

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Bonath		
<b>Beratung</b> Marktgemeinderat	<b>Datum</b> 24.10.2022	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" sowie 34. Änderung FNP im Parallelverfahren - Abwägung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) - Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) - Feststellungsbeschluss zum FNP			
<b>Anlagen:</b> Schreiben StEF 10_12_2021			

### **Sachverhalt:**

Die Abwägungsvorschläge vom Büro Grosser-Seeger & Partner liegen vor.

Die Sachverhalte und vor allem die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zur Stellungnahme der Stadtentwässerung Fürth bezüglich der geplanten übergeleiteten Abwassermenge und auch zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2 wurden seitens der Bauverwaltung überarbeitet.

### **Abwägungsvorschläge zu den Entwürfen**

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

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 23.08.2022, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 30.09.2022 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
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Infra Fürth GmbH
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken
- Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- Planungsverband, Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Stadt Fürth, Stadtentwässerung Fürth (StEF)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg
- Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg

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

- Avacon Netz GmbH
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Gemeinde Großhabersdorf
- PLEdoc GmbH, Netzverwaltung
- Regierung von Mittelfranken – Gewerbeaufsichtsamt
- Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern
- Stadt Zirndorf

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, KV Fürth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- CSG GmbH
- E.ON Energie Deutschland GmbH
- E.ON SE
- Evangelische Kirchenstiftung
- Gemeindewerke Cadolzburg
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Katholische Kirchenstiftung
- Kreisheimatpfleger
- Kreisjugendring, Fürth-Land
- Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt
- Markt Ammerndorf
- Polizeiinspektion Zirndorf, Verkehr
- Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern
- Stadt Fürth/Bay.
- Stadt Langenzenn
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Verkehrsverbund, Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenberggruppe

Die Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 05.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 statt. Es gingen von folgenden Personen Anregungen ein:

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, vom 29.09.2022**  
**Leyher Straße 69, 90763 Fürth**

<p><b>Bereich Landwirtschaft</b>                  Die inhaltlichen Aussagen unserer Stellungnahme vom 31.01.2022 bleiben gültig. Auf diese wird hier verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 31.01.2022 weist auf den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Kulturflächen durch die Planung hin. Die landwirtschaftlichen Belange wurden zur</p>
---	--

	Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen zurückgestellt.
<p>Darüber hinaus sei berücksichtigt, dass nunmehr gemäß der vorliegenden Planung die naturschutzrechtlichen, artenschutzrechtlichen und waldrechtlichen Eingriffe überwiegend mit planexternen Flächen ausgeglichen werden. Bei allen externen Ausgleichsflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen.</p> <p>Speziell bei den Flächen Flur Nrn. 1026 und 1028 (Gemarkung Deberndorf) liegen Bodenbonitäten bis zu 47 Bodenpunkten (nach Reichsbodenschätzung) vor. Damit liegt ein besonders ertragreicher Boden im Vergleich zu Böden im Landkreis Fürth (Ackerzahl von 44 als Vergleichsmaßstab) vor.</p> <p>Diesbezüglich sehen wir Agrarstrukturelle Belange betroffen. Nach § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 gilt:</p> <p>(3) Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Flächen mit überdurchschnittlicher Bodenbonität und damit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit sollten als Tauschflächen für geeignete Ausgleichsflächen angeboten werden.</p> <p>Darüber hinaus werden diese beiden Grundstücke von einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Rinder- und Milchkuhhaltung bewirtschaftet. Gemeinsam mit mehreren anderen Grundstücken des Betriebes bildet es eine größere Bewirtschaftungseinheit.</p> <p>Mit den vorgesehenen Einschränkungen (extensive Ackernutzung, Verzicht auf Düngung, feuchte Senken, Verbot von Maisanbau) wird die Bewirtschaftung der Fläche für den Betrieb immer schwieriger, unattraktiver und auch problematischer. Der im Betrieb anfallende organische Dünger muss damit auf immer weniger Flächen konzentriert werden. Dabei wird im betreffenden Betrieb die Ausbringung des org. Düngers seit Jahren über besonders umweltschonende Ausbringmethoden im Rahmen des bayerischen Kulturlandschaftsprogrammes (Kulap) gefördert.</p> <p>Deshalb regen wir an, die Einschränkungen bei der Düngung insoweit zu lockern, dass</p>	<p>Die Ausweisung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets ist erforderlich, da diese innerhalb des Plangebiets aufgrund der erforderlichen Flächengröße nicht umsetzbar sind, ohne die Bauflächen soweit zu verkleinern, dass der bestehende Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht mehr gedeckt werden könnte.</p> <p>Gerade für den artenschutzrechtlichen Ausgleich waren besondere standörtliche Eigenschaften erforderlich (z.B. Abstand zu Wald- und Gehölzflächen, Freileitungen), die nicht überall gegeben waren. Dies wird als der „notwendige Umfang“ daher i.S.v. § 15 Abs. 3 BNatSchG gesehen. Die hohen Bodenbonitäten auf den Flst. Nr. 1026 und 1028 sind bekannt, liegen allerdings auch nur für einen Teil der Grundstücke vor. Teile weisen nur eine Ackerzahl von 40 oder 44 auf und sind damit durchschnittlich oder sogar leicht unterdurchschnittlich.</p> <p>Die Wahl der Ausgleichsflächen hängt neben deren Eignung als Ausgleichsfläche auch unmittelbar von der Verfügbarkeit ab. Um einen möglichst eingriffsnahen Ausgleich zu schaffen wurde die Suche auf Flächen im Gemeindegebiet fokussiert.</p> <p>Der Bewirtschafter der Flächen wurde vom Markt Cadolzburg über die Ausweisung der Flächen als Ausgleichsflächen und die einhergehenden Einschränkungen informiert. Darüber hinaus ist auch als Ausgleichsfläche noch eine landwirtschaftliche Nutzung, wenn auch eine reduzierte, möglich. Die Anforderungen an die Ausgestaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ließen hier keinen anderen Spielraum zu, weswegen auch die Ausbringung von Düngemitteln nicht zugelassen wird. Aus den genannten Gründen werden die landwirtschaftlichen Belange einer Ausweisung der Ausgleichsflächen an dieser Stelle zurückgestellt.</p>

<p>zumindest eine Ausbringung betrieblicher organischer Düngemittel mit umweltschonenden Ausbringmethoden weiterhin möglich wäre.</p>	
<p>Bei den anderen Ausgleichs-/Ersatzflächen liegen keine besonders ertragreichen Böden zum Vergleichsmaßstab im Landkreis Fürth vor. Jedoch werden teilweise auch diese Flurstücke über das bayerische Kulturlandschaftsprogramm im Rahmen von laufenden (mehrjährigen) Verpflichtungen gefördert und extensiv bewirtschaftet. Deshalb empfehlen wir die Umsetzung der Planung in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Bewirtschaftern der Flächen vorzunehmen, um die Bedürfnisse der Landwirte einzubinden und evtl. eine weitere landwirtschaftliche Nutzung auf verbleibenden (Teil-)Flächen zu ermöglichen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die beiden anderen Ausgleichs-/Ersatzflächen dienen überwiegend der Ersatzaufforstung, so dass hier keine landwirtschaftliche Nutzung mehr möglich ist. Lediglich im Süden des Flst. Nr. 410, Gmkg. Roßendorf, kann eine extensive Grünlandnutzung fortgeführt werden. Eine extensive Nutzung der Flächen hat sich nicht in der Vegetationszusammensetzung dieser Flächen niedergeschlagen. Auch die Untere Naturschutzbehörde, hat gegen die Einstufung als intensives Grünland nichts angemerkt. Den Nutzern der Flächen wurde seitens der Marktgemeinde der Pachtvertrag gekündigt. Diese müssen sich eigenverantwortlich um möglich vertragliche Verpflichtungen bezüglich des KULAP kümmern, wobei der Verpflichtungszeitraum 2022 endet und erst mit 2023 eine neue Förderperiode beginnen würde.</p>
<p>Die Buchung der naturschutzrechtlichen Überkompensation in das kommunale Ökokonto wird positiv gesehen. Damit steht diese für andere Baumaßnahmen zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Bereich Forsten</b> Bezüglich o.g. Planung verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2022, Gz L2.2-4611-7-2-7 und L2.2-4612-7-12-9 zur Beteiligung zu den Vorentwürfen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme vom 31.01.2022 weist auf die Inanspruchnahme von Waldflächen sowie die Baumfallzone und die erforderliche Ersatzaufforstung hin. Im Entwurf wurden die vorgesehenen Ersatzaufforstungen nachgewiesen.</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 zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim bezüglich des Verlusts von landwirtschaftlich genutzten Kulturflächen, der Ausweisung der Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets, die Inanspruchnahme von Waldflächen sowie die Baumfallzone und die erforderliche Ersatzaufforstung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p>	

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

**Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Cadolzburg, vom 07.10.2022**  
**Löffelholzstraße 6, 90556 Cadolzburg**

