



BEGRÜNDUNG

zur

Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

***„Für den Teilbereich
„Rangastraße“***

***In Zirndorf /
Leichendorf***

**Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch
mit integriertem Umweltbericht**

Stand der Fassung vom 11.07.2019

Zuletzt geändert am 12.05.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	3
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	4
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.2	Derzeitige Nutzungen	4
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
2.4	Altlasten	5
2.5	Bodendenkmäler	5
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	6
2.7	Landschaftsbild	6
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	6
2.9	Emissionen	6
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	8
4.1	Künftige Nutzungen	8
4.2	Flächenbilanz	9
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	9
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Übergeordnete Planung	9
5.	Umweltbericht	12
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	12
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
	Schutzgut Boden	13
	Schutzgut Wasser	14
	Schutzgut Klima/Luft	15
	Schutzgut Tiere und Pflanzen – vorläufig -	16
	Schutzgut Mensch	17
	Schutzgut Landschaft / Fläche	18
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
	Wechselwirkungen	20
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
	Zusätzliche Angaben	22
	Maßnahmen zur Überwachung	22
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	23
7.	Hinweise	24
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	24

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 geänderter rechtlicher Grundlagen, des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in der Fassung aus dem Jahr 2018 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.

Nördlich von Wintersdorf sind Flächen für Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen, sowie landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Im Bereich der bisherigen Abgrabungsflächen befinden sich die Erddeponie des Landkreises Fürth und die Betriebsflächen eines Kalksandsteinwerks.

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

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

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

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

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

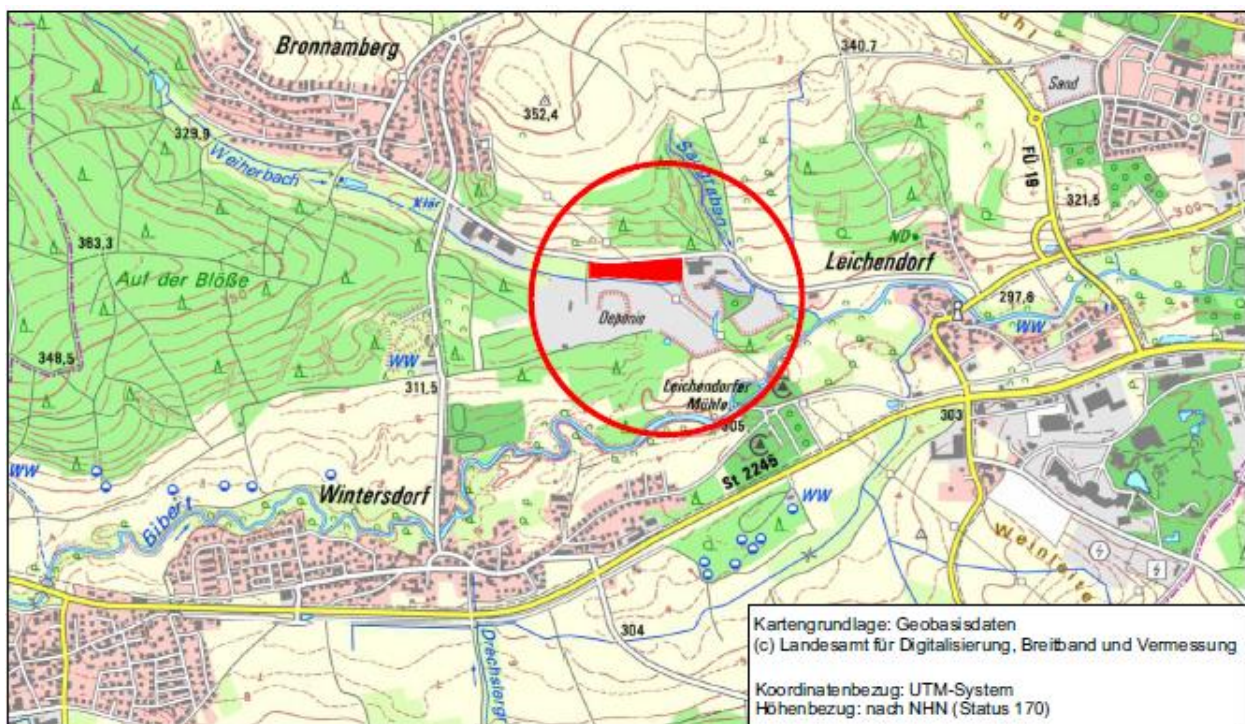
Für die geplante Nutzung ist die Entwicklung gewerblicher Nutzflächen erforderlich. Hierzu wurde seitens der Stadt Zirndorf im November 2018 der entsprechende Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Stadtrat der Stadt Zirndorf gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

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

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

Die Stadt Zirndorf hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen den Planungsabsichten des Antragsstellers zu folgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen. 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 gem. § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchgeführt.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Zirndorf
© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2020

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 die Flurstücke mit folgenden Flurnummern: Fl. Nrn. 311, 313 und 315 jeweils Gemarkung Leichendorf und eine Teilfläche aus dem Flurstück Fl. Nr. 301 auch Gemarkung Leichendorf, mit einer Gesamtfläche von 1,82 ha.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich von Wintersdorf, östlich von Leichendorf und südlich der Rangaustraße zwischen Bronnaberg und Leichendorf.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Ortsverbindungsstraße (Rangaustraße) von Bronnaberg nach Leichendorf, sowie daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen.
- im Westen: durch den Wertstoffhof und die Erddeponie des Landkreises Fürth

- im Süden: durch Flächen für Abgrabungen, sowie daran angrenzende Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung und den Talraum der Bibert
- im Osten: durch angrenzende gewerblich genutzte Flächen.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Westen nach Osten geneigtem Gelände. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in privatem Besitz und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet wird von Nordwesten nach Südosten durch eine 110kV Freileitung gequert.

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/Grünland dar. Im Umfeld der Änderungsfläche werden südlich und westlich weitere Abgrabungsflächen bzw. landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Nördlich grenzen zunächst die Verkehrsflächen der Rangaustraße und daran anschließend weitere landwirtschaftliche Flächen an. Östlich des Änderungsbereichs werden gewerbliche Nutzungen dargestellt.

2.4 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht bekannt. Im Rahmen der erfolgten Bodenuntersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten.

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

2.5 Bodendenkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 15.07.2019) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt.

Allerdings grenzen sowohl östlich als auch westlich unmittelbar zwei Bodendenkmäler an das Gebiet an. Bei beiden Bodendenkmälern ist das Benehmen hergestellt. Es handelt sich im Osten um Siedlungen der frühen und mittleren Laténezeit (D-5-6531-0091) und im Westen um eine Freilandstation des Mesolithikums, einer Siedlung aus der Bronzezeit sowie einem Begräbnisplatz mit Bestattungen der Hallstattzeit in Grabhügeln (D-5-6531-0088).

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die 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 26.03.2019

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 in dem Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist etwa zur Hälfte durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten.

Gem. Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Am Ostrand grenzt teilweise der biotopkartierte Heckenbestand der Hecken am Ostrand der Leichendorfer Sandgrube an (6531-0063-001). In der Biotopkartierung des Landes Bayern wird hierzu ausgeführt:

*Westlich von Leichendorf erstreckt sich im z.T. wiesen-, z.T. ackergenutzten Talgrund der Bibert und des Weiherbaches die Leichendorfer Sandgrube. Am Westrand des Steinbruches sind drei Heckenzüge erfasst. Teilfläche 01: in einer Senke nördlich einer extensiv genutzten Wiese (62.02) verlaufende dichte, von Obstbäumen und Birke durchsetzte Roßkastanienhecke. Hasel und Hartriegel sind in der Strauchschicht eingestreut. Im Süden sind einzelne Pappeln eingestreut. Im Süden ist eine mesophile (*Daucus carota*, *Hypericum perforatum*), im Norden eine nährstoffreiche Krautschicht entwickelt (*Urtica dioica* u.a.).*

Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung F2b „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, 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 und gewerblichen Nutzungen bestimmt. Das städtebauliche Umfeld wird erheblich durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in Form von Kalksandsteinwerk, Asphaltwerk, Erddeponie und Recyclinghof negativ vorgeprägt. Als weitere Vorbelastung ist eine den Talraum querende 110 kV Freileitung vorhanden.

