

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 25.04.2022	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" sowie 34. Änderung des "Flächennutzungsplanes" im Parallelverfahren - Abwägung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)			

Sachverhalt:

**Markt Cadolzburg
Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“
sowie die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Abwägungsvorschläge zu den Vorentwürfen

zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zu den Vorentwürfen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.12.2021, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 31.01.2022 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim
- Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Cadolzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Infra Fürth GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken
- Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44
- Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- Planungsverband, Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, – Höhere Landesplanungsbehörde
- Regierung von Mittelfranken, – Luftamt Nordbayern-
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Avacon Netz GmbH
- Gemeinde Großhabersdorf
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung
- Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- Stadt Zirndorf
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, KV Fürth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- CSG GmbH
- E.ON Energie Deutschland GmbH
- E.ON SE
- Evangelische Kirchenstiftung
- Gemeindewerke Cadolzburg
- Katholische Kirchenstiftung
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring, Fürth-Land
- Markt Ammerndorf
- Polizeiinspektion Zirndorf, Verkehr
- Stadt Fürth
- Stadt Fürth, Tiefbauamt/Stadtentwässerung
- Stadt Langenzenn
- Verkehrsverbund, Großraum Nürnberg GmbH

Die Öffentliche Auslegung der Vorentwürfe des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 20.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 statt. Es gingen von folgenden Personen Anregungen ein.

- Bürger 1:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, vom 31.01.2022
 Jahnstraße 7, 90763 Fürth

<p>Bereich Landwirtschaft</p> <p>Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Kulturlächen berührt. Auch wenn die Flächen teilweise bebaut sind und überwiegend gartenbaulicher Nutzung dienen, müssen sie bei dauerhafter Aufgabe der gartenbaulichen Nutzung rückgebaut werden und wieder in landwirtschaftliche Nutzung überführt werden. Diese Rückführung in eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht. Der Verlust an</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Inanspruchnahme der rückzuführenden landwirtschaftlichen Flächen ist zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen erforderlich. Aufgrund der hierfür geeigneten Lage des Plangebiets in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, der verkehrlichen Anbindung an zwei Kreisstraßen sowie der teilweise bereits vorhandenen Infrastruktur werden die</p>
---	---

<p>landwirtschaftlichen Anbauflächen sollte aber im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dazu verweisen wir auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.</p>	<p>landwirtschaftlichen Belange zugunsten einer Bebauung an dieser Stelle zurückgestellt.</p>
<p>Gemäß Ziffer E1 der Begründung zum Bebauungsplan sind planexterne Ausgleichsflächen vorgesehen. Diese werden erst im weiteren Verfahren ergänzt. Sollten diesbezüglich Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, bitten wir um Beachtung agrarstruktureller Belange. Bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen sollte beachtet werden, dass diese Flächen bezüglich ihrer verbleibenden Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben.</p>	<p>Die externen Ausgleichsflächen stehen noch nicht fest, soweit dies möglich ist, werden agrarstrukturelle Belange berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p>Bereich Forsten Das Plangebiet ist ca. 13,5 ha groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 751/1, 752, 754, 755 und 758/6 in der Gemarkung Roßendorf. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. <u>Beanspruchte Waldflächen lt. Plan:</u> Durch die Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen. Im Nordwesten des Plangebiets ist auf Flst. Nr. 752 eine Fläche mit einer Größe von 4.050 m² und im Südosten auf Flst. Nr. 754 eine Fläche mit 16.820 m² betroffen. Insgesamt ist damit die Rodung von 20.870 m² Wald erforderlich. Diese Rodung ist an anderer Stelle im Verdichtungsraum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadermühle West“ Markt Cadolzburg Seite 12 Vorentwurf Nürnberg/Fürth/Erlangen flächengleich auszugleichen bzw. neu aufzuforsten. Die für den Waldausgleich vorgesehene Fläche wird im weiteren Verfahren ergänzt. Der Wald auf Flst. Nr. 755 soll erhalten werden und wird daher im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ersatzaufforstungsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p>Trotz der vorgesehenen Rodung liegen die Baugrenzen teilweise noch in der Baumfallzone von 20 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für die geplanten Gebäude und die sich dort aufhaltenden Personen eine Gefährdung durch umstürzende Bäume, Baumabbrüche oder herabfallende Äste. Aus diesem Grund sind innerhalb der Baumfallzone statisch-konstruktive Maßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsträumen zum Schutz vor Baumfall vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies ist so bereits Teil der Planung.</p>
<p>Die künftige Nutzung führt zu einer Rodung von 20.870 m² und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Ein Bebauungsplan kann die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4-7 BayWaldG sinngemäß zu</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>beachten. Eine Genehmigung darf nach Art. 39 Abs. 2 Satz 2 BayWaldG i.V.m. Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG insoweit nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde erteilt werden.</p>	
<p><u>Verdichtungsraum</u> Der zu rodende Wald liegt im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Nach den Zielen der Regionalplanung (Region 7) ist der Wald im Verdichtungsraum grundsätzlich zu erhalten. Nach den Zielen des Waldfunktionsplanes für den Teilabschnitt Region Nürnberg soll der Wald im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen erhalten und es soll auf eine Mehrung der Waldfläche hingewirkt werden. Beide Pläne – Regionalplan und Waldfunktionsplan – dokumentieren mit ihren Zielen ein öffentliches Interesse an der Waldflächenerhaltung im Verdichtungsraum.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aus diesem Grund ist eine flächengleiche Wiederaufforstung an anderer Stelle im Verdichtungsraum vorgesehen.</p>
<p><u>Ersatzaufforstung</u> Aus o. g. Gründen kann der Rodung aus forstlicher Sicht gemäß Art. 9 Abs. 5 BayWaldG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden: - Die Rodung darf nur innerhalb der im Plan beschriebenen Flächen erfolgen. - Durchführung einer flächengleichen (20.870 m²) Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen innerhalb von drei Jahren. Dies ist in der Planung auch vorgesehen.</p>	<p>Eine Rodung von Waldfläche über den aktuellen Stand hinaus oder außerhalb des Geltungsbereichs ist durch die Planung nicht vorgesehen. Die Ersatzaufforstungsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt.</p>
<p>Hierzu ergehen nachfolgend genannte Hinweise: - Bei der Ersatzaufforstung sind gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG standortgemäße Baumarten auszuwählen und standortheimische Baumarten angemessen (mind. 20%) zu beteiligen. Eine Beratung hierzu kann über das zuständige Forstrevier erfolgen. - Der rechtskräftige Bauleitplan ersetzt nicht eine für die Ersatzaufforstung nötige Erstaufforstungserlaubnis. Diese muss beim AELF Fürth-Uffenheim beantragt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen werden bei der Erstaufforstung entsprechend berücksichtigt. Kenntnisnahme.</p>
<p>Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.</p>	<p>Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mitgeteilt.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fürth-Uffenheim, bezüglich dem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Kulturflächen, planexterner Ausgleichsflächen, die Inanspruchnahme von Waldflächen sowie die Baumfallzonen zur Kenntnis. Aufgrund der geeigneten Lage des Plangebiets, werden die landwirtschaftlichen Belange zugunsten einer Bebauung an dieser Stelle zurückgestellt. Die Ausgleichsflächen und die Ersatzaufforstungsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Cadolzburg, vom 30.01.2022
Löffelholzstraße 6, 90556 Cadolzburg

<p>Die Bund Naturschutz Ortsgruppe Cadolzburg stimmt der geplanten Bebauung unter folgenden</p>	
---	--

<p>Auflagen und Bedingungen zu:</p> <p>1. Bedarf</p> <p>Der geltend gemachte Bedarf von 13,5 ha wird kritisch gesehen. Wir erkennen an, dass sich die Fläche schon teilweise auf bebautem Gebiet entstehen soll, fordern jedoch die vorrangige Nutzung bestehender anderer, noch unbebauter Gewerbeflächen mit denselben ökologischen Standards und eine Begrenzung des Flächenverbrauchs auf ein tatsächlich erforderliches umweltverträgliches Maß.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Der sparsame Umgang mit Ressourcen und Reserven ist einer der wichtigsten Grundsätze im modernen Städtebau und in der Landesplanung, dem auch die Gemeinden in ihrer Ausweisungspraxis für Bauland Rechnung zu tragen haben. Die unnötige Ausweisung von Bauland entspricht weder den heutigen Sachkenntnissen noch den gesetzlichen Vorgaben (Art. 141 der Bayerischen Verfassung, Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, Art. 1 und 6 BayNatSchG).</p> <p>In Zeiten des Klimawandels und des massiven Artensterbens fragen wir uns schon, ob Bau- und Gewerbegebiete ungebremst weiterwachsen können. Es muss die Frage erlaubt sein, ob es nicht mildere Mittel oder eine flächenmäßig geringere Inanspruchnahme von Land zur Befriedigung des notwendigen Bedarfs gibt.</p> <p>Einen Bedarf scheint es immer zu geben, auch dann noch, wenn die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ihren Höchststand 2018 (<i>Bay. Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal 2020, Markt Cadolzburg 09973114, S. 8</i>) schon überschritten hat. Daraus kann man schließen, dass die Anzahl jetzt sinkt.</p> <p>Die Begründung mit einem negativen Pendlersaldo vermag nicht zu überzeugen.</p>	<p>Entgegen der Annahme in der Stellungnahme handelt es sich nicht um eine unnötige Ausweisung von Bauflächen. Das Erfordernis wird i in der Begründung ausführlich dargelegt und es besteht in der Marktgemeinde Cadolzburg ein tatsächlicher Bedarf an Gewerbeflächen in nicht unerheblichem Maße.</p> <p>Von einem ungebremsten Wachstum kann daher nicht die Rede sein, da es sich nicht um eine Ausweisung über den ermittelten Bedarf hinaus handelt, sondern lediglich um eine Deckung des ermittelten Bedarfs.</p>
<p>Dargestellt wird der Wunsch überwiegend <u>ortsansässiger</u> Firmen nach Auslagerung, ohne konkrete Aussiedlungspläne oder Betriebe zu nennen. Wenn wie erwähnt die meisten Anfragen aus Cadolzburg und Umgebung kommen, werden <u>keine neuen Arbeitsplätze</u> geschaffen. Es wird eher ausgelagert, was im Fall des einzigen genannten Holzverarbeitenden Betriebs im Hinblick auf die dann mögliche innerörtliche Entwicklung und Emissionen tatsächlich gesamtgesellschaftlich wünschenswert und sinnvoll ist. Ob das für alle anderen zutrifft, kann man durchaus bezweifeln. Es ist aber davon auszugehen, dass weitere Auslagerungen zunächst zu neuen Leerständen / Industriebrachen im Ortsbild führen würden. Eine Nutzung dieser Flächen zur weiteren Nachverdichtung mit Wohnraum hätte Zuzüge mit weiteren Herausforderungen für die Infrastruktur (Arbeitsplätze, Verkehr) zur Folge.</p>	<p>Konkrete Aus- und Ansiedlungswünsche können aus Gründen des Datenschutzes nicht in die Planunterlagen aufgenommen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Betriebe nur an einer Auslagerung interessiert sind, wenn eine entsprechende Erweiterung des Betriebes zwingend notwendig ist, die am bisherigen Standort eben nicht durchführbar ist. Mit einer Erweiterung kann auch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze einhergehen.</p> <p>Dass Umsiedlungen von Betrieben übergangsweise zu Leerständen führen können, ist zwar richtig, bedeutet jedoch nicht, dass dies ein langfristiger Zustand sein muss. Es ist denkbar und wünschenswert, dass sich dort wieder ein Betrieb oder eine andere Nutzung ansiedelt. Die Begründung wird um diesen Punkt ergänzt. Allein die Auslagerung des vom Anreger angeführten Gewerbebetriebes aus der Ortsmitte von Cadolzburg ist ein wichtiger Punkt unter</p>

	<p>mehreren, da hier langjährige Immissionskonflikte beseitigt und eine nachhaltige Ortsentwicklung im Ortskern angegangen werden können.</p>
<p>Soweit <u>auswärtige Firmen</u> Ansiedlungsbedarf angemeldet haben, wäre ebenfalls wünschenswert zu wissen, wo diese bisher ihren Firmensitz bzw. ihre Produktionsstätten haben. Auch hier ist anzunehmen, dass sie ihre Belegschaften mitbringen und mit zusätzlichen Einpendlern zwar rein <u>rechnerisch ein günstigerer Ein-/Auspendlersaldo</u> entsteht, aber eben auf einem höheren Niveau mit all seinen Schattenseiten, insbesondere einer erhöhten Verkehrsbelastung. Dass diese Befürchtung begründet ist, belegt auch Ihre Einschätzung zum neu entstehenden Quell- und Zielverkehr (Seite 31 der Begründung).</p>	<p>Wie bereits oben erwähnt, können aus Datenschutzgründen keine konkreten Angaben zu den Betrieben gemacht werden. Zur Ermittlung des bestehenden und zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse werden noch in die Planung und die Begründung aufgenommen.</p>
<p>Für viele Beschäftigte aus dem Ort, die ihre Arbeitsplätze nicht mehr fußläufig erreichen können, sind weitere Arbeitswege die Folge, die dann vermutlich mit privaten Pkw zurückgelegt werden. Zudem wird von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gesprochen. Diesen Bereich decken derzeit oftmals Einpendler aus den nahen Städten ab, während umgekehrt qualifizierte Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich weitgehend fehlen und dieser Mangel die dort Beschäftigten auch weiterhin zum Auspendeln zwingt.</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass in allen ortsansässigen Betrieben ausschließlich in Cadolzburg wohnende Arbeitskräfte angestellt sind. Dies bedeutet, dass zwar für einen Teil der Belegschaft längere Wege entstehen können, aber auch dass sich für andere die Wege entsprechend verkürzen. Gerade die Auslagerung produzierender Betriebe ermöglicht dann im Ortskern auch die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe, da hier Immissionskonflikte nicht in dem Maß auftreten würden. Es sei aber auch darauf hingewiesen, dass es sich bei den vom Anreger vorgetragenen Argumenten um eventuelle Entwicklungen handelt und eben nicht um zwangsläufige.</p>
<p>Durch Auslagerung frei werdende Firmengrundstücke im Ortsbereich sollten dann zumindest in das Eigentum des Marktes Cadolzburg überführt werden, um eine nachhaltige Gestaltung im Interesse des Gemeinwohls zu erhalten, z.B. durch Schaffung grüner Oasen als Begegnungsstätten für Menschen. Ein weiterer Flächenverbrauch darf damit nicht generiert werden. Der Versiegelung im Gewerbegebiet muss eine mindestens ebenso große Entsiegelung folgen.</p>	<p>Der Ankauf von frei werdenden Gewerbegrundstücken durch die Marktgemeinde zum Zwecke der Entsiegelung und/oder eine Umnutzung der Flächen zu Grün- oder Platzflächen ist nicht vorgesehen. Dies würde aufgrund des Wegfalls von Bauflächen einen neuen zusätzlichen Bedarf an Bauflächen generieren. Zudem hat die Marktgemeinde nicht einfach ein Zugriffsrecht auf frei werdende Firmengrundstücke, zumal wenn diese im Firmeneigentum verbleiben. Auch das Vorkaufsrecht hat hier seine Grenzen.</p>
<p>Schließlich werden <u>Flächen in anderen Gewerbegebieten</u> von 4,15 ha genannt, die noch unbebaut sind. Hier stellt sich die Frage, warum Interessenten nicht darauf zugreifen, bevor neues Land bebaut wird, und warum eine „Aktivierbarkeit“ von nur etwa 15% besteht. Offenbar sind schon diese Gewerbegebiete nicht gefragt. Die ökologischen Standards sollten dann auch in diesen, schon ausgewiesenen Gewerbegebieten zur Geltung gebracht werden.</p>	<p>Trotz der Bemühungen der Marktgemeinde konnten diese Flächen bisher nicht vermittelt bzw. aktiviert werden. Die Gründe hierfür sind vielfältig und teils auch in der Begründung schon angeführt. Sehr häufig handelt es sich bei diesen Flächen auch um Vorhalteflächen für Erweiterungen schon bestehender Betriebe. Zudem ist zwar in der Summe eine Fläche von 4,15 ha vorhanden, es handelt sich aber um mehrere kleinere Flächen, die häufig den Anforderungsprofilen nicht entsprechen. Die Anregung wird aber aufgegriffen und die Aktivierungsquote überprüft und ggf. angepasst.</p>