<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen im Namen der Ortsgruppe wie folgt Stellung.                  Die Bund Naturschutz Ortsgruppe Cadolzburg stimmt der geplanten Bebauung unter folgenden Auflagen und Bedingungen zu:                  Zunächst verweisen wir auf unsere Ausführungen im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf und bedanken uns für die Aufnahme einiger unserer Anregungen als Ergänzung/Anpassung der Planunterlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme.                   Die Stellungnahme zum Vorentwurf bezog sich auf die Herleitung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, die Verkehrsanbindung des Plangebiets sowie Energieplanung, Regenwassernutzung, Versiegelung, Außenbeleuchtung, Auswirkungen der Planung auf Luft und Klima. Darüber hinaus wurden Anregungen zum Artenschutz sowie dessen Ausgleich und zur Eingriffsbilanzierung vorgebracht. Begründung und Festsetzungen wurden in manchen Punkten ergänzt bzw. angepasst und die Ausgleichsflächen wurden in der Planung ergänzt.</p>
<p><b>1. Bedarf</b>                  Im Hinblick auf den Bedarf sollten besonders mittelständische Betriebe aus Cadolzburg und Umgebung den Vorzug erhalten. Besonders auch, um ein Einpendeln nicht auch noch zu fördern.</p>	<p>Die Auswahl der ansiedelnden Betriebe kann in einem Angebotsbebauungsplan, wie dem vorliegenden, nicht festgelegt werden. Steuerungsmöglichkeiten hat die Gemeinde hier lediglich beim späteren Grundstücksverkauf. Darüber hinaus sei erwähnt, dass ein Ein- und Auspendeln nicht in direktem Zusammenhang mit einem bisherigen Firmenstandort in Cadolzburg zusammenhängt.</p>
<p><b>2. Verkehrsanbindung</b>                  Als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundlicher Kommunen (AGFK) sollte der Markt Cadolzburg bei jeglicher Bauleitplanung auch den Rad- und Fußverkehr berücksichtigen.</p>	<p>Sowohl Rad- als auch Fußverkehr wurden im Planungsprozess betrachtet. Innerhalb des Plangebiets ist ein einseitiger Gehweg vorgesehen. Auf einen räumlich getrennten Radweg innerhalb des Plangebiets wurde aufgrund des relativ geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens verzichtet. An den an das Plangebiet angrenzenden Straßen sind lediglich an den neuen Einmündungsbereichen Änderungen vorgesehen.</p>
<p>Die Anregung aus dem Verkehrsgutachten</p>	<p>In der Straßenplanung ist eine</p>

<p>zugunsten einer sicheren Querungshilfe für zu Fuß Gehende und Radfahrende im Bereich der Einmündung (östlicher Knotenpunkt) an der FÜ2 sollte aufgenommen werden, zumal der attestierte flüssige und somit kaum „gestörte“ MIV schwächeren Verkehrsteilnehmern Schwierigkeiten bei der Querung bereitet. Dabei ist die konkrete Ausgestaltung der Querungshilfe aus der reinen Textdarstellung nicht recht nachvollziehbar; wir schlagen an dieser Stelle eine rote Furt vor.</p>	<p>Querungshilfe an der Einmündung zur Seckendorfer Straße vorgesehen, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans hinweislich gekennzeichnet ist. Die Ausgestaltung der Querungshilfe wird im Rahmen der Straßenplanung festgelegt, der Bebauungsplan ist hier nicht das richtige Instrument.</p>
<p>Darüber hinaus sollte der an der St2409 verlaufende Radweg an der FÜ2 auch linksseitig bis zur Einmündung des Feldwegs an der Südgrenze des Gewerbegebiets weitergeführt und der im/ins Gewerbegebiet geplante Fußweg für Radfahrende geöffnet werden.</p>	<p>Da dieser Bereich außerhalb des Plangebiets liegt, können in diesem Verfahren keine Änderungen vorgenommen werden.</p>
<p><b>3. Energieplanung</b> Die aktuelle Energiekrise nehmen wir zum Anlass noch einmal verstärkt auf die Nutzung regenerativer Energiequellen hinzuweisen; gerade auch im Heizbereich. Diese sollte im Bebauungsplan stärker Berücksichtigung finden. Es sind sinnvolle und nachhaltige Maßnahmen bzw. Konzepte anzuregen (Solarthermie, Wärmepumpen etc.).</p>	<p>Die Nutzung der entstehenden Dachflächen für solare Energiegewinnung wird im Bebauungsplan ausdrücklich empfohlen und durch entsprechende Festsetzungen erleichtert.</p>
<p><b>4. Regenwassernutzung</b> Der vergangene Sommer hat wieder deutlich vor Augen geführt, dass auch Wasser immer mehr zur knappen Ressource wird. Deshalb reicht es nicht aus, auf Freiwilligkeit zu hoffen. Gebaut wird nicht für gestern, sondern für die Zukunft. Wir bitten nochmals eine Festsetzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu prüfen, damit Niederschlagswasser auch über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt werden kann, das dann auch zur Bewässerung von Grünanlagen, Bäumen etc. zur Verfügung stehen würde. Um einer wassersensiblen und klimagerechten Entwicklung gerecht zu werden, müssen Starkregenereignisse und Dürreperioden (z. B durch Wasserspeicherung) in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. In der Grünordnung sind umfangreiche Pflanzungen von Hecken und Bäumen vorgesehen. Um deren Überleben in Hitzeperioden zu gewährleisten ist Regenwassernutzung und sparsamer Umgang mit Trinkwasser nicht nur ein Gebot der aktuellen Stunde. Ein geregeltes Pflegeregime seitens der Gemeinde sollte hierbei Maßgabe sein.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Retentionsdächern zum Regenrückhalt festgesetzt. Darüber hinaus sind befestigte Flächen, soweit möglich, wasserdurchlässig zu errichten. Eine verpflichtende Festsetzung zur Nutzung von Regenwasser oder der Errichtung von Zisternen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zwischenzeitlich als möglich erachtet (siehe Schreiben Oberste Baubehörde, 27.07.2021), wird aber in der Rechtsprechung vereinzelt noch verneint. Die Gemeinde sieht aber Probleme in der Bestimmtheit der Festsetzung hinsichtlich der Dimensionierung der Zisternen, die entweder zu (zu) großen Vorhaltungen oder nahezu unwirksamen kleinen Zisternenvolumina führen würden. Daher wird der Anregung nicht entsprochen und es bei einer Empfehlung belassen.</p>
<p><b>5. Versiegelung</b></p>	

<p>Wir weisen noch mal darauf hin, dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) ist, um negative Auswirkungen u.a. auch auf Luft und Klima nicht noch mehr zu steigern. Auch der Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes führt aus, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erheblich nachteilig sind. Die Kommune sollte neben der Nutzung bereits bebauter Flächen mit oftmals einhergehender erweiterter Neuversiegelung auch über Möglichkeiten der Entsiegelung im Gemeindegebiet nachdenken.</p>	<p>Die maximal zulässige Versiegelung ist über die Festsetzung der GRZ von 0,8 begrenzt. Darüber hinaus sind grünordnerische Festsetzungen enthalten, die eine Begrünung der Freiflächen sowie der Gebäude sicherstellen, sowie Maßgaben zur Schaffung von wasserdurchlässigen Befestigungen. Damit sollen die Auswirkungen auf Luft und Klima sowie den Wasserhaushalt minimiert werden. Eine Entsiegelung an anderer Stelle im Gemeindegebiet kann im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht vorgenommen werden.</p>
<p><b>6. Beleuchtung</b> Die Festsetzung von umweltschonender und insektenfreundlicher Beleuchtung wird unsererseits begrüßt. Darüber hinaus regen wir an, die Zeiten, in den eine Straßenbeleuchtung eingeschaltet ist, auf ein absolut notwendiges Maß zu begrenzen.</p>	<p>Kenntnisnahme.  Die Betriebsdauer der Straßenbeleuchtung entzieht sich dem Regelungsgehalt der Bauleitplanung und kann daher in diesem Verfahren nicht aufgenommen werden. Die Marktgemeinde wird die Betriebszeiten aber prüfen.</p>
<p><b>7. Artenschutz</b> Aufgrund des Klimawandels ist eine Rückkehr der Kiebitze aus den Wintergebieten schon im Februar möglich. Der Wegzug beginnt frühestens im Juni. Die Durchführung von Vergrämuungsmaßnahmen während der Umsetzung des Bebauungsplanes müsste, um eine Ansiedlung und eine Brut zu verhindern, daher deutlich wirksam gestaltet sein - das heißt auch durchgehend von Anfang Februar bis Juli. Um insb. dies sicherzustellen, fordern wir während der Umsetzung eine Umweltbaubegleitung, die neben einem generellen Fokus auf alle umweltfachlichen Schutzgüter, besonderes Augenmerk auf den Natur- und Artenschutz legt. Die Ausgleichsfläche für Kiebitz und Flussregenpfeifer liegt in erheblicher Entfernung. Deshalb fordern wir auch ein artenschutzfachliches Monitoring, um herauszufinden, ob die vorgesehenen CEF-Maßnahmen insb. in Bezug auf die Vogelarten Kiebitz und Flussregenpfeifer vor dem Eingriff erfolgreich funktionieren. Ansonsten liegt ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 und 3 BNatSchG vor. Es ist fachlich korrekt nachzuweisen, dass die externe Ausgleichsfläche Wirkung zeigt und von den Tieren angenommen wird. Zu berücksichtigende Parameter hier sind</p>	<p>Für die derzeit laufenden Abrissarbeiten im Gebiet sowie für die noch anstehende Umsiedlung der im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen wird eine Umweltbaubegleitung durchgeführt. Auch die Herstellung der CEF- und FCS-Maßnahmen wird gutachterlich begleitet und rechtzeitig in Angriff genommen. Die Sichtweise, dass die Ausgleichsfläche zu weit entfernt läge, wird nicht geteilt, da der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen aber von vielen Faktoren abhängig ist, wird eine Erfolgskontrolle für sinnvoll erachtet und durchgeführt. <b>Die Ausführungen im Umweltbericht zum Monitoring werden ergänzt.</b> Auch die Untere Naturschutzbehörde hat dies angeregt.</p>