Das Änderungsgebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Region Nürnberg.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 750 m südlich bzw. ca. 1km südwestlich.

2.9 Emissionen

Nördlich des Änderungsgebiets verläuft die Rangaustraße von Bronnamburg nach Leichendorf. Aus dieser sind Immissionsbelastungen im Planungsgebiet zu erwarten.

Aus der das Änderungsgebiet querende 110 kV Freileitung können Lärmimmissionen sowie ggf. auch Immissionen aus elektromagnetischen Feldern entstehen.

Aus den bestehenden gewerblichen 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 vom Vorhabensträger beabsichtigten Stelle im Stadtgebiet von Zirndorf geprüft. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich zwischen den Ortsteilen Bronnamburg und Leichendorf, beides Ortsteile der Stadt Zirndorf.

Dieses Umfeld ist bereits durch eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen geprägt, welche sich typischerweise nicht im unmittelbaren Umfeld der weiteren Siedlungsstrukturen, insbesondere der Wohnnutzungen, aber auch der Dorf- und Mischgebietsstrukturen entwickeln lassen. So sind im Umfeld ein Kalksandsteinwerk sowie ein Asphaltmischwerk zu finden. Weiterhin ist das Umfeld umfangreich durch eine Erddeponie sowie den Recyclinghof des Landkreises Fürth vorgeprägt.

Es verläuft über dem Planungsgebiet eine 110 kV Freileitung, welche das Planungsgebiet von Südosten nach Nordwesten quert. Der vorgesehene Planungsstandort kann somit als deutlich vorbelastet erachtet werden.

Topographisch liegt der Planungsbereich ca. 10 m oberhalb des Talraumes der Bibert, ist von dort jedoch durch die bestehenden Waldbestände an der Hangkante im Übergang zum Talraum nicht einsehbar. Auch lokal ist nur entlang der Rangaustraße mit einer Einsehbarkeit zu rechnen. Jedoch ergeben sich auch hieraus kaum Auswirkungen, da im Umfeld keine maßgeblichen Siedlungsstrukturen anschließen, welche durch die geplante Nutzung negativ beeinflusst würden. Dies gilt insbesondere auch für die Ortsteile Bronnamburg und Leichendorf.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind am Planungsstandort weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten.

Der Unternehmer betreibt im wesentlichen ein Erd- und Baustoffhandel. Im Betrieb erfolgt auch eine Aufbereitung von Baumaterialien um diese wieder in den Bauprozessen nutzen zu können. Die Sand-, Kies- und Schotterlager des Unternehmens dienen zudem regelmäßig auch kommunalen Bauhöfen als Reserve- und Notfalllager um kurzfristig entstehende Engpässe oder Handlungserfordernisse decken zu können. Vergleichbare Unternehmungen sind im näheren Umfeld von Zirndorf ansonsten nicht mehr zu finden.

Der Handel mit Baumaterialien ist mit einem hohen Lieferaufkommen und u. U. auch mit Staub- und Lärmimmissionen verbunden, deshalb ist die Ansiedlung eines solchen Betriebes im Außenbereich als vertretbar zu erachten. Das Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern in seiner Fassung vom 01.03.2018 ermöglicht eine Realisierung von Betrieben mit schädlichen Umwelteinflüssen, wie eben beschrieben, ohne Siedlungsanbindung. Jedoch sollte bei nicht angebundenen Standorten darauf geachtet werden, dass keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder eine Zerschneidung der Landschaft durch entsprechende Anlagen entstehen.

