



# STADT ZIRNDORF

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

### „Rettungszentrum“

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand des Vorentwurfes gem.  
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 14.09.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
	1.1 Rechtsgrundlage	4
	1.2 Verfahren	4
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
	Alternative Planungsstandorte	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
	3.1 Übergeordnete Planungen	8
	3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung	8
	3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	8
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>9</b>
	5.1 Allgemeines	9
	5.2 Topographie	10
	5.3 Verkehrserschließung	10
	5.4 Ver- und Entsorgung	10
	5.5 Denkmäler	10
	5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	10
	5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie	11
	5.8 Altlasten	11
	5.9 Immissionen	12
	5.10 Oberflächennahe Geothermie	12
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>13</b>
	6.1 Nutzungen	13
	6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes	13
	6.3 Erschließungskosten	13
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>14</b>
	7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
	7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
	7.3 Örtliche Bauvorschriften	18
	7.4 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten	20
	7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
	8.1 Erschließung und Verkehr	21
	8.2 Entwässerung	22
	8.3 Versorgung	24
	8.4 Abfallentsorgung	24
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>26</b>

<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>28</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelbelastungen</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>33</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	33
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	36
14.2.1	Ermittlung des Eingriffes	36
14.2.2	Ausgleich – <i>in Bearbeitung</i>	37
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht – <i>in Bearbeitung</i> -</b>	<b>38</b>
15.1	Einleitung	38
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	38
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	38
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	38
15.2.1	Boden	39
15.2.2	Wasser	40
15.2.3	Klima/Luft	41
15.2.4	Tiere und Pflanzen – <i>in Bearbeitung</i>	42
15.2.5	Mensch	44
15.2.6	Landschaft / Fläche	45
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	46
15.2.8	Wechselwirkungen	47
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	47
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
15.6	Zusätzliche Angaben	49
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	49
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	49
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49
<b>16.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – <i>in Bearbeitung</i></b>	<b>50</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>51</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>53</b>
<b>19.</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>53</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rettungszentrum“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

### **1.2 Verfahren**

Die Stadt Zirndorf hat mit Beschluss vom 19.02.2020 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen am Westrand von Zirndorf die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Rettungszentrum“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Lokalanzeiger der Stadt Zirndorf Nr. 18 vom 22.10.2021.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet zur Errichtung des Rettungszentrums der Stadt Zirndorf entstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Stadtrat der Stadt Zirndorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Rettungszentrum“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Zirndorf plant ein neues Rettungszentrum an einer verkehrsgünstigen Lage. Bisher waren die einzelnen Rettungsdienste (z.B. Feuerwehr, Notarzt, Rettungswagen etc.) auf unterschiedliche Standorte im Stadtgebiet verteilt. Mit der vorliegenden Planung wird eine Zentralisierung der Rettungsdienste angestrebt. Der bestehende Standort der Feuerwache entspricht zudem nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen und der zwischenzeitlich gestiegenen Anzahl von Fahrzeugen. Ein Weiterbetrieb am Bestandsstandort kann mittelfristig nicht mehr gewährleistet werden. Ein Umbau scheidet an fehlenden Flächen um die heutigen Anforderungen an eine Rettungswache zu realisieren.

Planerischer war es daher angezeigt einen neuen Standort für die Feuerwache in verkehrstechnisch gut erreichbarer Lage zu entwickeln. In diesem Zuge soll der neue Standort möglichst auch so entwickelt werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt neben der Umsetzung der neuen Feuerwache auch eine Zentralisierung weiterer Rettungsdienstnutzungen in Zirndorf, bspw. Notarztstandort und Rettungswagenstandort realisiert werden kann.

Es soll ein daher ein universelles „Betriebsgebäude“ im Sinne einer ganzheitlichen Rettungswache entstehen, dass ausreichend Flächen für die Rettungsfahrzeuge bietet, Lager- und Werkstattflächen vorhält aber auch ausreichende Büro und Fortbildungsräume zur Verfügung stellt. Auf dem Gelände soll zudem zu einem gewissen Grad Wohnungen für Mitglieder der Feuerwehr, ausreichend Stellflächen für die Fahrzeuge des Bereitschaftspersonals und Übungsflächen im Freien angeordnet werden.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Kreisstraße FÜ 19 sowie der Art der geplanten Nutzung hat sich eine mögliche Verlagerung an den Stadtrand von Zirndorf als geeignete Möglichkeit herauskristallisiert. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, so dass im Rahmen der Gesamtabwägung eine dementsprechende Verlagerung als geeignete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erachtet wird.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf wurde daher dem Vorschlag zur Verlagerung des Rettungszentrums mehrheitlich zugestimmt. Es sollen die Möglichkeiten zur Ansiedlung auf den verfügbaren Flächen im Umfeld der Kreisstraße FÜ 19 am westlichen Randbereich der Stadt Zirndorf geschaffen werden.

Die Stadt Zirndorf stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Sondergebietes im 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 gute Verkehrsanbindung über die Kreisstraße FÜ 19 in das Zirndorfer Stadtgebiet aber auch in die Ortsteile zur Unterstützung der dortigen Ortsabwehren berücksichtigt.

Die Flächen sind aktuell planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen, so dass die angestrebte Verlagerung des Rettungszentrums bauplanungsrechtlich nur durch Überplanung der Flächen mittels Bauleitplanung möglich ist.

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

Im Bestand werden die Flächen als Bogenschießplatz sowie als Übungsfläche für die Rettungshundestaffel der Feuerwehr Zirndorf genutzt. Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von Trainingsflächen der Rettungshundestaffel sowie des Schützenvereins – Sektion Bogenschützen - verbunden. Das Gesamtgrundstück, mit den beiden Teilbereichen, befindet sich im Eigentum der Stadt Zirndorf. Diese Sachverhalte wurden intensiv in die Abwägung mit einbezogen.

Die Rettungshundestaffel der Feuerwehr Zirndorf soll weiterhin auf dem Gelände stationiert sein, so dass sich für diesen bisherigen Nutzer keine weitreichenden Änderungen ergeben. In der Abwägung war nun der Zielkonflikt zwischen einer weiteren Nutzung als Übungsflächen für die zuvor genannten Vereine und einer Nutzung als Rettungszentrum, zum Wohle der Allgemeinheit, zu behandeln. Im Rahmen der Abwägung dieses Zielkonfliktes zwischen der geplanten und den aktuellen Nutzungen wurde im Ergebnis der geplanten Nutzung als Rettungszentrum der Vorrang gegeben.

Die bisherige Nutzung als Bogenschießplatz entstand in der Vergangenheit als Interimslösung. Im Zuge der weiteren Planungen wird aber die Schaffung eines möglichen Ersatzstandortes für den bestehenden Bogenschießplatz des örtlichen Schützenvereins im Stadtgebiet geprüft.

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

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

### **Alternative Planungsstandorte**

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

Das Stadtgebiet von Zirndorf kann von diesem Standort aus gut erreicht werden. Auch die Erreichbarkeit für die freiwilligen Rettungskräfte der Feuerwehr Zirndorf ist gut gegeben. Der vorgesehene Planungsstandort kann durch die vorhandene Kreisstraße FÜ 19 zu einem gewissen Grad als vorbelastet erachtet werden. Durch die bestehenden Freizeitnutzungen auf den Flächen des Planungsgebietes ist zu dem faktisch schon eine Nutzung für Siedlungsfunktionen eingetreten. Topographisch liegt der Planungsbereich oberhalb von Zirndorf, ist von dort jedoch durch die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Straßen kaum einsehbar.

Im Westen grenzen als Biotop kartierte Hecken- und Gehölzstrukturen an das Planungsgebiet an, daran schließen sich landwirtschaftliche Grünflächen an.

Die Feuerwache der Stadt Zirndorf befindet sich derzeit in innerstädtischer, sehr beengter Lage. Es schließen sich hier die Siedlungsstrukturen von Zirndorf direkt an. Das Rettungszentrum des BRK ist ebenfalls in sehr beengter Lage im innerstädtischen Bereich angesiedelt. Beide Rettungseinrichtungen arbeiten eng zusammen und haben an den derzeitigen Standorten keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr.

Die Verkehrserschließung von beiden Einrichtungen erfolgt derzeit über Haupteinzelstraßen im innerstädtischen Siedlungszusammenhang. Gerade im Einsatzfall der beiden Rettungseinrichtungen ist eine sehr gute Verkehrsanbindung unerlässlich, damit ein Ausrücken im Rettungsfall möglichst reibungslos verlaufen kann.

Unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe kommt es betriebsbedingt zu zahlreichen Verkehrsbewegungen, die möglichst außerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete erfolgen sollten, um hier die Anwohner so wenig wie möglich zu belasten.

Die Zusammenlegung der beiden Rettungseinrichtungen (Feuerwehr und BRK) im neue geplanten Rettungszentrum der Stadt Zirndorf ermöglicht zudem Synergien, die Betriebsabläufe können optimiert und Gebäude gemeinsam genutzt werden.

Die freiwerdenden Flächen der Feuerwache an der Mondstraße/Banderbacher Straße können zudem durch die Verlagerung mittelfristig einer anderweitigen Nutzung, bspw. zur Entwicklung von gefördertem Wohnungsbau in zentraler Lage, genutzt werden.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort, bei Einhaltung der nachstehend beschriebenen Festsetzungen, als sehr gut geeignet anzusehen.

Festzustellen ist darüber hinaus, dass im Stadtgebiet keine geeignete alternative Entwicklungsfläche in Eigentum der Stadt Zirndorf vorzufinden ist.

Denkbare Entwicklungsflächen wären grundsätzlich im Bereich der städtischen Gärtnerei zu finden. Diese befindet sich aber am östlichen Ortsende von Zirndorf. Rettungstechnisch ist die Standortlage als kritisch zu erachten, so dass eine Entwicklung an dieser Stelle verworfen wurde.

Weiterhin geprüft wurde eine Entwicklung im Bereich des bestehenden Bauhofes der Stadt Zirndorf, auf dessen Flächen die Feuerwehr bereits regelmäßig Übungen durchführt. Es zeigte sich auch hier, dass die dortigen Flächen aus rettungstechnischer Sicht und zur Einhaltung der Rettungszeiten nicht optimal geeignet sind. Die dortigen Flächen sind zudem bereits durch die Nutzungen des Bauhofs beengt. Eine Ansiedlung weiterer öffentlicher Nutzungen auf diesen Flächen würde den Nutzungskonflikt weiter verstärken. Die Flächen liegen zudem im Hochwassergefährdeten Bereich der Bibert, weshalb eine Entwicklung dort auch aus diesem Grund auszuschließen war.

