



# STADT ZIRNDORF

**Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“**

## **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

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

Fassung vom 15.03.2023,  
redaktionell geändert 20.03.2023

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. VERANLASSUNG

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung am 24.10.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“ beschlossen.

Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“.

### **Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Zirndorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 601/3, 602 und einer Teilfläche von Flst. Nr. 605.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Zirndorf.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandgrube mit Lagerflächen für Bodenaushub, Abbruchmaterial, Sandmieten, Kies-, Schotter- und Natursteinlager mit Verkehrsflächen, Werkstatt- und Verwaltungsbäude.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,31 ha und ist bereits zu ca. 90 % mit den vorgenannten Nutzungen überbaut.

Nachdem im aktuellen Flächennutzungsplan die betreffenden Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind und diese Darstellung nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sozialzentrum“ gemäß § 11 BauNVO entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Damit wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“.

## 2. ZIELE DER PLANUNG

### **Sozialzentrum nach § 11 Abs. 2 BauNVO**

Der AWO-Kreisverband Fürth-Land e.V. plant einen Ersatzneubau für das Helene-Schultheiß-Heim in Zirndorf, dass auf Grund gesetzlicher Anforderungen die Betriebserlaubnis verlieren wird. Zusätzlich besteht auf Grund der demografischen Entwicklung Bedarf für Pflege und Wohnungen des betreuten Wohnens.

#### Standortkriterien

die Lage unmittelbar am Siedlungsrand (integrierte Ortsrandlage)

die Nähe zu sozialen- und zentralen Einrichtungen

Anschluss an den ÖPNV

Im Sondergebiet (SO) sind deshalb folgende Nutzungen geplant:

Hauptnutzung: Pflege und betreutes Wohnen von Pflegebedürftigen und/oder dementen Menschen bzw. Senioren

mit Serviceangebot zu den optionalen Gemeinschaftseinrichtungen und Einrichtungen für die Tagesbetreuung von Senioren und Kindern.

Nebennutzung: gewerbliche Einheiten, wie beispielsweise Einzelhandelsangebote, persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen. (wie z. B. Arztpraxis, Physiotherapeuten, Apotheke, Frisör und Orthopädietechnik, Hotel, Gastronomie für die Zielgruppe der Anlage). Wohnraum für die Pflegekräfte.

Diese Nutzungen müssen aber nebensächlich zur eigentlichen Zweckbestimmung und Nutzfläche stehen und einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung bilden.

### **Lebensmittelsupermarkt oder -discounter nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

Geplant ist der Neubau eines modernen Lebensmittelsupermarktes mit einer Verkaufsfläche bis 1. 200 m<sup>2</sup>.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

### **3. ZIELE DER RAUMORDNUNG**

#### **Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern**

Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Zirndorf wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des Verdichtungsraums der Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen, Schwabach bestimmt. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems ist Zirndorf ein Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein. Das Stadtgebiet von Zirndorf wurde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

#### **Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020)**

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich

und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großem Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

## **Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg**

Die Stadt Zirndorf ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Fürth und ist gemäß Regionalplan der Region Nürnberg (RP 7) als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/ Erlangen ausgewiesen.

Der Regionalplan der Region 7 ist bezüglich des zentralen Orte Systems noch nicht an die geänderten Vorgaben des LEP in aktueller Fassung angepasst.

## **4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich zur Änderung den FNP umfasst ca. 2,31 ha.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Zirndorf und beinhaltet die Flurstücke Nr. 601/3, 602 und einer Teilfläche von Flst. Nr. 605.

Die Flächen liegen in der Gemarkung Zirndorf.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Bronnamberger Weg mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen
- Im Osten durch einen best. Lärmschutzwall, den Bronnamberger Weg und anschließenden Wohngebiet
- Im Süden durch die Thomas-Mann-Straße mit anschließendem Spielplatz
- Im Westen durch einen best. Lärmschutzwall zur FÜ 19

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **5. BISHERIGE DARSTELLUNG**

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

## **6. BESTANDSBESCHREIBUNG**

Die Flächen liegen in der Gemarkung Zirndorf.