<p>2. Verkehrsanbindung Das Problem ist, dass die anzusiedelnden Betriebe von vorne herein gezwungen sind, sämtlichen Verkehr über die Straße abzuwickeln. Dies trifft nicht nur auf Transporte von Baumaterial während der Errichtung und von Gütern während des laufenden Betriebs zu, sondern wie oben dargestellt auch für die Arbeitswege der Beschäftigten. Eine energiesparende Verkehrsplanung beinhaltet den Umweltverbund. Es verkehrt zwar die Linie 126 zwischen Cadolzburg und Siegelsdorf, aber diese Anbindung kann den Anforderungen eines zusätzlichen Gewerbegebietes nicht ausreichend gerecht werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass fast alle zukünftigen Beschäftigten mit dem PKW pendeln. Es ist zu befürchten, dass die Belastung der Staatsstraße weiter zunimmt, gerade wenn Beschäftigte nach Aussiedlung von Betrieben ihre Arbeitsstätte nicht mehr oder nur mit erheblichem Zeitaufwand fußläufig erreichen können. Vorteilhaft ist die Lage des Gewerbegebiets am Radweg Cadolzburg – Seckendorf.</p>	<p>Aufgrund der nicht vorhandenen Güterbahnstrecken in Cadolzburg ist Güterverkehr unabhängig von der Lage innerhalb der Marktgemeinde der Fall. Eine Ausweisung eines Gewerbegebietes an anderer Stelle stellt daher keine Vorteile gegenüber dem jetzt gewählten Plangebiet dar. Durch die Planung soll die Möglichkeit geschaffen werden eine Bushaltestelle im Plangebiet selbst zu errichten, um die Attraktivität der Buslinie zur Benutzung für Pendler zu erhöhen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>3. Energieplanung Es sind alle sich anbietenden, sinnvollen Möglichkeiten der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung einschließlich der Nutzung regenerativer Energiequellen auszuschöpfen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f) BauGB). Den Gemeinden steht es überdies frei, über die Anforderungen des GEG hinauszugehen. Dies erscheint in Zeiten des Klimawandels angezeigt. Der Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung sieht eine verpflichtende Nutzung der Solarenergie bei gewerblichen Neubauten vor. Ein explizit so bezeichnetes „nachhaltiges Gewerbegebiet“ sollte entsprechend hohe Standards beinhalten. Daher sind die Zulassung von Sattel- und Pultdächern mit 25° - 30° Dachneigung und generelle Ausrichtung der Gebäude in Ost-West-Richtung zu begrüßen, um die Nutzung von Solarzellen zu ermöglichen. Zu prüfen ist ferner, inwieweit auch bei den begrünten Flachdächern eine Aufständerung von Solarmodulen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist und u.U. vorgeschrieben werden kann. Man sollte alle Möglichkeiten ausschöpfen, um eine möglichst umfassende Wasserrückhaltung als auch eine möglichst dezentrale Energieversorgung in diesem Gebiet sicherzustellen.</p>	<p>Die Auffassung, dass über das GEG hinausgehende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden sollten, wird nicht geteilt. Vielmehr ist es so, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem GEG nicht widersprechen dürfen. Darüber hinaus wären auch bei einer späteren Novellierung des GEG dann noch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu einem späteren Zeitpunkt veraltet sein könnten, einzuhalten. Eine Festsetzung zur Verpflichtung der Errichtung von Solarenergieanlagen kann im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Es ist jedoch von der Marktgemeinde vorgesehen, dies ggf. in den späteren Kaufverträgen zu regeln.</p> <p>Die Anregung bezüglich der Aufständerung von Solarmodulen auf Flachdächern wird aufgegriffen und hierzu eine Festsetzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
<p>4. Regenwassernutzung Wir empfehlen, auf den Bau von Zisternen und die Regenwassernutzung hinzuwirken. Eine Überleitung des überschüssigen Regenwassers in Regenrückhaltebecken ist sehr sinnvoll. Überschüssiges Regenwasser sollte, wie schon vorgeschrieben, dem Farnbach zugeführt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>5. Versiegelung Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt</p>	<p>Der maximal zulässige Grad der</p>

<p>notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Alle Stellplätze und Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 10-15% (Hauptwege) bzw. mit 30% (sonstige Wege) Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Alle anderen Flächen sind von Versiegelung freizuhalten. Vor allem sollten <u>keine großflächig versiegelnden Gewerbebetriebe</u> zugelassen werden, wie z.B. Autohandel und Tankstellen. Diese sollten nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden, da kein weiterer Bedarf besteht, sowie zur Vermeidung zusätzlicher An- und Abfahrten und des Eindringens wassergefährdender Stoffe ins Erdreich. Verschandelungen wie die im benachbarten Gewerbegebiet durch exzessive Pkw-Stellflächen sollte man nicht kopieren.</p>	<p>Bodenversiegelung ist über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 geregelt. Damit ist sichergestellt, dass 20% der Bauflächen unversiegelt bleiben. Eine Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Lagerplätzen ist bereits Teil der Planung und wird als ausreichend erachtet. Ein Ausschluss von einzelnen Betriebsarten nach deren zu erwartendem Versiegelungsgrad ist aufgrund der Festsetzung der GRZ nicht erforderlich. Außerdem müssen manche Betriebe aufgrund des Umgangs mit bestimmten Stoffen auch versiegelte Flächen herstellen aufgrund der einschlägigen Richtlinien oder Vorschriften. Auch hier kann ein solcher Ausschluss von Betrieben in einem Gewerbegebiet nicht befürwortet werden, da diese ja gerade der Unterbringung solcher Betriebe dienen.</p>
<p>6. Beleuchtung Die Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung im Sinn der § 41a BNatSchG und Art. 11a Satz 2 Buchst. f) BayNatSchG begrüßen wir. Was an Werbeanlagen „zwingend notwendig“ ist, sollte näher definiert werden. Im benachbarten Gewerbegebiet „Am Farrnbach“ gibt es dazu ein erschreckendes Negativbeispiel. Außerhalb der Betriebszeiten sollte auf Außenbeleuchtung möglichst ganz verzichtet werden; ggf. Bewegungsmelder zum Einsatz kommen, welche so einzustellen sind, dass unerwünschte Aktivierungen durch Tiere verhindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. In den textlichen Festsetzungen wurde bereits geregelt, dass Werbeanlagen und auch die Außenanlagen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten sind. Außerdem ist eine Abstrahlung in die Umgebung unzulässig. Diese Regelungen erscheinen als ausreichend. Im Hinblick auf die noch zu erlassende Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG erscheinen weitere, v.a. aber eigenständige Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich.</p>
<p>7. Luft und Klima Im Südosten und im Nordwesten gehen Waldbestände verloren. Nur ein kleiner Teil der Waldfläche im Südosten bleibt als Waldstreifen erhalten. Das durch Aufforstung an anderer Stelle auszugleichen ist theoretisch möglich, hat aber keine Auswirkung auf Luft und Klima in diesem Bereich. Aus diesem Grund und auch wegen des Artenschutzes schlagen wir eine <u>Verkleinerung des Gewerbegebietes im Süden</u> vor. Dann könnte der Wald erhalten werden und auch die betroffenen Arten haben eine Überlebenschance. Zusätzlich könnten Teile von Versiegelung freigehalten werden, weil der rot gestrichene Teil der Straßen entfallen kann: siehe Skizze! <i>[Anmerkung: In der Stellungnahme ist eine entsprechende Abbildung enthalten.]</i> Mit der Verkleinerung würde auch der regionale Grünzug RG7 Farrnbachtal im Südwesten mit seiner Bedeutung für das Bioklima erhalten bleiben.</p>	<p>Es ist zwar richtig, dass eine Verkleinerung des Gewerbegebietes zunächst Eingriffe vermeidet und sich in diesem Fall auch auf die schon vorbelasteten, da bebauten und versiegelten Bereiche beschränken würde. Zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen ist die Ausweisung der Bauflächen aber im vorgesehenen Umfang erforderlich. Andernfalls wären an anderer Stelle im Gemeindegebiet weitere Flächenausweisungen erforderlich und die Eingriffe würden an anderer Stelle entstehen. Durch den Verbleib von Waldstrukturen im Südosten sowie westlich des Plangebiets bleiben die positiven Effekte auf das Kleinklima, wenn auch nicht in vollem Umfang, im Umfeld des Plangebiets erhalten. Zur Sicherung der Funktionen des regionalen Grünzugs im Süden des Plangebiets ist hier eine Eingrünung de Plangebiets sowie ein Zurückversetzen der Baugrenze bereits Teil</p>

<p>8. Artenschutz Für die bodenbrütenden Vogelarten sind externe Ausgleichsflächen zu finden. Hier ist noch keine abschließende Beurteilung der Erheblichkeit möglich, da es im Wesentlichen darauf an kommt, wie nahe der Ausgleich zum Eingriff festgesetzt werden kann. Bei weiter entfernt liegenden Flächen wird die Erheblichkeitsschwelle überschritten, da der lokale Bestand an Kiebitzen und Flussregenpfeifern <u>nicht</u> erhalten werden kann! Insbesondere beim stark gefährdeten Kiebitz sehen wir einen <u>Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG (Zugriffsverbot)</u>, sollte die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erfüllt werden können (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG). Hier gilt es - wie in der saP gefordert - im Rahmen einer CEF-, also <u>vorlaufenden Ersatzmaßnahme</u>, eine Ausgleichsfläche zu finden, die bis zu den Eingriffen funktional wirksam ist. Zur Erfüllung des räumlichen Zusammenhangs sollte diese in unmittelbarer Nachbarschaft westlich des Plangebietes liegen. Um die Anforderungen an eine entsprechende – auch entsprechend große - Ausgleichsfläche zu erfüllen, erscheint uns ebenfalls eine Verkleinerung des Gewerbegebiets vom Süden her zwingend erforderlich. Auch für den Zauneidechsenbestand wäre diese Lösung sinnvoll und Zauneidechsenhabitate könnten in diesem Bereich angelegt werden.</p>	<p>der Planung.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange stehen die Planer in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Um eine entsprechende und geeignete Ausgleichsfläche (möglichst im räumlichen Zusammenhang) wird sich aktuell bemüht. Die erforderliche Kompensation aus artenschutzrechtlicher Sicht (entweder als CEF- oder doch als FCS-Maßnahme) ist bis zur Billigung des BP-Entwurfs nachzuweisen. Das Ausgleichskonzept wird bis dahin ausgearbeitet, mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und Festsetzungen hierzu im BP ergänzt sowie in Begründung und Umweltbericht entsprechende Ausführungen aufgenommen.</p>
<p>9. Ausgleich Warum arbeitet man in der Kategorie 1 mit Mindestausgleichsfaktor 0,3? Es muss zwar „nicht immer der maximale Kompensationsfaktor“ (0,6) angewandt werden, aber warum nicht z.B. ein Mittelwert wie bei Kategorie 2, wobei wir hier angesichts des Waldverlustes durchaus den maximalen Faktor 1,0 für angebracht halten. Durch- und Begrünung sollten in Zeiten des Klimawandels selbstverständlich sein und nicht als Begründung für eine Minimierung der Kompensation herhalten müssen. Die durch die Planung zu rodende Waldfläche im Nordwesten auf Flst. Nr. 752 mit einer Größe von 4.050 m² müsste extern ausgeglichen werden, die Rodung im Südosten auf Flst. Nr. 754 mit einer Fläche von 16.820 m² könnte bei der vorn vorgeschlagenen Verkleinerung entfallen.</p>	<p>Teile des Geltungsbereiches waren durch die Gärtnerei überbaut und auch große Teile der Anbauflächen mit Kies und Geotextilien überdeckt. Die Wertigkeit dieser Flächen war daher sehr gering, allerdings wurden mit Kiebitz und Flussregenpfeifer aber eben auch Arten der Roten Listen nachgewiesen. Der Kompensationsbedarf wurde inzwischen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet und die Faktoren teilweise angehoben. Festsetzungen zum Ausgleich und Ausführungen in Begründung und Umweltbericht zu den Ausgleichsflächen werden zum Entwurf hin ergänzt bzw. überarbeitet.</p>
<p>Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen. Bitte informieren Sie per Email.</p>	<p>Die Einwendungen werden, wie oben aufgeführt behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mitgeteilt.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutzes, Cadolzburg, bezüglich dem Bedarf an Gewerbeflächen, neu geschaffener Arbeitsplätze, der fußläufigen Erreichbarkeit des</p>	

Gewerbegebiets, des Interesses des Gemeinwohls, noch freier Gewerbeflächen, der Verkehrsanbindung, der Energieplanung, der Regenwassernutzung, der Versiegelung, der Beleuchtung, des Verlustes an Waldbeständen, dem Artenschutz und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zur Kenntnis.

Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass um Leerstände innerorts zu vermeiden, es wünschenswert ist, dass sich bei übersiedelnden Firmen wieder ein Betrieb oder eine andere Nutzung ansiedelt.

Zur Ermittlung des bestehenden und zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Die Ergebnisse werden noch in die Planung und die Begründung aufgenommen.

Die Anregung bezüglich der Aufständigung von Solarmodulen auf Flachdächern wird aufgegriffen und hierzu eine Festsetzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Festsetzungen zum Ausgleich und Ausführungen in Begründung und Umweltbericht zu den Ausgleichsflächen werden zum Entwurf hin ergänzt bzw. überarbeitet.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:

Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 17.12.2021 + 14.01.2022
 Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

<p>Stellungnahme zum BP 54:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p>	<p>Die vorhandenen Leitungen verlaufen entlang der beiden Kreisstraßen FÜ 11 und FÜ 2. Hier sind mit Ausnahme der Schaffung jeweils einer Einmündung keine Änderungen an der Lage der Verkehrsflächen vorgesehen. Der genaue Verlauf der Leitungen soll durch das Ing.büro Schwarzott noch überprüft werden. Darüber hinaus sind noch die Hausanschlüsse der beiden vorhandenen Wohngebäude sowie der ehem. Gärtnerei vorhanden. Diese liegen innerhalb der geplanten Baufläche und wären zurückzubauen, was aber auch notwendig wäre, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde und die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt würden.</p>
<p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Eine eigene Festsetzung für die Unterbringung der Telekommunikationslinien in Straßen und Wegen ist nicht erforderlich, dies kann im Zuge der Erschließungsplanung geregelt werden.</p>
<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum Abstand von Baumpflanzungen zu Leitungen ist bereits eine entsprechende Festsetzung getroffen.</p>
<p>Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p>	<p>Im Plangebiet sind zur Erschließung der späteren Gewerbegrundstücke ausschließlich öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen, die Festsetzung von Leitungsrechten ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Zum Entwurf hin erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Beteiligung.</p>
<p>Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenägern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.</p>	<p>Grundsätzlich ist die Marktgemeinde an einer Verlegung der Leerrohre interessiert und nimmt zu gegebener Zeit Kontakt auf.</p>

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de	
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH zum Bebauungsplan bezüglich der vorhandenen TK-Linien, der Anzeige des Baubeginns, von Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsanlagen und evtl. Leerrohrsysteme zur Kenntnis. Die vorhandenen Leitungen sollen durch das Ing.büro noch im Detail überprüft werden. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	
<p>Stellungnahme zur 34. FNP-Änderung:</p>	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.	Kenntnisnahme.
Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.	Kenntnisnahme.
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.	Zu den bestehenden Leitungen siehe Anmerkungen oben zur Stellungnahme zum BP.
Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen, in denen die Verlegung von Telekommunikationsleitungen grundsätzlich möglich ist. Auf FNP-Ebene ist dies noch nicht relevant. Es erfolgt eine Berücksichtigung auf Ebene des BP.
Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Kenntnisnahme.
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH zur Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der vorhandenen TK-Linien, der Anzeige des Baubeginns, von Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsanlagen und evtl. Leerrohrsysteme zur Kenntnis. Die vorhandenen Leitungen sollen durch das Ing.büro noch im Detail überprüft werden. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Handwerkskammer für Mittelfranken, vom 31.01.2022
 Sulzbacher Straße 11-15, 90489 Nürnberg

Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Keine eigenen Planungen und Maßnahmen	Kenntnisnahme.
--	----------------

Keine Einwendungen	
<p>Mit der Ausweisung des oben genannten Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Unternehmen die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben. Diese Maßnahme stellt eine zukunftsorientierte Standortentwicklung dar, die zur Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beiträgt. Die Änderungen kommen den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Unternehmen entgegen und werden daher von der Handwerkskammer für Mittelfranken begrüßt.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Handwerkskammer für Mittelfranken zur Kenntnis; Einwände werden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