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbefläche ist zwar in der Gesamtbetrachtung eine nicht vermeidbare Reduzierung der Verfügbarkeit von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verbunden, diese wurde aber als vertretbar eingestuft, da diese landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Vorbelastungen durch das Umfeld nur als nachrangig in ihrer Bedeutung für die Landwirtschaft eingestuft werden.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort als sehr gut geeignet anzusehen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde anschließend nochmals der Plannullfall geprüft. D.h. es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft, ob eine Weiterentwicklung des Betriebes am bestehenden Standort ggf. besser geeignet ist. Der Betrieb befand sich am Bestandsstandort ursprünglich in isolierter Lage westlich eines ehemaligen Kasernenareals der US-Armee. Mit dem Rückzug der US-Armee wurde die Kaserne aufgegeben. Im Rahmen der Konversion dieser Flächen wurde dort ein neues Wohnquartier für Zirndorf entwickelt. Hierdurch ist die Wohnbebauung bis auf wenige Meter an den bestehenden Betrieb herangerückt. Die Immissionsbelange der Wohnbebauung wurden zwar im Rahmen der dortigen Bauleitplanung geregelt, die Praxis zeigt aber, dass ein konfliktfreies Miteinander kaum möglich ist.

Zudem wurde südlich des Betriebes ein großer Spielplatz eingerichtet. Dieser wird nicht nur von der lokalen Bevölkerung stark angenommen, sondern auch regional. Dies führt in den letzten Jahren vermehrt zu zusätzlichen Konflikten, da es zu wildem Parken auf den Seitenflächen der umgebenden Straßen kommt. Dies wiederum behindert die geregelte Abwicklung der Betriebsabläufe.

Somit ist in der Gesamtbetrachtung, insbesondere aufgrund der herangerückten Wohnbebauung eine langfristige Entwicklungsperspektive am Bestandsstandort nicht gegeben. Ein Verzicht auf die Planungen ist daher keine geeignete Alternative.

Hierbei wurden insbesondere mögliche gewerbliche Entwicklungsflächen im Stadtgebiet geprüft, welche im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt oder faktisch bereits entwickelt sind. Hierbei musste festgestellt werden, dass im Stadtgebiet keine besser geeigneten Standorte gegeben sind. Die wenigen im Flächennutzungsplan noch dargestellten zusätzlichen gewerblichen Nutzflächen sind allesamt als unge-

eignet für den einschlägigen Betrieb zu erachten. Die bestehenden Gewerbegebiete sind nahezu vollständig genutzt und bieten keine geeigneten Entwicklungsflächen. Bestrebungen der Stadt Zirndorf an anderer Stelle Flächen zur Entwicklung neuer gewerblicher Nutzflächen zu erwerben sind in der Regel an den gegenläufigen Eigentümerinteressen sowie den Erwerbskosten gescheitert. Aufgrund der Lage Zirndorfs am Westrand des zentralen Ballungsraumes der Städte Nürnberg und Fürth sowie den südlich unmittelbar angrenzenden Flächen der Nachbargemeinde Oberasbach sind die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zudem stark beschränkt. Die Ortsteile Anwanen, Banderbach, Bronnamburg, Weiherhof, Lind, Weinzierlein und Wintersdorf sind hier allesamt als ungeeignet zu erachten. In Leichendorf ist in Abwägung der Rahmenbedingungen nur der Bereich im Umfeld des bestehenden Kalksandsteinwerkes sowie des Recyclinghofs mit Erddeponie des Landkreises als geeignet anzusehen.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend dargestellter Flächen sind somit nicht vorhanden.

Dementsprechend wurde abschließend nochmals geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Die bestehenden Vorbelastungen am Präferenzstandort überwiegen alle möglichen Vorteile alternativer Außenbereichsflächen, so dass in der Gesamtbetrachtung festzustellen ist, dass keine besser geeigneten Entwicklungsstandorte im Stadtgebiet von Zirndorf vorhanden sind.