Es handelt sich dabei um eine ehemalige Sandgrube mit Lagerflächen für Bodenaushub, Abbruchmaterial, Sandmieten, Kies-, Schotter- und Natursteinlager mit Verkehrsflächen, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude sowie eine Teilfläche der Thomas-Mann-Straße im Einmündungsbereich zum geplanten Sozialzentrum.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,31 ha und ist bereits zu ca. 90 % mit den vorgenannten Nutzungen überbaut.

## **7. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf sieht derzeit an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft vor. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sozialzentrum“ gem. § 11 BauNVO.

Um dem Entwicklungsangebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu entsprechen „Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan“ wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des FNP

als Flächen „Sozialzentrum und Lebensmittel“ geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

## **8. IMMISSIONEN**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt.

## II. UMWELTBERICHT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### 1. **Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne**

#### **Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung bei der Bauleitplanung für die Umwelt wichtig sind**

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Flächennutzungsplanes

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Stadt UVP, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben

BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b und 9. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

#### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Die Stadt Zirndorf hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Bebauungsplan „Sozialzentrum westliche Thomas-Mann-Straße“ soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

## 2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### 2.1 **Bestandsaufnahme**

#### 2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch die bestehende Nutzung und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet.

#### 2.1.2 **Arten- und Lebensräume**

Durch die angrenzenden westlichen Gehölzbiotope liegen diese Erdwälle innerhalb eines möglichen Biotopverbund-Korridors für Arten des Halboffenlandes. Die intensive Nutzung des Geltungsbereichs reduziert jedoch deren Wertigkeit für diese Vernetzungsstruktur, insbesondere für bodengebundene Arten.

Artenschutzrechtliche relevante Arten konnten jedoch in den Randbereichen der Erdwälle im Westen und Osten durch Vorkommen der Zauneidechse festgestellt werden. Jedoch durch die intensive Nutzung nicht im eigentlichen Geltungsbereich. Auch wurde ein Bestand an Kreuzkröten nachgewiesen. Dieser befindet sich, mit Schwerpunkt, im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches.

#### 2.1.3 **Schutzgut Boden**

Lt. geotechnischem Bericht zum Bebauungsplan liegt der Geltungsbereich der Gesteine der Lehrbergschichten (Tone und Tonsteine mit Mergelstein und Sandsteinlagen) aus dem mittleren Keuper (Sandsteinkeuper). Überlagert werden die Keupergesteine erfahrungsgemäß von ihren Verwitterungsprodukten und nach der geologischen Karte bereichsweise auch von quartären Sedimente der Oberterrasse (Sande mit Kieseinschaltungen).

Die vorkommenden Bodenarten haben eine geringe mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf der hauptsächlich Ackerwirtschaft betrieben wird, eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine geringe bis mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Lt. geotechnischem Bericht zum Bebauungsplan ist mit Grundwasser in einer Tiefe zwischen 11 m bis 14 m zu rechnen. Mit höherem Schichtenwasser ist in Teilflächen von den künstlichen Auffüllungen zu rechnen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerungsleistung nur auf Teilflächen möglich ist.

Die Versickerungsfähigkeit wechselt je nach Untergrund und Stärke der Auffüllungen.

Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung liegen keine Wasserschutzgebiete und auch keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete zum Trinkwasserschutz aus der Regionalplanung.

Die Flächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Wasserschutz.

#### **2.1.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Geltungsbereich gehört zum kontinental geprägten Klimabezirk mit verhältnismäßig gemäßigttem Klima.

Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 800-850 mm

Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +8° und +9,5° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +14° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima /Luft. Die Acker- und Grünlandflächen nördlich des Planungsgebiet sind potentielle Kaltluftentstehungsgebiete.

Durch die Bewirtschaftung des Geltungsbereiches und Flächen der Umgebung kann es jedoch zeitweise zu belästigenden Staubemissionen kommen (z.B. Abladen und Abschütten von Erdaushub, Sand, Abbruchmaterial).