IHK Nürnberg für Mittelfranken, vom 26.01.2022

Hauptmarkt 25/27, 90403 Nürnberg

<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache sowohl mit dem betroffenen Unternehmen als auch unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen. Die Planung dient der Sicherung von Gewerbeflächen. Diese Maßnahme kommt den wirtschaftlichen Bedürfnissen vor Ort entgegen. Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in der Region werden dadurch gesichert. Zielkonflikte mit anderen wirtschaftlichen Nutzungen werden derzeit nicht erkannt.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der IHK Nürnberg zur Kenntnis; Einwände werden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Infra Fürth, vom 11.01.2022

Leyher Straße 69, 90763 Fürth

<p>Innerhalb des Baugebietes befinden sich keine Gasleitungen der infra fürth gmbh. Eine Gasversorgung, die eine Erweiterung der Leitungsnetze erfordert, wird in der Regel nicht stattfinden. Eine Prüfung, ob im speziellen Fall hiervon abgewichen werden kann, erfolgt nur in Ausnahmefällen und auf ausdrücklichen Wunsch. Bei positivem Prüfungsergebnis muss ein</p>	Kenntnisnahme.
---	----------------

<p>Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der infra fürth gmbh abgeschlossen werden, in dem sowohl die Erschließungsarbeiten als auch die Kostenbeteiligung geregelt sind.</p>	
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der infra Fürth zur Kenntnis; Einwände werden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist daher nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken, vom 21.01.2022
 Humboldtstraße 98, 90459 Nürnberg

<p>Leider müssen wir feststellen, dass der Bericht zu den Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in mehreren Bereichen als unzureichend und unvollständig zu bewerten ist. Des Weiteren ist die Durchforstung der betroffenen Waldbereiche, welche bereits in den Jahren 2020/21 und noch vor den Begehungen für die saP durchgeführt wurde, unserer Einschätzung nach als vorzeitiger Maßnahmenbeginn zu werten. Dies sehen wir äußerst kritisch, da hierdurch Tatsachen geschaffen wurden und wesentliche Ergebnisse der saP (in Bezug auf das tatsächlich vorhandene Höhlenangebot der Waldbereiche, sowie das potenzielle Vorkommen baumbrütender Vogelarten) nicht mehr erbracht werden konnten. Diese Tatsache wird leider in der vorliegenden saP nicht berücksichtigt. Unter dem Gesichtspunkt der aktuell vorliegenden, unzureichenden saP lehnen wir den Bebauungsplan, wie auch die Änderung des Flächennutzungsplanes ab.</p>	<p>Die Durchforstung des Waldbereiches war aus Gründen der Verkehrssicherung erforderlich. Im Vorfeld erfolgte hierzu auch ein Ortstermin mit AELF und UNB. Der Zeitpunkt der verkehrssichernden Maßnahmen war zwar unbestreitbar ungünstig, es erfolgten aber erste Kartierungsdurchgänge noch vor den ersten Baumfällungen. Gefällt wurden in erster Linie abgestorbene Kiefern, die (wertvolleren) Alt-Eichen mit dem maßgeblichen Höhlenbestand sind jedoch erhalten geblieben. Das Gutachten zur saP muss ohnehin in Abstimmung mit der UNB noch an den Entwurf des BP angepasst werden, so dass hierzu noch eine gutachterliche Aussage erfolgen kann.</p>
<p>Zu den einzelnen Punkten: Zunächst zu dem oben angesprochenen Problem der Durchforstung. Der entfernte Baumbestand setzte sich im Wesentlichen aus Kiefern unterschiedlichen Alters, teils stattliche Altbäume, zusammen. Solche Bäume dienen als Brutplätze für heimische Greifvogel-, Eulen- und Spechtarten, sowie im Gefolge letzterer zahlreiche weitere Tierarten als Nachnutzer der Spechthöhlen. Es lässt sich auf Grund der Durchforstung vor den Untersuchungen zur saP im Nachhinein nur noch im Sinne eines worst-case-Szenarios abschätzen, welche Arten hier betroffen sein könnten – dieser Umstand ist allein der vorzeitig durchgeführten Maßnahme geschuldet! Im direkten Umfeld (Radius bis maximal 5 km) vorkommende und hiervon potenziell betroffene (und planungsrechtlich relevante) Arten sind (Arten mit potenziellen Brutstätten im Planungsgebiet fettgedruckt): Baumfalke, (Habicht), Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan,</p>	<p>Wie oben bereits ausgeführt, erfolgten die ersten Begehungen zur Avifauna noch vor den ersten Eingriffen im Rahmen der Verkehrssicherung. Daher ist nicht von einer vollständigen Unkenntnis bezüglich möglicher Brutplätze oder Quartiere auszugehen. Horstbäume hätten auch schon bei den ersten Terminen in den abgestorbenen Kiefern und den laubfreien Laubbäumen festgestellt werden können. Daher ist eine reine worst-case-Betrachtung hier nicht angezeigt. Da das Gutachten zur saP aufgrund der Stellungnahme der UNB noch angepasst werden muss, können aber hierzu noch gutachterliche Bewertungen mit aufgenommen werden.</p>

<p>Sperber, Turmfalke, Waldkauz, Waldohreule, Uhu, Buntspecht, Grünspecht, Kleinspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Gartenrotschwanz, Trauerschnäpper, Wendehals, sowie diverse Fledermausarten. Für alle diese Arten können die Ergebnisse der saP nur als unvollständig angesehen werden, insbesondere für die oft im Kronenbereich der Kiefern brütenden Greifvogelarten (inklusive der Waldohreule als Nachnutzer diverser Großnester) und für die Spechtarten mit ihren Nachnutzern. Besonders Bunt- und Schwarzspecht neigen in solchen Wäldern zum Höhlenbau in Kiefern.</p>	
<p>Gleichwohl hinzuzufügen ist zu dieser Anmerkung, dass selbst für die Begehungen im aktuell noch vorhandenen Baumbestand keine Zahl der noch vorhandenen Höhlen genannt wird, ebenso wenig wird die Zahl der von weiteren Fällungen betroffenen und auszugleichenden Bäume („Alteichen“ im Text der saP) genannt. Diese Zahl muss jedoch unbedingt vor weiteren Fällungen ermittelt werden, da insbesondere die CEF-Maßnahmen für Fledermausarten vor Maßnahmenbeginn wirksam sein müssen (Auch hier steht die vorgezogene Durchforstung im Widerspruch zur naturschutzrechtlichen Situation!).</p>	<p>Das Gutachten zur saP wird überarbeitet. Der verbliebene Baumbestand wurde zwischenzeitlich schon auf Baumhöhlen und andere faunistisch relevante Strukturen untersucht. Die Angaben diesbezüglich werden in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die CEF-Maßnahmen werden entsprechend angepasst sofern erforderlich. Verkehrssichernde Maßnahmen stehen im Übrigen nicht im Widerspruch zum Artenschutzrecht, insbesondere dann nicht, wenn Gefahr im Verzug ist (z.B. hier drohender Ast- und Wipfelbruch auf Kreisstraße im Osten und Wirtschaftsweg im Süden).</p>
<p>Zu „3.1 Maßnahmen zur Vermeidung“ Für weitere Fällungen insbesondere von Bäumen mit Höhlen oder Spalten (Risse, abstehende Rinde, ...) ist unbedingt eine ökologische Baubegleitung durch eine als Fledermausexperte anerkannte Person notwendig, gleiches gilt auch für Abrissarbeiten an Gebäuden mit potenziellen Spaltenquartieren.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die weiteren Rückbauarbeiten finden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Es wurde auch eine Umweltbaubegleitung durch ein Fachbüro eingesetzt.</p>
<p>Die Baufeldräumung vor Beginn der Brutzeit von Vogelarten ist richtig, dennoch gilt zu bedenken, dass insbesondere Flussregenpfeifer und Kiebitz von geräumten Rohbodenstandorten angezogen werden, weshalb nach Baufeldräumung ebenfalls eine Vergrämung notwendig wird. Hierbei ist zu beachten, dass die erforderlichen CEF Maßnahmen im Bezug auf Brutplatz und Nahrungshabitat zum Zeitpunkt der Baufeldräumung bereits wirksam sein müssen! Sollte dies zur kommenden Brutsaison 2022 noch nicht umgesetzt sein, ist ein für die Brut geeigneter Zustand der im Jahr 2021 genutzten Fläche durch Mahd herzustellen!</p>	<p>Eingriffe in das Bruthabitat finden in der laufenden Brutsaison 2022 nicht mehr statt. Flächen für die CEF-Maßnahmen werden derzeit noch gesucht. Eine vorlaufende Herstellung ist geplant, falls dies aber nicht möglich ist, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahme geprüft und FCS-Maßnahmen angedacht werden.</p>
<p>Zu „3.2“ CEF „M1“ Die in der Übersichtskarte (Abb.12) dargestellte Fläche für die CEF Maßnahme M1 (Kiebitz und Flussregenpfeifer) ist als ungeeignet zu betrachten. Berücksichtigt man einen notwendigen Abstand zu kritischen Strukturen (Waldrand, zukünftige Bebauung, Heckenstrukturen und Weg) von mindestens 100 m (was im Übrigen nicht wie in der saP geschrieben den Maßnahmenerfolg „erhöht“, sondern als Voraussetzung für die Eignung der</p>	<p>Hinsichtlich der Ausgleichsflächen stehen die Planer in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden. Um eine entsprechende und geeignete Ausgleichsfläche (möglichst im räumlichen Zusammenhang) wird sich aktuell bemüht. Die erforderliche Kompensation aus artenschutzrechtlicher Sicht (entweder als CEF-</p>

<p>Fläche zu betrachten ist!) bleiben auf der vorgesehenen Fläche nur mehr einige hundert Quadratmeter übrig, was von den nötigen 2 ha Fläche als Ausgleich für den Verlust der Fortpflanzungsstätte weit entfernt ist. Hier ist unbedingt eine geeignetere Fläche zu finden und bis dahin die Eignung der Fläche im Planungsgebiet für die Fortpflanzung beizubehalten.</p> <p>Die notwendigen 10 ha Gesamtlebensraumfläche müssen zwingend unzerschnitten sein, das heißt innerhalb der Fläche dürfen keine Hecken, Wege oder Straßen verlaufen. Im Zuge der Maßnahmenfestsetzung sollten geeignete Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) näher erläutert werden. Zwingend erforderlich wäre beispielsweise ein weitgehender (optimal ein kompletter) Verzicht auf Pestizideinsatz, der Brutphänologie angepasste Bewirtschaftungszeiten und -formen, sowie eine kiebitzgerechte Auswahl der Feldfrüchte bzw. Bracheausprägung auf Ackerland. Möglich wäre auch die Umwandlung von Acker in Grünland mit Einsatz von artenreichem Saatgut (zwingend keine stark- und hochwüchsigen Gräser) mit angepassten Mahdzeiten oder extensiver Beweidung sowie eine zusätzliche Schaffung von Nassmulden im Ackerland. Die Bandbreite der Möglichkeiten ist groß, eine Abstimmung, bzw. das Maßnahmenmanagement wird je-doch aufwendiger, je zahlreicher die zu kombinierenden Maßnahmen werden.</p>	<p>oder doch als FCS-Maßnahme) ist bis zur Billigung des BP-Entwurfs nachzuweisen. Das Ausgleichskonzept wird bis dahin ausgearbeitet, mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und Festsetzungen hierzu im BP ergänzt sowie in Begründung und Umweltbericht entsprechende Ausführungen aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Entfernung zu Vertikalstrukturen sind richtig. Es gilt aber auch zu bedenken, dass im vorliegenden Fall diese Mindestabstände zu Wald und Gewächshäusern durch die beiden betroffenen, bodenbrütenden Vogelarten ebenfalls deutlich unterschritten wurden, da es ansonsten gar keine Brut innerhalb des Geltungsbereiches geben hätte dürfen.</p>
<p>Zu „4.1.2.1 Säugetiere“:</p> <p>Die Betroffenheit von Langohrfledermäusen („Braunes Langohr“ laut saP, akustisch jedoch nicht vom Grauen Langohr, ebenfalls im Landkreis nachgewiesen, zu unterscheiden!) wird trotz Nachweis nicht näher erörtert.</p> <p>Die Einschätzung zu Mücken- und Nordfledermaus als Nahrungsgäste können wir so nicht nachvollziehen. Sie wurden nicht, wie im Text geschrieben „nur vereinzelt“ nachgewiesen, sondern sie stellen mit 334 bzw. 89 Aufnahmen die dritt- und vierthäufigste Art dar. Dies vor dem Hintergrund, dass mit nur vier Aufnahmenächten keinesfalls eine Regelmäßigkeit oder in diesem Fall Unregelmäßigkeit des Vorkommens konstatiert werden könnte, da dies nur bei kontinuierlicher regelmäßiger Erfassung möglich wäre. Die Zahl der Aufnahmen deutet in jedem Fall auf ein potenzielles Vorkommen hin.</p>	<p>Die Betrachtung der Fledermäuse erfolgte im Gutachten zur saP als ökologische Gilde. Braune Langohren werden hierbei zusammen mit anderen baumbewohnenden Fledermausarten berücksichtigt. Graue Langohren als Gebäudebewohner konnten in den Gebäuden nicht festgestellt werden. Der Wegfall von Waldflächen stellt für diese Art allenfalls einen Wegfall von Jagdhabitaten dar, die in dieser Ausprägung im räumlichen Umfeld noch ausreichend vorhanden sind. Bezüglich Mücken- und Nordfledermaus kann auch hier auf die Betrachtung als ökologische Gilde abgestellt werden.</p>
<p>Zu den CEF-Maßnahmen ist anzumerken, dass Nistkästen als Ersatzmaßnahme für den Verlust von Baumhöhlen (bei Fledermäusen) mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erfolgreich sind. Lediglich in Waldgebieten, in denen eine Nistkastentradition bereits etabliert ist, ist mit einem Erfolg zu rechnen. Daher sind zusätzlich zum Nistkastenangebot auch weitere Maßnahmen, wie das Wieder-Anbringen von Stammabschnitten mit Höhlen und Initialmaßnahmen zur Neubildung von Höhlen durchzuführen.</p>	<p>Angedacht ist die Erhaltung eines Teils der Alt-Eichen, die Erhaltung von Anwärterbäumen und der Ersatz verloren gehender (potenzieller) Quartierbäume durch Fledermauskästen bzw. künstliche Nisthöhlen. Dieser Maßnahmen-Mix wird als erfolgversprechende Maßnahme zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität gesehen. Das Ausgleichskonzept wird ohnehin noch mit den Naturschutzbehörden abgestimmt.</p>