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.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung von Gewerbeflächen gewährleistet werden. Hierzu sind auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen.

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

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

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

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Flächen nördlich von Wintersdorf, die bisher als Ackerfläche/Grünland dargestellte Bereiche werden nun als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO dargestellt.

Diese Änderung dient der geordneten Entwicklung von Gewerbegebieten im Stadtgebiet und ist für die im Rahmen des Bebauungsplans geplante Entwicklung Voraussetzung. Dieser Entwicklung wird in Abwägung aller Belange erfolgt, da hiermit eine angemessene zusätzliche Nutzfläche verfügbar gemacht werden kann und die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna gering gehalten werden können.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	1,82 ha	100,00 %
---	------------	----------------	-----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Ackerland	ca.	1,82 ha	100,00 %
-----------	-----	---------	----------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Gewerbegebiet	ca.	1,82 ha	100,00 %
---------------	-----	---------	----------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehenen Darstellung in dem Änderungsbereich erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für die Gewerbeflächen 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.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs ist über die Rangaustraße im Norden des Änderungsbereichs gegeben.

Weitergehende verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans (Geh- und Radwege, ÖPNV, Hauptverkehrsstraßen etc.) sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für den Änderungsbereich erfolgt nach Norden an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Breitbandversorgung).

Das Änderungsgebiet wird abwassertechnisch an den Schmutzwasserkanal im Norden angeschlossen.

Dazu muss eine technische Anlage errichtet werden, die das anfallende Schmutzwasser in die am nördlichen Rand des Gebietes vorhandene Schmutzwasserdruckleitung einleitet. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll die Entwässerung zunächst gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, erfolgen. Niederschlagswasser soll daher grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird.

Soweit möglich sollen die Oberflächenwasser örtlich versickert werden oder gesammelt und kontrolliert in den angrenzenden Weiherbach eingeleitet werden. Gegebenenfalls sind der Einleitung des Oberflächenwassers Rückhaltemaßnahmen mit Drosselung und ggf. auch Reinigungseinrichtungen vorzuschalten. Eine Einleitung in die Schmutzwasserdruckleitung ist schon aus technischen Gründen nicht möglich.

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 Entwässerung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt, weitergehend erfolgt die Ausplanung auf Ebene des Bebauungsplans und der konkreten Erschließungsplanung.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen (Stand 1. März 2018). Mit der Teilfortschreibung des LEP erfolgten vorrangig Änderungen bzgl. des Zentralen Orte System. 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 weiter zu entwickeln.“

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. LEP3.3).“

Entsprechend der Erläuterungen in der Begründung zum Ziel 3.3 ist im LEP ausgeführt, dass produzierende Gewerbebetriebe, die schädliche Umwelteinflüsse (hier Staub- und Lärmimmissionen) verursachen nicht an Siedlungsflächen angebunden sein müssen. Zudem wurde im Rahmen der alternativen Planungsstandorte vorab festgestellt, dass keine besser geeigneten, angebundenen, Standorte im Gebiet der Stadt Zirndorf vorhanden sind.

Unter dem Grundsatz (G) 5.2 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

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.“ (RP7 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 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 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.“

Bzgl. der Entwicklung des Mittelstands wird unter 5.1.2.5 ausgeführt: „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 Planungsgebietes 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.

Das Planungsgebiet liegt gem. der Karte 3 „Landschaft- und Erholung“ im landschaftlichen Vorbehaltsgebietes des Regionalplans. Der Regionalplan führt unter 7.1.3.1 zu Vorbehaltsgebieten als Grundsatz (G) folgendes aus:

„In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“

Die ist bei den vorliegenden Planungen erfolgt. Die Bauungsmöglichkeiten wurden auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan von Osten nach Westen hin abgestuft und somit dem Schutzziel des Vorbehaltsgebiets Rechnung getragen.