<p>dahingehend auch die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Bewirtschaftungs-/Befahrungsstopp während der Fortpflanzungszeit von ca. Mitte März bis Anfang Juli), Störeinflüsse (wie Wege, Besucherfrequentierung und Gehölzkulissen) sowie die Nahrungshabitatqualität (inkl. Feuchtbereiche). Das Monitoring ist mehrere Jahre anzustreben. Den dabei erfassten Problemen hinsichtlich der Zielstellung ist durch geeignete Maßnahmen frühzeitig entgegenzuwirken. Nur über ein solches Monitoring ist gewährleistet, dass alle verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die durch Änderungen des Bebauungsplanes bedingt sind, in ihrem Umfang und ihrer Qualität ausgeglichen wurden.</p> <p>Auch die durch die Neubebauung bedingte Umsiedlung von Zauneidechsen ist eine Aktion, die sich über eine ganze Vegetationsperiode (März-Oktober) hinziehen kann. Auch hier fordern wir eine Umweltbaubegleitung und ein entsprechendes Monitoring, um Auskunft über die Entwicklung des Bestandes zu geben.</p>	
<p><b>8. Kompensation</b></p> <p>Es werden planinterne Kompensationsmaßnahmen speziell im südlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehen. Die Ausführungen dazu lassen aber dahingehend zu wünschen übrig, in wie weit diese auch erhalten und gepflegt werden. Die Maßnahmen sind so lange fortzuführen, wie der Eingriff wirkt. Dahingehend sind die Maßnahmen dauerhaft zu pflegen. Die Gemeinde hat nicht nur hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahmen ein Pflegekonzept zu bedenken. Aus unserer Sicht zählen hier u.a. dazu: jährliche Pflege der Fledermauskästen, regelmäßige Freihaltung von dichtem Bewuchs und ggf. Ergänzung von auf Dauer verrottenden Materialien der Zauneidechsen-Habitatstrukturen, fachgerechtes Mahdregime von extensivem Grünland sowie die spezifische Pflege von Gehölzen. Generell sind alle über die Zeit ggf. ausfallenden Elemente wieder gleichwertig zu ersetzen. Aus den vorangehenden Erläuterungen hierzu ist also in der Planung weiter bzw. konkreter auszuführen und zu beschreiben, wie die dauerhafte Sicherstellung aller Maßnahmen gewährleistet wird.</p>	<p>Die im Plangebiet selbst festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen verbleiben im Eigentum des Marktes, der sich auch langfristig um die Erhaltung und die Pflege der Flächen kümmert. Im Bebauungsplan kann nur das Entwicklungsziel, nicht aber detaillierte Pflegemaßnahmen festgesetzt werden. Da die Maßnahmen funktional wirksam sein müssen, ergibt sich hieraus auch ein Pflegeerfordernis. <b>Die Anregung wird aber aufgegriffen und im Umweltbericht einige Hinweise zu weiteren Pflegemaßnahmen gegeben.</b></p>
<p><b>9. Sonstige Anmerkungen</b></p> <p>In der Tabelle 1 zum Umweltbericht fehlt die Summe bzgl. der bestehenden Bestandsbebauung, was der Vollständigkeit halber ergänzt werden sollte.</p>	<p>In der Tabelle fehlte nicht die Summe der Bestandsbebauung, aber der hierfür anzusetzende Ausgleichsbedarf, der bei einem Ausgleichsfaktor von Null aber 0</p>



	<p>m<sup>2</sup> ausmacht.  <b>Die fehlende Angabe in Tabelle 1 im Umweltbericht wird ergänzt.</b></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: <i>[Anmerkung: E-Mail-Adressen entfernt]</i></p>	<p>Die Einwendungen werden wie oben aufgeführt behandelt.                  Das Ergebnis der Abwägung wird zu gegebener Zeit übermittelt.</p>
<p><b>Beschluss:</b></p> <p>Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bund Naturschutzes – Ortsgruppe Cadolzburg bezüglich des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen, der Verkehrsanbindung des Plangebiets, einer evtl. Querungshilfe, der Fortführung des bestehenden Radweges, der Energieplanung, der Regenwassernutzung, der Versiegelung, der Straßenbeleuchtung, dem Artenschutz und der Kompensationsmaßnahmen zur Kenntnis. Der Umweltbericht wird um Ausführungen zum Monitoring ergänzt sowie einige Hinweise zu weiteren Pflegemaßnahmen gegeben; der Ausgleichbedarf für die Bestandsbebauung wird in Tabelle 1 im Umweltbericht ergänzt.                  Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

**Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 24.08.2022 und 08.09.2022**  
**Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg**

<p><b>Stellungnahme 1 zur 34. Änderung FNP und zum BP 54</b>                  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 haben wir bereits mit Schreiben W98489200, <i>[Anmerkung: Name entfernt]</i> vom 14.01.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.                  Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Bei der genannten Stellungnahme handelt es sich um die Stellungnahme die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 34. Änderung des FNP abgegeben wurde. Die Stellungnahme weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin. Es wurde Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro im Detail und in ihrer Lage bei den Erschließungsmaßnahmen überprüft werden.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme 1 der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der vorhandenen Telekommunikationslinien zur Kenntnis.                  Die bestehenden Leitungen sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro im Detail und in</p>	

ihrer Lage bei den Erschließungsmaßnahmen überprüft werden.  
 Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

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

<p><b>Stellungnahme 2 zum BP 54</b>                  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: Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W98487972, PTI 13, BB1, [Anmerkung: Name entfernt] vom 17.12.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.                  Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Bei der genannten Stellungnahme handelt es sich um die Stellungnahme die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum BP 54 abgegeben wurde. Es wurde auf vorhandene Leitungen hingewiesen sowie auf einen erforderlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, einzuhaltende Abstände bei Baumpflanzungen zu Leitungen und eine Festsetzung zur Unterbringung von Leitungen in Verkehrsflächen wurden gefordert.                  Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, eine Festsetzung zum Abstand von Leitungen und Baumpflanzungen war bereits enthalten. Eine Festsetzung zur Unterbringung von Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die bestehenden Leitungen sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro im Detail und in ihrer Lage bei den Erschließungsmaßnahmen überprüft werden.</p>
--	--

**Beschluss:**  
 Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme 2 der Deutschen Telekom Technik GmbH bezüglich der vorhandene Leitungen sowie bezüglich einem erforderlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, einzuhaltende Abstände bei Baumpflanzungen zu Leitungen und einer evtl. Festsetzung zur Unterbringung von Leitungen in Verkehrsflächen zur Kenntnis.  
 Die bestehenden Leitungen sollen durch das beauftragte Ingenieurbüro im Detail und in ihrer Lage bei den Erschließungsmaßnahmen überprüft werden.  
 Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

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

**IHK Nürnberg für Mittelfranken, vom 30.08.2022**  
**Hauptmarkt 25/27, 90403 Nürnberg**

<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	-----------------------

<p>Interessen keine Einwände gegen die o.g. Planungen bestehen.                  Die geplante Ausweisung trägt dazu bei, den Bedarf nach gewerblichen Flächen vor Ort zu decken. Die Sicherung unserer Bestandsunternehmen und Stärkung des Wirtschaftsstandortes ist ein wichtiges Ziel der IHK. Ausreichend verfügbare Gewerbefläche ist dabei eine Grundvoraussetzung, die durch die Planung geschaffen werden kann. Negative Auswirkungen auf andere wirtschaftliche Belange können dabei derzeit nicht erkannt werden.                  Mit der Planung wird die Revitalisierung eines ehemaligen Gartenbaubetriebes realisiert. Die Standortentwicklung auf einer gewerblichen Brachfläche kommt dem Ziel des "effizienten Umgangs mit der Fläche" entgegen und kann zur Verbesserung des Gewerbeflächenbedarfs beitragen.</p>	
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die positive Stellungnahme der IHK Nürnberg für Mittelfranken zur Kenntnis; Einwände werden nicht erhoben.                  Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

**Infra Fürth GmbH, vom 25.08.2022**  
**Leyher Straße 69, 90763 Fürth**

<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.01.2022, die dieser Mail anhängt.  <u>Stellungnahme vom 11.01.2022</u>                  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 Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und der infra fürth gmbh abgeschlossen werden, in dem sowohl die Erschließungsarbeiten als auch die Kostenbeteiligung geregelt sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.                   Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2022 zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der infra Fürth GmbH zur Kenntnis; Einwände werden nicht erhoben.</p>	

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

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

**Landesbund für Vogelschutz in Bayern (LBV) e.V., Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken, vom 26.09.2022**  
**Humboldtstraße 98, 90459 Nürnberg**