<p>Auch hier sei nochmals angemerkt, dass die vorzeitige Durchforstung schädlich für eine gewissenhafte saP ist. Die im Plangebiet vorhandenen Waldbereiche bieten nach einer worst-case-Abschätzung sicher Bruthabitate für zwei Paare des Buntspechts, sowie unregelmäßig (geringere Bestände, größere Reviere) für die übrigen oben erwähnten Spechtarten. Spechthöhlen sind dauerhafte Höhlen im Baum, so ist davon auszugehen, dass in diesen Waldbereichen durchaus die Höhlen der letzten 20 Brutperioden vorhanden sein müssten. Eine Hochrechnung ergibt somit 40 Buntspechthöhlen sowie insgesamt 10-20 Höhlen der übrigen Spechtarten.</p> <p>Von diesen potenziell vorhandenen 50-60 Spechthöhlen müssen die noch vorhandenen abgezogen werden. Das Ergebnis liefert die Zahl der bei der vorzeitigen Durchforstung zerstörten Höhlen, welche nachträglich entsprechend den in des saP gemachten Vorgaben auszugleichen sind.</p>	<p>Der Hochrechnung kann aus fachlicher Sicht nicht vollständig gefolgt werden, da sie in der Annahme irrt, dass jedes Jahr ausschließlich neue Bruthöhlen angelegt werden. Selbst vom Buntspecht werden Höhlen nicht immer neu angelegt, sondern auch vorjährige genutzt. Beim Schwarzspecht brütet bis zur Hälfte des Bestandes in alten Höhlen und auch der Mittelspecht nutzt alte Höhlen über Jahre hinweg.</p> <p>Zudem ist die Schätzung der Brutpaardichten des Buntspechtes mit 1 Brutpaar/1 ha (2 BP bezogen auf die ca. 2 ha Waldfläche im Geltungsbereich) um ein Mehrfaches höher, als die einschlägig bekannten Siedlungsdichten bei optimalsten Verhältnissen.</p>
<p>Zu „4.1.2.3 Amphibien“:</p> <p>Es ist aus dem Text nicht ersichtlich, ob eine eingehende Untersuchung auf das Vorkommen von Amphibien erfolgt ist. Nachdem auf dem Gemeindegebiet von Cadolzburg und in potenziell zuwanderungsfähiger Entfernung auch die planungsrechtlich relevanten Arten Laubfrosch, Knoblauchkröte und Kammmolch vorkommen, ist auch bei einem auf den ersten Blick suboptimalem Regenrückhaltebecken eine gezielte Untersuchung erforderlich.</p>	<p>Die Angaben hierzu im Gutachten zur saP werden im Zuge der Überarbeitung ergänzt. Das Wasserbecken ist im Übrigen nicht suboptimal sondern weitgehend ungeeignet, da es z.B. an Strukturen oder Vegetation im Wasser fehlt, an die abgelaiicht werden könnte (relevant für manche Arten, wie eben Laubfrosch oder Knoblauchkröte).</p>
<p>Zudem fordern wir, das neue Regenrückhaltebecken derart zu gestalten, dass es auch ökologischen Gesichtspunkten Rechnung trägt. Eine Ausführung sollte grundsätzlich tierfreundlich, d.h. keine glatten Wände, sein. Es ist eine Restwassermenge auf mindestens 50% der Fläche mit einem Wasserstand von mindestens 20 cm unter Ablaufkante zu gewährleisten. Mit Blick auf die geplanten Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse in direkter Umgebung sollte auf Röhricht in Form von Schilf oder Rohrkolben verzichtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Regenrückhaltebecken ist als offenes Erdbecken vorgesehen. Ein Hineinfallen von Tieren ist daher nicht zu erwarten.</p>
<p>Zu „4.2“ Betroffenheit von Vogelarten:</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, dass Stieglitz und Bluthänfling lediglich als Nahrungsgast eingestuft werden. Beide Arten sind mit größter Sicherheit regelmäßig (wenn auch u.U. nicht alljährlich) als Brutvogel im Planungsbereich anwesend.</p> <p>Wie oben bereits erwähnt stellt das Planungsgebiet potenziell auch für Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz und Wendehals einen geeigneten Lebensraum dar. Durch die frühzeitige Durchforstung und den damit einhergehenden wahrscheinlichen Verlust zahlreicher Höhlenbäume sowie die Auswirkungen der Maßnahme auf Unterwuchs und Waldboden, kann das Vorkommen dieser Arten nur noch abgeschätzt werden. Wir fordern hier in jedem Fall, zusätzlich zu den Nistkästen für Fledermäuse auch geeignete</p>	<p>Die Brutvogelkartierung basierte auf den Methodenstandards nach Südbeck et al. (2005). Wenn die einschlägigen Feststellungen keine andere Einstufung als als Nahrungsgast zuließen, so ist dies zunächst einmal hinzunehmen.</p> <p>Es ist auch unbestritten, dass eine einjährige Erfassung das Artenspektrum nie zu 100% abdecken kann, dennoch entspricht sie den üblichen Vorgaben. Auch unter der Einschränkung der 2021 erfolgten Verkehrssicherungsmaßnahmen im Wald, sind nicht alle potenziell vorkommenden Arten nun als betroffen anzusetzen.</p> <p>Da das Artenschutzkonzept noch überarbeitet wird, können die Anregungen</p>

<p>Nisthilfen für Trauerschnäpper, Gartenrotschwanz und Wendehals aufzuhängen. Auf Grund der potenziell großen Zahl verlorengegangener Höhlen und dem zu erwartenden Konkurrenzdruck durch bspw. Meisenarten und Sperlinge, sollten mindestens 20 Großraumnistkästen mit ovalem Einflugloch, 10 Nischenbrüterkästen (2 ovale Einfluglöcher) sowie 5 Wendehalskästen aufgehängt werden.</p>	<p>hier zum Teil aufgegriffen werden.</p>
<p>Für den potenziellen Verlust von Brutplätzen von Greifvogelarten und Eulen, sowie potenzielle Brutbäume für Spechtarten sind in benachbarten Waldgebieten (oder entsprechend in Waldgebieten im Gemeindebereich) geeignete Bereiche auszuweisen, die dauerhaft als Fortpflanzungsbereiche zu erhalten sind. Auch dieser Punkt muss, als geeignete FCS-Maßnahme formuliert, in der saP ergänzt werden.</p>	<p>Das Erfordernis für eine solche Maßnahme wird noch gutachterlich geprüft und dann ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Wie oben schon erwähnt, konnten keine Horstbäume ermittelt werden.</p>
<p>Zur Begründung zum Bebauungsplan: Zu Kapitel „D 10“ Kompensation Eine Bündelung der unterschiedlichen Ausgleichsbedarfstypen ist als schwierig zu betrachten. Ob die Kombination des Flächenausgleichs nach BayKompV mit dem waldrechtlichen Ausgleich rechtlich kombinierbar ist entzieht sich unserer leider Kenntnis, eine Anrechnung der waldrechtlich notwendigen Aufforstung auf die Wertpunkte nach BayKompV ist jedoch auszuschließen, wodurch die nötigen Wertpunkte nur durch zusätzliche Maßnahmen erbracht werden können. Eine Kombination des Flächenausgleichs mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ist ebenfalls nicht durch gegenseitige Anrechnung, sondern bestenfalls durch Kombination/Erweiterung beider Bedarfsflächen möglich. Die Anforderungen an die CEF-Maßnahme für den Kiebitz ist so hoch, dass eigentlich keine zusätzliche Einbringung von Wertpunkteabbauenden Maßnahmen möglich ist. Lediglich eine extensive, zeitlich angepasste Beweidung der Fläche könnte hier als Bonus eingebracht werden (Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig!).</p>	<p>Eine Erstaufforstung kann – wenn sie bestimmten Kriterien entspricht – auch naturschutzfachlich als Ausgleich angerechnet werden. Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsflächenkonzept werden noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und Festsetzungen hierzu im BP ergänzt sowie in Begründung und Umweltbericht entsprechende Ausführungen aufgenommen. Primär werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu berücksichtigen sein.</p>
<p>Eine Kombination von naturschutzrechtlichem und waldrechtlichem Ausgleich ist auf Grund gegensätzlicher Anforderungen im konkreten Fall (Kiebitz) nicht, bzw. bestenfalls mit den noch fehlenden FCS-Maßnahmen für Greifvögel, Eulen und Spechtarten möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Bodenbrüter und der waldrechtliche Ausgleich schließen sich selbstredend aus.</p>
<p>Grundsätzlich ist hier anzumerken, dass Flächenausgleichsmaßnahmen nach BayKompV sowie waldrechtlicher Ausgleich stets im Einklang mit den Zielen des Biotopverbunds im Landkreis, oder als gezielte Maßnahmen zur Umsetzung des im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises umgesetzt werden sollten. Hierzu sollten Bedarf und Möglichkeiten mit den Fachkräften der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es erfolgt eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.</p>
<p>Zu Kapitel „K Planinterne Kompensationsmaßnahmen“</p>	

<p>Eine Einsaat sollte gar nicht, oder nur in geringem Umfang und definitiv ohne Bodenbearbeitung stattfinden. Eine Selbstbegrünung ist vorzuziehen. Der betreffende Bereich sollte maximal einmal im Jahr, besser zur Hälfte wechselnd alle zwei Jahre gemäht werden. Das Mähgut ist zu entfernen (kein Mulchen), bzw. kann zusammen mit Gehölzschnitt zur Anlage von Reptilienhaufen genutzt werden. Die Mahd muss außerhalb der Aktivitätszeit der Zauneidechse stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Weitere Anmerkungen Wir begrüßen grundsätzlich die Festsetzungen in der Grünordnung bezüglich Dach- und Fassadenbegrünungen. Allerdings sind wir davon überzeugt, dass die drastischen Entwicklungen von Klima- und die Biodiversitätskrise in dieser Hinsicht mehr fordern als Begrünungsstandards aus den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts. Wir fordern daher die Festsetzung als sogenanntes Biodiversitätsdach mit einer höheren Substratschicht mit stärkerem Niederschlagsretentionsvermögen und die Einsaat mit gebietsheimischem Saatgut regionaltypischer Pflanzengesellschaften magerer Standorte (je nach durchschnittlicher Substratfeuchte bspw. Sandmagerrasen, magere Flachlandmähwiese oder artenreiche Feuchtwiese). Insbesondere im Zusammenspiel mit einer Dachphotovoltaikanlage ergeben sich bei der Anlage einer Dachbegrünung als Feuchtstandort weitere Synergien, da in diesem Fall die Dachbegrünung durch Verdunstung die Solarpaneele kühlt und nachgewiesenermaßen zu einer deutlichen Effizienzsteigerung führt. Mit Blick auf die Klimakrise ist es auch notwendig, die Wärmeversorgung bereits auf Planungsebene einzubeziehen. Wir fordern eine Wärmeversorgung durch fossile Energieträger bereits auf Planungsebene zu unterbinden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In § 8 Abs. 6 der textlichen Festsetzung sind die Vorgaben für die Dachbegrünung bereits vorgegeben. Über die Vorgabe eines Retentionsdaches mit der max. Wasserkapazität scheidet einschichtige Bauweisen oder geringe Substratmächtigkeiten von vornherein aus. Weitgehendere Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Eine intensive Dachbegrünung wird nicht angestrebt.</p> <p>Ein zwingender Ausschluss von bestimmten Energieträgern kann aufgrund einer fehlenden Ermächtigung im BauGB ohne gemeindeweite Energiekonzepte nicht festgesetzt werden. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.</p>
<p>Grundsätzlich sollen Neubauten unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind (was aus energetischer Sicht natürlich absolut sinnvoll ist!). Als Richtwert empfehlen wir je eine entsprechende Nisthilfe pro 50 m² Gebäudegrundfläche. Nistmöglichkeiten können auch direkt in die Architektur integriert werden, beispielsweise indem Zierverblendungen Fledermausfreundlich gestaltet werden oder Traufkästen mit integrierten Brutplätzen versehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregung kann an die Bauwerber weitergegeben werden.</p>
<p>Grünflächen sollten, soweit sie nicht als Liegewiese vorgesehen sind (grundsätzlich jedoch mindestens 50% der Grünflächen im Planungsgebiet) grundsätzlich als artenreiche Extensivwiese angelegt und maximal zweimal pro Jahr gemäht</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregung kann an die Bauwerber weitergegeben werden.</p>

<p>werden. Dies ist nicht nur mit einem geringeren Aufwand bei gleichzeitig hohem Nutzen für die Natur verbunden, sondern spart zudem auch Kosten.</p>	
<p>Einer Zustimmung von unserer Seite stehen insgesamt betrachtet leider eine große Summe an Punkten entgegen. Ohne eine entsprechende Berücksichtigung und die damit einhergehende notwendige Nachbesserung insbesondere bei den Maßnahmenfestsetzungen und -beschreibungen in der saP müssen wir den Vorentwurf des Bebauungsplans deshalb leider ablehnen.</p>	<p>Die Gutachten und die Planung werden überarbeitet. Mit dem angepassten Entwurf des Bebauungsplanes und den entsprechenden Gutachten erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Beteiligung. Zu dieser kann dann erneut Stellung bezogen werden.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern (LBV), Nürnberg, bezüglich des Berichtes zu den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem bereits entfernten Baumbestandes, der Erfassung der vorhandenen Höhlen, eine ökologischen Baubegleitung, der dargestellten Fläche für den Kiebitz und Flussregenpfeifer, der erfassten Säugetiere (Fledermäuse, Spechtarten usw.), der Amphibien, zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens, der betroffenen Vogelarten, der geplanten Kompensationsmaßnahmen, der Dach- und Fassadenbegrünung, der Wärmeversorgung, privater Nisthilfen und der Grünflächengestaltung zur Kenntnis. Das Gutachten zur saP muss ohnehin in Abstimmung mit der UNB noch an den Entwurf des BP angepasst werden, das Gutachten wird in diesem Rahmen noch überarbeitet und Angaben vereinzelt wie gefordert ergänzt; vorgebrachte Anregungen können aufgegriffen werden.. Es wurde eine Umweltbaubegleitung durch ein Fachbüro beauftragt. Bis zur Billigung des Bebauungsplanes wird das Ausgleichskonzept und auch die Eingriffsbilanzierung aus- und überarbeitet, mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und die Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan ergänzt sowie in die Begründung und den Umweltbericht entsprechend aufgenommen. Bauwerber können über einzelne Anregungen informiert werden. Eine grundsätzliche Änderung der Planung ist durch die vorgebrachten Einwände und Anregungen nicht veranlasst. Mit dem angepassten Entwurf wird dann der Billigungsbeschluss in einem Gremium des Marktes gefasst. Dieser Entwurf des Bebauungsplanes bildet dann die Grundlage für ein weiteres Beteiligungsverfahren gem. Baugesetzbuch (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44, vom 31.01.2022

Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf

<p>Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik: <i>(gleichlautende Stellungnahme für BP 54 und die 34. FNP-Änderung)</i> Zu dem Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans kann noch nicht sinnvoll naturschutzfachlich Stellung genommen werden. Das Gutachten zur saP ist nicht ausreichend um die erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vornehmen zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Gutachten zur saP wird zum Entwurf hin überarbeitet und im Zuge der Beteiligung des Entwurfs mit ausgelegt.</p>
<p>Bisher sind die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht in die Festsetzungen übernommen worden.</p>	<p>Die Maßnahmen werden, sobald die konkreten Ausgleichsflächen feststehen und mit der UNB abgestimmt sind, in die Festsetzungen übernommen.</p>
<p>Die CEF-Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor der Eingriff wirkt. Die Kiebitz-Population wird im ganzen Landkreis Fürth auf ca. 20 Brutpaare geschätzt. Für den</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Flussregenpfeifer können wir nur von ca. 10 Brutpaaren im Landkreis ausgehen. Es muss also davon ausgegangen werden, dass bei Verwirklichung der Planung ca. 10% der Landkreis-Population betroffen sein werden. Bei derzeitigem Planungsstand muss naturschutzfachlich davon ausgegangen werden, dass vor Ort spätestens ab Februar Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Daher müssen sofort alle vorbereitenden Maßnahmen (Abriss etc.) beendet werden.</p>	<p>Es erfolgte zwischenzeitlich eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich der noch möglichen und der zurückzustellenden Rückbaumaßnahmen. Für die Überwachung der Maßnahmen wurde eine Umweltbaubegleitung eingesetzt.</p>
<p>Es fehlt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.</p>	<p>Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war im Umweltbericht in Kap. J enthalten. Es konnte lediglich noch keine Aussage zu den Ausgleichsflächen getroffen werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit der UNB ohnehin zum Entwurf hin überarbeitet.</p>
<p>Es wird dringend empfohlen, dass die weiteren Planungen in enger Absprache mit der Naturschutzbehörde erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Planer stehen in laufender Abstimmung mit der UNB.</p>
<p>Rechtsgrundlagen: § 44 BNatSchG, Richtlinie 92/43/EWG, Richtlinie 2009/147/EG § 1a BauGB</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Ein Bebauungsplan muss gewährleisten, dass artenschutzrechtliche Probleme beim späteren Planvollzug gemeistert werden können. Werden die Verbotstatbestände in der Bauleitplanung nicht ausreichend bewältigt, können sich bei der Verwirklichung der Planung unüberwindbare Hindernisse ergeben. Vor dem Hintergrund, dass Bebauungspläne, die offensichtlich nicht verwirklicht werden können, nicht erforderlich („Erforderlichkeit der Bebauungsplanung“ im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB) und damit nichtig sind, wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Bauleitplanverfahren notwendig. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind artenschutzrechtliche Belange grundsätzlich im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b BauGB) zu berücksichtigen. Die Regelungen des besonderen Artenschutzes (§§ 44 bis 47 BNatSchG) sind jedoch abwägungsfest (Umsetzung der europarechtlichen Vorgaben der FFH- und Vogelschutzrichtlinie in nationales Recht). Das bedeutet, dass die in § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG enthaltenen Verbote nicht „weggewogen“ werden können.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Abteilung 1 - SG 13 - Abfallwirtschaft: Stellungnahme zur 34. FNP-Änderung: Hinweis: Mit den eingereichten Planunterlagen besteht Einverständnis. Es werden keine Belange der Abfallwirtschaft berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Stellungnahme zum BP 54:</p>	