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 Naturparken 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.“

(Z) Die Fließgewässer der Region sollen mit ihren Talräumen naturnah erhalten bzw. entwickelt 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.“

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. Der gewählte Standort ist hierbei insbesondere unter Beachtung der Vorbelastrungen durch die 110k V Freileitung und die umgebenden Nutzungen als geeignet zu erachten

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf in einem Bereich geändert werden.

Bisher als Ackerfläche dargestellte Fläche soll zukünftig als Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Stadt Zirndorf hat sich hierbei im Vorfeld der Planungen mit dem Anliegen des Vorhabensträgers beschäftigt und den beabsichtigten Entwicklungen im Grundsatz zugestimmt. Mit dem geplanten Gewerbegebiet soll ein Beitrag zur Erweiterung von ortsansässigen Firmen sowie dem Erhalt der bestehenden Gewerbestrukturen in Zirndorf geleistet werden.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer 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 Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Ackerfläche 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 Zirndorf die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein zugewiesen.

Auf den Planflächen selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Nördlich und südlich grenzen an die Planungsflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich und östlich grenzen als maßgebliche Nutzung gewerblich genutzte Flächen an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr 2019 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden grenzt die Ortsverbindungsstraße „Rangaustraße“ von Bronnamburg nach Leichendorf an, Im Westen grenzt der Wertstoffhof des Landkreises Fürth und im Osten ein Kalksandsteinwerk an sowie ein weiterer Recyclingbetrieb für Baumaterialien an. Im weiteren Umfeld befindet sich östlich ein Asphaltmischwerk.

Im Süden grenzt zunächst der Weiherbach an und anschließend das Vorbehaltsgebiet zum Sandabbau. Quer über das Planungsgebiet verläuft eine 110 kV Freileitung der Main-Donau-Netzgesellschaft. Das Planungsgebiet besitzt ein im Grundsatz nach Osten geneigtes Gelände, mit einem Gesamthöhenunterschied von etwa 4 m.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden gewerblichen Anlagen und eine 110 kV Freileitung sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen bestimmt. Entlang des Weiherbachs haben sich teilweise Hecken- und Gehölzstrukturen frei entwickelt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet 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 Änderungsbereich dem Schilfsandstein des mittleren Keupers zuzuordnen. Laut Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fast ausschließlich mit vorherrschend Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluff bis Lehm zu rechnen.

Ein umfassendes Bodengutachten wurde bisher nicht erstellt. Im Rahmen von Voruntersuchungen wurden für Teilflächen die vorhandenen Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserabstände untersucht. Weitere Bodenuntersuchungen sind zurzeit anhängig. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen bisher nicht vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend der Güte LT 3 Verwitterungsböden eingeordnet. Die Ackerzahl wird mit 44 und die Grünlandzahl mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

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 gewerblichen Bebauung teilweise eine dauerhafte Bodenversiegelung.

Aufgrund der typischerweise in einem Gewerbegebiet entstehenden Nutzungen ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. 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.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel und Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen.

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 Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht vor.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Entlang der südlichen Gebietsgrenze verläuft der Weiherbach, ein Gewässer III. Ordnung. Der Bach fließt teilweise verrohrt entlang des Planungsgebietes und mündet vor Leichendorf in die Bibert. Grundwasser wurde im Rahmen der bisherigen Bodenuntersuchungen nicht aufgefunden. Gemäß den Aussagen des Bodengutachters wird davon ausgegangen, dass jederzeit ausreichende Flurabstände gewährleistet sind.

Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als schwach durchlässig einzustufen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutenden Kluft-Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen. Zusammen mit dem Schluffsandstein bildet er einen meist hydraulisch zusammenhängenden Grundwasserstock. In der Regel ist mit einem geringen Filtervermögen zu rechnen.

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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen im Bereich des Gewerbegebietes reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen notwendig.