Als städtisches Grundstück ist des Weiteren noch eine Fläche im Pinderpark zur identifizieren. Diese Fläche war aber aufgrund der für Rettungseinsätze ungeeigneten Verkehrserschließungssituation und der großen Anzahl von Wohnnutzungen mit daraus resultierenden Immissionskonflikten als ungeeignet auszuschließen.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Zirndorf untersucht. Hierbei wurden insbesondere mögliche gewerbliche Entwicklungsflächen im Stadtgebiet geprüft, welche im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt oder faktisch bereits entwickelt sind. Dabei musste festgestellt werden, dass im Stadtgebiet keine besser geeigneten Standorte gegeben sind. Die wenigen im Flächennutzungsplan noch dargestellten zusätzlichen gewerblichen Nutzflächen sind allesamt als ungeeignet für die einschlägigen Betriebe zu erachten, bzw. sollen gewerblichen Nutzungen als Erweiterungsmöglichkeiten verfügbar sein. Die bestehenden Gewerbegebiete sind nahezu vollständig genutzt und bieten keine geeigneten Entwicklungsflächen.

Im Weiteren wurden daher noch einmal mögliche alternative Ortsrandlagen hinsichtlich ihrer Eignung für die Entwicklung eines neuen Rettungszentrums für die Stadt Zirndorf geprüft. Es konnten jedoch keine besser geeigneten Flächen, deren Verfügbarkeit gegeben ist, identifiziert werden. Die bestehenden Verkehrsanbindung am Präferenzstandort überwiegen alle möglichen Vorteile alternativer Außenbereichsflächen, so dass in der Gesamtbetrachtung festzustellen ist, dass keine besser geeigneten Entwicklungsstandorte, mit einer vergleichbaren verkehrsgünstigen Lage, im Stadtgebiet von Zirndorf vorhanden sind.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde anschließend nochmals der Plannullfall geprüft. Das heißt es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft, ob eine Weiterentwicklung der Rettungseinrichtungen an den bestehenden Standorten ggf. besser geeignet ist.

Die Einrichtungen sind derzeit direkt an vorhandene Siedlungsstrukturen angeschlossen. Eine Erweiterung oder Neustrukturierung der Betriebsflächen ist weder für die städtische Feuerwehr, noch für das BRK Zirndorf möglich. Somit ist in der Gesamtbetrachtung eine langfristige Entwicklungsperspektive an den Bestandsstandorten nicht gegeben. Ein Verzicht auf die Planungen ist daher keine geeignete Alternative.

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

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

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die zur Umsiedlung vorgesehene Nutzungen durch Ausweisung eines Sondergebiets
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für die Feuerwehr und ggf. das BRK Zirndorf
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Ackerfläche und teilweise als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig ein Sondergebiet „Rettungszentrum“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### 3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

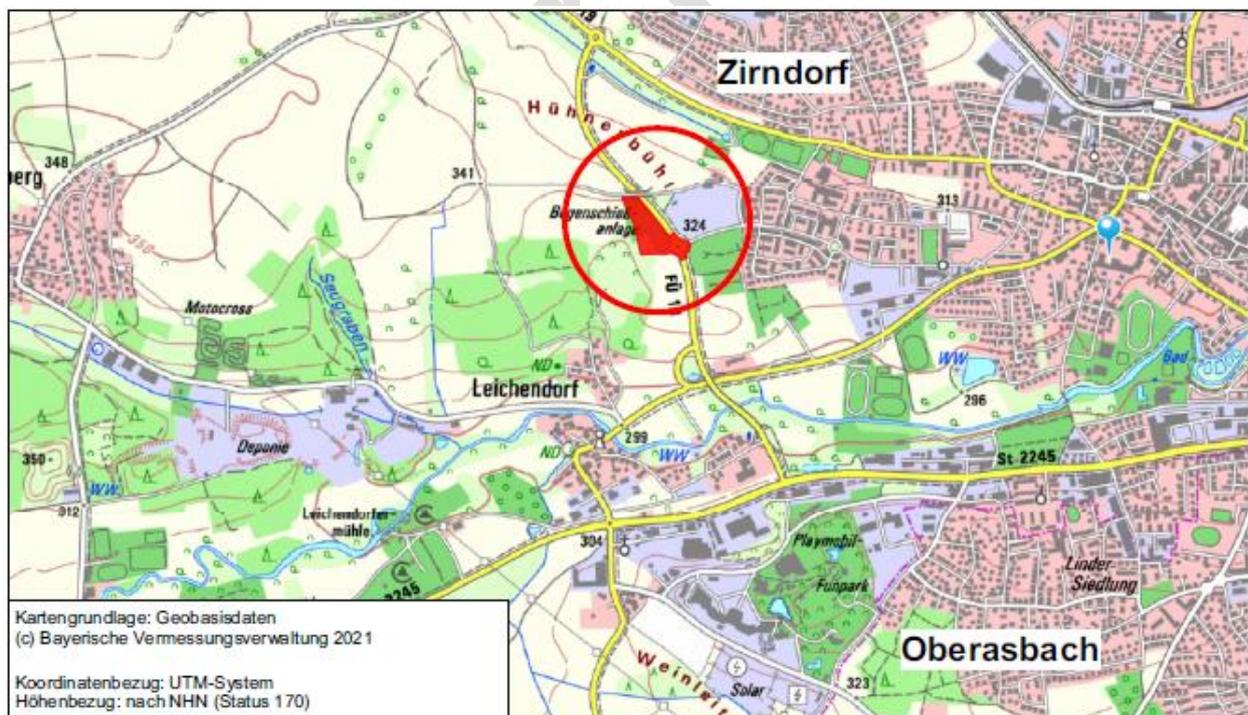
Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

#### 3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

### 4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich an der Kreisstraße FÜ 19 im Westen von Zirndorf.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2021

Das Gebiet wird umgrenzt von:

- im Norden: durch eine Feldweg von Zirndorf nach Bronnamburg
- im Westen: durch Hecken- und Gehölzstrukturen, daran anschließend landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden: durch einen Feldweg und anschließende landwirtschaftliche Nutzungen
- im Osten: durch die Kreisstraße FÜ 19

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Flurstücke mit folgenden Flurnummern: 606/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 605 und 619, jeweils der Gemarkung Zirndorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 2,4 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das eigentliche Sondergebiet sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Westspange“ und des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pinderpark - 2. Änderung“ werden durch den Bebauungsplan „Rettungszentrum“ verdrängt und treten damit solange der vorliegende Bebauungsplan existiert außer Kraft.

## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 5.1 Allgemeines

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.

Zirndorf befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Nürnberg“. Er liegt im Landkreis Fürth. Die Stadt Zirndorf ist im Regionalplan der Region 7 noch als Siedlungsschwerpunkt bestimmt.

Die Planungsflächen werden aktuell überwiegend als Übungsflächen des örtlichen Schützenvereins und der Rettungshundestaffel genutzt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die bestehende Kreisstraße FÜ 19 im Osten, Hecken- und Gehölzstrukturen im Westen sowie der Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Bronnamburg landschaftlich begrenzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf für den Teilbereich des Sondergebietes mit Darstellung der zukünftig geplanten Flächendarstellungen

## **5.2 Topographie**

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 8,0 m in südliche Richtung. Der im Verhältnis große Höhenunterschied ergibt sich aus der Angleichung des Geländes an die Überführung des Feldweges über die Kreisstraße sowie die erfolgten Geländeauffüllungen in der Vergangenheit.

## **5.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über den bestehenden Kreisverkehr auf der Kreisstraße FÜ 19 sichergestellt. Die Kreisstraße schließt im Norden unmittelbar an die „Banderbacher Straße“ als überörtliche Straße und im Süden an die Staatsstraße 2245 an. Im Osten mündet die Straße „Thomas-Mann-Straße“ in den Kreisverkehr ein, so dass hier auch der Pinderpark von Zirndorf gut erreichbar ist. Unmittelbare Zufahrten auf die Kreisstraße FÜ 19 zum Planungsgebiet existieren nicht und sind zudem im Bebauungsplan auch nicht vorgesehen. Der Verkehr ins sowie aus dem Planungsgebiet soll über den bestehenden Kreisverkehr abgewickelt werden.

Eine ÖPNV- Anbindung des Planungsgebietes ist zurzeit über eine Bushaltestelle an der „Thomas-Mann-Straße“ in Richtung Schulzentrum von Zirndorf (Linie 72) sowie in Richtung Zirndorf Kneipallee (Linie 70 des VGN). Die Haltestellen befinden sich fußläufig in einem Abstand von 370 m zum Planungsgebiet.

Unmittelbar östlich des Planungsgebietes befindet sich auf der Ostseite der Kreisstraße FÜ 19 die Radwegeverbindung des Landkreises Fürth, die Zufahrt ist hier über den bestehenden Kreisverkehr möglich.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom, Gas und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Zirndorf. Entsprechend Leitungen und Hausanschlüsse sind noch erstellt werden.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Anschlüsse des Planungsgebietes an die öffentliche Entwässerungsanlage existieren zurzeit noch nicht und müssen neu erstellt werden. Ggf. ist eine Anpassung des Generalentwässerungsplans der Stadt Zirndorf erforderlich.

## **5.5 Denkmäler**

Das Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 12.09.2021) 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. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 800 m südwestliche des Planungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus dem Neolithikum, das Benehmen wurde hergestellt.

## **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrschen aktuell Nutzungen als Trainingsflächen mit überwiegender Grünlandstruktur vor.

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L5d „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende Nutzung als Übungsflächen mit gartenähnlicher Grünlandstruktur geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Gemäß 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 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Unmittelbar im Westen des Planungsgebietes grenzen als Biotop kartierte Hecken an.

Das Landschaftsbild des Umfeldes des Planungsgebietes ist durch den Wechsel von Siedlungsstrukturen, mit Straßenverkehrsflächen sowie land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Im Zuge der Errichtung der Kreisstraße FÜ 19 und der Nutzung der Flächen im Planungsgebiet als Bogenschießplatz wurde eine umfassende Veränderung der natürlichen Geländesituation mit erheblichen Auffüllungen vorgenommen.

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

#### **5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie**

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet dem Obertrias des mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fas ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zu rechnen.

Im Planungsgebiet wurden umfangreich Auffüllungen mit unterschiedlichen Materialien vorgenommen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als lehmige Sande überwiegend der Güte IS4V Verwitterungsböden aus.

Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 42 und die Grünlandschätzungsrahmen ebenfalls mit 42 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben.

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Keuper-Bergland (Lehrbergsschichten) zuzuordnen. Die Deckschicht aus Lockergestein (nicht bindig) ermöglicht mit eine mäßige bis sehr hohe Porendurchlässigkeit. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 250 bis 300 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als durchschnittlich zu betrachten.

#### **5.8 Altlasten**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Jedoch wurden umfangreich Auffüllungen vorgenommen. Nach bisherigem Kenntnisstand wurde nur unbelastetes Material eingebracht. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann 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 Landratsamts Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **5.9 Immissionen**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Kreisstraße FÜ 19 mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet, welche bei den Planungen zu beachten sind.