<p>Hinweis: Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschließungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4,75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAST 06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 57 mit einem äußeren Wendekreisradius von 10 m. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei. Ansonsten müssen die betroffenen Anwohner ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Straßen sind ausreichend für die Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen dimensioniert. Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und enden nicht in Sackgassen, die eine Wendeanlage erfordern würden. Jedes künftige Gewerbegrundstück wird über öffentliche Straßen erschlossen werden.</p>
<p>Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht: <i>(gleichlautende Stellungnahme für BP 54 und die 34. FNP-Änderung)</i> Die geplante Zufahrt an der FÜ 2 - Seckendorfer Straße muss durch das Staatliche Bauamt Nürnberg genehmigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Staatliche Bauamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>
<p>Abteilung 4 - SG 41-AB 412 - Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten: <i>(gleichlautende Stellungnahme für BP 54 und die 34. FNP-Änderung)</i> Gegen die Aufstellung des BPL Nr. 54 und parallele Änderung des FNP bestehen keine Einwände. Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>
<p>Abteilung 4-SG 42 -- Technischer Umweltschutz: Stellungnahme zum BP 54: Das in Auftrag gegebene Schallschutzgutachten ist</p>	<p>Das Schallgutachten wird zum Entwurf hin erstellt und vorgelegt. Zur Ermittlung der</p>

<p>im weiteren Verlauf dem Sachgebiet 42 vorzulegen. Es wird darauf hingewiesen (soweit noch nicht erfolgt), dass auch Immissionen auf Betriebswohnungen im benachbarten Gewerbegebiet zu berücksichtigen sind. Weiterhin sollten die schalltechnischen Auswirkungen der Verkehrszunahme auf den umliegenden Straßen in Folge der Ausweisung des neuen Gewerbegebietes betrachtet werden.</p>	<p>Verkehrsdaten als Grundlage für die Berechnungen ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens vorgesehen. Die Ergebnisse der schalltechnischen sowie verkehrlichen Untersuchung werden in die Planung mit aufgenommen und in den Planunterlagen dargestellt.</p>
<p>Abteilung 4 - Bauwesen - SG 45 (Kreisbaumeister) Stellungnahme zum BP 54: Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Gebäudehülle, im Speziellen hinsichtlich der Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen ist unzureichend bestimmt. Hier sind weitere Festsetzungen zu treffen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und die Festsetzungen um die maximale Gebäudehöhe ergänzt. Es ist vorgesehen ca. 12 m hohe Gebäude zuzulassen.</p>
<p>Die Baugrenzen weisen Versätze und Abschrägungen auf, aufgrund derer Befreiungsanträge zu erwarten sind. Es wird um Erläuterung und Begründung zu Lage und Ausformung der Baugrenzen gebeten.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und die Begründung ergänzt. Die Versätze der Baugrenzen sind im Osten und Westen aufgrund der Nähe zum Wald und im Süden aufgrund des regionalen Grünzugs so gewählt worden. An dieser Abgrenzung wird grundsätzlich festgehalten. In den Kurvenbereichen werden die Baugrenzen angepasst bzw. ausgerundet.</p>
<p>Im Südosten rückt die Baugrenze näher an die als Flächen für Wald festgesetzten Bereiche heran als die im zeichnerischen Teil dargestellte Waldabstandslinie. Hier wird um Erläuterung gebeten.</p>	<p>Der Waldabstand von 20 m (Baumfallzone) ist im Planblatt hinweislich gekennzeichnet. Zugunsten der Bebaubarkeit der Grundstücke wurde eine Baugrenze festgesetzt, die darüber hinaus geht. Für den Bereich der innerhalb der Baumfallzone liegt, wurde zum Schutz der sich in den Gebäuden aufhaltenden Personen eine Festsetzung zur Durchführung von statisch-konstruktiven Maßnahmen getroffen.</p>
<p>Im zeichnerischen Teil sind zu erhaltende Bäume und zur Pflanzung vorgesehene Bäume dargestellt. Diese Festsetzungen werden im Textteil durch die Festsetzungen unter § 3 ergänzt. Es wird um Erläuterung und Begründung gebeten, warum im zeichnerischen Teil entlang der Verkehrsflächen unterschiedliche Abstände zwischen den Bäumen gewählt wurden.</p>	<p>Die Abstände zwischen den zur Pflanzung festgesetzten Bäumen entlang der Erschließungsstraße hängen zum einen von den vorgesehenen Grundstückszufahrten, in Abhängigkeit von den vorgesehenen Grundstücksgrößen ab, die im Planenteil aber nicht dargestellt sind. Darüber hinaus sollen vor allem im südlichen Bereich Lkw-Stellplätze längs der Erschließungsstraße ermöglicht werden, die zwischen den Baumstandorten angeordnet werden. In der Begründung wird hierzu noch eine genauere Erläuterung aufgenommen.</p>
<p>Es wird empfohlen, die Festsetzung „Private“ Grünflächen zu umgehen, da diese nicht als „Bauland“ im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gewertet werden und somit bei der Berechnung der GRZ und GFZ nicht auf die Grundstücks- (= Bauland-)fläche angerechnet werden dürfen, was die Bebaubarkeit einschränkt.</p>	<p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche an dieser Stelle wurde bewusst so gewählt um der Lage im regionalen Grünzug gerecht zu werden. Der Anregung wird aber entsprochen. Die private Grünfläche wird hier nun als gewerbliche Baufläche dargestellt, über textliche Festsetzungen in Zusammenhang mit den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten aber gewährleistet, dass hier unversiegelte und begrünte Bereiche verbleiben.</p>
<p>Es wird um Klarstellung gebeten, was in § 7 Nr. 3</p>	<p>Die angesprochene Festsetzung bezieht sich</p>

<p>mit „Längsachse“ gemeint ist (beispielsweise Traufkante).</p>	<p>auf Gebäude, die mit geneigten Dächern errichtet werden. Mit Längsachse ist hier die Traufkante bzw. Firstrichtung gemeint. Die Angabe wird in der Begründung ergänzt.</p>
<p>Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth: Stellungnahme zum BP 54: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise beachtet werden. [Anm.: Der Stellungnahme lag ein „Merkblatt Bebauungspläne Gewerbegebiet“ bei.]</p>	<p>Kenntnisnahme. Die beigefügte Anlage enthält allgemeine Hinweise zum Brandschutz, die teilweise erst auf Vorhabenebene zu berücksichtigen sind.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Fürth, Zirndorf bezüglich des Gutachtens zur saP, der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, der Zufahrt von der FÜ 2, des erforderlichen Schallschutzgutachtens, der Höhe der Gebäude, der Baugrenzen, des Waldabstandes, der zu erhaltenden Bäume, der privaten Grünflächen zur Kenntnis. Seitens der Abfallwirtschaft und der Kreisbrandinspektion werden keine Einwände erhoben. Das Gutachten zur saP wird zum Entwurf hin überarbeitet. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden, sobald die konkreten Ausgleichsflächen feststehen und mit UNB abgestimmt sind, in die Festsetzungen übernommen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Abstimmung mit der UNB ohnehin zum Entwurf hin überarbeitet. Die Ergebnisse der schalltechnischen sowie verkehrlichen Untersuchung werden in die Planung mit aufgenommen und in den Planunterlagen dargestellt. Die Gebäudehöhe wird ergänzt, einzelne Erläuterungen und Anregungen werden gem. den vorausgegangenen Abwägungspunkten in der Begründung, den textl. Festsetzungen bzw. der Planzeichnung noch ergänzt. Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt, vom 23.12.2021

Im Pinderpark 4, 90513 Zirndorf

<p><u>Trinkwasserschutzgebiete:</u> Nach unserer Kenntnis liegt das Vorhaben nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Somit werden durch das geplante Vorhaben die Belange des Trinkwasserschutzes nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Trinkwasserversorgung:</u> Das Gesundheitsamt empfiehlt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen im Vorfeld abzuklären, ob eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung ist über neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen vorgesehen. Erforderlichenfalls wird darüber hinaus ein Löschwasserbehälter im Plangebiet errichtet.</p>
<p><u>Abwasserentsorgung:</u> Abwasserleitungen sind mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und wir verweisen auf die gültigen DIN-Vorschriften DIN EN 1610, DIN EN 12889, DIN 1986-30 und Arbeitsblätter ATV-DVWK-A 139, ATV-DVWK-M 143-6 und ATV- DVWK-M 146. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften WHG, BayWG, AwSV und AbwV sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>

<p><u>Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste:</u> Von Seiten des Gesundheitsamtes sollten die Zufahrtswege für Feuerwehr und Rettungsdienste vor Baubeginn ermittelt werden und in der Planung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die innere Erschließung des Plangebiets ist so dimensioniert, dass diese durch Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem die einzelnen Bauvorhaben noch nicht bekannt sind, wäre eine Aufnahme von Feuerwehruzufahrten und dergleichen in den Bebauungsplan nicht zielführend. Grundsätzlich ist der Brandschutznachweis auf Vorhabenebene zu erbringen.</p>
<p><u>Bodenschutz-Wirkungspfad Boden-Mensch:</u> Es sind dem Gesundheitsamt derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, weisen wir grundsätzlich darauf hin, dass in diesen Fällen umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die fachkundige Stelle des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass überwiegend keine Belastungen vorliegen, lediglich eine Mischprobe wies eine erhöhte Arsenbelastung auf (Einstufung nach LAGA Z 1.2) (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Pyrbaum, 25.01.2022). Außerdem wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden Belastungen unterhalb der Bodenplatte des Kesselhauses festgestellt. In diesem Bereich wird bei Entsiegelung ein Bodenaushub und -entsorgung empfohlen. (R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, vom 29.10.2021). Der laufende Gebäuderückbau wird bereits gutachterlich begleitet. Darüber hinaus ist ein Hinweis zur Meldepflicht von organoleptischen Auffälligkeiten bei Bodeneingriffen bereits Teil der Planung.</p>
<p><u>Maßnahmen des Gesundheitsamtes:</u> Von Seiten des Gesundheitsamtes sind derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Gesundheitsamtes, Zirndorf bezüglich der Trinkwasserschutzgebiete, der Trinkwasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste, dem Bodenschutz-Wirkungspfad Boden-Mensch zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement, vom 22.12.2021
 Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg

<p>In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	-----------------------

<p>nur informellen Charakter. Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.</p>
<p>Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.</p>	<p>Die vorhandenen Leitungen verlaufen entlang der beiden Kreisstraßen FÜ 11 und FÜ 2. Innerhalb des geforderten Abstandes sind, mit Ausnahme der Abstände zur Trafostation im Nordwesten und dem bestehenden Anschluss der ehemaligen Gärtnerei, keine Gebäude vorgesehen. Die genannten Anlagen liegen innerhalb der geplanten Baufläche und wären zurückzubauen, was aber auch notwendig wäre, wenn der Bebauungsplan nicht aufgestellt würde und die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt würden.</p>
<p>Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Straßenplanung sieht die Errichtung eines einseitigen Gehweges innerhalb des Plangebietes vor.</p>
<p>Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p>Eine Festsetzung zur Einhaltung von Mindestabständen zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist bereits Teil der Planung.</p>
<p>Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann von uns erst getroffen werden, wenn uns Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Wir bitten daher um baldmöglichste Information. Für Rückfragen steht Ihnen unsere Netzplanung Herr Stücklen unter der Rufnummer 0911 802-17172 gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine ausreichenden Informationen über die späteren Betriebe vor.</p>
<p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.</p>	<p>Die Anregungen werden, wie oben aufgeführt, behandelt.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg bezüglich</p>	

vorhandener Leitungen, dem Abstand einer Bebauung zur 20 kv-Kabeltrasse, evtl. Versorgungstreifen, geplanter Baumstandorte und einer evtl. künftigen Versorgung von gewerblichen Bauflächen zur Kenntnis.
Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt

Planungsverband, Region Nürnberg, vom 31.01.2022

Hauptmarkt 16, 90403 Nürnberg

<p>Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben des Marktes Cadolzburg: Im Randbereich des regionalen Grünzugs RG 7 Farrnbachtal (K, S) liegt. Gemäß Ziel 7.1.3.2 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) sind in den regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (...). Auf Grund der Abgrenzung des Areals sowie der textlichen Festsetzungen kann gerade noch eine Verträglichkeit attestiert werden. Es wird jedoch rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass im gesamten südwestlichen Bereich keinerlei Erweiterungen des Gewerbegebiets mehr möglich sind, da ansonsten ein eindeutig zu konstatierender Zielverstoß vorläge. Es wird daher empfohlen, den regionalen Grünzug auf Ebene des FNP bzw. LP darzustellen, um diesen Sachverhalt auch auf Ebene der Bauleitplanung zu dokumentieren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der regionale Grünzug wird auf dem Planblatt der Änderung des FNP nachrichtlich übernommen.</p>
<p>Bezüglich des im Rahmen der Bauleitplanung obligatorischen Bedarfsnachweises, der bei der Darstellung neuer Gewerbeflächen im FNP zu erbringen ist, wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken verwiesen, der sich inhaltlich angeschlossen wird. Der Bedarfsnachweis ist entsprechend dieser Stellungnahme entsprechend zu konkretisieren und ausführlicher darzustellen. Gleiches gilt für die Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen gemäß 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogramms. Auch hier wird sich den Ausführungen der Höheren Landesplanungsbehörde inhaltlich angeschlossen und eine entsprechende Konkretisierung der Aussagen gefordert.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der Bedarfsnachweis sowie die Ausführungen zu den Innenentwicklungspotenzialen werden konkretisiert.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Planungsverbands Region Nürnberg bezüglich des regionalen Grünzugs und des Bedarfsnachweises zur Kenntnis. Der regionale Grünzug wird auf dem Planblatt der Änderung des FNP nachrichtlich übernommen. Der Bedarfsnachweis sowie die Ausführungen zu den Innenentwicklungspotenzialen werden konkretisiert. Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Regierung von Mittelfranken, -Höhere Landesplanungsbehörde-, vom 31.01.2022

Promenade 27, 91522 Ansbach

<p>Stellungnahme zur 34. FNP-Änderung: Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden über-örtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: Im Markt Cadolzburg soll für eine Nachnutzung der dauerhaft aufgegebenen Gärtnerei im Bereich der Schwadmühle der wirksame Flächennutzungsplan geändert und zusätzliche gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden. Es ist beabsichtigt das bislang gartenbaulich genutzte Areal in ein Gewerbegebiet zu überführen und damit das direkt anschließende Gewerbegebiet Schwadmühle zu erweitern. Der Änderungsbereich umfasst ca. 13,5 ha. Am Standort sind bislang Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Parallelverfahren wird der zugehörige Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ aufgestellt. Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung: LEP Bayern - 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. LEP Bayern 4.1.1 - Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. LEP Bayern 4.2 - Straßeninfrastruktur (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. RP 7 - 5.4.4.1 Forstwirtschaft (Z) Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. RP 7 - 7.1.3.2 Regionale Grünzüge (Z) (...) In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (...).</p>	
<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u> Im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung und die Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi vom 07.01.2020 kommt „der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu“ (StMWi 2020, S. 4). In den Planunterlagen wird hierzu einerseits die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit dem Jahr 2014 zusammen mit einem deckungsgleichen Anstieg der Auspendler im identischen Zeitraum samt einem insgesamt vorhandenen Auspendlerüberschuss angeführt. Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung soll der positiven Wirtschaftsentwicklung gerecht werden, der überschüssigen Auspendlersituation entgegenwirken und neue Arbeitsplätze in Cadolzburg selbst schaffen (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 4f). Andererseits wird angeführt, dass dem Markt Cadolzburg fast 30 Ansiedlungsanfragen von Betrieben, hauptsächlich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, mit einem Flächenumfang von mehr als 17 ha vorliegen. Diese Anfragen bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 500 m² und 30.000 m² (3 ha) wobei mehr als die Hälfte von Betrieben stammen, die ihren jetzigen Standort bereits in Cadolzburg haben. Insbesondere wird im Folgenden auf einen aktuell innerorts gelegenen Betrieb eingegangen, der für eine Verlagerung alleine etwa 3 - 4 ha an Betriebsfläche benötigt (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 5). Es wird letztlich davon ausgegangen, dass etwa 75% der vorliegenden Gewerbebeanfragen, also insg. etwa 12,8 ha in Cadolzburg tatsächlich angesiedelt werden können und hierfür ein entsprechender Bedarf besteht (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 5). Als bestehende gewerbliche Innenentwicklungspotentiale werden insgesamt ca. 4,15 ha ermittelt, bei denen jedoch nur eine Aktivierungsquote von 15 % angenommen und letztlich ein anzurechnendes Innenentwicklungspotential von ca. 0,6 ha festgelegt wird. In der Bilanz wird aus dem angenommenen Bedarf von 12,8 ha und den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen von 0,6 ha, ein zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf von 12,2 ha ermittelt (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 6).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Diese Darstellungen sind in Bezug auf die landesplanerischen Grundlagen insbesondere des Kapitels 3 des LEP Bayern und auf die bereits oben</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der Bedarfsnachweis sowie die Ausführungen zu den Innenentwicklungspotentialen</p>

