

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	01.08.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" sowie 34. Änderung des "Flächennutzungsplanes" im Parallelverfahren			
- Billigung des Planentwurfs			
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)			
Anlagen:			
BP54_Schwadmühle_West_B_20220726_Änderungen_zuVE			
BP54_Schwadmühle_West_Begründung_E_20220726			
BP54_Schwadmühle_West_E_TF_20220726_Änderungen_zuVE			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_E_20220726_			

Sachverhalt:

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Cadolzburg südlich der Roßendorfer Straße (FÜ 16) und westlich der Seckendorfer Straße (FÜ 2). Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Roßendorfer Straße (Flst. Nr. 738, Gmkg. Roßendorf) sowie von den Flst. Nrn. 753, 753/3 und 758/5, jeweils Gmkg. Roßendorf
- im Osten vom Flst. Nr. 753, Gmkg. Roßendorf sowie von der Seckendorfer Straße (Flst. Nr. 758/2, Gmkg. Roßendorf)
- im Süden von einem Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 812/29, Gmkg. Roßendorf) und
- im Westen von den Flst. Nrn. 747, 747/2 und 751, jeweils Gmkg. Roßendorf.

Der Geltungsbereich ist ca. 13,5 ha groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 751/1, 752, 754, 755 und 758/6 in der Gemarkung Roßendorf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ wird als Hauptziel die Festsetzung von Gewerbegebieten verfolgt. Weitere Hauptplanungsziele sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Grünordnung und der Gestaltung baulicher Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) des Marktes Cadolzburg wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft („Ackerfläche“) und Fläche für Wald dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dieser muss geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Entsprechend des Abwägungsbeschlusses des Marktgemeinderates in seiner Sitzung am 25.04.2022 wurden die Planunterlagen ergänzt bzw. angepasst:

- Erstellung eines Verkehrsgutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung
- Erstellung eines Schallgutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung

- Überarbeitung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Einarbeitung in die Planunterlagen
- Anpassung der Eingriffsbilanzierung und Ergänzung der Ausgleichsflächen (waldrechtlich, naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich)
- Ergänzung der Festsetzungen um eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude sowie von Dachaufbauten, sowie um eine Festsetzung zur Zulässigkeit von einem Betrieb untergeordnetem Einzelhandel, und um eine Vermeidung der Blendung von Verkehrsteilnehmern
- Ergänzung der Festsetzung zum Freihalten der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen
- Anpassung der Baugrenzen in den Kurvenbereichen
- Nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzugs auf das Planblatt der 34. Änderung des FNP
- Nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrassen und ihrer Schutzbereiche und Aufnahme der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen auf die Planblätter
- Änderung der privaten Grünfläche im Südwesten in eine zu begrünende Fläche im Gewerbegebiet
- Aufnahme einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Solarmodulen auf begrünten Flachdächern
- Ergänzungen der Begründungen bzgl. Bedarfsnachweis für die Bauflächen und die Aktivierungsquote von Leerständen sowie kommunale Folgekosten, der Ausformung der Baugrenzen, sowie die Erläuterung des Begriffs Längsachse bei Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern

Die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ und der 34. Änderung des FNP einschließlich Begründungen und Umweltberichte liegen mit Fassung vom 26.07.2022 vor.

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ und der 34. Änderung des FNP stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Auslegung der Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zum BP (Satzungsbeschluss) und Fassung des Feststellungsbeschlusses zur FNP-Änderung
- Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Fürth
- Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans durch Veröffentlichung des Feststellungsbeschlusses bzw. der Genehmigung
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ sowie der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.07.2022 und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind durchführen und dem Bau- und Umweltausschuss die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuzuleiten.