographisch liegt der Änderungsbereich in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 2,2 m in südliche Richtung.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende Kreisstraße FÜ 19, die nahegelegenen Siedlungsstrukturen von Zirndorf sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen bestimmt. Das geplante Sozialzentrum wird mit seinen neuen Baustrukturen das lokale Landschafts- und Ortsbild nachhaltig verändern. Weiterhin bestimmen die umgebenden Waldflächen das lokale Landschaftsbild.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im mittleren bis hohem Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Gewerbenutzung sowie der entsprechenden Erschließungsflächen,
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien,
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen,
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild).

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes,
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung,
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge,
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge.

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Änderungsgebiet dem Flussschotter, unter- bis mitteleozän zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zu rechnen.

Die vorgenommenen Untersuchungen lassen eine gewissen Sickerfähigkeit erwarten. Aller Voraussicht nach kann aber keine vollständige Versickerung realisiert werden. Es ist daher davon auszugehen, dass eine gedrosselte Ableitung in Richtung der nächsten Vorflut realisiert werden muss.

Der Ackerschätzungsrahmen und der Grünlandschätzungsrahmen werden von 24 bis 49 angegeben. Aufgrund der zahlreichen Auffüllungen im Umfeld ergibt sich eine große Spanne von unterschiedlichen Bodenklassen. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird im ersten Meter mit oft mittelschwer grabbar beschrieben, ab dem zweiten Meter besteht kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit.

Mit der Errichtung der Kreisstraße FÜ 19 sowie der Geländemodellierungen für die Nutzungen im Umfeld wurden weitere umfangreiche Auffüllungen vorgenommen.

Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering bis nicht vorhanden einzustufen.

Auswirkungen

Das Änderungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bauleitplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Änderungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Der belebte unversiegelte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen zwar zum Teil eine verhältnismäßig gute ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff insgesamt als noch vertretbar einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich aufgrund der geplanten Bebauung teilweise eine dauerhafte Bodenversiegelung. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird eingeschränkt.

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im Gewerbegebiet festgesetzt. Es muss im Zusammenhang mit den geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Änderungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Existenzgefährdende Auswirkungen auf den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert.

Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird dort aufrechterhalten bzw. teilweise auch verbessert, da die mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung entstehende Bodenverdichtung entfällt und sich die Böden regenerieren können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Betriebsbedingt ist im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität aber als gering eingestuft.

Weitere Gefahren können durch eingesetzte Betriebsmittel und Betriebsprozessen entstehen. Diesen Gefahren ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen im Zuge der konkreten Planungen zu entgegenen.

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Dies kann sinnvoll erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung und dort festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

Gefährdungen des Wirkungspfad des Boden – Mensch sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Unter Beachtung des im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet am Pinderpark“ und den dortigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, den dortigen Ausgleichsmaßnahmen sowie den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind keine offenen Gewässer vorzufinden.

Hydrogeologisch ist das Änderungsgebiet dem Keuper-Bergland (Lehrbergschichten) zuzuordnen. Die Deckschicht aus Lockergestein (nicht bindig) ermöglicht mit eine mäßige bis sehr hohe Porendurchlässigkeit. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 250 bis 300 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als max. durchschnittlich zu betrachten. Die durchgeführten Sickerversuche lassen aller Voraussicht nach eher unterdurchschnittliche Versickerungsfähigkeiten erwarten.

Das Gelände im Änderungsbereich ist in südwestlicher Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Änderungsbereich zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Belastete künstliche Auffüllungen sind zu entfernen, um Gefährdungen des Grundwassers auszuschließen.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es u.U. zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in dem Änderungsbereich werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert.

Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Für das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen sind, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, ggf. Rückhalte- und Reinigungsmaßnahmen und eine geregelte Ableitung notwendig. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Die Gefahren für die Umwelt sind als gering einzustufen sind.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus den Produktionsprozessen an. Abwasser aus Produktionsabläufen werden im Regelfall gesondert gefasst, aufbereitet und das aufbereitete Wasser wieder dem Produktionskreislauf zugeführt. Es handelt sich zwischenzeitlich im Regelfall um geschlossene Kreisläufe. Soweit Abwasser aus entsprechenden Prozessen in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden muss, kann dies im Regelfall nur nach gesonderter Vorbehandlung und auf gesonderte Abstimmung mit Kommune erfolgen.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko durch urbane Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Wirkungspfades Boden – Grundwasser können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 300 - 350 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9,0°C. Durch die Geländeneigung zum Talraum können Luftmassen von Norden Richtung Süden in die Siedlungsstrukturen von Leichendorf und im Weiteren nach Zirndorf einfließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen und der Talbereich der Bibert tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Emissionen aus den Baufahrzeugen sind zudem auf ein gesetzlich maximales Maß beschränkt. Durch eine Optimierung der Logistik- und Bauabläufe kann zudem eine Minimierung der vorübergehenden zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut erreicht werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die bisherige Nutzung der Ackerflächen haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen des Schutzguts Luft. Grundsätzlich wirkt die zu erwartende Bodenversiegelung durch die damit einhergehende gewisse Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse negativ auf das Kleinklima im Umfeld. Der durch das Änderungsgebiet hierzu entstehende Beitrag ist aber aufgrund der moderaten Gebietsgröße als gering einzustufen. Der positive Aspekt auf das Klima ist in der Bestandssituation ebenfalls bereits als gering einzustufen. Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Kreisstraße FÜ 19 zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind.

Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Mögliche Geruchsbelastungen aus der Produktion werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Hecken- und Gehölzstrukturen an. Die bestehende Kreisstraße FÜ 19 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Änderungsgebietes aus. Auf der Änderungsfläche selbst existieren entlang westlichen Gebietsgrenze Gehölz- und Heckenstrukturen, die als gliedernde Merkmale fungieren.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Die Nähe Kreisstraße FÜ 19 sowie insbesondere die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

Die bestehenden Gehölzstrukturen in den Randbereichen sind als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter und Insekten sowie ggf. auch für Fledermäuse und spaltenbrütende Vogelarten anzusehen.

Das Änderungsgebiet selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzungen im Übrigen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Der erfolgten Einfriedungen beschränken dabei bereits jetzt die Durchgängigkeit für Wildtiere.

Für die überplanten Flächen wurden für den parallel aufgestellten Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen. Innerhalb der überplanten Flächen konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten festgestellt werden. Die Hecken- und Gehölze im Umfeld der überplanten Flächen stellen allgemein grundsätzliche attraktive Strukturen für heckenbrütende Arten dar, besonders geschützte Arten wurden aber nicht festgestellt.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, weil aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Durch die Vorbelastung der FÜ 19 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Eingriffe in die Gehölzbestände sollten bestmöglich minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sollte 1:1 ausgeglichen werden, um potenzielle allgemeine Auswirkungen zu minimieren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Zum Schutz aktuell ggf. doch auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Die sich durch die Flächenumwandlung ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten.

Im Rahmen der saP werden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst und verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Änderungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Durch die wenig attraktive Lage im Nahbereich der FÜ 19 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen und durch die Maßnahmen zur Randeingrünung bzw. dem Erhalt der Gehölzstrukturen verbleiben gute Strukturen für Heckenbrüter.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensations- auf Ebene des nachfolgenden konkreteren Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich derzeit in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen somit keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Zirndorf.

Östlich der Kreisstraße FÜ 19 verläuft der überörtliche Radweg des Landkreises Fürth. Gleichzeitig stellt dieser eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb der einzelnen Siedlungsstrukturen von Zirndorf dar.

Die Fläche liegt westlich der Kreisstraße FÜ 19 und unmittelbar südlich des zukünftigen Rettungszentrums der Stadt Zirndorf. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Änderungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben.

Die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben entsprechend ortsverträglich reguliert.

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die Stichstraße im Norden des Änderungsgebietes erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für die Wohnnutzungen im weiteren städtebaulichen Umfeld sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Änderungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten. Gleiches gilt auch für die westlich befindlichen Waldflächen.

Aus dem Betrieb entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße FÜ 19 können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Änderungsgebietes.

Es wurde im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans eigens ein Schallschutzgutachten für das Vorhaben erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass aus dem Vorhaben keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erwarten sind.

Ggf. entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Änderungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potenziell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung F2b „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ zugeordnet. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Änderungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) ist im Änderungsgebiet eine Fläche als Initialvegetation am Südrand des Leichendorfer Steinbruches als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert.

Das Landschaftsbild des Umfeldes des Änderungsgebietes wird durch die bestehende Kreisstraße FÜ 19 negativ geprägt.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden Strukturen im Änderungsgebiet selbst kommen. Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden, da es sich bei den vorliegend überplanten Flächen um bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Somit

werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden. Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für örtliche Vereine zu Gunsten der geplanten Nutzungen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit landwirtschaftlichen Nutzflächen wird zugunsten eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen baulichen Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Änderungsgebiet zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Gewerbegebiet und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden.

Das kartierte Biotop im Änderungsbereich, eine Fläche als Initialvegetation am Südrand des Leichendorfer Steinbruches ist faktisch durch den Bau der Kreisstraße FÜ 19 sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung schon seit Jahren nicht mehr vorhanden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Erhalt vorhandener Gehölz- und Heckenstrukturen und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 16.07.2024) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Änderungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Änderungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 700 m südwestliche des Änderungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus dem Neolithikum, das Benehmen wurde hergestellt.

Im Flächennutzungsplan wird südlich des Änderungsbereiches noch ein Bodendenkmal dargestellt. Dieses ist aber nicht vorhanden und wurde zwischenzeitlich aus den Veröffentlichungen des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege herausgenommen. Der Flächennutzungsplan ist hier noch nicht nachgeführt.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDschG). Da keine konkreten Hinweise auf potenzielle Kultur- oder Sachgüter im Bereich der überplanten Flächen vorliegen, sind planerisch darüber hinaus keine zwingenden zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Im Flächennutzungsplan wird aktuell noch ein Bodendenkmal südlich des Änderungsbereiches dargestellt, dieses Bodendenkmal wurde aber im Zuge des Kreisstraßenbaus der FÜ 19 aufgelassen und ist in den einschlägigen Kartierungen nicht mehr vorhanden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf bekannte Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Die nächsten Baudenkmäler sind soweit entfernt, dass keine optischen Einschränkungen zu erwarten sind. Auswirkungen auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler sind nicht anlagenbedingt nicht zu erwarten, da in diesem Fall vor Fortführung der Baumaßnahmen bereits entsprechende Abstimmungen und Vorgaben über den Umgang mit diesen Denkmälern getroffen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planfläche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende intensive landwirtschaftliche Nutzung. Aufgrund dessen ist keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität für den Menschen (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Gebäude sollten soweit möglich mit Gründächern errichtet werden. Ausgebaute Bodenmaterialien sind in Haufwerken auf ihre Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu prüfen und entsprechend zu behandeln. Eine Wiederverwertung kann nur unter Beachtung der getroffenen Einstufungen erfolgen.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser sollte, wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

Schutzgüter Klima/Luft

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.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Für den Erweiterungsbereich wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch außerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige

Leuchten mit asymmetrischem Reflektor ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Das Umfeld des Änderungsgebietes erfüllt keine Naherholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Ausnahme bilden notwendige Nachtbetriebe bei Rettungseinsätzen oder Notfällen in den die Beleuchtung des Betriebsgeländes gewährleistet sein sollte. Auch hier sollte jedoch bestmöglich darauf geachtet werden, nur die wirklich notwendige Beleuchtung zu nutzen. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Weiterentwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Zirndorf.

Es wurden alternative Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass für die geplanten Nutzungen aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange der am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen dem Frühjahr 2023 und Frühjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4 c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsfläche wird an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Westlich von Zirndorf soll auf einer Fläche von ca. 2,2 ha ein Gewerbegebiet entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld im Norden an die Stichstraße zum zukünftigen Rettungszentrum von Zirndorf an, im Osten befindet sich die Kreisstraße FÜ 19, im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen Gehölzstrukturen an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme sind auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen zu definieren. Konkrete Maßnahmen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Das Artenschutzgutachten hat keine Betroffenheit artenschutzrechtlich geschützter Arten festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans sind somit keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sondern nur Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 5).

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 5):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	Mittlerer 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

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde für den parallel aufgestellten Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist dem dortigen Verfahren beigelegt.

Im Rahmen der saP wurden in den keine relevanten Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen. Somit werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans nur entsprechend festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Die Vermeidungsmaßnahmen sorgen dafür, dass Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermieden oder gemindert werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser

Vorkehrungen, welche sinnvoll ebenfalls erst auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans bestimmt werden können.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans 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. Verpflichtende Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs, bestehende Hauptver- bzw. Entsorgungsleitungen sowie vorhandene Bodendenkmäler und Landschaftsschutzgebiete und biotopkartierte Strukturen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.07.2024

Zuletzt geändert am 22.10.2024

Zirndorf, den.....

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

Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister