

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	08.11.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 54 "Schwadmühle West" und 35. Änderung des "Flächennutzungsplanes 2010"			
- Vorstellung Festsetzungskatalog insbesondere im Bezug auf ein nachhaltiges Gewerbegebiet			

Sachverhalt:

In den Gremien des Marktes Cadolzburg wurde festgelegt, dass das künftige Gewerbegebiet „Schwadmühle West“ die Kriterien eines NACHHALTIGEN Gewerbegebiets erfüllen soll.

In Absprache mit den Planern (Teambüro Schwarzott, Planungsbüro Grosser-Seeger & Partner, Fa. Bayerngrund) und den involvierten Abteilungen des Marktes wurde ein erster Entwurf erarbeitet, der die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Hinblick auf die Nachhaltigkeit des Gewerbegebiets aufzeigt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass ein Teil der vom Markt gewünschten Vorgaben nur über den noch abzuschließenden Kaufvertrag mit den künftigen Grundstückseigentümern geregelt werden kann. Festsetzungen im Bebauungsplan können diesbezüglich nicht getroffen werden. Dies betrifft insbesondere:

- einen Zeitraum zur Bauverpflichtung sowie Regelungen bei einem Wiederverkauf
- die zwingenden Anschluss an ein evtl. BHKW bzw. an ein Nahwärmenetz
- die Installation von Photovoltaikanlagen und ihre Größe
- den Bau von Zisternen
- das Vorlegen einer Bürgschaft zur Sicherung der im Bebauungsplan geforderten Grünordnung

Es muss auch noch geklärt werden, ob der im Aufstellungsbeschluss festgelegte Ausschluss von großflächigen Logistikunternehmen im Bebauungsplan überhaupt möglich ist.

Folgende textliche Festsetzungen im Hinblick auf ein „Nachhaltiges Gewerbegebiet“ werden seitens der Beteiligten vorgeschlagen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54 „SCHWADERMÜHLE WEST“

- VORENTWURF -

„Standardfestsetzung“	Optionale, nachhaltige Festsetzung	Vorteil
Art der baulichen Nutzung		
Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.		
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.		(keine Einschränkungen der anderen Betriebe)
Vergnügungsstätten sind weder		

allgemein noch ausnahmsweise zulässig.		
Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs sind unzulässig.		(Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration)
Maß der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl (GRZ): 0,8		
Baumassenzahl (BMZ): 10,0		
	Mindestmaß für Gebäudehöhe, z.B. 5 m Wandhöhe (<i>Alternativen werden geprüft.</i>)	Flächensparen, da Übereinanderlegen von Nutzungen gefördert wird
Bauweise, Abstandsflächen		
Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, festgesetzt.		
Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.		
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten		
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der gesamten Baufläche, jedoch mit Ausnahme der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16, zulässig.		
	Stellplätze sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die, auf den Bauflächen, zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden.	Eingrünung und Beschattung der Stellplätze, Vermeidung von Hitzeinseln
Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.		
Wasserabfluss, Versickerung		
	Festsetzung einer Fläche für ein Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich	
	Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen. (<i>Es ist ein Trennsystem vorgesehen, das in den Farnbach einleitet.</i>)	Keine Vermischung von Schmutz- und Regenwasser, Verringerung der, dem bestehenden Netz zugeführten Wassermenge

	Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Dies gilt nicht für Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird	Verringerung des Eingriffs in den Wasserkreislauf
Verkehrsflächen		
	Reduzierung der Straßenbreite auf das notwendige Minimum	Flächensparen
Versorgungsflächen		
	Festsetzung einer Versorgungsfläche möglich für z.B. ein BHKW (<i>keine Nutzungsverpflichtung durch BP, vertragliche Regelungen erforderlich</i>)	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Ausgleichsfläche im Geltungsbereich	Minderung des Eingriffs, weniger externen Flächenverbrauch
	Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen sind diese entsprechend auszubilden durch z.B. - Verwendung von Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K). - Vermeidung von Streulicht nach oben durch Einsatz von Blenden Dies gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen.	Vermeidung der Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen
Immissionsschutz		
Wird im weiteren Verfahren ergänzt.		
Örtliche Bauvorschriften		
	Stellung baulicher Anlagen mit geneigten Dächern: Orientierung der Längsachse der Gebäude in Ost-West-Richtung (Abweichung bis 20°)	Bei geneigten Dächern: Schaffung von südausgerichteten Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie (<i>Errichtung und Nutzung von Photovoltaik oder Solaranlagen nicht festsetzbar</i>)
	Festsetzung von begrünten Flachdächern (Neigung bis 10°) Ausnahme: Sattel- und Pultdächer mit 25°-30° Dachneigung zulässig, wenn diese auf mind. 80% der südausgerichteten Dachfläche mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung genutzt werden	Begrünung, Rückhalt von Niederschlagswasser, alternativ: optimale Nutzung der Sonneneinstrahlung (<i>Kombination von begrünten Flachdächern und PV-Anlagen ist grundsätzlich möglich</i>)
	Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen,	Erhaltung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens, Vermeidung von sog.

	gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 10% (alternativ bis 20%) mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.	Schottergärten
	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm (alternativ bis 15 cm) eingehalten werden.	Durchlässigkeit für Kleinlebewesen, z.B. Igel
	Hecken aus Nadelgehölzen sind als Einfriedung unzulässig.	Höhere Biodiversität
	Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern, Fassaden oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden, so ist je angefangener 50 m ² (alternativ höhere Fläche) nicht ausgeführter Dach-, Fassaden- oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die o.g. Bestimmungen hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung zu pflanzen.	
Grünordnung		
	Baumreihe entlang der Straße Die Anzahl der im Planteil mittels Hinweis zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu pflanzen, soweit geplante Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnahe erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.	Durchgrünung des Gebiets, Kühlungseffekt durch Verschattung und Verdunstung
	Im Planbereich ist je angefangener 500 m ² (alternativ bis zu 1000 m ²) Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.	Durchgrünung des Gebiets, Kühlungseffekt durch Verschattung und Verdunstung
	Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m ² große, spartenfreie und offen	Wuchserfolg

	durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.	
	Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m ² , die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Abflussbeiwert von max. 0,2, max. Wasserkapazität mind. 45%) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten.	Schaffung von Lebensräumen, Rückhalt von Niederschlagswasser, Verbesserung des Kleinklimas
	Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (Fenster und Türen) mit einer Breite ab 5 m oder einer Fläche ab 20 m ² sowie Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m ³ betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.	Kühlungseffekt am Gebäude durch Verdunstung, Verbesserung des Kleinklimas
	Stützmauern sowie Einfriedungen, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.	Begrünung, Vermeidung von Hitzeinseln
	Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.	Sicherstellung eine zeitnahen Umsetzung
	Aufnahme einer Pflanzliste mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern	Wuchserfolg, Ökologischer Nutzen für Tierwelt (Lebensraum, Nahrung), Erhalt der heimischen Artenvielfalt

Den Mitgliedern soll in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der erste Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ inkl. Begründung zur Zustimmung vorgelegt werden. Diese Planfassung soll dann Grundlage für die Abstimmung mit den Nachbargemeinden, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sein.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit den Planern ausgearbeiteten textlichen Festsetzungen inklusive der optionalen, nachhaltigen Festsetzungen -wie im Sachverhalt ausgeführt- in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ aufzunehmen.

Bei den alternativ vorgeschlagenen Regelungen wird Folgendes beschlossen:

- Begrünen von Freiflächen: %
- Mindestabstand Zaun zur Geländeoberfläche: cm
- Bauersatzpflanzung bei fehlender Begrünung: je angefangener m.²
- Baumpflanzung je angefangener m² Grundstücksfläche