<p>genannte Auslegungshilfe der StMWi 2020 zu konkretisieren. Zwar ist dem Markt Cadolzburg insbesondere auch auf der langfristigen Ebene des Flächennutzungsplans eine Entwicklungsfähigkeit und eine begrenzte angebotsorientierte Flächendarstellung für Neuansiedlungen anzuerkennen. Jedoch ist bei der Dimension der geplanten Fläche von 13,5 ha auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine ausführlichere und nachvollziehbarere Bedarfsdarstellung u.a. mit den begründet ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben erforderlich.</p>	<p>werden konkretisiert.</p>
<p>Im Parallelverfahren wird der zugehörige Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ für den gleichen Planungsumgriff aufgestellt. Auf die zugehörige Stellungnahme wird ergänzend hingewiesen (vgl. RMF-SG24-8314.01-94-15-2).</p>	<p>Die Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt.</p>
<p>Hinsichtlich einer möglichen Verlagerung von im Markt Cadolzburg bereits ansässigen Unternehmen in das neue Plangebiet, ist zu beachten, dass deren bisherige Betriebsflächen als Gewerbebauflächen durch eine Revitalisierung ggf. wieder zur Verfügung stehen. Diese wären folglich als Innenentwicklungspotentiale anzusehen, gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen und entsprechend bei der Bedarfserläuterung ggf. mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der Bedarfsnachweis wird um Angaben zu den umsiedlungswilligen Betrieben ergänzt.</p>
<p>Auch ist die bislang relativ gering angenommene Aktivierungsquote der eigens ermittelten Innenentwicklungspotentiale nochmals zu überprüfen bzw. näher zu begründen (15% bzw. 0,6 ha von 4,15 ha). Auch bei einer aktuellen Nichtverfügbarkeit von einzelnen Flächen kann aus landesplanerischer Sicht mittel- und langfristig von einer stärkeren (privaten) Entwicklung der Bereiche ausgegangen werden. Die hierzu genannte, bislang stattfindende Unterstützung der Gemeinde zur Vermittlung von Baulücken und -flächen wäre als eine kommunale Mobilisierungsstrategie auszubauen und ausführlicher zu erläutern (vgl. Begründung 34. Änd. FNP, S. 5f). Langfristig definitiv nicht entwickelbare Bereiche wären alternativ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und die Aktivierungsquote überprüft und ggf. angepasst.</p>
<p>Es wird daneben angeregt, um einer Entstehung von neuen Baulücken und "Spekulationsflächen" vorzubeugen, im Planbereich ein Baugebot vorzusehen. Ebenso wird angeregt zu prüfen, ob die Planung oder Teile davon ggf. durch eine vorhabenbezogene Bauleitplanung realisiert werden können.</p>	<p>Die Flächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde, es ist daher möglich und vorgesehen, in den Kaufverträgen ein Baugebot aufzunehmen.</p>
<p>In Anknüpfung daran wird auch auf die Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune (z.B. für technische und soziale Infrastruktur) hingewiesen, die bei der Prüfung und Abwägung grundlegend mitberücksichtigt werden sollten (vgl. StMWi S. 5f).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Angaben in der Begründung werden bezüglich der Folgekosten ergänzt.</p>
<p>Weiterhin sollen gemäß Grundsatz 3.1 LEP Bayern flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet</p>	<p>Kenntnisnahme. Bereits im Vorfeld hat sich die Marktgemeinde Cadolzburg ausführlich mit den Möglichkeiten des Flächensparens auseinandergesetzt und die realisierbaren</p>

<p>werden. Die konkrete Gewerbe- bzw. Bauflächenplanung sollte aus landesplanerischer Sicht daher möglichst effizient und flächensparend erfolgen und es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konsequent genutzt werden (z.B. Kombination von Nutzungen u.a. bei ruhendem Verkehr durch Tiefgarage, Parkdeck oder Parkhaus, Mehrgeschossigkeit, höhere Baudichte, auch energetischer Beitrag durch Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc...). Die diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits beschriebenen Überlegungen (z.B. Übereinanderlegen von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Betriebsgebäude) sollten daher nochmals überprüft, ggf. erweitert und in die verbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden (vgl. Begründung BP Nr. 54, S.9, 13).</p>	<p>Maßnahmen soweit diese festsetzbar sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Weitere Anregungen für eine flächensparende Bauleitplanung können bei der Flächensparmanagerin der Regierung von Mittelfranken (Frau Bojko, Tel. 0981 – 531553) eingeholt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Im Süden des Gebietes tangiert die Planung randlich den regionalen Grünzug RG 7 Farrnbachtal (K, S). Gemäß Ziel 7.1.3.2 RP7 sind in den regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (...). Um am Standort eine Beeinträchtigung einer Funktion des regionalen Grünzugs durch die Planung auszuschließen, wurde im südwestlichen Planbereich eine Randeingrünung (private Grünfläche, Fläche zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern), eine eingerückte Baugrenze und weiter östlich ein Regenrückhaltebecken inkl. umliegender Ausgleichsflächen vorgesehen. Damit kann aus landesplanerischer Sicht von einer Vereinbarkeit der Planung mit und einer am Standort abschließenden Konkretisierung des regionalen Grünzugs ausgegangen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Im Nordwesten und Südosten ist das Plangebiet mit einem dichten Baum- und Gehölzbestand besetzt. Im Falle der Einstufung als Wald wäre gemäß Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) die Flächensubstanz des Waldes die durch das Vorhaben ggf. verloren geht im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen ist daher angezeigt.</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Für den zur Rodung vorgesehenen Waldbestand werden Ersatzaufforstungsflächen zum Entwurf hin in den Unterlagen ergänzt.</p>
<p>Abschließend ist im Hinblick auf die von der Planung potentiell ausgehenden Belastungen auf die betroffenen Straßen vor dem Hintergrund von Ziel 4.1.1 und Grundsatz 4.2 LEP Bayern eine entsprechende Abstimmung mit den verkehrlichen Fachstellen angezeigt.</p>	<p>Zur Ermittlung der zu erwartenden Mehrbelastung der Straßen wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen. Zudem wurden das Landratsamt Fürth und das Staatliche Bauamt Nürnberg beteiligt.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können bei Beachtung der o.g. Hinweise und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Überarbeitung der Planunterlagen zurückgestellt werden.</p>	
<p>Stellungnahme zum BP 54: Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden überörtlich raumbedeutsamen Belange der Raumordnung und Landesplanung zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung: Im Markt Cadolzburg soll für eine Nachnutzung der dauerhaft aufgegebenen Gärtnerei im Bereich der Schwadmühle der Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ aufgestellt und ein zusätzliches Gewerbegebiet festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt das bislang gartenbaulich genutzte Areal in ein Gewerbegebiet zu überführen und damit das direkt anschließende Gewerbegebiet Schwadmühle zu erweitern. Der Geltungsbereich umfasst ca. 13,5 ha, wovon die gewerbliche Nettobaufläche laut Unterlagen ca. 11,3 ha umfasst. Der Standort ist bislang unbeplant. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert. Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung: LEP Bayern - 3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. LEP Bayern - 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. LEP Bayern 4.1.1 - Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. LEP Bayern 4.2 - Straßeninfrastruktur (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. RP 7 - 5.4.4.1 Forstwirtschaft (Z) Die Flächensubstanz des Waldes im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll erhalten werden, soweit sie nicht ohnehin durch Bannwaldverordnung gesichert ist. RP 7 - 7.1.3.2 Regionale Grünzüge (Z) (...) In den regionalen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (...).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht</u> Im Hinblick auf die o.g. Erfordernisse der Raumordnung und die Auslegungshilfe Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi vom 07.01.2020 kommt „der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu“ (StMWi 2020, S. 4). In den Planunterlagen wird hierzu einerseits die positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit dem Jahr 2014 zusammen mit einem deckungsgleichen Anstieg der Auspendler im identischen Zeitraum samt einem insgesamt vorhandenen Auspendlerüberschuss angeführt. Die vorliegende Gewerbegebietsausweisung soll der positiven Wirtschaftsentwicklung gerecht werden, der überschüssigen Auspendlersituation entgegenwirken und neue Arbeitsplätze in Cadolzburg selbst schaffen (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 4f / Begründung BP Nr. 54, S. 8). Andererseits wird angeführt, dass dem Markt Cadolzburg fast 30 Ansiedlungsanfragen von Betrieben, hauptsächlich des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, mit einem Flächenumfang von mehr als 17 ha vorliegen. Diese Anfragen bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 500 m² und 30.000 m² (3 ha) wobei mehr als die Hälfte von Betrieben stammen, die ihren jetzigen Standort bereits in Cadolzburg haben. Insbesondere wird im Folgenden auf einen aktuell innerorts gelegenen Betrieb eingegangen, der für eine Verlagerung alleine etwa 3 – 4 ha an Betriebsfläche benötigt (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 5 / Begründung BP Nr. 54, S. 8). Es wird letztlich davon ausgegangen, dass etwa 75% der vorliegenden Gewerbebeanfragen, also insg. etwa 12,8 ha in Cadolzburg tatsächlich angesiedelt werden können und hierfür ein entsprechender Bedarf besteht (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 5 / Begründung BP Nr. 54, S. 8). Als bestehende gewerbliche Innenentwicklungspotentiale werden insgesamt ca. 4,15 ha ermittelt, bei denen jedoch nur eine Aktivierungsquote von 15% angenommen und letztlich ein anzurechnendes Innenentwicklungspotential von ca. 0,6 ha festgelegt wird. In der Bilanz wird aus dem angenommenen Bedarf von 12,8 ha und den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen von 0,6 ha, ein zusätzlicher gewerblicher Flächenbedarf von 12,2 ha ermittelt (vgl. Begründung Änderung FNP, S. 6 / Begründung BP Nr. 54, S. 9).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Diese Darstellungen sind in Bezug auf die landesplanerischen Grundlagen insbesondere des Kapitels 3 des LEP Bayern und auf die bereits oben</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Der Bedarfsnachweis sowie die Ausführungen zu den Innenentwicklungspotentialen</p>

<p>genannte Auslegungshilfe der StMWi 2020 zu konkretisieren.</p> <p>Die reine Benennung von nicht näher belegten Anfragen in einem Umfang von 17 ha kann aus landesplanerischer Sicht nicht nachvollzogen werden. Es sind konkrete und belastbare Aussagen zu den begründet ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben darzulegen. Eine entsprechende Bedarfsdarstellung kann beispielsweise durch eine differenzierte Aufstellung der substantiellen neuen Ansiedlungs- bzw. der innerörtlichen Verlagerungswünsche inkl. Verhandlungsstand und konkret benötigten Flächengrößen erfolgen. Es wird empfohlen sich mit den Flächenbedarfen der verschiedenen Gewerbearten und -unternehmen auseinanderzusetzen und eine entsprechend ausführliche Flächen- und Bedarfsbegründung darzulegen. Dabei kann auch die Situation des im Ortskern ansässigen Betriebes und dessen für die allgemeine Ortsentwicklung positiv zu bewertende Verlagerungsabsicht nochmals bekräftigt werden.</p> <p>Zwar ist dem Markt Cadolzburg grundsätzlich eine Entwicklungsfähigkeit und eine begrenzte angebotsorientierte Flächendarstellung für Neuansiedlungen anzuerkennen.</p> <p>Jedoch ist bei der Dimension der geplanten Fläche von 13,5 ha auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine ausführlichere und nachvollziehbarere Bedarfsdarstellung erforderlich. Zu beachten ist dabei, dass bei einer möglichen Verlagerung von im Markt Cadolzburg bereits ansässigen Unternehmen in das neue Plangebiet, deren bisherige Betriebsflächen als Gewerbebauflächen durch eine Revitalisierung ggf. wieder zur Verfügung stehen. Diese wären folglich ebenfalls als Innenentwicklungspotentiale anzusehen, gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen und entsprechend bei der Bedarfserläuterung ggf. mit einzubeziehen.</p>	<p>werden konkretisiert.</p> <p>Konkrete Ansiedlungswünsche werden aus Gründen des Datenschutzes außerhalb des Bebauungsplanverfahrens übermittelt.</p>
<p>Auch ist die bislang relativ gering angenommene Aktivierungsquote der eigens ermittelten Innenentwicklungspotentiale nochmals zu überprüfen bzw. näher zu begründen (15% bzw. 0,6 ha von 4,15 ha). Auch bei einer aktuellen Nichtverfügbarkeit von einzelnen Flächen kann aus landesplanerischer Sicht mittel- und langfristig von einer stärkeren (privaten) Entwicklung der Bereiche ausgegangen werden. Die hierzu genannte, bislang stattfindende Unterstützung der Gemeinde zur Vermittlung von Baulücken und -flächen wäre als eine kommunale Mobilisierungsstrategie auszubauen und ausführlicher zu erläutern (vgl. Begründung BP Nr. 54, S. 9). Langfristig definitiv nicht entwickelbare Bereiche wären alternativ aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen und die Aktivierungsquote überprüft und ggf. angepasst.</p>
<p>Es wird daneben angeregt, um einer Entstehung von neuen Baulücken und "Spekulationsflächen" vorzubeugen, im Planbereich ein Baugebot vorzusehen. Ebenso wird angeregt zu prüfen, ob die Planung</p>	<p>Die Flächen befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde, es ist daher möglich und vorgesehen, in den Kaufverträgen ein Baugebot aufzunehmen.</p>