<p>Der Landesbund für Vogelschutz e.V. (LBV) bedankt sich für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 21.01.2022. Allerdings haben wir noch Ergänzungen zum Abwägungsergebnis und zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1. Der LBV widerspricht der in der Abwägung vertretenen Auffassung, dass die vorab gefällten Kiefern nicht „maßgeblich“ für den Höhlenbestand waren. Die Erfahrung zeigt, dass Spechte bereits ab 10-15 cm Stammdurchmesser Höhlen anlegen, welche, selbst wenn der Specht dann doch nicht brütet, anderen Arten, insbesondere Fledermäusen zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Aussage zur Höhlennutzung in der Abwägung ist so weit richtig, Spechte nutzen Höhlen auch mehrmals. Im Zuge einer Worst-Case Abschätzung muss aber vom maximal möglichen Höhlenangebot ausgegangen werden – ein Umstand, der in der Hochrechnung des LBV reflektiert wurde. Dabei haben wir sonstige Höhlen (durch Kleinmeisen in Weichholz angelegt, Astausbrüche, Blitzrinnen etc.) in unserer Hochrechnung gar nicht mit veranschlagt.</p> <p>Daher empfiehlt der LBV zusätzlich zu den aktuell je abgehender Alteiche veranschlagten Nisthilfen auch Ausgleich für die nicht mehr überprüfbar potenziell verloren gegangenen Quartiere zu schaffen. Hier scheint ein Ausgleich durch mindestens zehn Vogelnistkästen, zehn Fledermausquartieren in Form geeigneter Raumkästen (Vogelnistkästen mit ovalem Flugloch, Fledermausrundkästen oder -großraumquartierkästen) sowie zehn Fledermausflachkästen angemessen. Die Anbringung sollte in maximal 800 m Umkreis erfolgen. Die Kontrolle auf Wirksamkeit ist auf mindestens fünf Jahre festzusetzen. Die Pflege der Nisthilfen muss für die Dauer der Ausgleichsverpflichtung gewährleistet werden.</p>	<p>Im Gutachten zur saP wird ausgeführt: „Vor der Durchforstung fanden zwei Begehungen im Gehölz (03.04.22, 11.04.22) statt. Im Rahmen der Begehungen wurde die Bedeutung des Bestands für den Artenschutz bewertet. [...] Der Hauptbestand wurde durch einen mittelalten Nadelforst gebildet. Höhlenbäume wurden unter den mittelalten Kiefern nicht nachgewiesen.“ Es konnte daher – trotz der Fällungen – eine Bewertung des Bestandes getroffen werden, so dass eine reine worst-case-Betrachtung, wie sie seitens des Anregers gefordert wird, nicht erforderlich war.</p> <p>Der Forderung des Anregers, mind. 10 Vogelnistkästen und 20 Fledermauskästen als Ersatzmaßnahme umzusetzen, wurde im Bebauungsplan bereits dergestalt gefolgt, dass festgesetzt wurde, 18 künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vogelarten, 9 Fledermausflachkästen und 9 Fledermaus-Raumhöhlen als CEF-Maßnahme umzusetzen. Die Verteilung weicht etwas vom Vorschlag des Anregers ab, in der Summe werden aber sogar sechs Kästen mehr als gefordert aufgehängt, nämlich 36 Stück. Ein Großteil der Kästen soll innerhalb des Geltungsbereichs und damit eingriffsnah aufgehängt werden, ein Teil auf einer Ausgleichsfläche, die mit 1,2 km noch immer nah genug liegt, so dass sie der lokalen Population dient. Die Flächen bleiben in der Pflege der Marktgemeinde, so dass auch die</p>

<p>2. Die Flächenauswahl bzgl. CEF Kiebitz begrüßen wir ausdrücklich. Ergänzend sind als mögliche Flächennutzung auch niederzuschreiben: selbstbegründende Brache mit jährlicher Herbstmahd (10% Altgrasrest erlaubt und wünschenswert), Grubbern alle zwei Jahre zwischen 1.9. und 31.1., sowie die Möglichkeit zur extensiven Beweidung, sowohl bei Grünlandeinsaat als auch bei Brache, zwischen 15.5. und 1.3. (oder ganzjährig möglich bei entsprechendem Gelegeschutz). Die Maßnahme und Bewirtschaftungsart ist über die Dauer der Ausgleichsverpflichtung laufend mit der UNB abzustimmen.</p>	<p>Kästen gewartet werden können. Kenntnisnahme. Die Anregung bezüglich der Bewirtschaftungs- bzw. Pflegeweisen wird aufgegriffen und im Umweltbericht ergänzt. Die genaue Ausgestaltung ist der Umsetzung überlassen und ggf. erforderlicher Anpassungen im Rahmen der Erfolgskontrolle.</p>
<p>3. Da die CEF-Fläche aktuell nicht in der Kiebitzkulisse liegt, empfehlen wir, die Kiebitzkulisse entsprechend anzupassen. Dies hat für die umliegende Landwirtschaft keine negativen Auswirkungen, sondern dient lediglich dazu, eine Mittelverfügbarkeit und damit mögliche Fördergelder für die umliegende Landwirtschaft bereitzustellen.</p>	<p>Die Feldvogelkulisse Kiebitz 2020 ist eine vom Bayerischen Landesamt für Umwelt angelegte und verwaltete Flächendatei. Eine Meldung von Flächen durch Gemeinden ist nicht vorgesehen, lediglich von den Naturschutzbehörden können Flächen gemeldet werden. Eine Meldung würde aber ohnehin außerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgen.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landesverbundes für Vogelschutz Bayern (LbV) bezüglich der Wertung der vorab gefällten Kiefern für den Höhlenbestand für Spechte, die Zahl der Nisthilfen für den Ausgleich abgehender Alteichen, die Flächennutzung der künftigen Kiebitz-Fläche sowie die Meldung der Fläche zur Kiebitzkulisse zur Kenntnis. Der Umweltbericht wird bezüglich der Bewirtschaftungs- bzw. Pflegeweisen ergänzt. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

Landratsamt Fürth, vom 28.09.2022  
Im Pinderpark 2, 90513 Fürth

<p><b><u>Stellungnahme zur 34. Änderung FNP:</u></b> <b><u>Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik:</u></b></p> <p>Es kann noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach den Hinweisen der Regierung zu überarbeiten. Im Umweltbericht und der Begründung müssen die Aussagen zu den CEF-Maßnahmen überarbeitet werden. CEF-Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor der</p>	<p>Kenntnisnahme. Die saP wurde in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde überarbeitet und dieser mit dem Antrag zur artenschutzrechtlichen Ausnahme vorgelegt. <b>Die Angaben in Umweltbericht und Begründung zur</b></p>
---	---

Eingriff wirkt.	<b>34. FNP-Änderung werden geprüft und entsprechend angepasst.</b>
Bisher sind die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht in die Festsetzungen übernommen worden.	Eine Festsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die aus Sicht des Marktes Cadolzburg festsetzbar sind, erfolgte bereits im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“. In der FNP-Änderung können solche Festsetzungen nicht getroffen werden.
Es sollen auf Flurnummer 1277 und 1278 Gemarkung Steinbach Fledermaus- und Nistkästen angebracht werden. Da der Wald noch nicht vorhanden ist, ist aufzuzeigen wo die Kästen angebracht werden sollen, um vor dem Eingriff wirksam zu sein.	Im Randbereich dieser Flurstücke sind bereits Bäume vorhanden, da der angrenzende Waldbestand sich auf diese Flurstücke mit erstreckt. Die Aufhängung ist an diesen Bestandsbäumen, die nicht Teil der Aufforstungsfläche sind, vorgesehen.
Für die PIK Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde alle 2 Jahre ein Bericht vorzulegen, um überprüfen zu können, ob die Flächen angenommen werden.	<b>Die Anregung wird aufgegriffen und das Kapitel zu Überwachung/Monitoring im Umweltbericht entsprechend angepasst.</b>
Die Ausgleichsflächen müssen an das Ökoflächenkataster gemeldet werden.	Kenntnisnahme. Die Ausgleichsflächen werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeindeverwaltung an das Ökoflächenkataster gemeldet.
Die Bestätigung für das Ökokonto und die Aufforstungserlaubnis müssen extra bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.	Kenntnisnahme. Die entsprechenden Anträge werden gestellt.
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.	Kenntnisnahme. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde der Artenschutz bereits geprüft, so dass auch für die FNP-Änderung keine Hindernisse bestehen.