Östlich der Kreisstraße befindet sich ein gewerblicher Betrieb mit Baustoffhandel. Hieraus entstehen grundsätzlich Emissionen aus Gewerbelärm und ggf. auch Staub. Der Betrieb soll kurzfristig verlagert werden. Für die dortigen Flächen wird in einem gesonderten Verfahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der zukünftigen Nutzungen ist die Errichtung von Seniorenwohneinrichtungen sowie eines Einzelhandelsgeschäftes im Lebensmittelbereich.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem westlich und südlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

### **5.10 Oberflächennahe Geothermie**

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich nicht möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen unzulässig. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,8- 2,8 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 250 bis 300 mm leicht unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit  $> 1,6 - 1,8 \text{ W/mK}$  angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen. Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von  $> 200 \text{ kW}$  bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

## 6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

### 6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet für das Rettungszentrum der Stadt Zirndorf im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung als Rettungszentrum festgelegt.

Im Planungsgebiet sind die Errichtung von baulichen Anlagen für Rettungsdienste ( z.B. Feuerwehr, Notarzt, Rettungswagen etc. ) einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen sowie Wohngebäude für Angehörige der Rettungsdienste zulässig.

Die Ausweisung eines Sondergebietes ist erforderlich, da keine der gem. §§ 2 – 10 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten die geplante Nutzung als Rettungszentrum korrekt erfasst. Lediglich mit einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO kann die geplante Nutzung zielgerichtet städtebaulich bestimmt und festgesetzt werden.

Das geplante Sondergebiet dient der städtebaulich geordneten Entwicklung der Flächen für die Rettungskräfte in Zirndorf und ist insbesondere aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich.

### 6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 2,4 ha</b>	<b>100,0 %</b>
Sondergebiet Betriebshof	ca. 1,7 ha	70,7 %
Sonstige Verkehrsflächen	ca. 0,5 ha	21,9 %
Private Grünfläche	ca. 0,2 ha	7,4 %

### 6.3 Erschließungskosten

Für das Planungsgebiet wird die Erstellung einer neuen Schmutzwasserentwässerung mit Anschluss an die bestehende Entwässerungsanlage in Zirndorf erforderlich. Es muss eine neue Entwässerungsleitung erstellt werden. Für den Ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser wird die Errichtung einer Versickerungsanlage notwendig.

Für die Schmutzwasserentsorgung sowie die Versorgung des Gebietes werden neuen Hausanschlüsse erforderlich.

Zur verkehrstechnischen Erschließung wird die Herstellung einer Straße am Südrand des Planungsgebietes erforderlich.

*Die zu erwartenden Erschließungskosten werden im Zuge der weiteren Planungen ermittelt und im weiteren Verfahrensverlauf eingestellt.*

Gegebenenfalls Kosten für Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, u.U. erforderliche Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung können nicht im Rahmen der Erschließungskosten berücksichtigt werden.

## **7. Bebauung**

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Da die geplanten Nutzungen sich nicht einem anderen Gebietscharakter (vgl. §§ 2 bis 10 BauNVO) zuordnen lassen, ist zur Realisierung des Rettungszentrums der Stadt Zirndorf ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung „Rettungszentrum“ festgesetzt (siehe Kapitel 6.1)

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Zur konkreteren Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung wird im Weiteren bestimmt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen für Rettungsdienste (z. B. Feuerwehr, Notarzt, Rettungswagen etc.) einschl. der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen sowie Wohngebäude für Angehörige der Rettungsdienste zulässig ist.

Die Zulässigkeit von Wohnbaunutzungen im Sondergebiet mit Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis erfolgt unter besonderer Berücksichtigung der Belange des abwehrenden Brandschutzes in Zirndorf. Die Feuerwehr in Zirndorf ist als freiwillige Feuerwehr organisiert. Bereits in der bestehenden Wache wird aktiven Mitgliedern der freiwilligen Feuerwehr die Möglichkeit der Wohnnutzung gegen Endgeldzahlung ermöglicht. Dieses Angebot soll zum einen die Bereitschaft des aktiven Engagements für die freiwillige Feuerwehr stärken, zum anderen aber auch die Einsatzbereitschaft durch die unmittelbare Verfügbarkeit des Rettungspersonals verbessern.

Dieses Angebot soll zukünftig auch neuen Standort der Rettungswache wieder angeboten werden. Eine städtebauliche Verträglichkeit ist dabei aller Voraussicht nach gegeben. Zu beachten ist hierbei auch, dass auf den Flächen des bisherigen Baustoffhandels zukünftig auch Wohnnutzungen für Bevölkerungsgruppen mit besonderem Wohnbedarf entstehen sollen. Auch aus diesem Grund ist in Abwägung aller Belange eine gewisse Wohnnutzung im Planungsgebiet als vertretbar zu erachten.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht dem der Obergrenze des Orientierungswerts für Gewerbegebiet. Planerisch ist dies als notwendig für die geplanten Nutzungen zu erachten, da insbesondere durch die erforderlichen Freiflächenutzungen mit den zugehörigen Ansprüchen an den Boden- und Gewässerschutz nur in baulich versiegelter Ausführung umgesetzt werden können. Ein Ausgleich für die unvermeidbare Bodenversiegelung kann beispielsweise durch die Ausführung von Gründächern auf Flachdächern der geplanten baulichen Anlagen erfolgen.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Da der Bebauungsplan zunächst keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Dies ergibt sich vielmehr erst aus der konkreten Grundstücksgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. In der Regel ist von unterschiedlich großen Grundflächen auf unterschiedlich großen Baugrundstücken auszugehen.

Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan als Festsetzung für alle Teilflächen aufgenommen. Hiermit kann eine angemessene Entwicklung als Sondergebiet ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets sichergestellt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für Teilbereiche des Planungsgebiets Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt. Dies betrifft beide Teilflächen.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen. Für das Sondergebiet ist eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden, unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere der freien Flur sowie der Beschränkungen durch die bestehende Kreisstraße FÜ 19, für das vorliegende Planungsgebiet max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit ist eine verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet.

Für die Gebäude im Planungsgebiet wurde eine max. Höhe von 12,00 m zulässig. Dies ermöglicht zusammen mit der festgesetzten Vollgeschossanzahl eine angemessene städtebauliche Entwicklung des Ret-

tungszentrums. In die Entscheidung zur Höhenentwicklung sind auch die zu erwartenden baulichen Entwicklungen im Bereich des bisherigen Baustoffhandels eingeflossen. Die dort geplanten Seniorenwohnutzungen werden sich ebenfalls in dieser Größenordnung bewegen, so dass eine städtebaulich angepasste und verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt ist.

Zur Trocknung der gereinigten Wasserschläuche der Feuerwehr soll im Planungsgebiet die Errichtung eines klassischen Schlauchturmes planungsrechtlich gesichert werden. Es wurde daher für eine entsprechende Nutzung eine Ausnahme festgesetzt. Für die Errichtung eines Schlauchturms ist eine max. Höhe von 25,00 m zulässig. Die Grundfläche des Schlauchturms darf dabei eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung dürfen einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind planerisch notwendig, um die sich aus technischen Vorgaben ergebenden Rahmenbedingungen angemessen zu erfassen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalnull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 2016, Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Somit wird eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung des Umfeldes sichergestellt.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bauliche Anlagen, welche keine Gebäude sind, aber eine Höhenentwicklung besitzen (z. B. Schlauchturm), sind hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung entsprechend der Gebäudehöhen zu bewerten.

Bei Lagernutzungen gelten die festgesetzten Gebäudehöhen als höchster Punkt des Lagergutes. Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

In Bayern wurde zwischenzeitlich durch die bayerische Vermessungsverwaltung ein neues Höhenbezugs-system eingeführt. Das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) beschreibt Höhenangaben in Normalhöhennull (NHN). Angaben in Kanalkatastern beruhen oftmals noch auf NN-Höhenangaben. Zwischen NN-Höhen und NHN Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, diese bilden das Baufenster. Für das Sondergebiet wird mittels festgesetzter Baugrenzen ein Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Baugrenzen erstreckt sich in allen Bereichen um mindestens 10,0 m innerhalb der Grundstücksgrenze. Davon weicht nur die nördliche Baugrenze ab, diese ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten

größer als 10,0 m. Die mittels der Baugrenzen definierten Mindestabstände baulicher Anlagen zu den Planungsgebietsgrenzen sichern die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung im landschaftlichen Umfeld.

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich in der Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße FÜ 19 gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) mit 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Mit Ausnahme von Fahrwegen, Stellplätzen, unterirdischen Versorgungsanlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, Lärmschutzeinrichtungen und Einfriedungen, ist diese dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Errichtung von Gebäuden in der BVZ der Kreisstraße FÜ 19 ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Jegliche (bauliche) Nutzung sowie Leitungsverlegungen in diesem Bereich sind vorab mit dem Landkreis Fürth, als Vertreter des Straßenbaulasträgers, abzustimmen und deren Zustimmung einzuholen. Bepflanzungen in diesem Bereich sind ebenfalls mit dem Landkreis Fürth abzuklären.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Baubeschränkungszone (BBZ) gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG von 30,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße FÜ 19, sind alle geplanten baulichen Anlagen dem Landkreis Fürth vorab zur Stellungnahme vorzulegen und deren Zustimmung zu den Planungen einzuholen. Die Zustimmung ist mit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen vorzulegen.

Entlang der Kreisstraße FÜ 19 ist im Nahbereich des Kreisverkehrsplatzes eine unmittelbare Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Dies wurde mittels Planzeichen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Haupterschließung darf ausschließlich über die untergeordnete zu verlängernde Ortsstraße am westlichen Anschluss an den Kreisverkehrsplatz erfolgen.

Am Westrand des Planungsgebietes befinden sich alte, gewachsene Baumbestände. Grundsätzlich besteht daher im Bereich des Planungsgebietes für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte.

Der potentiell gefährdete Bereich mit 25 m wurde im Planblatt mit dargestellt.

Bei Neubauten innerhalb der Baumfallzone ist daher von einem erhöhten Risikopotential auszugehen und dies bei den Planungen zu berücksichtigen.

Soweit zulässige Nutzungen in diesen Risikobereich errichtet werden können sich u.U. erhöhten Aufwendungen und baulichen Maßnahmen ergeben. Die Maßnahmen sind jedoch individuell entsprechend der geplanten Nutzung und einer notwendigen Risikobewertung festzulegen. Gegebenenfalls ist auch mit höheren Beiträgen zu Gebäudeversicherungen aufgrund des erhöhten Risikos zu rechnen.

