



STADT ZIRNDORF

Änderung des Flächennutzungsplans

Im Bereich des
Bebauungsplans
„Rettungszentrum“

mit integriertem
Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

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

Fassung vom 14.09.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	6
2.2	Derzeitige Nutzungen	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten	6
2.5	Bodendenkmäler	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete.....	7
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	9
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	10
4.1	Künftige Nutzungen	10
4.2	Flächenbilanz	10
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	11
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	11
4.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.6	Übergeordnete Planung.....	12
5.	Umweltbericht.....	14
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	14
	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	14
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
	Schutzgut Boden	15
	Schutzgut Wasser	17
	Schutzgut Klima/Luft	18
	Schutzgut Tiere und Pflanzen – <i>in Bearbeitung</i>	19
	Schutzgut Mensch.....	20
	Schutzgut Landschaft / Fläche.....	21
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
	Wechselwirkungen	23
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25

Zusätzliche Angaben.....	25
Maßnahmen zur Überwachung.....	26
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – in Bearbeitung	26
7. Hinweise.....	27
8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans.....	28

Vorentwurf

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zirndorf bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Zirndorf ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen, insbesondere der veränderten räumlichen, wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen, der geänderten rechtlichen Grundlagen, des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in der Fassung aus dem Jahr 2020 ist für die städtebaulich und landschaftlich, naturräumlich positive Entwicklung der Stadtgebietes von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

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

Westlich von Zirndorf sind landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Flächen und an die Kreisstraße FÜ 19 angrenzend soll ein Sondergebiet für das „Rettungszentrum“ entstehen.

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 scheitert 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, das 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 Art der geplanten Nutzung sowie die verkehrsgünstige Lage direkt an der Kreisstraße FÜ 19 hat sich eine mögliche Betriebsverlagerung an den Stadtrand von Zirndorf als geeignete Verlagerungsmöglichkeit herauskristallisiert. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, so dass im Rahmen der Gesamtabwägung eine dementsprechende Betriebsverlagerung als geeignete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erachtet wird.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Zirndorf wurde daher dem Vorschlag zur Betriebsverlagerung 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 Ortsteilwehren berücksichtigt.

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

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

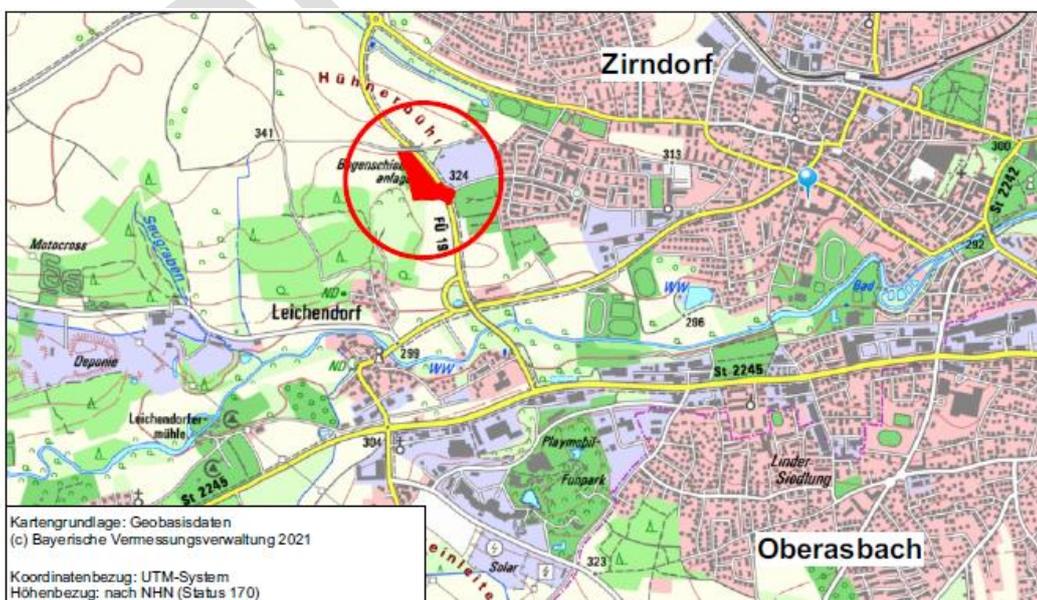
Im Bestand werden die Flächen als Bogenschießplatz sowie als Übungsfläche für die Rettungshundestaffel der Feuerwehr Zirndorf genutzt. Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von Trainingsflächen der Rettungshundestaffel sowie des Schützenvereins – Sektion Bogenschützen - verbunden. Das Gesamtgrundstück, 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.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Zirndorf
© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2021

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Zirndorf umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Flurstücke mit folgenden Flurnummern: 606/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 605 und 619, jeweils der Gemarkung Zirndorf, mit einer Gesamtfläche von 2,4 ha.

2.2 Derzeitige Nutzungen

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

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch die Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Bronnamber
- 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

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

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs als Ackerflächen sowie als Verkehrsflächen dar. Im Umfeld der Änderungsfläche werden östlich der Kreisstraße FÜ 19 weitere landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Nördlich grenzen zunächst die Verkehrsflächen der Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Bronnamber an und daran anschließend weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden und Westen des Änderungsgebietes sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie als Biotop kartierte Hecken dargestellt.

2.4 Altlasten

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

2.5 Bodendenkmäler

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 12.09.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Änderungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Änderungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 800 m südwestliche des Änderungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus dem Neolithikum, das Benehmen wurde hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/9773-1506 oder das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DSchG. zuletzt geändert am 23.04.2021

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.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

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

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

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 Änderungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die bestehenden landwirtschaftlichen und Siedlungsstrukturen bestimmt. Hier ist der Wechsel zwischen Waldflächen und Ackerflächen hervorzuheben, daneben bestimmen die Verkehrseinrichtungen und Siedlungsstrukturen das Landschaftsbild. Als Vorbelastung ist die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 14 zu erachten.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 1,1 km südwestlich bzw. ca. 1,3 km östlich.

2.9 Emissionen

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

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

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

Das Stadtgebiet von Zirndorf kann von diesem Standort aus gut erreicht werden. 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 Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet 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 Bauhofes 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 alleamt 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. Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

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

Die Flächen westlich von Zirndorf, welche bisher als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden nun als Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO dargestellt. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung als „Rettungszentrum“ definiert. Zudem werden in diesem Zusammenhang die angrenzenden Verkehrsflächen, die bereits faktisch mit dem Bebauungsplan „Westspange“ umgesetzt wurden, nun auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.



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

Diese Änderung dient der geordneten Entwicklung von Gebieten im Stadtgebiet und ist für das im Rahmen des Bebauungsplans geplante Bauvorhaben Voraussetzung. Hiermit wird eine angemessene Entwicklungsfläche für das dringend benötigten neue Rettungszentrum der Stadt Zirndorf verfügbar gemacht. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können mit der vorliegenden Planung gering gehalten werden können.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs ca. **2,37 ha** **100,00 %**

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Ackerland ca. 1,85 ha 78,11 %

Verkehrsfläche ca. 0,52 ha 21,89 %

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Sondergebiet ca. 2,37 ha 100,00 %

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

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

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan für die Sondergebietsflächen beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs ist über die westliche Stichstraße des Kreisverkehrsplatz im Süden des Änderungsbereichs gegeben. Eine Anbindung an die FÜ 19 scheidet aufgrund der dortigen Verkehrsbelastung aus.

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

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

4.5 Ver- und Entsorgung

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

Aktuell ist das Änderungsgebiet nicht an die Entwässerung angeschlossen. Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes bestehen aktuell keine Anschlussmöglichkeiten an Kanalisation. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen östlich des Änderungsgebietes im Bereich des Pinderparks sowie 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 Änderungsgebiet minimiert wird.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll die Entwässerung zunächst gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, erfolgen. Niederschlagswasser soll daher grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird.

Soweit möglich sollen die Oberflächenwasser örtlich versickert werden. Gegebenenfalls sind der Einleitung des Oberflächenwassers Rückhaltemaßnahmen mit Drosselung und ggf. auch Reinigungseinrichtungen vorzuschalten. Soweit eine Versickerung oder Ableitung in eine Vorflut nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen.

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

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

4.6 Übergeordnete 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 besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

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

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

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

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

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

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

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

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

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

Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

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

In den weiteren Maßgaben des Abschnitts 1 wird ausgeführt:

„Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.“ (RP7 1.2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.

Unter 7.1.2.1 wird weiterhin als Grundsatz (G) ausgeführt:

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

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

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

Unter 7.1.4.2 wird weiterhin dargelegt:

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

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.