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung**

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Zirndorf, im Bereich der Pinder-Park-Siedlung an die er nach Osten hin anschließt

Im Westen schließt der Geltungsbereich unmittelbar die FÜ 19 an, getrennt durch einen Lärmschutzwall. Im Norden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die zum Talraum des Banderbaches hin abfallen. Im Süden schließt sich unmittelbar die Thomas-Mann-Straße an.

Der Bereich ist von den angrenzenden Wohngrundstücken und den angrenzenden Straßen durch bepflanzte Lärmschutzwälle getrennt. Vor Norden her, zur freien Landschaft hin, gut einsehbar.

Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von geringer Bedeutung

#### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### **2.1.8 Schutzgut Fläche**

Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut da die Fläche bereits weitgehend versiegelt ist.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **2.2.1 Bei Durchführung der Planung**

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als landwirtschaftliche Fläche und deren tatsächlichen Nutzung, erhöht sich die Belastung nicht.

Es kommt nur zu einer keiner Zunahme von versiegelten Flächen. Das Landschaftsbild wird nicht nachhaltig aufgelöst bzw. zergliedert.

## **2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des FNP würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich weiterhin eine ehemalige Sandgrube mit Lagerflächen für Bodenaushub, Abbruchmaterial, Sandmieten, Kies-, Schotter- und Natursteinlager mit Verkehrsflächen, Werkstatt- und Verwaltungsgebäude bestehen bleiben.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet. Durch eine Begrünung des Geländes sowie einer Verringerung des LKW – Verkehrs gegenüber der bestehenden Situation, auf dem Gelände und den Zufahrten, verbessert sich die Situation.

### **2.3.2 Arten- und Lebensräume**

Mit dem geplanten Bau des Seniorenzentrums geht Lebensraum für die dort vorkommenden Tierarten verloren. Aus floristischer Sicht handelt es sich hierbei jedoch um einen geringen Eingriff. Für die artenschutzrelevanten Tierarten (Kreuzkröte und Zauneidechsen) sind geeignete Ersatzbiototope herzustellen. Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Feldhecken, Einzelgehölze). Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten (Zauneidechse) kann durch die Schaffung von Ersatzbiotopen innerhalb des Geländes Lebensraum erhalten bleiben.

### **2.3.3 Schutzgut Boden**

Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung.  
Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von geringer Bedeutung.

### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort, wo geologisch möglich, über Versickerungsmulden versickert werden. Der Eingriff in das Schutzgut ist als gering bis mittel einzustufen.

### **2.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Besucherverkehr und die private Heizanlage führen zu keinen spürbaren / nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität im Untersuchungsraum. Im Geltungsbereich kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen. Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut ist insgesamt gering.

### **2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Es kommt zu einer Verschiebung des Ortseinganges nach Westen  
Durch die Höhenfestsetzung des Gebäudes und heranrücken an den bestehenden Ortsrand sollen Blickbeziehungen so weit wie möglich erhalten werden.  
Durch Festsetzung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches soll der Eingriff reduziert werden.  
Durch den geplanten Neubau kommt es zu einer Neuarrondierung dieses Gebietes mit Anschluss an den bestehenden Ortsrand. Es kommt zu keiner Verschlechterung.



### 2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

### 2.3.8 Schutzgut Fläche

Die Versiegelung an Flächen ist ein geringer Eingriff.

### 2.3.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort ist aufgrund seiner Lage und der bereits bestehenden Erschließung und Vornutzung als Standort für den Neubau eines Sozialzentrums gut geeignet. Standortalternativen wurden deshalb nicht untersucht.

## 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Wasser) wurden technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Zirndorf.

### 3.3 Zusammenfassung

Im gültigen FNP/LP der Stadt Zirndorf ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Stadtrat hat deshalb am 24.07.2018 die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Mit den Beschlüssen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebietsflächen geschaffen werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust der Schutzgüter Wasser sowie Arten und Lebensräume sind im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung entsprechend auszugleichen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Klima und Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Aufgestellt: Pfedelbach, den 15.03.2023

Zirndorf, den .....

---

Manfred Jahnke  
Freier Landschaftsarchitekt

---

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