<p><u>Abteilung 3 - SG 33 - Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:</u> Die geplante Zufahrt an der FÜ2 - Seckendorfer Straße muss durch das Staatliche Bauamt Nürnberg genehmigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Staatliche Bauamt wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Bereits zum Vorentwurf wurde bezüglich der geplanten Zufahrten das Einverständnis erteilt. Auch die weitere Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt.</p>
<p><b><u>Stellungnahme zum BP 54:</u></b> <u>Abteilung 4-SG 42 - Naturschutz Technik:</u> Es kann noch nicht abschließend Stellung genommen werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach den Hinweisen der Regierung zu überarbeiten. Im Umweltbericht und der Begründung müssen die Aussagen zu den CEF-Maßnahmen überarbeitet werden. CEF-Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor der Eingriff wirkt.</p>	<p>Kenntnisnahme.  Die saP wurde in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde überarbeitet und dieser mit dem Antrag zur artenschutzrechtlichen Ausnahme vorgelegt. <b>Die Angaben in Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 werden geprüft und entsprechend angepasst.</b> Die Herstellung der CEF-Maßnahmen (Kiebitz, Fledermäuse, höhlenbrütende Vogelarten) erfolgt in den nächsten Wochen.</p>
<p>Bisher sind die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht in die Festsetzungen übernommen worden.</p>	<p>Eine Festsetzung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die aus Sicht des Marktes Cadolzburg festsetzbar sind, erfolgte bereits im Entwurf des Bebauungsplanes. Nicht alle Vermeidungsmaßnahmen können festgesetzt werden. <b>Da es sich nun teilweise um FCS-Maßnahmen handelt, werden die Festsetzungen diesbezüglich angepasst.</b></p>
<p>Es sollen auf Flurnummer 1277 und 1278 Gemarkung Steinbach Fledermaus- und Nistkästen angebracht werden. Da der Wald noch nicht vorhanden ist, ist aufzuzeigen wo die Kästen angebracht werden sollen, um vor dem Eingriff wirksam zu sein.</p>	<p>Im Randbereich dieser Flurstücke sind bereits Bäume vorhanden, da der angrenzende Waldbestand sich auf diese Flurstücke mit erstreckt. Die Aufhängung ist an diesen Bestandsbäumen, die nicht Teil der Aufforstungsfläche sind, vorgesehen.</p>
<p>Für die PIK Maßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde alle 2 Jahre ein Bericht vorzulegen, um überprüfen zu können, ob die Flächen angenommen werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird aufgegriffen und das Kapitel zu Überwachung/Monitoring im Umweltbericht des Bebauungsplans entsprechend angepasst.</b></p>
<p>Die Ausgleichsflächen müssen an das Ökoflächenkataster gemeldet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausgleichsflächen werden unabhängig des Bauleitplanverfahrens an das Ökoflächenkataster gemeldet.</p>
<p>Die Bestätigung für das Ökokonto und die Aufforstungserlaubnis müssen extra bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die entsprechenden Anträge werden gestellt, wobei für die Erteilung der Aufforstungserlaubnis das</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.</p> <p>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>AELF zuständig ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Artenschutz wurde geprüft, Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und CEF- und FCS-Maßnahmen festgesetzt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wurde bereits bei der Regierung von Mittelfranken beantragt und von dieser in Aussicht gestellt. Es bestehen daher aktuell keine Vollzugshindernisse für den Bebauungsplan.</p>
<p><u>Abteilung 1-SG 13 - Abfallwirtschaft:</u> Es wird auf die Stellungnahme vom 31.01.2022 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Stellungnahme vom 31.01.2022 wurde darauf hingewiesen, dass keine Belange der Abfallwirtschaft berührt sind und mit den Planunterlagen Einverständnis besteht.</p>
<p><u>Abteilung 3-SG 33- Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:</u> Die geplante Zufahrt an der FÜ2 - Seckendorfer Straße muss durch das Staatliche Bauamt Nürnberg genehmigt werden</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Staatliche Bauamt wurde ebenfalls beteiligt und die Stellungnahme in die Abwägung eingestellt. Bereits zum Vorentwurf wurde bezüglich der geplanten Zufahrten das Einverständnis erteilt. Auch die weitere Planung erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt.</p>
<p><u>Abteilung 4 - Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):</u> Herzlichen Dank dafür, dass sämtliche Anregungen aus der ersten TÖB Beteiligung angenommen, berücksichtigt und umgesetzt wurden. Somit keine weiteren Einwände meinerseits, lediglich wird noch empfohlen, die Klarstellung zum Begriff „Längsrichtung“ nicht nur in der Begründung, sondern auch im Textteil vorzunehmen, da die Begründung den Planern und Planerinnen in der Regel nicht vorliegt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p><b>Die Anregung zur Klarstellung der Längsachse bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern wird aufgegriffen. Klarstellend wird die Festsetzung um die Begriffserläuterung ergänzt.</b></p>



**Beschluss:**  
 Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Fürth (Abt. Naturschutz Technik, Abfallwirtschaft Verkehrswesen und Kreisbaumeister) bezüglich der saP und der CEF-Maßnahmen, der Feldermaus- und Nistkästen, der POK Maßnahmen der Ökoflächen der Zufahrt von der FÜ 2 zur Kenntnis.  
 Bezüglich der saP werden die Angaben in Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung geprüft und entsprechend angepasst.  
 Die nun teilweise notwendigen FCS-Maßnahmen werden in den Festsetzungen angepasst. Die Anregung für die PIK Maßnahmen werden aufgegriffen und das Kapitel zu Überwachung/Monitoring im Umweltbericht des Bebauungsplanes entsprechend angepasst.  
**Die Klarstellung der Längsachse von Gebäuden wird in den Festsetzungen noch ergänzt.**  
**Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:**

**N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement, vom 24.08.2022 und 27.09.2022**  
**Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg**

<p><b>Stellungnahme 1 vom 24.08.2022:</b>                  Gegen die oben genannten Maßnahmen haben wir keine weiteren Anregungen da unsere Belange in den Abwägungsvorschlägen der Marktgemeinderatssitzung vom 25.04.2022 bereits berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Stellungnahme 2 vom 27.09.2022:</b>                  Anbei sende ich Ihnen einen Grobplan mit unserer vorläufigen Netzplanung Station, 20 kV und 0,4 kV zu.                  Zu unserer Bestehenden Trafostation Schwadmühle 02 ist zu sagen, dass diese erst entfernt beziehungsweise außer Betrieb genommen werden kann, wenn eine Ersatzstation in Betrieb ist.                  Der geplante Stationsstandort Netzstation N-ERGIE ist soweit I.O. Für die Neue Station ist ein Stationsgrundstück von ca. 30 qm erforderlich.                  Des Weiteren muss noch über die Eigentumsverhältnisse des Stations-Grundstücks der Bestehenden wie der Neuen Station gesprochen werden.                  Die Bestehende Station sowie die Kabel sind mit einer Dienstbarkeit gesichert.                  Die bestehenden 20/0,4 kV Kabel müssen weiterhin in Betrieb bleiben.                  Für die Straßenbeleuchtungsplanung ist <i>[Anmerkung: Name und Durchwahl entfernt]</i> der Ansprechpartner.  <i>[Der Stellungnahme ist ein Plan mit Eintragungen von zu verlegenden Leitungen und Standorten von Station und Kabelverteilerschrank beigelegt.]</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Bezüglich einer möglichen Erschließung des Plangebiets sowie der Straßenbeleuchtung erfolgt eine Kontaktaufnahme bei Bedarf bzw. zu gegebener Zeit.                  Die im Plan eingetragene „Bestehende Station Schwadmühle 2“ liegt nicht am eingetragenen Standort, sondern weiter westlich im Bereich der Bestandszufahrt. Bei der Eintragung des Stationsstandortes handelt es sich um einen Brunnen, der nicht überbaut werden soll. Eine Unterbringung der Station im umliegenden Bereich wäre jedoch denkbar und wird <b>hinweislich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen</b>. Der Kabelverteilerschrank ist aus Sicht des Marktes Cadolzburg auf der öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH bezüglich der bestehenden und neuen Trafostation sowie eines Kabelverteilerschranks zur Kenntnis.</p>	

Der neue Standort der Trafostation ist hinweislich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

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

Planungsverband, Region Nürnberg, vom 28.09.2022  
Hauptmarkt 16, 90403 Nürnberg

<p>Es wurde festgestellt, dass zu dem o.g. Vorhaben des Marktes Cadolzburg bereits mit Schreiben vom 31.01.2022 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde. Die in der Stellungnahme geforderte Konkretisierung des Bedarfsnachweises ist in den nun vorliegenden Planunterlagen nachvollziehbar erfolgt. Gleiches gilt für die Auseinandersetzung mit Innenentwicklungspotenzialen gemäß LEP 3.2(Z). Weitere Anmerkungen sind aus regionalplanerischer Sicht nicht angezeigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 16.09.2022  
Promenade 27, 91522 Ansbach