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

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

Eine bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche soll zukünftig als Sondergebiet für das Rettungszentrum der Stadt Zirndorf dargestellt werden. Mit dem geplanten Sondergebiet soll ein Beitrag zur sinnvollen Entwicklung der Rettungseinrichtungen geleistet werden.

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

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

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

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

LEP ist Stein die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Stein zugewiesen.

Auf den Planflächen selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Südlich und westlich grenzen an die Planungsflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt die Kreisstraße FÜ 19 und im Norden die Ortsverbindungsstraße zwischen Zirndorf und Bronnamburg an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr und Herbst 2021 örtliche Bestandshebungen durchgeführt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit überwiegend als Übungsflächen von örtlichen Vereinen, der Rettungshundestaffel der Feuerwehr Zirndorf sowie den Bogenschützen des Schützenvereins Zirndorf, genutzt.

Im Norden grenzt die Ortsverbindungsstraße von Zirndorf und Bronnamburg an. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten die Kreisstraße FÜ 19 an.

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

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

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

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

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

Schutzgut Boden

Beschreibung

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Änderungsgebiet dem 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 Änderungsgebiet, 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 Flächen nicht mehr durchgeführt. Mit der Errichtung der Kreisstraße FÜ 19 wurde die diesbezügliche Nutzung aufgegeben und durch Freizeitnutzungen der Bogenschützen ersetzt. In Teilen des Änderungsgebietes wurde vor der Freizeitnutzung bereits eine Lagernutzung für Baustoffe durchgeführt. Zum Teil erfolgte auch ein Sandabbau.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

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

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind keine offenen Gewässer vorzufinden.

Hydrogeologisch ist das Änderungsgebiet dem Keuper-Bergland (Lehrbergschichten) zuzuordnen. Die Deckschicht aus Lockergestein (nicht bindig) ermöglicht mit 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 ergeben sich Veränderungen im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

Baubedingte Auswirkungen

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

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.

Für das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen sind, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, ggf. Rückhaltemaßnahmen und eine geregelte Ableitung notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus den Fahrzeughallen 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.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen – in Bearbeitung

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Übungsflächen für örtliche Vereine genutzt, das Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes aus. Auf der Änderungsfläche 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 Änderungsgebiet selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzungen im Übrigen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Der erfolgten Einfriedungen beschränken dabei bereits jetzt die Durchgängigkeit für Wildtiere.

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Im Bereich der geplanten Grünflächen und durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensations- sowie ggf. notwendiger FCS und CEF-Maßnahmen auf Ebene eines konkreteren Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben.

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

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die Stichstraße im Süden des Änderungsgebietes erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für die Wohnnutzungen im weiteren städtebaulichen Umfeld sind lediglich temporär wirksam und

bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Bereits baubedingt wird die bestehende Erholungsfunktion im Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

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

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Änderungsgebietes. 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 unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Beschreibung

Die Änderungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die 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 Änderungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Gemäß des Fachinformationssystems Natur des Landesamtes für Umwelt des Lands Bayern (FINWEB) ist am Südwestrand des Änderungsgebiet 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 Änderungsgebietes wird durch die bestehende Kreisstraße FÜ 19 negativ geprägt.

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

Auswirkungen

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Die Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 12.09.2021) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Änderungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Änderungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Änderungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 800 m südwestliche des Änderungsgebietes 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 und Abs. 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.

Wechselwirkungen

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

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planfläche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende 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.

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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

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

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen 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 können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die

nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die Grünflächen 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 Änderungsgebietes erfüllt keine Naherholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

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

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten 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 Betriebsgeländes gewährleistet sein sollte. Auch hier sollte jedoch bestmöglich darauf geachtet werden, nur die wirklich notwendige Beleuchtung zu nutzen. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Frühjahr und Herbst 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.

Maßnahmen zur Überwachung

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4 c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsfläche wird an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Westlich von Zirndorf soll auf einer Fläche von ca. 2,4 ha ein Sondergebiet für das „Rettungszentrum“ entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld im Norden an die Ortsverbindungsstraße von Zirndorf nach Bronnamberg 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 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 Sondergebietsfläche wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme sind auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen zu definieren. Konkrete Maßnahmen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 5). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 5):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	Mittlerer Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – in Bearbeitung

Für das Änderungsgebiet 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 (=Vergrämungsmaßnahme). 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.

7. Hinweise

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

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2021 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung
- Begründung

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