Aus den zu erwartenden gewerblichen Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Produktionsabwässer an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen 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 eingesetzter 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 Boden – Grundwasser Pfades 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 250-300 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5°C. Durch die Geländeneigung können Luftmassen von Norden in Richtung Süden in die Siedlungsstrukturen von Wintersdorf 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Versiegelung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, insbesondere dem Talraum der Bibert südlich übernommen werden. Durch die Hanglage kann nach wie vor die Kaltluft durch die Siedlungsbereiche strömen, die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Mögliche Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen reduziert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen 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 Planungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Flächen zur Gewinnung von Sand und Kies, eine Erddeponie sowie weitere Gewerbebetriebe an. Die bestehende 110 kV Freileitung wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes aus. Auf der Planungsfläche selbst existieren entlang des Bachlaufes 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 zur Rangausstraße beeinflusst die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

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

Das Planungsgebiet bietet 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.

Für das Planungsgebiet und das Umfeld wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und hierbei die tatsächlich vorhandenen Tier- und Pflanzenarten erfasst. Im Änderungsbereich wurden abseits der typischen Allerweltsarten und nicht besonders geschützter Heckenbrüter keine artenschutzrechtlich besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt.

Auswirkungen

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet 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 der 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.

Auswirkungen auf potentiell geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch entsprechend vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene eines konkreteren Bebauungsplans zu kompensieren. Gesonderte Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans erscheinen entbehrlich.

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 Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

Im Rahmen der erstellten saP wurden die artenschutzrechtlichen Belange nochmals gesondert erfasst. Es hat sich gezeigt, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Arten im Änderungsbereich angetroffen wurden, somit sind keine vorgezogenen CEF-Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen entwickelt, welche zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange umzusetzen sind. Die geplanten Hecken entlang des Bachlaufes schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken zusammen mit den zum Erhalt vorgesehenen Hecken und Gehölzbeständen die Biotopvernetzung im Umfeld.

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 Kompensationsmaßnahmen auf Ebene eines konkreteren Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Änderungsbereich schließt an keine Wohn- oder Dorfgebiete. Das nächste Siedlungsgebiet (Ortsteil Wintersdorf) befindet sich in ca. 600 m Entfernung Luftlinie südlich des Änderungsbereiches

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur südlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Durch die ans Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen.

Die Fläche liegt südlich der Rangaustraße zwischen Bronnamberg und Leichendorf, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung des Wertstoffhofes und anderen Gewerbebetriebe genutzt wird. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben. Die den Änderungsbereich querende 110 kV Freileitung beeinträchtigt das Umfeld zudem.

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Relevante Erholungsfunktionen im maßgeblichen städtebaulichen Umfeld sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Rangaustraße zwischen Bronnamberg und Leichendorf. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (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 durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen 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 Straße 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. Gegebenenfalls 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 und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

Gemäß der naturräumlichen Gliederung liegt das Änderungsgebiet im Bereich des Mittelfränkischen Beckens des Fränkischen Keuper-Lias-Landes. Der Geltungsbereich liegt nördlich des Bibertals, eingebettet in kleinere Waldstücke. Im Norden grenzt nach der Rangaustraße eine landwirtschaftliche Fläche und im Westen und Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen an. Im Süden befindet sich der Weiherbach und daran anschließend Abgrabungsflächen, die derzeit als Deponie genutzt werden. Das Planungsgebiet wird mit einer 110 kV Freileitung von Norden nach Süden überspannt. Siedlungsstrukturen sind im relevanten

Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Dorfgebiet befindet sich südlich durch die Bibert vom Planungsgebiet getrennt. Die Fläche im Planungsgebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Auch im landschaftlichen Umfeld herrschen land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vor. Durch die weiterhin bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes ist der Untersuchungsbereich als erheblich vorbelastet zu erachten.