Aktuell sind nach örtlicher Begehung keine konkreten Gefahren oder Hinweise auf Gefahren bekannt, welche zunächst ein über das allgemeine, abstrakte Risiko hinausgehendes Gefahrenpotential der vorhandenen Bäume erkennen lassen. Seitens des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, wurde zum Gefahrenpotential von Bäumen in einem Urteil ausgeführt:

*„Die generell bestehende Möglichkeit, dass Bäume, auch wenn sie gesund sind, den Belastungen durch starke Stürme nicht standhalten und umstürzen oder abbrechen und dabei Schäden an Personen oder Sachen verursachen können, zählt demgegenüber nach der Rechtsprechung zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine solche bloß abstrakte Baumwurfgefahr stellt keine Gefahr im Verständnis der Baumschutzvorschriften dar.“*

Der verkehrssichere Erhalt, bzw. die Pflege der bestehenden Bäume obliegt den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht. Die vorhandenen Baumbestände sind daher

regelmäßig auf ihren Erhaltungszustand zu untersuchen und dieser durch Pflegemaßnahmen jederzeit zu gewährleisten. Dies wird durch den dortigen Eigentümer aber bereits jetzt entsprechend vorgenommen. Es ergeben sich somit für den Baubesitzer gegenüber der bisherigen Situation keine wesentlich anderen Verantwortungen.

Da die BayBO für Sondergebiet keine Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächentiefe gibt, wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine für das Planungsgebiet geltende Abstandsflächentiefe festgesetzt. Diese wird an der für ein Gewerbegebiet geltenden Abstandsflächentiefe angeglichen, da die Art der baulichen Nutzung als vergleichbar mit der Bebauung in einem Gewerbegebiet einzustufen ist. Die getroffene Festsetzung zur Abstandsflächentiefe wurde gem. der seit dem 01.02.2021 geltenden Neufassung der BayBO festgesetzt. Dementsprechend wurde eine Abstandsflächentiefe von 0,20 H, mind. 3,00 m, analog für Gewerbegebiete festgesetzt, welche durch geplante bauliche Anlagen im Planungsgebiet zu gewährleisten. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben in Abwägung aller Belange angemessen gewahrt. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich Regelungsbedürftig waren grundsätzlich auch mögliche Veränderungen des natürlichen Geländes. Dies ergibt sich zum einen aus den erfolgten Auffüllungen des Geländes in der Vergangenheit sowie der aus dem Planungsziel des Rettungszentrums sich ergebenden Anforderungen an die Geländeebenheit. Mit den festgesetzten Maßgaben zur Begrenzung der Geländeänderungen wird diesen Zielen Rechnung getragen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung im Umfeld gewährleistet. Für Eingriffe in die erfolgten Auffüllungen im Planungsgebiet wird eine Rückbaumöglichkeit bis auf den Böschungsfuß grundsätzlich zugelassen, um die angestrebte Flächennutzung angemessen zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung der Abgrabungen eine Beprobung der zum Ausbau vorgesehenen Materialien erfolgen muss. Eine Weiterverwendung oder Deponierung an anderer Stelle darf nur entsprechend der Einstufungen der Haufwerksbeprobungen erfolgen. Eingriffe in die Bestandsgeländemodellierung sollten daher grundsätzlich auf das minimal erforderliche Maß reduziert werden.

Zur Vermeidung von Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser und der vorhandenen leichten Hanglage des Planungsgebietes wurde weiterhin festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so auszuführen sind, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Als Bezugsmaß wurde eine Höhe von 25 cm über dem anstehenden Gelände im Sinne der erforderlichen Schutzfunktion gewählt. Die Ausformulierung obliegt dem konkreten Vorhabenträger. Vorschläge zur Umsetzung werden in Kapitel 10 dieser Begründung beschrieben.

### **7.3 Örtliche Bauvorschriften**

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung der neuen baulichen Anlagen in das Umfeld werden Maßgaben zur Art und Ausgestaltung der Dachflächen getroffen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist dementsprechend nur mit Flachdach, Pultdach und versetztem Pultdach zulässig. Die Neigung von Pultdächern wird auf max. 10° Dachneigung begrenzt. Vorstehende Dachformen stellen typische Bauweisen im Industriebereich dar und sind planerisch im relevanten städtebaulichen Umfeld zu bevorzugen. In die Abwägung und Entscheidung über die zulässigen Dachformen wurden auch ökologische sowie wasserwirtschaftliche Aspekte mit einbezogen.

Flachdächer auf Gebäuden können zudem in guter Weise als Retentionsraum für die Speicherung von Niederschlagswasser aktiviert werden und hiermit auch positiv auf das Kleinklima wirken. Sie sind darüber hinaus attraktiv für Nutzung der Sonnenenergie.

Im Rahmen der vorgesehenen Festsetzungen wurden neben Flachdächern in Abwägung aller Belange auch ein Pultdach sowie einem versetzten Pultdach zugelassen, da diese in der Regel mit ähnlichen städtebaulichen Auswirkungen wie Flachdächer verbunden sind. Um hierbei aber eine übermäßige Neigung und damit ein Abweichen von den städtebaulichen Entwicklungsabsichten auszuschließen, wurde die zulässige Dachneigung von Pultdächern sowie versetzten Pultdächern auf max. 10 ° beschränkt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden mit Pultdach der First des Pultdaches als maßgebliche Bezugshöhe für die max. Gebäudehöhe heranzuziehen ist. Eine weitergehende Überschreitung ist nicht zulässig. Dementsprechend ist auch bei Gebäuden mit Pultdach die max. vorgesehene Gesamthöhenentwicklung im Planungsgebiet angemessen gewahrt.

Aus Gründen der Wasserwirtschaft und der Ökologie wird für Flachdächer weiterhin festgesetzt, dass diese mit Gründach auszuführen sind. Das Gründach ist mindestens in der Qualität extensives Gründach mit mindestens 10 cm Substratschicht herzustellen. Dies dient der Vermeidung negativer Auswirkungen aus der unvermeidbaren Bodenversiegelung, der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie der Schaffung von Retentionsraum im Sinne der Abflussverzögerung von Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet.

Keine Anwendung findet die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Flachdächer technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlagen, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.Ä. belegt sind. Bei PV Anlagen auf den Dächern wird dringend eine Kombinationsnutzung angeraten. Die Systemhersteller entsprechender Gründächer bieten heutzutage bereits entsprechende Kombinationslösungen an.

Auf Hauseingangsüberdachungen und sonst. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO finden die Festsetzungen über die allgemein zulässigen Dachformen keine Anwendung. Dies ist aufgrund der in der Regel geringen Dimension der Anlagen als verträgliche Festsetzung zu erachten.

Städtebaulich regelungsbedürftig ist weiterhin die Nutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern von Gebäuden sind planerisch gewünscht. Gleichzeitig muss aber gewährleistet werden, dass auch diesen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die bestehenden Strukturen im Umfeld, bspw. aus Reflektionen haben. Dementsprechend waren städtebauliche Regelungen über deren Zulässigkeit nötig. Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche einzubringen oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 45° in aufgeständerter Form errichtet werden. Die Höhe der Anlage darf dabei ein Maß von 1,75 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Somit ist es grundsätzlich zunächst zulässig, mit entsprechenden Anlagen die festgesetzten max. Gebäudehöhen zu überschreiten. Bei Flachdächern wird dabei die maximal zulässige Höhe von 1,75 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante der Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. Um die Auswirkungen der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen auf das städtebauliche Umfeld zu minimieren werden im Weiteren gestalterische Maßgaben getroffen. Die Anlagen sind um das die max. zulässige Gebäudehöhe überschreitende Maß von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen. Hiermit wird eine verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt.

Zur Einfriedung des Planungsgebietes ist ein Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich des vorhandenen Kreisverkehrs darf durch den Zaun keine Beeinträchtigung der Sicht für den fließenden Verkehr darstellen.

Zum Schutz und zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Sockel der Einfriedung alle 10,0 m mit einer Mindestbreite von 0,30 m zu unterbrechen. Ein Abstand von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung darf dabei nicht unterschritten werden.

Bei der typischen funktionalen Gestaltung des Rettungszentrums ist davon auszugehen, dass größere Fassadenbereiche ohne Belichtungs- oder Belüftungsöffnungen entstehen. Entlang der Kreisstraße FÜ 19 können hierdurch städtebaulich unzureichende Ausformulierungen von Fassadenteile entstehen. Zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung wurde daher festgesetzt, dass durchgehende Fassadenbereiche ohne Öffnungen (Fenster, Türen, o. ä) mit einer Breite von mehr als 5 m entlang der Kreisstraße

FÜ 19 sind mit einer Fassadenbegrünung auszuführen. Vorschläge für Rankpflanzen sind in der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen enthalten.

#### **7.4 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten**

Eine unmittelbare Zufahrt zur oder von der Kreisstraße FÜ 19 ins Planungsgebiet ist aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der FÜ 19 nicht zulässig. Die verkehrstechnische Haupteinschließung erfolgt über den vorhandenen Kreisverkehr im Südosten des Planungsgebiets und die von dort nach Westen anschließende Ortsstraße, welche verlängert wird.

Die Errichtung von Stellplätzen im Sondergebiet ist grundsätzlich auch außerhalb des festgesetzten Bau- fensters zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der BVZ ist mit dem zuständigen Straßenbau- lastträger, dem Landkreis Fürth, abzustimmen.

Für PKW-Stellplätze bis zu 3,5 to Gesamtgewicht wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht wider- sprechen, die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen etc.) emp- fohlen. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung der Ableitung von Oberflächenwasser geleistet werden. Vorstehende Empfehlung gilt nicht für Fahrbahnen und Zufahrten, sowie für Behinderten- und LKW- Stellplätze im Sondergebiet, da hier aufgrund der Art der Nutzung bzw. zu erwartender Belastungen nicht von einer sinnvollen Versickerung ausgegangen werden kann.

Für die zulässigen Wohnnutzungen im Sondergebiet Rettungszentrum ist die erforderliche Anzahl der not- wendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen gem. der Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen (Stellplatzbedarfssatzung) der Stadt Zirndorf, Stand der Fassung vom 06.06.2017, zu ermitteln und nachzuweisen.

Da es sich bei dem geplanten Rettungszentrum um eine Nutzungsart handelt, welche weder von der Zirn- dorfer Stellplatzsatzung von der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung erfasst ist, war städtebau- lich im Rahmen örtlicher Bauvorschriften zu prüfen, welche Mindestanzahl von Stellplätzen für das geplante Rettungszentrum als notwendig zu erachten ist.

In diese Abwägungsentscheidung wurde intensiv auch die Tatsache einbezogen, dass sich bei der Feuer- wehr um eine freiwillige Feuerwehr handelt und die Rettungskräfte im Falle eines Rettungseinsatzes jeweils individuell mit dem eigenen Fahrzeug zur Rettungswache kommen. Eine ausreichende Anzahl von Stell- plätzen ist daher bereits aus Gründen der geordneten Einsatzabläufe auf dem Gelände der Rettungswache von großer Bedeutung. In Abstimmung mit der Feuerwehr Zirndorf wurde im Ergebnis ein Mindestmaß von 40 Stellplätzen festgesetzt, welches baulich auf dem Grundstück nachzuweisen ist.

#### **7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien**

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bau- ordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementspre- chend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Fest- setzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der kon- kreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellängen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern geplant.

Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträgern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Auf Ebene der Bauleitplanung fehlen aber geeignete gesetzliche Grundlagen hier weitergehende Festsetzungen vorzunehmen.

## **8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Erschließung und Verkehr**

#### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes bleibt unverändert. Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über den Knotenpunkt an der Kreisstraße FÜ 19 und der von dort nach Westen abgehenden Ortsstraße. Der Knotenpunkt an der Kreisstraße FÜ 19 ist als Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 40,00 m aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung hinreichend großzügig dimensioniert.

Die Kreisstraße hat eine Straßenbreite von 8,0 m und ist somit entsprechend des planerischen Verständnisses unter Beachtung der Maßgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) und der dortigen Empfehlungen für maximale Querschnittsbelastungen von Straßen hinreichend Kapazitäten zur Aufnahme von potentiell zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus dem geplanten Rettungszentrum auf.

Die Einmündung des Planungsgebietes berücksichtigt die Schleppkurven typischer anfahrender Fahrzeuge (LKW und PKW). Unmittelbare Zufahrten von der Kreisstraße FÜ 19 zum Planungsgebiet sind nicht vorgesehen und darüber hinaus aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unzulässig.

Der westliche Anschlussarm des Kreisverkehrsplatzes wird als Ortsstraße nach Westen verlängert und sichert somit über die gesamte anschließende Länge die Erreichbarkeit des Rettungszentrums. Planerisch kann somit von einer hinreichenden verkehrstechnischen Erschließung ausgegangen werden.

Von Seiten der Feuerwehr Zirndorf sind grundsätzlich Überlegungen bekannt zur Entzerrung der anfahren den Rettungskräfte und der bereits abrückenden Einsatzfahrzeuge eine unmittelbare Alarmzufahrt von der Kreisstraße aus in das Planungsgebiet vorzusehen. Soweit diese Absicht konkretisiert wird, erfolgt eine dazu eine gesonderte Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Für Bäume und stambbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mindestens 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

#### Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Die innerbetriebliche Befahrbarkeit ergibt sich aus den notwendigen Bewirtschaftungs- und Umfahrungsnotwendigkeiten. Dies ergibt sich aus der Anordnung der einzelnen Gebäude und des Schlauchturms, sodass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte festgesetzte innere Erschließung verzichtet werden kann.

#### Ruhender Verkehr

Für die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet sind 40 Stellplätze nachzuweisen und entsprechend herzustellen.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist auf eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen für PKW und LKW sowie auf ausreichend Stauraum für sich u.U. rückstauende Fahrzeuge zu achten. Für PKW-Stellplätze wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, eine wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zur Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser empfohlen.

#### Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Eine gesonderte Radweganbindung ist aufgrund der Art der Nutzung nicht erforderlich. Die Zuwegung über die bestehenden Ortsstraße mit Anbindung an die überörtlichen Radwege ist in Abwägung aller Belange im Bezug zum zu erwartenden Nutzungsgrad bei der geplanten Nutzung als ausreichend zu erachten. Parallel der Kreisstraße besteht ein gesonderter Geh- und Radweg. Über diesen bestehen Anbindungen in das Stadtgebiet von Zirndorf. Eine Querungsmöglichkeit des Kreisverkehrsplatzes nach Westen wird aller Voraussicht nach im Zuge der Planungen für die Seniorenwohneinrichtungen auf den Flächen des bestehenden Baustoffhandels realisiert.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist über die bestehenden Bushaltestellen an der „Thomas-Mann-Straße“ in noch annehmbarer Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung des Rettungszentrums ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr die hauptsächlich relevante Erschließungsvariante des Planungsgebietes darstellt.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Süden über den bestehenden Kreisverkehrsplatz erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Kreisstraße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet verkehrsrechtliche Anordnungen (Geschwindigkeitsbeschränkungen, etc.) notwendig, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen. Übergeordnet erfolgt die Anbindung über die Kreisstraße FÜ 19, so dass keine erheblichen Belastungen für umgebende Siedlungsstrukturen erwartet werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme des Vorhabensträgers im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

## **8.2 Entwässerung**

Gemäß den Maßgaben des WHG hat die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig auf den Flächen des Planungsgebietes zu versickern. Im Sinne der Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers wird die versickerungsoffene Ausführung der Stellplätze im Planungsgebiet empfohlen. Aktuell ist das Planungsgebiet nicht an die Entwässerung angeschlossen.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes bestehen aktuell keine Anschlussmöglichkeiten an Kanalisation. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen östlich des Planungsgebietes im Bereich des Pindeparks sowie südwestlich in Leichendorf im Bereich der Waldstraße.

Beide Anschlussmöglichkeiten werden aktuell weitergehend untersucht und bewertet. Es wird im größeren Umfang die Errichtung neuer Abwasserleitungen erforderlich. Je nach geeignetem Anschlusspunkt kann dabei auch eine Entwässerung mittels Druckleitung notwendig werden.

Planerisch muss daher dafür Sorge getragen werden, zwingend eine Entwässerung im Trennsystem zu realisieren, so dass der Aufwand zur Ableitung anfallenden Abwassers aus dem Planungsgebiet minimiert wird.

Je nach Art des aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers kann vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten. Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Stadt Zirndorf durchzuführen. Anfallendes Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll voraussichtlich in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der bestehende Kanal besitzt hierzu eine noch hinreichende Leistungsfähigkeit. Die Schmutzwasserentwässerung kann somit als gesichert angesehen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des WHG zunächst vorrangig ortsnah versickert werden. Ein Bodengutachten, das Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens enthält muss noch erstellt werden, aktuell wird aber aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse im lokalen Umfeld davon ausgegangen, dass eine örtliche Versickerung im Planungsgebiet möglich ist.

Aufgrund des geplanten und erforderlichen Versiegelungsgrades im Planungsgebiet kann jedoch nicht hinreichend sicher davon ausgegangen werden, dass eine vollständige oberflächennahe Versickerung realisiert werden kann. Gemäß den Maßgaben des WHG wird daher alternativ eine technische Versickerung mittels unterirdischen Rigolen geprüft und voraussichtlich umgesetzt. Das Planungsgebiet bietet hierfür ausreichende Flächenpotentiale.

Grundsätzlich kann daher davon ausgegangen werden, dass eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet innerhalb diesem selbst möglich ist. Eine Ableitung bzw. Einleitung wird nach aktuellem Kenntnisstand daher nicht notwendig.

Die weitere Planung der Versickerungsanlage erfolgt im Rahmen der Erschließungsanlage und wird mit dem Fachbehörden abgestimmt. Dies betrifft insbesondere auch die ggf. erforderliche Reinigung des Niederschlagswassers und die anzusetzende Jährlichkeit für das Bemessungsregenereignis für die Versickerungsanlage. Als Minimierungsmaßnahme wurde die Ausführung der Flachdächer als extensives Gründach festgesetzt.

Grundsätzlich wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zunächst in Zisternen zu sammeln und für innerbetriebliche Zwecke zu nutzen. Soweit Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten oder anlagentechnischer Kühlungen etc. genutzt werden. Als Verdunstungsflächen können beispielsweise die geplanten Gründächer herangezogen werden, auf denen Niederschlagswasser zunächst als Pufferfläche verbleiben kann und dort zu einem gewissen Grad verdunsten kann.

Die geplanten neuen Entwässerungsanlagen werden unterirdisch im Privatgrundstück bzw. in den öffentlichen Grundstücksflächen verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen werden Starkregenereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich vorzuziehen.

Die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Zirndorf in der Fassung vom 25.10.2012 ist zu beachten.

### **8.3 Versorgung**

Das Planungsgebiet ist neu an das bestehende Strom- und Wassernetz der Stadtwerke Zirndorf anzuschließen. Entsprechende Anschlussleitungen sind in der Stichstraße, im Bereich westlich des Kreisverkehrsplatzes, südlich des Planungsgebietes in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Für das Planungsgebiet sind neue Hausanschlüsse für die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung sowie für Telekommunikation in Abstimmung mit den Versorgern herzustellen. Lage und Ausführung dieser Anlagen sind mit den Versorgern abzustimmen, die ggf. erforderlichen Anträge und Genehmigungen rechtzeitig zu stellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Für die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation und Breitband ist die Herstellung neuer Hausanschlüsse sowie ggf. eine Netzerweiterung erforderlich. Hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehende Abstimmungen.

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

### **8.4 Abfallentsorgung**

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Fürth abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen. Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden. Dies ist durch die Anbindung an die Kreisstraße FÜ 19 hinreichend gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet. Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

## 9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für das vorliegende Planungsgebiet bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. 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 aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.04.2021

#### 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.*

## 10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Im Rahmen eines Bodengutachtens werden derzeit der Grundwasserstand untersucht.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Der Grundstückseigentümer hat sich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Planerisch kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auf den erforderlichen Freiflächen des Planungsgebietes ausreichende Rückhalteräume für ein 30 jährliches Regenereignis realisiert werden können. Die konkrete Lage dieser Flächen kann aber erst im Rahmen der Freianlagenplanung ermittelt und ausformuliert werden.

Da im Planungsgebiet eine gewisse Hanglage auch nach Umsetzung zulässiger Veränderungen des natürlichen Geländes nicht ausgeschlossen werden kann, musste bereits auf Ebene der Bauleitplanung dafür Sorge getragen werden, dass die Gefahren aus wild oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser hinreichend minimiert werden. Dies betrifft bzgl. der zulässigen Wohnnutzungen auch Gefahren für Leib und Leben und im Bereich des geplanten Rettungszentrums vorrangig Gefahren für Sachbeschädigungen. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins

Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden sowie Tiefgaragen müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Das Risiko von Gefährdungen von Gebäuden kann im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländemodellierung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegengewirkt werden. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dammbalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen für Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Im Rahmen der Vorsorge zum Umgang mit Starkregenereignissen ist zu dem zu prüfen, ob ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Oberflächenwassers durch Lagergüter erforderlich sind. Gegebenenfalls sind Flächen mit entsprechenden Gefährdungspotential gesondert gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen, oder diese Flächen über Reinigungsanlagen gesondert zu entwässern. Ggf. ist eine Lagerung dieser Güter immer überhöht auf Podesten vorzunehmen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Entlang der Kreisstraße ist zudem eine Mulde zur Führung des Niederschlagswassers aus den Straßenverkehrsflächen realisiert. Somit kann mit hinreichender Sicherheit auch davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdungen des Planungsgebiets aus Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen entsteht.

Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Aufgrund der topographischen Gesamtverhältnisse würde sich ein grundsätzlich ein Abfluss wild abfließenden Niederschlagswasser in südwestlicher Richtung nach Leichendorf und zu den dortigen Siedlungsstrukturen im Umfeld der Waldstraße ergeben. Hierauf kann aber bzgl. Wassermengen aus dem Planungsgebiet durch entsprechende Modellierungs- und Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet selbst reagiert werden. Es kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aus den vorliegenden Maßnahmen eine Verschlechterung der bisherigen Situation eintritt. Von weitergehenden Festsetzungen wird daher zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet zur Errichtung des Rettungszentrums der Stadt Zirndorf, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Zirndorf mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

#### Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht maximale Gebäudehöhen von 12 m vor. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr Zirndorf ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Rettung von Personen oberhalb eines zweiten Vollgeschosses möglich ist.

Hierfür wird voraussichtlich eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich. Diese Flächen sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

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

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Planung umfasst die Errichtung der Rettungszentrale für die Feuerwehr der Stadt Zirndorf. Soweit im Rettungsfall keine Eigenrettung mit den Mitteln der Feuerwehr Zirndorf möglich ist, kann von einer hinreichenden Gewährleistung der Hilfsfristen durch die umgebenden Feuerwehren ausgegangen werden. Die Entfernung zur Feuerwache Oberasbach beträgt ca. 3,2 km. Näher anliegend ist zudem das Feuerwehrgerätehaus in Wintersdorf mit der dortigen freiwilligen Feuerwehr.

#### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden anzusetzen.

Als weitere Grundlagen werden hierbei zu Grunde gelegt:

- die Geschossflächenzahl (GFZ) darf nicht größer als 1,2 sein
- die überwiegende Bauart muss Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend und Dachbekleidung mit harten Bedachungen sein
- oder die Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend sowie weiche Dachdeckung aufweisen.

In der Stichstraße südlich des Planungsgebietes ist eine Wasserleitung vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung möglich ist. Im Zweifelsfall wird im Planungsgebiet eine ausreichende Löschwasservorratung angelegt. Dies erfolgt voraussichtlich unabhängig von der Notwendigkeit, um ausreichende Wassermengen für Übungen der Feuerwehr verfügbar zu haben.

Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepte in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltenen Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr beachtet.

#### Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Übrigen befinden sich im Umfeld landwirtschaftliche Nutzungen aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Gegebenenfalls bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen können u.U. in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen des Verkehrs der angrenzenden

Straßen, insbesondere der Kreisstraße FÜ 19 führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Östlich des Planungsgebietes befinden sich die Kreisstraße FÜ 19, hieraus lassen sich keine kritischen Wechselwirkungen erwarten.

Aus den westlich befindlichen Bäumen besteht zu einem gewissen Grad ein Baumfallrisiko mit entsprechenden Unfallgefahren.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung des Rettungszentrums der Stadt Zirndorf mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Es ist mit der Vorhaltung brandgefährdeter Stoffe, Druckbehältern und zum Teil auch wassergefährdenden Lösch- und Bindemitteln zu rechnen.

Aus Übungseinsätzen im Planungsgebiet besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Brandüberschlagens auf weitere Flächen und Nutzungen.

Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Die Feuerwehr Zirndorf ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

#### Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Im Bereich der geplanten Nutzungen können besondere Risiken aus der Eigenart der Nutzung und Übungseinsätzen (Maschinen, eingesetzte Stoffe, etc.) entstehen. Diese sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

## **12. Immissionsschutz**

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Im vorliegenden Fall können dies im wesentlichen Schallimmissionsbelastungen aus dem Baustoffhandelsbetrieb östlich des Planungsgebietes sowie aus Verkehrslärm auf der Kreisstraße FÜ 19 sein.

Anderweitige Immissionsbelastungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Für das Planungsgebiet ist die Ausweisung eines sonst. Sondergebietes geplant. Für diese Art der Nutzung bestehen hinsichtlich der Bewertung der Immissionsbelastungen keine eindeutig bestimmten Immissionsrichtwerte

in der der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Richtwerte werden mit tags 45 – 65 dB(A) und nachts 35 – 65 dB(A) beschrieben und sind im Planungsprozess anhand der konkreten Nutzung zu bestimmen. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet angewandt. D.h. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

### **Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)**

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Allgemeines Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Immissionsort im Mischgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 60 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 45 dB(A)

Immissionsort im Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 65 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 50 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

### **Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:**

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen zu einem gewissen Grad neue Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Dies ergibt sich aus den Fahrbewegungen der Rettungsfahrzeuge sowie der Fahrten der Rettungskräfte sowie Besucher zum und vom Gelände des Rettungszentrums. Auf das Planungsgebiet wirken ebenfalls Verkehrslärmimmissionen ein, besonders aus den Belastungen aus der Kreisstraße FÜ 19.

Die Kreisstraße FÜ 19 weist laut Bayerischen Straßeninformationssystem eine für Kreisstraßen typische Verkehrsbelastung von ca. 5000 Kfz/24h auf. Aus diesen Verkehrsbewegungen ergeben sich für eine Kreisstraße im Außenbereich typischen Lärmimmissionen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiterhin, dass die Straßenbaulasträger der Straßen im städtebaulichen Umfeld an den maßgeblichen Lärmemissionsorten gemäß der geltenden gesetzlichen Maßgaben keine Kosten für sich aus den Planungen ergebenden Lärmschutzanforderungen des Planungsgebietes oder des Umfeldes übernehmen.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Kreisstraße FÜ 19 im östlichen Teilbereich kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend davon ausgegangen werden, dass die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 hinreichend sicher eingehalten werden. Im Regelfall ist nur mit einem Betrieb im Zeitraum Tag zu rechnen. Somit ist für eine Bewertung ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) für ein Gewerbegebiet maßgeblich. Für die geplanten Nutzungen kann es innerhalb des Planungsgebiets ggf. zu Überschreitungen des Richtwertes bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büros, Sozialräume etc.) kommen. Für die Planungsmaßnahme war daher zu prüfen, ob die sich aus der Planung ergebenden Lärmschutzkonflikte angemessen bewältigt werden können und mit den § 1 Abs. 5 BauGB bestimmten Leitlinien der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar sind. Hierbei ist das gem. § 1 Abs. 7 BauGB definierte Abwägungsgebot der privaten und öffentlichen Belange angemessen zu beachten.

Die Belange des Immissionsschutzes sind hierbei als abwägungsrelevantes Gut zu erachten. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 haben dabei keine bindende Wirkung, sondern sind ein Maßstab des angestrebten Schallschutzes. Im Rahmen der städtebaulichen Planung sind sie als zu berücksichtigender Belang in die Abwägung einzustellen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Im Beiblatt 1 wird ausgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können. Als Ausgleich sollten jedoch möglichst andere geeignete Maßnahmen (aktiver oder passiver Art) getroffen und planungsrechtlich abgesichert werden. Dort wo aktive Schutzmaßnahmen entweder technisch nicht möglich oder städtebaulich unerträglich sind, sind als Ersatz zumindest passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen anzustreben.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde daher geprüft, ob durch Festsetzung geeigneter Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung dem Abwägungsgebot und planerischen Grundsätzen, insbesondere dem Ziel gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse entsprochen werden kann.

Mit der vorliegenden Planung soll die Errichtung eines Rettungszentrum für Zirndorf in Form eines Sondergebietes realisiert werden. Da mit der angrenzenden Kreisstraße FÜ 19 keine übermäßige Belastung aus Lärmimmissionen einhergehen, kann in Abwägung aller Belange auch von einer Einhaltung der maßgebenden Immissionsgrenzwerte ausgegangen werden.

Durch architektonische Selbsthilfe, kombiniert mit passiven Schallschutzmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit für die ggf. betroffenen Aufenthaltsräume auch im Bereich des geplanten Wohngebäudes für Angehörige der Feuerwehr das erforderliche Schutzniveau realisiert werden. Der Grad der Beeinträchtigung der Immissionsrichtwerte und die sich hieraus ggf. ableitenden Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensablauf noch konkretisiert. Soweit erforderlich werden die sich hieraus ergebenden Maßgaben als Festsetzungen in die Bauleitplanung aufgenommen.

Fachlich wird in Abwägung aller Belange davon ausgegangen, dass die sich ggf. im Planungsgebiet einstellenden Lärmschutzanforderungen angemessen und abgewogen geregelt werden können.

#### **Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)**

Innerhalb des Planungsgebietes sind mit dem geplanten Rettungszentrum der Stadt Zirndorf Nutzungen vorgesehen, welche im Sinne des Immissionsschutzes, als gewerbliche Nutzungen anzusehen sind. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen. Bei der Betrachtung der Immissionsbelastungen waren hierbei auch Immissionsvorbelastungen gewerblicher Art zu berücksichtigen. Dies betraf bei der vorliegenden Planung den östlich der Kreisstraße befindlichen Gewerbebetrieb, einen Baustoffhändler. Da dieser Betrieb allerdings mittelfristig verlagert werden soll, es steht der neue Betriebsstandort schon fest, können die Immissionen daraus vernachlässigt werden.

Emissionen aus dem Planungsgebiet können hierbei sowohl auf das Planungsgebiet selbst wirken, als auch auf das städtebauliche Umfeld.

Innerhalb des Planungsgebietes kann aufgrund der Art der geplanten Nutzungen mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Immissionsbelastungen unkritisch sind. Ein Nachtbetrieb ist mit Ausnahme von nächtlichen Rettungseinsätzen nicht zulässig, so dass auch hieraus keine kritische Betrachtungssituation hinsichtlich der geplanten Wohnnutzungen im Planungsgebiet selbst entsteht. Auch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem noch bestehenden Baustoffhandel sind in Abwägung aller Belange als unkritisch zu erachten.

Aus dem Planungsgebiet wiederum können Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Als maßgebliche Immissionsorte sind hierbei, wie beim Verkehrslärm auch, Immissionsorte im Bereich der Siedlungsstrukturen Zirndorf zu beachten.

Die beachtenswerten Immissionsrichtwerte der sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für die Immissionsorten stellen sich hierbei wie folgt dar:

Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Als Lärmemissionen aus den geplanten Nutzungen im Planungsgebiet wurden hierbei sowohl die betriebstechnischen Einrichtungen auf dem Gelände sowie im Gebäude, die haustechnischen Einrichtungen der Nutzungen, die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände sowie auch Belastungen aus Sondersituationen wie der Rettungseinsätze berücksichtigt.

Relevante Immissionsorte im näheren Umfeld bestehen aktuell nicht. Im Ergebnis der bisherigen Annahmen kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass während des Betrachtungszeitraumes Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) im relevanten Umfeld keine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Somit kann für den Regelbetrieb von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den bestehenden bzw. planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen ausgegangen werden.