<p>oder Teile davon ggf. durch eine vorhabenbezogene Bauleitplanung realisiert werden können.</p>	
<p>In Anknüpfung daran wird auch auf die Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune (z.B. für technische und soziale Infrastruktur) hingewiesen, die bei der Prüfung und Abwägung grundlegend mitberücksichtigt werden sollten (vgl. StMWi S. 5f).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Angaben in der Begründung werden bezüglich der Folgekosten ergänzt.</p>
<p>Weiterhin sollen gemäß Grundsatz 3.1 LEP Bayern flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die konkrete Gewerbe- bzw. Bauflächenplanung sollte aus landesplanerischer Sicht daher möglichst effizient und flächensparend erfolgen und es sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme konsequent genutzt werden (z.B. Kombination von Nutzungen u.a. bei ruhendem Verkehr durch Tiefgarage, Parkdeck oder Parkhaus, Mehrgeschossigkeit, höhere Baudichte, auch energetischer Beitrag durch Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc...). Die diesbezüglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits beschriebenen Überlegungen (z.B. Übereinanderlegen von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Betriebsgebäude) sollten daher nochmals überprüft, ggf. erweitert und in die verbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden (vgl. Begründung BP Nr. 54, S. 9, 13).</p>	<p>Kenntnisnahme. Bereits im Vorfeld hat sich die Marktgemeinde Cadolzburg ausführlich mit den Möglichkeiten des Flächensparens auseinandergesetzt und die realisierbaren Maßnahmen soweit diese festsetzbar sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Weitere Anregungen für eine flächensparende Bauleitplanung können bei der Flächensparmanagerin der Regierung von Mittelfranken (Frau Bojko, Tel. 0981 – 531553) eingeholt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>In der Begründung werden Aussagen zu den geplanten Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung getroffen und v.a. bezüglich der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes zur Vermeidung der Entstehung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration (Urteil vom 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201), Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs sowie des sonstigen Bedarfs und der Nahversorgung im Plangebiet für unzulässig erklärt. Ein dem eigentlichen Betrieb deutlich untergeordneter Handel mit den Gütern sei von dieser Unzulässigkeit jedoch nicht erfasst (vgl. Begründung BP Nr. 54, S. 12f). Diese Regelung sollte hinsichtlich des Umfangs des untergeordneten Handels konkretisiert werden und die Vorgaben sind in die verbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Es wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von einem dem Betrieb untergeordneten Einzelhandel aufgenommen.</p>
<p>Im Süden des Gebietes tangiert die Planung randlich den regionalen Grünzug RG 7 Farrnbachtal (K, S). Gemäß Ziel 7.1.3.2 RP7 sind in den regionalen Grünzügen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall nur dann zulässig, falls</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>keine der den jeweiligen Grünzügen zugewiesenen Funktionen beeinträchtigt wird (...). Um am Standort eine Beeinträchtigung einer Funktion des regionalen Grünzugs durch die Planung auszuschließen, wurde im südwestlichen Planbereich eine Randeingrünung (private Grünfläche, Fläche zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern), eine eingerückte Baugrenze und weiter östlich ein Regenrückhaltebecken inkl. umliegender Ausgleichsflächen vorgesehen. Damit kann aus landesplanerischer Sicht von einer Vereinbarkeit der Planung mit und einer am Standort abschließenden Konkretisierung des regionalen Grünzugs ausgegangen werden.</p>	
<p>Im Nordwesten und Südosten ist das Plangebiet mit einem dichten Baum- und Gehölzbestand besetzt. Im Falle der Einstufung als Wald wäre gemäß Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) die Flächensubstanz des Waldes die durch das Vorhaben ggf. verloren geht im Verdichtungsraum vollständig auszugleichen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Fachstellen ist daher angezeigt.</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Für den zur Rodung vorgesehenen Waldbestand werden Ersatzaufforstungsflächen zum Entwurf hin in den Unterlagen ergänzt.</p>
<p>Abschließend ist im Hinblick auf die von der Planung potentiell ausgehenden Belastungen auf die betroffenen Straßen vor dem Hintergrund von Ziel 4.1.1 und Grundsatz 4.2 LEP Bayern eine entsprechende Abstimmung mit den verkehrlichen Fachstellen angezeigt.</p>	<p>Zur Ermittlung der zu erwartenden Mehrbelastung der Straßen wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen. Zudem wurden das Landratsamt Fürth und das Staatliche Bauamt Nürnberg beteiligt.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht können bei Beachtung der o.g. Hinweise und Überarbeitung der Planunterlagen zurückgestellt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde - bezüglich des Bedarfsnachweises, der Innenentwicklungspotentialen, Aussagen zu bisherigen Betriebsflächen übersiedelnder Betriebe, der Aktivierungsquote der ermittelten Innenentwicklungspotentiale, eines Baugebots, der Folgekosten für die Kommune, einer effizienten und flächensparenden Bauflächenplanung, dem regionalen Grünzug, der Waldrodung, der verkehrlichen Belastung und bezüglich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss von Einzelhandelbetrieben mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs zur Kenntnis.</p> <p>Der Bedarfsnachweis sowie die Ausführungen zu den Innenentwicklungspotentialen werden konkretisiert. Der Bedarfsnachweis wird um Angaben zu den umsiedlungswilligen Betrieben ergänzt und die Aktivierungsquote überprüft und ggf. angepasst. Die Begründung wird um Angaben bezüglich der Folgekosten ergänzt. Es werden Ersatzaufforstungsflächen zum Entwurf hin in den Unterlagen ergänzt. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen. Es wird eine Festsetzung zur Zulässigkeit von einem dem Betrieb untergeordneten Einzelhandel aufgenommen.</p> <p>Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Regierung von Mittelfranken, -Luftamt Nordbayern-, vom 11.01.2022
 Flughafenstraße 18, 90411 Nürnberg

<p>Das Bauleitplangebiet ist südlich des Segelfluggeländes Fürth-Seckendorf situiert. Dem Bebauungsplanentwurf konnte keine Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Sofern eine maximale Gebäudehöhe/Höhe baulicher Anlagen von 363 m über NN nicht überschritten wird, bestehen aus luftrechtlicher Sicht keine Einwendungen gegen vorliegende Bauleitplan-Entwürfe.</p>	<p>Das Plangebiet liegt auf ca. 325 – 340 m ü. NHN. Es ist vorgesehen eine Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet auf ca. 12 m aufzunehmen. Damit würde im Plangebiet lediglich eine maximale Höhe baulicher Anlagen von ca. 352 m ü. NHN erreicht, ggf. noch um eventuelle Aufbauten auf dem Dach erhöht. Konflikte im Hinblick auf das Segelfluggelände werden daher nicht gesehen.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern - bezüglich der Gebäudehöhe zur Kenntnis.</p> <p>Es ist vorgesehen eine Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet auf ca. 12 m aufzunehmen</p> <p>Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau, vom 25.01.2022

Zollhof 6, 90443 Nürnberg

<p><u>Stellungnahme zur 34. FNP-Änderung:</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplans zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“) entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt und die Anregungen behandelt.</p>
<p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p>	<p>Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mitgeteilt. Die FNP-Änderung wird nach deren Wirksamwerden auf der Homepage des Marktes Cadolzburg veröffentlicht.</p>
<p><u>Stellungnahme zum BP 54:</u> Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 Bay-StrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und</p>	<p>Die Anbauverbotszone ist bereits im Planteil enthalten. Durch die textlichen Festsetzungen sind innerhalb der Anbauverbotszone Lagerplätze, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Die</p>

<p>planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen (Einfriedungen, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Betriebsumfahrungen und sonstigen Anlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.</p>	<p>Festsetzungen zum Freihalten der Anbauverbotszone werden um Einfriedungen, Werbeanlagen und befestigte Flächen, Betriebsumfahrungen und genehmigungsfreie Anlagen erweitert.</p>
<p>2. Zufahrten zum Gewerbegebiet: Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Direkte Zufahrten sind nicht zulässig.</p>	<p>Die Erschließung der Gewerbegrundstücke ist über die interne Erschließung vorgesehen. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Kreisstraßen sind direkte Zufahrten von den Baugrundstücken auf die Kreisstraße ausgeschlossen.</p>
<p>Bereich FÜ 16: Der geplanten neuen Zufahrt im Bereich der FÜ 16 bei Abschnitt 120 Station 5,995 besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn die bestehende Zufahrt bei Abschnitt 120 Station 5,950 beseitigt wird.</p>	<p>Eine Weiternutzung der bestehenden Zufahrt für die angrenzenden Grundstücke ist nicht vorgesehen und wird über die in diesem Bereich festgesetzte Eingrünung sichergestellt.</p>
<p>Bereich FÜ 2: Mit der geplanten neuen Erschließung bei Abschnitt 140 Station 0,325 besteht ebenfalls grundsätzlich Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2.1 Die Erschließungsstraßen sind als Gemeindestraßen zu widmen.</p>	<p>Die Widmung der internen Erschließungsstraßen erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, sie ist jedoch als Gemeindestraßen vorgesehen.</p>
<p>2.2 Für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes über die beiden Erschließungsstraßen ist eine Vereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und dem Markt Cadolzburg abzuschließen. Diese ist seitens des Marktes rechtzeitig vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes, beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Sachgebiet S13, zu beantragen. In der Vereinbarung erklärt sich der Markt bereit, alle anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung, dem Bau der Einmündung und den notwendigen Änderungen im Bereich der Kreisstraßen (ggf. Linksabbiegespur), zu übernehmen. Unterhaltsmehrkosten sind abzulösen. Planung, Ausschreibung, Bauleitung und Grunderwerb erfolgen durch den Markt. Für das Aufstellen und den Abschluss der Vereinbarung ist dem Staatlichen Bauamt Nürnberg mit der erneuten Beteiligung im Bauleitplanverfahren anhand der aktuellen und zu erwartenden Verkehrszahlen ein aktuelles Verkehrsgutachten und eine prüffähige Planung von einem Verkehrsplanungsbüro, einschließlich Kostenberechnung, mit der erneuten Beteiligung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Vereinbarung wird von der Marktgemeinde beantragt. Ein Verkehrsgutachten wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden in die Planung aufgenommen und dem Staatlichen Bauamt vorgelegt.</p>
<p>2.3 Alle weiteren Grundstücke in diesem Bereich müssen</p>	<p>An den nördlich des Plangebiets</p>

<p>ebenfalls über die neuen Erschließungsstraßen erschlossen werden. Direkte Zufahrten sind nicht zulässig.</p>	<p>gelegenen Flurstücken 753 und 753/3, Gmkg. Roßendorf sind keine Änderungen vorgesehen. Diese bleiben in ihrer jetzigen Form und Funktion erhalten. Auch an deren Erschließung sind keine Änderungen zum bisherigen Zustand vorgesehen.</p>
<p>Wir bitten den Umgriff der für die Erschließung notwendig ist, sowie die Bereiche welche die Änderungen im Bereich der Kreisstraße FÜ 16 und FÜ 2 betreffen, mit in den Geltungsbereich aufzunehmen.</p>	<p>Eine Aufnahme der Flächen der bestehenden Kreisstraßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht notwendig, da zur Verkehrsführung selbst keine Festsetzungen im Bebauungsplan vorgesehen werden.</p>
<p>3. Für die neu herzustellenden Anbindungen an die Kreisstraßen wird die Erstellung eines Sicherheitsaudits einschließlich des Audits für Barrierefreiheit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen (RSAS 2019)“ erforderlich.</p> <p>Der Markt erstellt dieses auf eigene Kosten und stimmt den zu beauftragenden zertifizierten Sicherheitsauditor und den Ablauf des Auditverfahrens mit der Straßenbauverwaltung ab. Der Planer nimmt zu den Auditberichten jeweils Stellung. Jeder Bericht ist zusammen mit der Stellungnahme des Planers vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu bestätigen.</p> <p>Beauftragt werden darf ausschließlich ein für den vorliegenden Maßnahmentyp zertifizierter Auditor (bast-Liste der zertifizierten Auditoren: https://www.bast.de/DE/Verkehrstechnik/Fachthemen/v1-sicherheitsaudit/downloads/auditorenliste.html).</p> <p>Folgende Auditphasen sind zu beauftragen und zeitlich auf die Maßnahme abgestimmt durchzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Auditphase 1: Vorplanung (VP) × Auditphase 2: Entwurfsplanung (EP) × Auditphase 3: Ausführungsplanung (AP) × Auditphase 4: Vor Verkehrsfreigabe (VF) × Auditphase 5: „Erste Betriebsphase“ / Nach Verkehrsfreigabe (NV) <p>Der Auditor führt auf Grundlage der übergebenen Unterlagen (in Papier oder in digitaler Form) und einer Ortsbesichtigung die Überprüfung der Maßnahme (hinsichtlich Verkehrssicherheit, Barrierefreiheit, Einhaltung der Regelwerke, etc.) unabhängig - innerhalb von 4 Wochen nach Abruf der Leistung durch und fertigt einen schriftlichen Auditbericht an.</p> <p>Der Planer nimmt zu jedem vom Auditor festgestellten Sicherheitsdefizit (Kerndefizite/ Sonstige Defizite/ Hinweise) innerhalb von 4 Wochen schriftlich Stellung. Anschließend ist der Auditbericht zusammen mit der Stellungnahme zeitnah der Straßenbauverwaltung zuzuleiten.</p> <p>Jeder Auditbericht ist zusammen mit der Stellungnahme vom Entscheidungsbefugten der Straßenbauverwaltung zu bestätigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Marktgemeinde stimmt sich mit dem Staatlichen Bauamt diesbezüglich ab und beauftragt einen zertifizierten Auditor.</p>
<p>4. Der Grunderwerb für eventuell notwendige Flächen</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit Ausnahme der</p>

<p>durch den Umbau muss sichergestellt sein. Eine Bestätigung zum abgeschlossenen Grunderwerb ist mit der nächsten Beteiligung vorzulegen - bitte noch nachreichen - bzw. mit Beantragung der Vereinbarung vorlegen.</p>	<p>Flst. Nrn. 754 und 755 ist die Marktgemeinde Eigentümerin der im Plangebiet vorhandene Flurstücke und damit auch der Bereiche der Einmündungsbereiche.</p>
<p>5. Die fuß- und radwegmäßige regelkonforme Erschließung des Bauleitplangebietes ist im Separationsprinzip an den vorhandenen nichtselbständigen Geh- und Radwegen im Zuge der FÜ 2 sicher zu stellen. Hierzu ist eine sichere Querung für den Radverkehr an der neuen geplanten Einmündung zur FÜ 2 bei Abschnitt 140 herzustellen. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße übernimmt hierfür keine Kosten. Die Planung ist bei der weiteren Beteiligung im Bauleitplanverfahren bzw. mit Beantragung der Vereinbarung rechtzeitig zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anforderungen werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt und diese dem Staatlichen Bauamt vorgelegt.</p>
<p>6. Der Markt übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>7. Der Umbau/Neubau der Einmündungen muss vor Inbetriebnahme der geplanten baulichen Anlagen und Nebenanlagen fertiggestellt sein.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ohne eine verkehrliche Erschließung wäre eine Bebaubarkeit des Plangebiets ohnehin nicht gegeben.</p>
<p>8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Abwasserentsorgung des Plangebiets ist über neu zu errichtende Regen- und Schmutzwasserkanäle vorgesehen. Eine Zuleitung zum Straßenkörper der Kreisstraße ist nicht vorgesehen.</p>
<p>9. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.</p>	<p>Die Entsorgung des auf der internen Erschließung anfallenden Oberflächenwassers ist über neu zu errichtende Regenwasserkanäle, die in das Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebiets einleiten vorgesehen.</p>
<p>10. Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu vom Markt die wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>11. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne/mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anforderungen wurden in der Erschließungsplanung berücksichtigt und diese den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt.</p>
<p>12. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraßen darf auf eine Länge von mindestens 10 m die Längsneigung von 2,5% nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anforderungen werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>13. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der</p>	<p>Die Anregung wird aufgegriffen. Die</p>

<p>Einmündung der Erschließungsstraßen in die FÜ 2 bzw. FÜ 16 ist gemäß RAL mit der Seitenlänge 1 = 200 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. <i>[Anm.: Der Stellungnahme war eine Abbildung eines Sichtdreieckes beigefügt]</i> Die Sichtdreiecke sind im Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</p>	<p>Sichtfelder werden in der Planzeichnung hinweislich aufgenommen und durch eine textliche Festsetzung zu deren Freihaltung ergänzt.</p>
<p>14. Der Baulastträger der Kreisstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Kreisstraße trägt die Gemeinde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, ob aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Kreisstraßen erforderlich sind. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen.</p>
<p>15. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>16. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen werden um eine Angabe zur Vermeidung der Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ergänzt.</p>
<p>17. Bepflanzungen entlang der Staatsstraße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Bepflanzungen innerhalb der 15 m Bauverbotszone sind mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen. Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.</p>	<p>Bei den Bepflanzungen entlang der Kreisstraßen handelt es sich größtenteils um bestehende Heckenstrukturen, die zur Eingrünung des Plangebiets erhalten bzw. ergänzt werden sollen. Auch der Waldstreifen im Südosten ist Bestand. Die Bepflanzung und die daraus resultierenden Abstände zum Fahrbahnrand werden zum Entwurf hin noch mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.</p>
<p>18. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch < 1 m, sind gesondert zu beantragen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Freihaltung der Anbauverbotszone wird um Werbe- und Hinweisschilder ergänzt. Die Angaben zur Beeinträchtigung von Kraftfahrern außerhalb der Anbauverbotszone und zur gesonderten Beantragung von Werbeanlagen und Hinweisschildern innerhalb der Anbauverbotszone werden in die Begründung aufgenommen.</p>
<p>19. Bitte beteiligen Sie die zuständige Verkehrsbehörde am LRA Fürth.</p>	<p>Das Landratsamt Fürth wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>