Landschaftliche Fernwirkungen dieses Bereiches liegen nicht vor. Das Änderungsgebiet befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Region Nürnberg. Diese Flächen sind gem. den Vorgaben der Regionalplanung zunächst möglichst von Bebauungen freizuhalten. Jedoch bestehenden hier bereits seit langer Zeit entsprechende Vorbelastungen des hier maßgeblichen Umfeldes, so dass die im Regionalplan vorgesehene Funktion bereits jetzt nur bedingt wahrgenommen wird.

Auswirkungen

Generell hat jedoch 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 prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch bereits mit den vorhandenen Nutzungen und damit bereits als abgewogen zu erachten. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der geplanten Erweiterung sind als verträglich zu erachten, da hiermit eine organische Arrondierung der bereits eingeleiteten Flächenumwandlung erfolgt. Durch die kompakte Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch vorhandene Gewerbebetriebe und den Wertstoffhof des Landkreises Fürth. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles 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 und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten gewerblicher Nutzungen verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten einer Gewerbenutzung im Änderungsgebiet aufgegeben. Die neuen Gewerbestrukturen 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. Insbesondere westlich der bestehenden Freileitung sollte möglichst auf Gebäude verzichtet werden, um hier einen weitestgehend durchgängigen freien Raum von Norden nach Süden zu schaffen und ein Zusammenwachsen der gewerblichen Strukturen mit den bestehenden Strukturen von Bronnamburg zu verhindern. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

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

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

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Jeweils im Südosten und im Südwesten grenzen zwei Flächen für Bodendenkmäler an das Planungsgebiet an. Das Bodendenkmal im Südwesten (Aktennummer D5-6531-0088) ist eine Freilandstation des Mesolithikums, einer Siedlung der Bronzezeit sowie einem Begräbnisplatz mit Bestattungen der Hallstattzeit in Grabhügeln, das Benehmen dabei ist hergestellt. Im Südosten wird ein Bodendenkmal (Aktennummer D-5-6531-0091), einer Siedlung der frühen und mittleren Laténezeit, beschrieben Auch hier wurde das Benehmen hergestellt.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG). Aufgrund der angrenzenden Vermutungsflächen dürfen Eingriffe in den Boden in diesen Bereichen nur nach Rücksprache mit der Untere Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass u. U. eine gesonderte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich sein kann.

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.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

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 des Änderungsbereichs bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind 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 Mensch (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 kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die dortige Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Gebäude sollten, wo möglich, mit Gründächern errichtet werden.

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 geplanten Mischwasserkanal 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 können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. 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.

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 Planungsgebietes 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 Planungsgebietes 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 und nach unten gerichtetem Lichtkegel 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 privaten Grünflächen wird 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.

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung und die Festsetzung zum Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen.

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 nach zu pflanzen. 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 ist.

Auswirkungen auf die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet können durch einen weitestgehenden Verzicht auf Bebauungen westlich der Freileitung und Höhenbeschränkungen hinsichtlich der Lagergüter gewährleistet werden

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 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 im Herbst 2018 sowie Frühjahr 2019 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. § 4c 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 Leichendorf soll auf einer Fläche von ca. 1,82 ha ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld im Norden an die Rangaustraße zwischen Bronnaberg und Leichendorf an, im Westen und Osten befinden sich gewerbliche Nutzungen sowie westlich zum Teil auch landwirtschaftliche Nutzungen.

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.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung der neuen 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.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

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

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Änderungsbereich durchgeführt, es wurden dabei keine artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BayNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V1:** Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) erfolgen.
- **V2:** Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis Mitte Juli) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss eine potenzielle Ansiedlung der Wiesenschafstelze auf der Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämungsmaßnahme). Der Raster sollten so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs, bestehende Hauptversorgungsleitungen sowie vorhandene Bodendenkmäler und Landschaftsschutzgebiete im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.05.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung
- Begründung sowie
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt durch ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz, Roth, Fassung vom 06.09.2019

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.07.2019
Zuletzt geändert am 22.12.2020, 12.05.2021

Zirndorf den 01.07.2021


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




Stadt Zirndorf
Thomas Zwingel
Erster Bürgermeister