Mit der Nutzung als Rettungszentrum der Stadt Zirndorf ist von einer regulären Nutzung des Planungsgebietes im Zeitraum Tag (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) auszugehen. Aufgrund der geplanten Nutzung als Rettungszentrum ist natürlich ein Betrieb nachts (22.00 – 06.00 Uhr) für Rettungseinsätze nicht auszuschließen. Im Alarmierungsfall kann aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung keine Rücksicht auf Tag- oder Nachtzeit genommen werden. Hieraus ergeben sich im Nachtzeitraum Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die in Abwägung aller Belange von den Anliegern aufgrund der höher zu bewertenden Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu dulden sind.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei einer möglichen Nachnutzung des Geländes des Baustoffhändlers die Immissionseinwirkungen auf dem hier geplanten Rettungszentrum zu beachten sind.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass Immissionsbelastungen aus dem formell als gewerblichem Lärm zu betrachtenden Emissionen verträglich mit den bestehenden bzw. zulässigen baulichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entwickelt werden können.

#### **Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb**

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über die Stichstraße im Süden des Planungsgebietes abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen, als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

#### **Kinderspielplätze**

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich ein großer Kinder- und Jugendspielplatz. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Bundesimmissionsschutzgesetz die Geräuscheinwirkungen von Kindern auf Kinderspielplätzen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt und somit von den umgebenden Nutzungen zu dulden sind. Immissionsgrenz- und -richtwerte dürfen für eine Bewertung nicht herangezogen werden.

#### **Landwirtschaftliche Nutzungen:**

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer

Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

### **Gesamtbewertung zum Immissionsschutz**

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

## **13. Altlasten und Kampfmittelbelastungen**

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Im Rahmen des zu erstellenden Bodengutachtens sind Mischproben der Bodenuntersuchungen auf mögliche Belastungen zu untersuchen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

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 der Landratsamt Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastungen liegen bisher nicht vor. Die bereits erfolgten umfangreichen Veränderungen des natürlichen Geländes in der Vergangenheit sprechen gegen entsprechende Belastungen. Es wird jedoch angeraten, im Vorfeld von Baumaßnahmen orientierende Untersuchungen (Luftbildauswertung und ggf. auch örtliche Sondierungen) durchführen zu lassen.

## **14. Grünordnung**

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

### **14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

#### *Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen:*

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Ziele begrünt. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsoffen zu begrünen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen.

Die an der nördlichen und südöstlichen Gebietsgrenze zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind als standortheimischer Laub- oder Obstbaum, als Hochstamm, 3-4x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Der exakte Standort ist frei wählbar.

Es wird empfohlen, für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 der Satzung „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Dabei sind Bepflanzungen aller Art vorrangig mit standortheimischen oder klimaangepassten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Im Sinne der Biodiversität sollten möglichst fruchttragende Gehölze verwendet werden. Der Anteil der standortheimischen Pflanzen darf 60 % nicht unterschreiten. Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z.B. Thuja (Lebensbaum; Chamaecyparis (Zypressengewächs); Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig. Es werden Mindestqualitäten für die Bepflanzungen im Planungsgebiet festgesetzt. Dies sind:

- *Bäume:*  
nicht öffentlicher Grund: Hochstämme 3xv, mDB, StU 18-20,  
Straßenbegleitend: AL 4xv, mDB, StU 20-25, Kronenansatz mindestens 2,20m
- *Sträucher:* Str, 2xv, 3-4 Tr., H 60-100 cm
- *Solitärsträucher:* SOL, 3xv, mB, H 125-150 cm
- *Kletter- und Schlingpflanzen:* SOL, mB / i.C. , H 100-150 cm
- *Heckenpflanzen:* He, 2xv, H 100-125 cm
- (falls keine Heckenpflanzung möglich auch als verpflanzter Strauch zulässig)

Die Pflanzung muss spätestens am 15. April des Folgejahres auf das Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die festgesetzten Bepflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

#### *Eingrünungsmaßnahmen*

Die bestehenden Baumbestände im Planungsgebiet sind soweit möglich, zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen. Schutzmaßnahmen sind insbesondere auch zum Erhalt der im westlichen Randbereich befindlich Hecken- und Baumbestände anzuwenden.

Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**  
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP 4, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- **Stammschutz**  
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- **Grabungsarbeiten im Wurzelbereich**  
Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.

- **Herstellung von Versorgungstrassen**

Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

- **Baumpfleßmaßnahmen**

Baumpfleßmaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

*Begrünungen innerhalb der Anbauverbotszone und der Anbaubeschränkungszone*

Eine Begrünung ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis Fürth durch Auswahl geeigneter Pflanzen sowie regelmäßige Pflegemaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten. Hochwachsende Bäume innerhalb der Schutzzone sind unzulässig. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz des fließenden Verkehrs auf der Kreisstraße FÜ 19. Stammbildende Gehölze müssen einen Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der FÜ 19 sicherstellen.

*Dachbegrünung*

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hiermit soll ein weiterer Beitrag zur Minimierung der nicht vermeidbaren Auswirkungen der Planungen geleistet werden. Neben den ökologischen Vorteilen kann hiermit auch eine Verbesserung des Raumklimas (Kühlungsfunktion des Gründaches) sowie ein Beitrag zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses geleistet werden.

*Fassadenbegrünung*

Für die östliche Fassade der geplanten baulichen Anlage entlang der FÜ 19 wird verpflichtende Ausführung einer Fassadenbegrünung festgesetzt. Dabei ist einem durchgehenden Fassadenbereich ohne Öffnungen (Fenster, Türen etc.) mit einer Breite von 5,0 m mit einer Fassadenbegrünung auszuführen. Hiermit sollen die nicht vermeidbaren Auswirkungen des Baukörpers auf das Landschaftsbild minimiert werden und ein Beitrag zur guten Gestaltung des westlichen Ortseingangs nach Zirndorf geleistet werden.

*Artenschutzrechtliche Maßnahmen*

Es sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kapitel 16) Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich durchzuführen, 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 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

*Sicherung des Oberbodens*

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

*Baubeginn*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

## 14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

### 14.2.1 Ermittlung des Eingriffes

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang. Bei der für das Baugebiet vorgesehenen Fläche ist folgender Vegetationsbestand betroffen (siehe auch Tabelle Ermittlung der erforderlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen):

- Intensiv/extensiv genutzte Grünflächen

Gemäß Leitfaden wird die vom Eingriff betroffene Fläche des Geltungsbereiches der Kategorie „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie I) zugeordnet. Nach der zu erwartenden Bodenversiegelung wird die Nutzung als Rettungszentrum als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit ist in der Matrix des Leitfadens zur Festlegung des Kompensationsfaktors das Feld A I maßgebend. Aufgrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen sowie der Erhalt der vorhandenen Bäume und Hecken im Planungsgebiet und einem dauerhaften Grünlandbewuchs in den Randbereichen (Bodenschonung, Wasserrückhaltefähigkeit) wird in diesem Fall als Kompensationsfaktor mit 0,4 ein niedriger Wert innerhalb der Schwankungsbreite gewählt. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet zum Erhalt festgesetzt werden. In die Abwägung ist ebenfalls eingeflossen, dass durch die umfangreichen Geländemodellierungen in der Vergangenheit bereits eine umfassende Veränderung der natürlichen Geländestrukturen im Sinne der vorher dort bestehenden Ackerfläche erfolgt ist.

Für die als Grünflächen vorgesehenen Flächen wird ebenfalls eine Kompensation mit einem Faktor von 0,2 vorgenommen, da auch hier zum Teil landwirtschaftliche Fläche aus der Nutzung genommen werden, bzw. während der Bauphasen u.U. Beeinträchtigungen nicht abschließend ausgeschlossen werden können. Die in der vorliegenden Planung als Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche sind im Wesentlichen bereits im Bestand entsprechend vorhanden. Der dortige Eingriff ist somit bereits in der Vergangenheit vorgenommen worden. Die vorliegende Planung führt diese Maßnahmen planungsrechtlich lediglich nach, um die Ordnungsgemäße Erschließung des vorliegenden Planungsgebietes zu gewährleisten. Ein maßgeblicher neuer Bodeneingriff für die Erstellung größerer Verkehrsflächen ist nicht zu erwarten. Die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche, aufgeschlüsselt nach den geplanten Baumaßnahmen und Intensität der geplanten Nutzung im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche Bebauungsplan	23.750 m <sup>2</sup>
bisher intensiv/extensiv genutzte Grünfläche	18.550 m <sup>2</sup>
bisherige Verkehrsfläche	5.200 m <sup>2</sup>

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Rettungszentrum“

Stand 14.09.2021

Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. Leitfaden des  
Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

Gebiete unterschiedlicher  
Bedeutung für Naturhaushalt  
und Landschaftsbild

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

	Typ A hoher Versiegelungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
<b>Kategorie I</b> Gebiete niedriger Bedeutung	Feld A I 0,3 – 0,6	Feld B I 0,2 – 0,5
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung	Feld A II 0,8 – 1,0	Feld B II 0,5 – 0,8
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – (3,0)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Fläche des Eingriffs	Gesamtfläche	davon anteilig	Komp. Faktor	Kompensations- bedarf (min. erf.)
Planungsgebiet Gesamt		23.750 m <sup>2</sup>		
<i>Bestand</i> intensiv gepflegte Grünfläche		23.750 m <sup>2</sup>		
<i>geplante Nutzung</i>				
Sondergebiet		16.792 m <sup>2</sup>	0,4	6.716,8 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche		1.758 m <sup>2</sup>	0,2	351,6 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche		5.200 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Ausgleichbedarf				<b>7.068,40 m<sup>2</sup></b>

14.2.2 Ausgleich – in Bearbeitung

Der erforderliche Ausgleich für die Planungsmaßnahmen beträgt 7.068,40 m<sup>2</sup> und erfolgt auf für Ausgleichszwecke i. S. d. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Flächen außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplans.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird folgt durchgeführt:

Externe Ausgleichsfläche A1: in Bearbeitung

*Ausgangszustand:*

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche A1 ist intensiv genutztes Ackerland. Diese Fläche ist entsprechend der Maßgaben des Leitfadens im Bestand der Kategorie I unterer Wert, zuordnen.

*Entwicklungsziel:*

In Bearbeitung

*Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungsziels:*

In Bearbeitung

## 15. Umweltbericht – in Bearbeitung -

### 15.1 Einleitung

#### 15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Zirndorf den bisherigen Standort des Rettungszentrums an den Stadtrand von Zirndorf zu verlagern. Hierzu soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der geplante Eingriff in die Natur für das Sondergebiet beträgt ca. 2,4 ha. Die Flächen werden bisher als Übungsflächen für die Rettungshundestaffel und den Schützenverein genutzt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf geändert.

#### 15.1.2 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 Landesplanung und Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Ackerfläche und Verkehrsflächen 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.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Jahr 2021 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend als Übungsgelände von örtlichen Vereinen genutzt.

Im Norden grenzt ein Feldweg von Zirndorf nach Bronnamburg an. Im Osten grenzt die Kreisstraße FÜ 19 unmittelbar an das Planungsgebiet an. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im weiteren Umfeld befindet sich östlich ein Gewerbebetrieb, der mit Baustoffen handelt, ansonsten überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen.