<p>Hinweis. Sollte sich das Gewerbegebiet später um die Grundstücke mit den Flurnummern 753 und 753/3 erweitert werden bzw. sollten die beiden Grundstücke bebaut werden, ist hier eine Erschließung ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz bzw. die neuen Erschließungsstraßen vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Überlegungen zur späteren Anbindung der beiden Grundstücke sollten daher in die vorgelegte Bauleitplanung mit einfließen und dem Staatlichen Bauamt Nürnberg mit der weiteren Beteiligung mitgeteilt werden.</p>	<p>Eine Ausweisung der genannten Grundstücke als Baufläche ist nicht vorgesehen. Diese verbleiben als landwirtschaftliche Flächen.</p>
<p>Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).</p>	<p>Das Ergebnis der Abwägung wird im Zuge der Entwurfsbeteiligung mitgeteilt. Der Bebauungsplan wird nach Erlangen der Rechtskraft auf der Homepage des Marktes Cadolzburg veröffentlicht.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bezüglich der Anbauverbotszone, der Zufahrten zum Gewerbegebiet, zur Straßenwidmung, der Verkehrszahlen, einer Aufnahme des Änderungsbereichs der Kreisstraßen in den Bebauungsplan, eines Sicherheitsaudits, evtl. erforderlichen Grunderwerbs, der fuß- und radmäßigen Erschließung, der Kosten für die Anbindung, der Wasser/Abwasser und der Straßenabläufe der Erschließungsstraßen, den Eckausrundungen der Einmündung und deren Sichtfeld, evtl. Schallschutzmaßnahmen, Bepflanzungen entlang der Staatsstraßen, Werbung innerhalb der Anbauverbotszone und einer evtl. Erweiterung des Gebiets um zwei Flurnummern zur Kenntnis.</p> <p>Die Festsetzungen zum Freihalten der Anbauverbotszone werden um Einfriedungen, Werbeanlagen und befestigte Flächen, Betriebsumfahrungen und genehmigungsfreie Anlagen erweitert. Ein Verkehrsgutachten wurde bereits beauftragt. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens werden in die Planung aufgenommen und dem Staatlichen Bauamt vorgelegt. Die Sichtfelder werden in der Planzeichnung hinweislich aufgenommen und durch eine textliche Festsetzung zu deren Freihaltung ergänzt. Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten erstellt und die Ergebnisse in die Planung aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen werden um eine Angabe zur Vermeidung der Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ergänzt. Die Bepflanzung und die daraus resultierenden Abstände zum Fahrbahnrand werden zum Entwurf hin noch mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die Angaben zur Beeinträchtigung von Kraftfahrern außerhalb der Anbauverbotszone und zur gesonderten Beantragung von Werbeanlagen und Hinweisschildern innerhalb der Anbauverbotszone werden in die Begründung aufgenommen. Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, vom 24.01.2022
Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg

<p>Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen hindurch.</p>	
<p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigegefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf der Abbildung sind zwei Linien zu erkennen, die das Plangebiet in Nord-Süd- und Nordnordost-Südsüdost-Richtung durchlaufen.</p>
<p>Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden an die ansiedelnden Firmen weitergegeben. Die Anregung wird aufgegriffen. Die Richtfunkverbindung sowie die Schutzbereiche werden hinweislich in die Planzeichnung des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung aufgenommen.</p>
<p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15 m eingehalten werden.</p>	<p>Die Antennen liegen gem. den mitgeteilten Angaben für die eine Trasse auf Höhen zwischen 372 m und 394,1 m ü. NHN bzw. bei der zweiten Trasse auf Höhen zwischen 373,35 m und 434,9 m ü. NHN. Bei Einhaltung des vertikalen Schutzbereichs (15 m) bedeutet dies am niedrigsten Punkt der beiden Richtfunktrassen eine maximal zulässige Höhe von 357 m ü. NHN, die noch nicht in den Schutzbereich des Richtfunkkorridors ragen würde. Das Plangebiet selbst liegt aber auf ca. 325 – 340 m ü. NHN. Darüber hinaus ist die Aufnahme einer Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet auf ca. 12 m vorgesehen. Der geforderte Mindestabstand von 15 m kann demnach ohne weitere detaillierte Prüfung selbst am höchsten Punkt des Plangebietes durch die Höhe der baulichen Anlagen eingehalten werden. Es erfolgt aber noch eine Ergänzung der Festsetzung bezüglich der Höhe von Dachaufbauten.</p>
<p>Sollten sich noch Änderungen der Planung/Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten, uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p>Zum Entwurf hin erfolgt gem. § 4 Abs. 2 BauGB eine weitere Beteiligung.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG bezüglich der vorhandenen Richtfunkverbindungen bzw. -trassen und dem sich daraus ergebenden</p>	

Schutzkorridor zur Kenntnis.
 Die Richtfunkverbindung sowie die Schutzbereiche werden hinweislich in die Planzeichnung des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung aufgenommen. Darüber hinaus ist die Aufnahme einer Festsetzung zur Beschränkung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet auf ca. 12 m vorgesehen. Es erfolgt aber noch eine Ergänzung der Festsetzung bezüglich der Höhe von Dachaufbauten
 Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg, vom 26.01.2022
 Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

<p><u>Stellungnahme zu 34. Änderung FNP und BP 54:</u> Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Stellungnahme zu BP 54:</u> Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)-Netzen. In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten. Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.). In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist die Marktgemeinde an einer Verlegung der Leerrohre für Glasfaserkabel interessiert und nimmt zu gegebener Zeit Kontakt mit dem Versorgungsunternehmen auf.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg, bezüglich von Leerrohren zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg, vom 27.01.2022

Allersberger Straße 17/19, 90461 Nürnberg

<p><i>[gleichlautende Stellungnahme für BP 54 und die 34. FNP-Änderung]</i> <u>Allgemein</u> Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Tiefgarage, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Ins Grundwasser eingreifende Bauwerke und Bauwerksteile dürfen keine nachteiligen Auswirkungen (Aufstau, Fließrichtung, usw.) auf das Grundwasser haben.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, Grundwasser wurde bei drei Bohrungen in einer Tiefe zwischen 0,45 m und 0,8 m angetroffen (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Pyrbaum, 25.01.2022). Die Angaben werden noch in Begründung bzw. Umweltbericht aufgenommen. Die Hinweise werden an die ansiedelnden Firmen weitergegeben.</p>
<p><u>Altlasten</u> Aufgrund der vormaligen Nutzung des Areals als Gartenbaubetrieb, welche z.B. aufgrund der Nutzung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln Altlastenrelevanz besitzen kann, kann ein Altlastenverdacht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht ausgeschlossen werden. Ein mögliches Gefährdungspotential durch die vormalige Nutzung im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist durch eine Historische Erkundung und ggf. eine Orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro (Sachverständigen nach § 18 BBodSchG) abschätzen zu lassen.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass überwiegend keine Belastungen vorliegen, lediglich eine Mischprobe wies eine erhöhte Arsenbelastung auf (Einstufung nach LAGA Z 1.2) (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Pyrbaum, 25.01.2022). Außerdem wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden Belastungen unterhalb der Bodenplatte des Kesselhauses festgestellt. In diesem Bereich wird bei Entsiegelung ein Bodenaushub und -entsorgung empfohlen (R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, vom 29.10.2021). Der Gebäuderückbau wird aktuell schon gutachterlich begleitet. Die Angaben in Begründung und Umweltbericht werden noch ergänzt.</p>
<p><u>Bodenschutz</u> Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten und wird zum Entwurf hin auf dem Planblatt eingefügt.</p>
<p>Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Hinweise an die ansiedelnden Firmen.</p>

<p>aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden. Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.</p>	
<p><u>Wasserversorgung</u> Nach den vorliegenden Unterlagen sollen die bestehenden Brunnen erhalten werden und zur Bewässerung genutzt werden. Für die weitere Nutzung des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Wenn die Brunnen nicht mehr zur Gewinnung genutzt werden müssen sie nach DVGW-Regelwerk W 135 zurückgebaut werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ist vorgesehen die Brunnen weiter zu nutzen und die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen bzw. die bestehenden zu verlängern. Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Gewässer:</u> Durch die neuen Baugebiete (bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen, Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden. Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o.ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden. Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Hinweise an die ansiedelnden Firmen.</p>
<p>Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Mehrere in der Planungshilfe aufgeführte Maßnahmen sind bereits Teil der Planung. So sind beispielsweise Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, befestigte Flächen wasserdurchlässig zu errichten, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen und Pflanz- und Erhaltungsgebote in der Planung enthalten.</p>
<p><u>Abwasserbeseitigung:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben „Bebauungsplan Nr. 54 Schwadmühle West“ grundsätzlich kein Bedenken. Dies setzt allerdings voraus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird gesammelt einem Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt dem Farnbach im Süden</p>

<p>(Niederschlagswasserbeseitigung/ Gewässerbenutzung) sichergestellt werden kann und die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.</p>	<p>zugeleitet. Das Schmutzwasser wird gesammelt und dem bestehenden Kanalnetz zugeführt.</p>
<p>Hinweis: Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA Arbeitsblatt A 138, DWA-Arbeitsblatt A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) sowie das geltende DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung) zu beachten. Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u.a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes bezüglich der Untergrunderkundungen, evtl. Grundwasserabsenkungen, von Altlasten, dem Bodenschutz, der Wasserversorgung, evtl. Maßnahmen gegen Starkregenniederschlägen und der Abwasserbeseitigung zur Kenntnis. Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Angaben zur Grundwasserabsenkung werden in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufgenommen; ebenso Angaben aus der Baugrunduntersuchung. Ein Hinweis zum Schutz des Mutterbodens wird auf dem Planblatt eingefügt.. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe, vom 11.01.2022

Gonnernsdorf 22, 90556 Cadolzburg

<p>Eine detaillierte Stellungnahme zu den Vorentwürfen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ ist von Seiten des Zweckverbandes Dillenberggruppe zu diesem Zeitpunkt nicht notwendig. Die Erschließung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Dillenberggruppe in enger Absprache mit dem Markt Cadolzburg und mit Unterstützung des Ing.-Büros Schwarzott und Partner aus Cadolzburg. Die Verlegung der bestehenden Anschlussleitung für das Anwesen Schwadmühle 1 ist im Gespräch und wird in seiner Ausführung vom Zweckverband</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	-----------------------

selbst entschieden.	
Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Dillenbergruppe zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.	
Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt	

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1, vom 25.01.2022

<p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nehme ich zu dem Bebauungsplan zu folgenden Punkten wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Zu Punkt D 10 Flächen:</u> Die als interner Ausgleich festgelegten Flächen sind nicht ausreichend. Die vollständige Bebauung der Fläche 1, unten (Abb. 5 Bebauungsplan Seite 37) ist daher abzulehnen. Diese Freifläche vor den Heckenstrukturen dient gerade jetzt im Winter Vögeln (z.B. Goldammer, Stieglitz) als Nahrungsquelle und ist hoch frequentiert. Eine größere Fläche mit samentragenden Ackerwildkräutern und integrierten kleineren Freiflächen aus Kies und Sand parallel zu den bestehen Heckenstrukturen ist hier notwendig. Auch wäre hier die Möglichkeit der weiteren ungestörten Besiedelung durch Zauneidechsen gegeben. Als Abgrenzung zur Bebauung könnte hier ein Damm aus Kies und Sand in Betracht gezogen werden.</p>	<p>Bei den internen Ausgleichsflächen handelt es sich nur um einen Teil des vorgesehenen Ausgleichs, der noch um externe Ausgleichsflächen ergänzt wird. Die externen Ausgleichsflächen werden zum Entwurf hin in den Planunterlagen ergänzt. Bei der genannten Fläche handelt es sich um die Fläche außerhalb der Waldbereiche und südlich der Gewächshäuser, auf der bisher die Gärtnereipflanzen kultiviert wurden. Eine Herausnahme dieser Fläche aus der Planung würde bedeuten, dass zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen die Ausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet erforderlich wäre und die Eingriffe nur an anderer Stelle entstehen würden. Die beschriebenen Funktionen können auch in dem im Südosten vorgesehenen Bereich für die Gehölzerhaltung, die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse realisiert werden. An der Planung wird in der vorliegenden Form daher festgehalten.</p>
<p><u>Zu Punkt D 10 Beleuchtung:</u> Die negativen Auswirkungen der zunehmenden Lichtverschmutzung auf unsere Umwelt sind hinreichend bekannt. Das geplante Gewerbegebiet liegt im Außenbereich, daher ist die Lichtverschmutzung hier besonders problematisch. Ergänzungen zu den bestehenden Ausführungen im Bebauungsplan sind zum Schutz von Insekten, Säugetieren etc. dringend notwendig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen und Firmenschildern ist in der Zeit von 21:00 Uhr bis 06:00 Uhr strikt zu untersagen. Auch Dauerbeleuchtung im Außenbeleuchtung oder dauerhafte in den Außenbereich strahlende Innenbeleuchtung auf privaten Grundstücken sollte entsprechend reglementiert werden. Die Straßenbeleuchtung ist ab 20:00 Uhr zu dimmen und nachts abzuschalten.</p>	<p>Eine Festsetzung zur Verwendung umweltschonender Außenbeleuchtung ist bereits Teil der Planung. Diese Festsetzung, die u.a. ein Abstrahlen in die Umgebung ausschließt, wird als ausreichend erachtet. Diese Regelungen werden als ausreichend erachtet. Im Hinblick auf die noch zu erlassende Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG erscheinen weitere, v.a. aber eigenständige Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich.</p>
<p><u>Zu Punkt D 13 Dachbegrünung:</u> In den Vorgaben der Grünordnung werden mindestens extensive Gründächer gefordert. Zur Aufwertung und Steigerung der Biodiversität sollten Totholz, Steinhaufen und Anhügelungen als Mindeststandard in der Grünordnung für extensive Gründächer vorgeschrieben werden (höherwertige Extensivbegrünung). Idealerweise ist eine einfache Intensivbegrünung anzustreben</p>	<p>Das Aufbringen von Totholz und Steinhaufen auf Dächern würde zu einer weiteren statischen Belastung führen, eine derartige Festsetzung wäre daher unverhältnismäßig, grundsätzlich ist die Ausführung als Biodiversitätsdach aber nicht ausgeschlossen. Über die Vorgabe eines Retentionsdaches scheiden einschichtige</p>

(Biodiversitätsgründächer).	Bauweisen oder geringe Substratmächtigkeiten von vornherein aus.
Weitere Anmerkungen: Das Regenrückhaltebecken ist so zu planen, dass keine Nachteile für Säugetiere, Insekten und Reptilien entstehen. Sollten Tiere in das Becken fallen ist ein Ausstieg zu ermöglichen.	Kenntnisnahme. Das Regenrückhaltebecken ist als offenes Erdbecken vorgesehen. Ein Hineinfallen von Tieren ist daher nicht zu erwarten.
Pflegemaßnahmen der Grünflächen (incl. Dachbegrünung, extensives Grünland, Baumpflege etc.) sollten anhand festgelegter Pflegepläne fachlich qualifiziert durchgeführt werden.	Pflegemaßnahmen sind, abgesehen von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, nicht im Regelungsumfang eines Bebauungsplans oder einer Flächennutzungsplanänderung vorgesehen. Eine Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes ist nicht möglich.
Aufgrund der Auswirkungen dieses Vorhabens (Bewertungen erheblich nachteilig und nicht vollständig) ist sowohl eine ökologische Baubegleitung als auch ein Monitoring und eine Überprüfung der Maßnahmen über mindesten 5-10 Jahre zu fordern.	Das Erfordernis eines Monitorings wird noch im Rahmen des zu erstellenden Ausgleichskonzeptes geprüft. Für alle anderen Schutzgüter sind derzeit keine überwachungsbedürftigen Sachverhalte erkennbar.
Zu den speziellen artenschutzrechtlichen Belangen liegen Ihnen sicher entsprechende Stellungnahmen der Behörden und Naturschutzverbände vor.	Kenntnisnahme. Naturschutzbehörden und ausgewählte Naturschutzverbände wurden beteiligt und die Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.
Dem Bebauungsplan kann daher in der jetzigen Form nicht zugestimmt werden.	Die Anregungen werden, wie oben aufgeführt behandelt. An der Planung wird aus den genannten Gründen festgehalten.
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1 bezüglich dem Flächenausgleich, der Beleuchtung, der Dachbegrünung, des Regenrückhaltebeckens, der Pflegemaßnahmen der Grünfläche, der ökologischen Baubegleitung, eines Monitorings und der speziellen artenschutzrechtlichen Belange zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Sollten sich im Laufe der Woche zu einzelnen Punkten noch Änderungen ergeben, werden die Marktgemeinderätinnen und Marktgemeinderäte unverzüglich über diese informiert.

Vorschlag zum Beschluss:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Cadolzburg beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den Vorentwürfen der 34. Änderung des FNP/LP und des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ entsprechend der obigen Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 14.04.2022.

Bis zur Billigung des Bebauungsplanes wird das Ausgleichskonzept und auch die Eingriffsbilanzierung aus- und überarbeitet, mit den Naturschutzbehörden abgestimmt und die Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan ergänzt sowie in die Begründung und den Umweltbericht entsprechend aufgenommen.

Das Gutachten zur saP wird in Abstimmung mit der UNB noch an den Entwurf des Bebauungsplanes angepasst.

Die noch offenen Gutachten (Verkehrs- und Schallschutzgutachten) werden sobald sie vorliegen in die Planung mit aufgenommen und in den Planunterlagen dargestellt.

Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt