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem von Norden nach Süden fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 8,0 m in südliche Richtung.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende Kreisstraße FÜ 19, die nahegelegenen Siedlungsstrukturen von Zirndorf sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen bestimmt. Im Südwesten des Planungsgebietes schließen als Biotop kartierte Hecken an.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der intensiv gepflegten Grünflächen im mittleren bis hohem Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Sondergebiets- 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.

### **15.2.1 Boden**

#### **Beschreibung**

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet dem Obertrias des mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fas ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet, ggf. unter Einbeziehung eines Bodenaustausches möglich ist.

Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 42 und die Grünlandschätzungsrahmen ebenfalls mit 42 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird aber bereits seit vielen Jahren auf den Fläche nicht mehr durchgeführt. Mit der Errichtung der Kreisstraße FÜ 19 wurde die diesbezügliche Nutzung aufgegeben und durch Freizeitnutzungen der Bogenschützen ersetzt. In Teilen des Planungsgebietes wurde vor der Freizeitnutzung bereits eine Lagernutzung für Baustoffe durchgeführt. Zum Teil erfolgte auch ein Sandabbau.

#### **Auswirkungen**

Durch das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen. Aufgefundene künstliche Auffüllungen im Planungsgebiet werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 im Sondergebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und

Bewegungsflächen muss von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozesse, Fahrzeugbewegungen sowie die Lagergüter selbst 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 erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.**

**Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Planungsgebiet nicht vor.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtende gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **15.2.2 Wasser**

##### **Beschreibung**

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung im Planungsgebiet möglich ist.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Keuper-Bergland (Lehrbergschichten) zuzuordnen. Die Deckschicht aus Lockergestein (nicht bindig) ermöglicht mit einer mäßigen bis sehr hohen Porendurchlässigkeit. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 250 bis 300 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als durchschnittlich zu betrachten.

##### **Auswirkungen**

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

##### *Baubedingte Auswirkungen*

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

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

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

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Fläche wird voraussichtlich örtlich versickert. Ggf. ist in Teilbereichen ein Bodenaustausch erforderlich. Künstliche Auffüllungen im Bereich von Versickerungsanlagen sind zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Grundwasser zu entfernen.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwässer aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus der Fahrzeughalle und dem Kfz-Waschplatz 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. Dies betrifft insbesondere im Freibereich gelagerte Güter. Für diese Bereiche ist, je nach Art der geplanten Lagergüter, ggf. eine gesonderte Abwasserableitung oder eine Überdachung zu realisieren. 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 Planungen der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Hieraus können ggf. Gefährdungen von unterirdischen Bauteilen der geplanten Bauwerke entstehen. Dies ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

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

#### **Ergebnis**

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

#### **15.2.3 Klima/Luft**

##### **Beschreibung**

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

##### **Auswirkungen**

###### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

###### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung der Grünflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage oberhalb der Siedlungsstrukturen kann nach wie vor die Kaltluft entlang der Bibert in Richtung der Siedlungsbereiche strömen. Durch die bisherige Nutzung der Grünflächen haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

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

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen des Schutzguts Luft.

Grundsätzlich wirkt die zu erwartende Bodenversiegelung durch die damit einhergehende gewisse Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse negativ auf das Kleinklima im Umfeld. Der durch das Planungsgebiet hierzu entstehende Beitrag ist aber aufgrund der geringen Gebietsgröße als gering einzustufen. Die vorgesehene verpflichtende Dachbegrünung kann diesem Prozess zu einem gewissen Grad entgegenwirken. Der positive Aspekt auf das Klima ist in der Bestandssituation ebenfalls bereits als gering einzustufen. Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Kreisstraße FÜ 19 zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

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

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

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Mögliche Geruchsbelastungen aus Brandrückständen bei Übungen der Feuerwehr 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 durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.4 Tiere und Pflanzen – in Bearbeitung**

##### **Beschreibung**

Der Planungsbereich wird überwiegend als Übungsflächen für örtliche Vereine genutzt, das Planungsgebiet wird intensiv als Grünfläche für diese Nutzungen gepflegt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Hecken- und Gehölzstrukturen an. Die bestehende Kreisstraße FÜ 19 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes aus. Auf der Planungsfläche selbst existieren entlang westlichen Gebietsgrenze Gehölz- und Heckenstrukturen, die als gliedernde Merkmale fungieren und teilweise als Biotop kartiert sind.

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

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

Das Planungsgebiet selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzungen im Übrigen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen,

dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Der erfolgten Einfriedungen beschränken dabei bereits jetzt die Durchgängigkeit für Wildtiere.

Es wird in der kommenden Vegetationsperiode mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung begonnen, die Ergebnisse daraus fließen anschließend die weitere Planung ein.

### **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, weil aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Durch die Vorbelastung der FÜ 19 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

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

#### *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.

Durch die vollständige Einzäunung der geplanten Baufläche wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsell zu rechnen.

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

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **15.2.5 Mensch**

#### **Beschreibung**

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiver Nutzung als Grünfläche, die von örtlichen Vereinen als Trainingsgelände genutzt werden. Sie besitzen somit eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Zirndorf.

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

Die Fläche liegt südlich der Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Bronnamburg und westlich der Kreisstraße FÜ 19. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben.

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

#### **Auswirkungen**

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

##### *Baubedingte Auswirkungen*

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

Bereits baubedingt wird die bestehende Erholungsfunktion im Planungsgebiet aufgegeben. Es kommt somit zu einer gewissen Einschränkung der Erholungsmöglichkeiten für den Menschen, welche jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden kann.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

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

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

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

##### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit

gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Planungsgebietes. Im Falle von Rettungseinsätzen kann es zu Immissionsbelastungen auf bestehende Wohnbebauungen im Umfeld kommen. Geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in diesem Bereich existieren, mit Ausnahme des Verzichts auf die Planung oder die Durchführung von Rettungseinsätzen vom geplanten Standort aus, nicht. In der Gesamtabwägung wird die zu erwartende Belastung aber als vertretbar und hinnehmbar erachtet, da zum einem die weiteren Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm die Lärmbelastung aus den Rettungseinsätzen überschreiten und zum anderen als sozial akzeptierte Immissionsbelastung anzusehen ist. Die Rettungseinsätze sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich und somit im Sinne des Gemeinwohls notwendig. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

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

### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **15.2.6 Landschaft / Fläche**

##### **Beschreibung**

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung L5d „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Gemäß des Fachinformationssystems Natur des Landesamtes für Umwelt des Lands Bayern (FINWEB) ist am Südwestrand des Planungsgebiet eine Hecke kartiert, die als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG festgesetzt ist.

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

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

##### **Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Mit den vorliegenden Planungen kann aber auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden, da es sich bei den vorliegend überplanten Flächen um bereits in der Vergangenheit für Siedlungsnutzungen verwendete Fläche handelt. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen)

und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

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

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit künstlich angelegten Grünflächen wird zugunsten eines Sondergebietes im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen baulichen Strukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Sondergebiet 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.**

### **15.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Die Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 12.09.2021) 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. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 800 m südwestliche des Planungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus dem Neolithikum, das Benehmen wurde hergestellt.

#### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG).

#### *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.**

**15.2.8 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.

**15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose der Planfläche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Nutzung der örtlichen Vereine auf den intensiv gepflegten Grünflächen. Aufgrund der intensiven Pflege sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

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

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

**Schutzgut Boden**

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

**Schutzgut Wasserhaushalt**

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich

versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser sollte, wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse.

Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

### **Schutzgüter Pflanzen/Tiere**

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes stellen ein Mindestmaß an einer Eingrünung des Gebietes sicher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb 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 Habitats geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. 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. Für die 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. Das Umfeld des Planungsgebietes erfüllt keine Naherholungsfunktionen.

### **Schutzgut Landschaft / Fläche**

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

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten 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 wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Ausnahme bilden notwendige Nachtbetriebe bei Rettungseinsätzen oder Notfällen in den die Beleuchtung des Betriebsge-

länden gewährleistet sein sollte. Auch hier sollte jedoch bestmöglich darauf geachtet werden, nur die wirklich notwendige Beleuchtung zu nutzen. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

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

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

#### **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die derzeitigen Standorte der Feuerwehr und des BRK haben aufgrund der siedlungsnahen Lage und fehlender Erweiterungsflächen kein Entwicklungspotential.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange der am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen den geeignetsten Standort 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.

#### **15.6 Zusätzliche Angaben**

##### **15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Jahr 2021 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.

##### **15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Zirndorf wird daher die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

#### **15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Westlich von Zirndorf soll auf einer Fläche von ca. 2,4 ha ein Sondergebiet für das „Rettungszentrum“ entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld im Norden an die Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Bronnamburg an, im Osten befindet sich die Kreisstraße FÜ 19, im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
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

## **16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – in Bearbeitung**

Für das Planungsgebiet wird in der kommenden Vegetationsperiode eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse aus dieser artenschutzrechtlichen Prüfung fließen anschließend in die weitere Planung ein.

Eventuell erforderliche vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden in den weiteren Verfahrensschritten berücksichtigt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) sind durchzuführen, 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 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- V1:** Die Baufeldräumung darf nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis Mitte Juli), durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumungen und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss eine Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der Eingriffsfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (=Vergrämgungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschritten werden. Die Aufhängungshöhe der Bänder hat zwischen 0,75 und 1,20 m zu liegen. Ackerflächen sind zuvor (März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.
- V2:** Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
- V3:** Zur Vermeidung von Anlockung von Nachfaltern und andern Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Leuchtkegel zu verwenden.
- V4:** Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- V5:** Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m in einer Breite von mind. 0,30 zu unterbrechen.

- V6:** Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 20 – 25 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind.
- V7:** Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.Ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- V8:** Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

## 17. Überregionale Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (zurzeit Fassung vom 01.01.2020) anzupassen. Der Regionalplan der Region Nürnberg ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. Einzelne für Zirndorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

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

### 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).

„Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. (Vgl. RP 7 2.1.3) Zirndorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als Siedlungsschwerpunkt im bestimmt. Gem. 2.2.2.3 (Z) sollen Siedlungsschwerpunkte zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Die Arbeitsplatzzentralität soll gesichert werden.

Hinsichtlich der 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.*

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

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

Unter 7.1.4.2 wird weiterhin dargelegt:

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

Zum Wasserhaushalt beschreibt der Regionalplan unter 7.2.2.3:

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

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

## **18. Hinweise**

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehende Kreisstraße FÜ 19, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld und biotopkartierte Flächen im Umfeld sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Rettungszentrum“ in der Fassung vom xx.xx.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Umweltbericht, erstellt durch das Ingenieurbüro Christofori & Partner, Roßtal vom 14.09.2021
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, in Bearbeitung , wird zu einem späteren Zeitpunkt beigefügt
- Geotechnischer Bericht über Baugrund und Gründung, in Bearbeitung, wird zu einem späteren Zeitpunkt beigefügt

Aufgestellt: Heilsbronn, den 14.09.2021

Zirndorf, den .....

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

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