<p><b><u>Stellungnahme zur 34. Änderung FNP</u></b> 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 wirksame Flächennutzungsplan geändert und zusätzliche gewerblichen 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt und mehrere Forderungen, Anregungen und Hinweise zur Planung übermittelt (vgl. RMF-SG24-8314.01-94-1-12 vom 31.01.2022). Der Bedarfsnachweis inkl. Angaben zu den begründet ansiedlungswilligen Betrieben, den gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungspotentialen, der entsprechenden Aktivierungsquote und einer erfolgten Auseinandersetzung mit den Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune, wurde aus landesplanerischer Sicht in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans nachvollziehbar konkretisiert (vgl. Begründung 34. Änd. FNP S.4f). Auf die diesbezüglich erfolgten Zwischenabstimmungen darf ergänzend hingewiesen werden (Videokonferenz am 25.05.2022, Nachfragen Planungsbüro 05.07.2022, 21.07.2022).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Auf konkretere Festlegungen zu einer höheren Flächeneffizienz vornehmlich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vor dem Hintergrund von Grundsatz 3.1 LEP Bayern aus landesplanerischer Sicht jedoch nochmals hingewiesen und entsprechend verbindlichere Festsetzungen angeregt (z.B. Kombination von Nutzungen bei ruhendem Verkehr durch Tiefgarage, Parkdeck oder Parkhaus, Mehrgeschossigkeit, höhere Baudichte, auch energetischer Beitrag durch Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc...). In diesem Sinne kann ergänzend auch auf den kürzlich erschienenen Praxisleitfaden "Gewerbeentwicklung der Zukunft - flächeneffizient und nachhaltig" des StMWi (online abrufbar unter <a href="http://www.flaechensparoffensive.bayern">www.flaechensparoffensive.bayern</a>) aufmerksam gemacht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bereits im Vorfeld hat sich die Marktgemeinde Cadolzburg ausführlich mit den Möglichkeiten des Flächensparens und einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung auseinandergesetzt und die realisierbaren Maßnahmen soweit diese festsetzbar sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Abschließend wird vor dem Hintergrund von Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) zum Erhalt der Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum und Ziel 4.1.1 und Grundsatz 4.2 LEP Bayern zu den verkehrlichen Auswirkungen, weiterhin auf eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen verwiesen.</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie das Staatliche Bauamt wurden ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Ersatzaufforstungsflächen wurden nachgewiesen.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Anregungen werden wie oben aufgeführt behandelt.</p>
<p><u>Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Aus fachlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sehen wir jedoch aus aktuellem Anlass Ergänzungsbedarf.</p> <p><u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):</u>                  Der Markt Cadolzburg hat mit Schreiben vom 30.08.2022 einen Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG gestellt. Abweichend von den gutachterlichen Aussagen im saP Gutachten, soll bereits im Winter 2022/2023 mit dem Bau der Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Von den Baumaßnahmen sind Lebensräume der Zauneidechse betroffen. Der Markt Cadolzburg beabsichtigt aktuell noch Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Da dieser Sachverhalt im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht enthalten war, ändert sich Beurteilungsgrundlage. Die Aussagen zur Durchführung von CEF Maßnahmen für die Zauneidechse vor Baubeginn stimmen daher nicht mehr. Da die Maßnahmen vor Baubeginn nicht wirksam werden können, werden keine CEF Maßnahmen, sondern FCS Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Auf der Grundlage des geänderten Sachverhalts ist der Umweltbericht und die Begründung zur Änderung des FNP entsprechend zu ändern. Eine konkretere Aussage ist aktuell nicht möglich, da die Prüfung des Antrags noch nicht abgeschlossen ist. Wir werden den Antrag des Markt Cadolzburg zeitnah bearbeiten, so dass die Anforderungen an das saP Gutachten, den Umweltbericht und die Begründung der FNP Änderung entsprechend überarbeitet werden können.</p>	<p>Die saP wurde in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde überarbeitet und dieser mit dem neuen Antrag zur artenschutzrechtlichen Ausnahme am 13.10.2022 vorgelegt. Diese hat die Genehmigung bereits mündlich in Aussicht gestellt. <b>Die Angaben in Umweltbericht und Begründung zur 34. FNP-Änderung werden geprüft und entsprechend angepasst.</b></p>
<p><u>Stand der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung:</u>                  Abschließend werden noch grundsätzliche Hinweise zur Aktualität des Flächennutzungsplans und dem Bedarf einen Landschaftsplan aufzustellen, gegeben. Im Zuge einer zeitgemäßen Anpassung ist es aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde erforderlich, den derzeitigen FNP einer Gesamtfortschreibung einschließlich der Erstellung eines aktuellen Landschaftsplanes zu unterziehen. Bei Gemeinden ohne bisherige Landschaftsplanung ist ein Landschaftsplan</p>	<p>Kenntnisnahme. Bereits in seiner Sitzung am 04.04.2022 hat sich der Bau- und Umweltausschuss mit der Aktualisierung des FNP befasst und als ersten Arbeitsschritt für die Überarbeitung zunächst einer Digitalisierung der Fassung des FNP 2010 zugestimmt.</p>

<p>dann zu erstellen, wenn sich durch die beabsichtigten Änderungen auf Teilflächen die Grundzüge der bestehenden Flächennutzungsplanung ändern. Dies ist immer dann der Fall, wenn über einen längeren Zeitraum eine Vielzahl von Änderungen erfolgte, die in der Summe zu wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft geführt hat.</p> <p>Ein Erfordernis für einen Landschaftsplan ist auch gegeben, wenn die Aufstellung des Flächennutzungsplans, wie im vorliegenden Fall, lange Zeit zurückliegt bzw. durch zahlreiche Änderungsverfahren (34. Änderung), der Plan offensichtlich keine aktuelle Gesamtschau auf das Gemeindegebiet darstellt.</p>	
<p><b><u>Stellungnahme zum BP 54:</u></b></p> <p>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:</p> <p>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. 11,4 ha umfasst. Der Standort ist bislang unbeplant. Im Parallelverfahren wird der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend geändert.</p> <p>Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits beurteilt und mehrere Forderungen, Anregungen und Hinweise zur Planung übermittelt (vgl. RMF-SG24-8314.01-94-15-2 vom 31.01.2022). Der Bedarfsnachweis inkl. Angaben zu den begründet ansiedlungswilligen Betrieben, den gemäß Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzenden Innenentwicklungspotentialen, der entsprechenden Aktivierungsquote und einer erfolgten Auseinandersetzung mit den Folgekosten der Flächenausweisung für die Kommune, wurde aus landesplanerischer Sicht vor allem in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans nachvollziehbar</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>konkretisiert (vgl. Begründung 34. Änd. FNP S.4f). Diese ausführlichen Angaben sollten neben den bereits erfolgten Ergänzungen jedoch ebenso in die Begründung zur vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ mit aufgenommen werden.</p>	<p><b>Die Ausführungen zum Bedarfsnachweis werden in der Begründung zum Bebauungsplan nochmals ergänzt.</b> Eine vollständige Wiedergabe aller Ausführungen wird im Sinne der Absichtung aber nicht für erforderlich gehalten.</p>
<p>Auf der vorliegenden Ebene des Bebauungsplans wurden weiterhin schlüssige Festsetzungen bezüglich der nur ausnahmsweise und nur untergeordnet zulässigen Einzelhandelsnutzungen getroffen (vgl. Begründung BP Nr. 54 S.14f, textliche Festsetzungen Entwurf Bebauungsplan Nr. 54, § 1 Abs. 4). Auf die diesbezüglich erfolgten Zwischenabstimmungen darf ergänzend hingewiesen werden (Videokonferenz am 25.05.2022, Nachfragen Planungsbüro 05.07.2022, 21.07.2022).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Auf konkretere Festlegungen zu einer höheren Flächeneffizienz vornehmlich auf der vorliegenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vor dem Hintergrund von Grundsatz 3.1 LEP Bayern aus landesplanerischer Sicht jedoch nochmals hingewiesen und entsprechend verbindlichere Festsetzungen angeregt (z.B. Kombination von Nutzungen bei ruhendem Verkehr durch Tiefgarage, Parkdeck oder Parkhaus, Mehrgeschossigkeit, höhere Baudichte, auch energetischer Beitrag durch Überdachung mit Photovoltaikmodulen, etc...). In diesem Sinne kann ergänzend auch auf den kürzlich erschienenen Praxisleitfaden "Gewerbeentwicklung der Zukunft - flächeneffizient und nachhaltig" des StMWi (online abrufbar unter <a href="http://www.flaechensparoffensive.bayern">www.flaechensparoffensive.bayern</a>) aufmerksam gemacht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Bereits im Vorfeld hat sich die Marktgemeinde Cadolzburg ausführlich mit den Möglichkeiten des Flächensparens und einer nachhaltigen Gewerbeentwicklung auseinandergesetzt und die realisierbaren Maßnahmen soweit diese festsetzbar sind, in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
<p>Abschließend wird vor dem Hintergrund von Ziel 5.4.4.1 des Regionalplans der Region Nürnberg (RP 7) zum Erhalt der Flächensubstanz des Waldes im Verdichtungsraum und Ziel 4.1.1 und Grundsatz 4.2 LEP Bayern zu den verkehrlichen Auswirkungen, weiterhin auf eine intensive Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen verwiesen.</p>	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie das Staatliche Bauamt wurden ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Ersatzaufforstungsflächen wurden nachgewiesen.</p>
<p>Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Beachtung der o.g. Hinweise nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die oben genannten Anregungen werden wie aufgeführt behandelt.</p>
<p><u>Hinweise der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung von Mittelfranken</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Aus fachlicher Sicht besteht jedoch Ergänzungsbedarf zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und zu den Aussagen zum Ökokonto.</p> <p><u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP):</u>                  Der Markt Cadolzburg hat mit Schreiben vom 30.08.2022 einen Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG gestellt. Abweichend von den gutachterlichen Aussagen im saP Gutachten, soll bereits im Winter 2022/2023 mit dem Bau der Erschließungsmaßnahmen begonnen werden. Von den Baumaßnahmen sind Lebensräume der Zauneidechse betroffen. Der Markt Cadolzburg beabsichtigt aktuell noch Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Da dieser Sachverhalt im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht enthalten war, ändert sich Beurteilungsgrundlage. Die Aussagen zur Durchführung von CEF Maßnahmen für die Zauneidechse vor Baubeginn stimmen daher nicht mehr. Da die Maßnahmen vor Baubeginn nicht wirksam werden können, werden keine CEF-Maßnahmen, sondern FCS-Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Auf der Grundlage des geänderten Sachverhalts ist der Umweltbericht und die Begründung des Bebauungsplans entsprechend zu ändern.</p>	<p>Die saP wurde in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde überarbeitet und dieser mit dem neuen Antrag zur artenschutzrechtlichen Ausnahme am 13.10.2022 vorgelegt. Diese hat die Genehmigung bereits mündlich in Aussicht gestellt. <b>Die Angaben in Umweltbericht und Begründung zum BP Nr. 54 werden entsprechend angepasst.</b></p>
<p>Da auf dem Planblatt konkrete Festsetzungen zu den durchzuführenden Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF Maßnahmen) getroffen wurden, ist auch das Planblatt zu überarbeiten. Eine konkretere Aussage ist aktuell nicht möglich, da die Prüfung des Antrags noch nicht abgeschlossen ist. Wir werden den Antrag des Markt Cadolzburg zeitnah bearbeiten, so dass die Anforderungen an das saP Gutachten, den Umweltbericht, die Begründung des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen entsprechend überarbeitet werden können.</p>	<p><b>Die Festsetzung zur Schaffung des Eidechsenhabitats nun als FCS-Maßnahme wird auch auf dem Planblatt korrigiert.</b> Da es sich dabei lediglich um eine Richtigstellung handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.</p>
<p><u>Ökokonto</u>                  In der Begründung wird dargelegt, dass ein Teil der waldrechtlichen Aufforstungsfläche Flurnummer 410 Gmkg Roßendorf, nicht für den ökologischen Ausgleich, der aus der Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung resultiert, benötigt wird (9.775 m²). Diese Teilfläche soll dem kommunalen Ökokonto zugeordnet werden. Bei der Zuordnung einer waldrechtlichen Ausgleichsfläche zu einem Ökokonto ist zu beachten, dass zwischenzeitlich das</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Biotopwertverfahren auch für die Bauleitplanung durch die Überarbeitung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eine entsprechende Anwendung findet. Da naturschutzrechtliche Ökokonten sowohl für Eingriffsvorhaben, als auch für die Bauleitplanung verwendet werden können, sollte für die nicht zugeordnete Teilfläche ein naturschutzrechtliches Ökokonto entwickelt werden.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass für die Anerkennung von Ökokontomaßnahmen die Vorgaben des § 8 Abs. 6 BayKompV nicht anwendbar sind, vgl. § 13 Abs. 2 BayKompV: § 13 Abs. 2 S. 1 BayKompV verweist bzgl. des Ökokontos nur auf die entsprechende Anwendung der Grundsätze in §§ 2, 8 Abs. 3 und 4 und § 9 Abs. 3 BayKompV.</p> <p>In diesem Fall gilt eine Ersatzaufforstung z.B. als Wald im Verdichtungsraum oder Bannwald als eine anderweitige rechtliche Verpflichtung gem. § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 3 BayKompV und ist deshalb nicht als Aufwertung für ein Ökokonto anrechenbar. Anrechenbar ist allerdings die Aufwertung, die über diese anderweitige rechtliche Verpflichtung hinausgeht.</p> <p>Ausgangszustand ist danach der aufgrund der waldrechtlichen Verpflichtung „Wald im Verdichtungsraum oder Bannwaldersatz“ festgelegte Zielzustand der Ersatzaufforstung. In diesem Zusammenhang sind die Anforderungen an die sachgemäße bzw. vorbildliche Waldbewirtschaftung entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Verpflichtung für eine Ersatzaufforstung sieht lediglich einen standortgerechten Wald vor. Eine naturschutzfachlich darüber hinausgehende Wertigkeit ist demnach in der Differenz anrechnungsfähig. Die Hinweise der Anregerin werden bei der Beantragung als Ökokontofläche bei der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.</p>
<p>Der vorliegende Bebauungsplan hat bei der Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung die inzwischen veraltete Version des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu Grunde gelegt.</p>	<p>Die Anwendung dieses Leitfadens wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, da auch zu Beginn des Bauleitplanverfahrens der neue Leitfaden noch nicht veröffentlicht war. Den Kommunen ist es zudem freigestellt, welches System sie zur Abarbeitung der Eingriffsregelung verwenden.</p>
<p>Zur Planung des Ökokontos wurden keine konkreten Angaben gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung eines naturschutzrechtlichen Ökokontos ein eigenständiges Verwaltungsverfahren, losgelöst vom Bauleitplanverfahren darstellt. Für ein baurechtliches Ökokonto besteht kein Genehmigungsverfahren. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen. Die Aussagen in der Begründung sollten zur Klarstellung so ergänzt werden,</p>	<p>Kenntnisnahme. <b>Die Anregung wird aufgegriffen und die Angaben in der Begründung zur Art des Ökokontos ergänzt.</b></p>



<p>dass diese Differenzierung deutlich wird.</p>	
<p>Eine detaillierte Erläuterung ist in der Begründung nicht erforderlich, da von einem eigenständigen Anerkennungsverfahren auszugehen ist. Es wird empfohlen die Baumartenzusammensetzung und die waldbaulichen Maßnahmen mit den Lebensraumtypen der BayKompV (Planung Zielbiototyp) im Hinblick auf die Zielsetzung Ökokonto, abzugleichen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis. Die in der Stellungnahme zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan aufgeführten Punkte zum Bedarfsnachweis, zur höheren Flächeneffizienz, zu den Zielen des Regionalplans, zur saP, den CEF bzw. FCS Maßnahmen, dem Flächennutzungsplan Cadolzburg, der ausnahmsweise und nur untergeordneten zulässigen Einzelhandelsnutzung, zum Ökokonto, zur geplanten Ersatzaufforstung und dem zugrunde gelegten Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.</p> <p>Die Angaben bezüglich der saP werden im Umweltbericht und in der Begründung zur FNP-Änderung und zum Bebauungsplan geprüft und entsprechend angepasst. Die Ausführungen zum Bedarfsnachweis werden in der Begründung zum Bebauungsplan nochmals ergänzt. Die Festsetzung zur Schaffung des Eidechsenhabitats nun als FCS-Maßnahme wird auch auf dem Planblatt korrigiert. Die Anregung zur Planung des Ökokontos wird aufgegriffen und die Angaben in der Begründung zur Art des Ökokontos ergänzt.</p> <p style="text-align: center;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

Staatliches Bauamt Nürnberg, vom 12.09.2022  
 Zollhof 6, 90443 Nürnberg

<p><b>Stellungnahme zur 34. Änderung FNP:</b>                  Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes 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 zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahmen werden wie unten aufgeführt behandelt. Eine Anpassung der FNP-Unterlagen ist diesbezüglich nicht erforderlich.</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 Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.</p> <p>Die FNP-Änderung und der Bebauungsplan werden nach Wirksamwerden bzw. Erlangen der Rechtskraft auf der Homepage des Marktes Cadolzburg veröffentlicht und können dort eingesehen werden.</p>

<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	
<p><b>Stellungnahme zum BP 54:</b>                  Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 24.01.2022 (Az.: S1400-4322.2-2794) berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Schreiben vom 24.01.2022 enthält Anregungen und Hinweise zu den Anbauverbotszonen, Zufahrten zum Gewerbegebiet, Straßenwidmung, Verkehrszahlen, einer Aufnahme des Änderungsbereichs der Kreisstraßen in den Bebauungsplan, eines Sicherheitsaudits, evtl. erforderlichem Grunderwerb, der fuß- und radmäßigen Erschließung, der Kosten für die Anbindung, Wasser/Abwasser und der Straßenabläufe der Erschließungsstraßen, den Eckausrundungen der Einmündung und deren Sichtfeld, evtl. Schallschutzmaßnahmen, Bepflanzungen entlang der Staatsstraßen, Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und einer Erweiterung des Plangebiets. Daraufhin wurden die Festsetzungen sowie die Begründung ergänzt und ein Verkehrsgutachten erstellt.</p>
<p><b>Hinweis:</b>                  Die unter Punkt 2.2 geforderten Unterlagen müssen an das Sachgebiet S13 beim Staatlichen Bauamt Nürnberg zur Prüfung und zum Erstellen der notwendigen Vereinbarung nachgereicht werden. Hier fehlt noch eine aktuelle Kostenberechnung und die erforderliche Ablösekostenberechnung nach ABBV.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die fehlenden Unterlagen werden zeitnah durch das planende Ingenieurbüro nachgereicht.</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 Abwägungsergebnis wird zu gegebener Zeit mitgeteilt.                   Der Bebauungsplan wird nach Erlangen der Rechtskraft auf der Homepage des Marktes Cadolzburg veröffentlicht und kann dort eingesehen werden.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bezüglich den Anbauverbotszonen, Zufahrten zum Gewerbegebiet, der Straßenwidmung, der Verkehrszahlen, einer Aufnahme des Änderungsbereichs der Kreisstraßen in den Bebauungsplan, eines Sicherheitsaudits, eines evtl. erforderlichem Grunderwerbs, der fuß- und radmäßigen Erschließung, der Kosten für die Anbindung, Wasser/Abwasser und der Straßenabläufe der Erschließungsstraßen, den Eckausrundungen der Einmündung und deren Sichtfeld, evtl. Schallschutzmaßnahmen und der abschließenden Vereinbarung zur</p>	

Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

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

Stadtentwässerung Fürth, vom 15.09.2022  
 Erlanger Straße 105, 90765 Fürth

Ihre E-Mail vom 23.08.2022 über die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie des Bebauungsplans Nr. 54 "Schwadmühle West" im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB hat die Stadtentwässerung Fürth zur Kenntnis genommen.  
 Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen, dass die zur Kläranlage Fürth weitergeleitete Abwassermenge erhöht werden soll. In diesem Rahmen sind weitere Abstimmungen mit der Stadtentwässerung Fürth notwendig, bevor dem Vorhaben zugestimmt werden kann. Wir bitten außerdem um Übermittlung eines Generalentwässerungsplans.

In einem Schreiben vom 10.12.2021 an den Bürgermeister wurde von Seiten der Stadtentwässerung Fürth einer Erhöhung der Abwasserüberleitungsmenge um 5-7 l/s zugestimmt.  
 Die anstehende Überarbeitung des Generalentwässerungsplans ist noch nicht abgeschlossen. Eine Übersendung ist daher zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

**Stellungnahme Werkleitung zum Anschluss des Gewerbegebiet Schwadmühle West an die Entwässerung der Gemeindewerke Cadolzburg im Hinblick auf die Rückmeldung der Stadtentwässerung Fürth zur Auslegung des Bebauungsplans:**

Bezugnehmend zu den Absprachen mit dem Abteilungsleiter Kanalnetz der Stadtentwässerung Fürth (StEF) sowie Gesprächen mit einem Mitarbeiter von der StEF und der Stellungnahme vom 10.12.2021, siehe Anhang, wurde am 19.10.2022 von der Werkleitung der Gemeindewerke eine Änderung der Zweckvereinbarung beantragt, die eine Erhöhung der Abwasserüberleitungsmengen im Bereich bis 7 l/s beinhalten kann, die z.B. durch das neue Gewerbegebiet Schwadmühle West zukünftig eingeleitet werden könnten. Es wurde von der Werkleitung im Antrag festgehalten, dass die Gemeindewerke Cadolzburg zeitnah eine Überarbeitung

	<p>des Generalentwässerungsplans (GEP) beauftragen werden, um die Mengen, die zukünftig übergeleitet werden sollen, neu zu berechnen. Im aktuellen GEP ist keine Überschreitung der vereinbarten Mengen vorgesehen. Eine Überschreitung der mit der StEF vereinbarten Mengen zu vermeiden, obliegt dem Zuständigkeitsbereich der Gemeindewerke Cadolzburg. Aus letzterem Grund, ist eine Zustimmung der StEF zu diesem Bebauungsplan bzgl. der anfallenden Abwassermengen nicht erforderlich. Die Gemeindewerke nehmen die hilfreichen Hinweise der StEF dankend zur Kenntnis und haben deshalb auch vorsorglich zeitnah den Antrag auf die Anpassung der Zweckvereinbarung gestellt, auch damit die Ergebnisse aus der Überarbeitung des Generalentwässerungsplans, in die Anpassung der Zweckvereinbarung einfließen können. Zusätzlich wurde ein Zeitplan für die Überarbeitung der Zweckvereinbarung angefragt, damit beide Seiten wissen, wie der Prozess der möglichen Anpassung der Mengen gestaltet werden kann.</p> <p><b>Aus Sicht der Werkleitung steht die o.g. Thematik einer Weiterverfolgung bzw. Genehmigung des Bebauungsplans nicht im Weg.</b></p>
<p>Wir weisen ebenfalls vorsorglich darauf hin, dass diese Stellungnahme nicht die gem. § 2 Abs. 2 i.V. mit § 4 BauGB gesondert abzugebende Stellungnahme der Stadt Fürth als Nachbargemeinde ersetzt bzw. darstellt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stadt Fürth als Nachbargemeinde wurde ebenfalls beteiligt, es ging aber keine Stellungnahme ein.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Stadtentwässerung Fürth zur Kenntnis. <b>Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg, vom 30.09.2022  
 Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

<p><b>Stellungnahme zur 34. Änderung FNP:</b>                  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</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	
<p><b>Stellungnahme zum BP 54:</b> 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>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 <a href="mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com">greenfield.gewerbe@vodafone.com</a> 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><b>Beschluss:</b> Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH zur Verlegung von Leerrohren zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

Leyher Straße 69, 90763 Fürth

<p><b><u>Gleichlautende Stellungnahme zur 34. Änderung FNP und zum BP54:</u></b>  <u>Allgemein</u>                  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>Kenntnisnahme und Weitergabe der Hinweise an die ansiedelnden Betriebe.</p>
<p><u>Bodenschutz</u>                  Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so 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>Kenntnisnahme und Weitergabe der Hinweise an die ansiedelnden Firmen.</p>
<p><u>Altlasten</u>                  Die Orientierende Untersuchung wurde im Jahr 2021 durchgeführt. Im Vorfeld der Untersuchung wurden im Rahmen einer Historischen Untersuchung mehrere potentielle Schadstoffumfangbereiche identifiziert und für die Orientierende Untersuchung in Verdachtsflächen aufgeteilt. Hierbei handelt es sich um einen Dieseltank inkl. Zapfsäule, einen 200.000 l Heizöltank (Leitung innerhalb des Gebäudes &amp; Befüllungsbereich), Kesselhaus mit Ölflecken, Wegbefestigung aus Schlacke, Pflanzenschutzmittel im Außen- und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

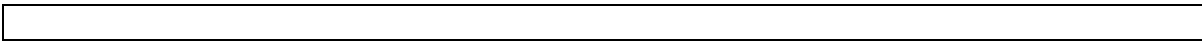
<p>Innenbereich.</p> <p>Auf dem ehemaligen Betriebsgelände wurden insgesamt 4 Rammkernsondierungen bis in einer Tiefe von max. 2,4 m u. GOK durchgeführt. Die Bohrung RKS1 wurde direkt neben dem Öltank abgeteuft. Die Bohrungen RKS2, RKS3 und RKS4 wurden im Bereich des Kesselhauses neben und zwischen den Heizkesseln abgeteuft (Bereiche mit Ölverunreinigungen). Auf den Wirtschaftswegen wurden 2 Mischproben (WOF1 und WOF2) bis max. 0,2 m Tiefe entnommen. Bei der Begehung zur Festlegung der Bohrpunkte wurde festgestellt, dass die Wege, sowie die Oberflächen zwischen und innerhalb der ehemaligen Gewächshäusern mit schlackehaltigem Material aufgefüllt wurde. Im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser und der Außenanlagenflächen wurden aus insgesamt 4 Flächen (OF1 – OF4) Oberflächenmischproben bis max. 0,6 m Tiefe entnommen.</p> <p>Die Bodenproben der Rammkernsondierungen (RKS1-RKS4) wurden auf den Parameter MKW untersucht. RKS4 wurde aufgrund geruchlicher Auffälligkeiten zudem auf Phenole untersucht. Die Oberflächenmischproben (OF1- OF4) und die Mischproben der Wirtschaftswege (WOF1-WOF2) wurden auf Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink) untersucht. In den Proben WOF1 und WOF2 sowie OF4 (0-0,3 m) wurden aufgrund der schlackehaltigen Auffüllung zusätzlich PAK untersucht. Die Oberflächenmischproben der Anbauflächen im Freigelände und in den ehemaligen Gewächshäusern wurden zusätzlich auf das laboranalytische Pestizid-Standardprogramm mit 27 Einzelstoffen untersucht.</p> <p>In der Bodenprobe der Bohrung RKS2 (Tiefenbereich 0,17-1 m) überschreiten die MKW-Gehalte mit 420 mg/kg den HW-1 des LfU-Merkblattes 3.8/1. In der Bodenprobe RKS2 (Tiefenbereich 1-2 m) überschreiten die MKW-Gehalte mit 5.570 mg/kg den HW-2 deutlich. In der tieferliegenden Bodenprobe RKS2 (Tiefenbereich 2-2,3 m Tiefe) nehmen die MKW-Gehalte wieder ab und unterschreiten mit 75 mg/kg den HW 1.</p> <p>In der oberflächennahen Probe der RKS3 (Tiefenbereich 0,16-1 m) überschreitet der MKW-Gehalt mit 260 mg/kg den HW1. In der nächst tiefergelegenen Bodenprobe der RKS3 (Tiefenbereich 1-1,9 m) wurde für den Parameter MKW mit 1.500 mg/kg der HW-2 überschritten. Da ab 1,9 m u. GOK kein</p>	
---	--

<p>weiterer Bohrfortschritt möglich war, konnte die MKW-Belastung zur Tiefe hin nicht abgegrenzt werden.</p> <p>In den Bohrungen RKS1 und RKS4 waren keine MKW feststellbar.</p> <p>An den Bohrungen RKS2 und RKS3 wurde aufgrund der festgestellten Belastungen mit MKW die Bodenluft auf die Parameter BTEX und LHKW untersucht. Im Rahmen dieser Untersuchungen waren bis auf geringe Spuren von LHKW keine Auffälligkeiten festzustellen.</p> <p>In den zwei Bodenproben der Wirtschaftswege WOF1 und WOF2 wurde zusätzlich der für Schlacke typische Parameter Fluorid untersucht. Die gemessenen Konzentrationen unterschritten mit max. 0,16 mg/l deutlich den Prüfwert des LfU-Merkblattes 3.8/1. Bei der Schwermetalluntersuchung der Oberflächenmischproben wurde lediglich in der Probe WOF1 des Wirtschaftsweges der HW-2 für den Parameter Arsen mit 66 mg/kg überschritten.</p> <p>In den Proben OF1 (0-0,3 m), OF1 (0,3-0,6 m), OF4 (0-0,3 m) und OF4 (0,3-0,6 m) wurden leicht erhöhte Konzentrationen der Einzelparameter Diuron und Methabenzthiazuron festgestellt, wobei der Prüfwert für Diuron lediglich in der Probe OF1 (0,3-0,6 m) mit 0,11 µg/l überschritten wird.</p> <p>Aus gutachterlicher Sicht sind im Bereich der Freiflächen und Gewächshäuser keine weiteren Maßnahmen erforderlich. In diesem Bereich wurde mit Ausnahme des Arsen-Gehaltes in der Probe WOF1 keine größeren Auffälligkeiten festgestellt.</p> <p>Im Bereich des Kesselhauses (RKS2 und RKS3) wurden unterhalb der Bodenplatte bis etwa 2 m Tiefe erhöhte Gehalte für den Parameter MKW nachgewiesen. Die Hilfswerte-1 und 2 des LfU-Merkblattes 3.8/1 wurden z.T. deutlich überschritten. In den darunter anstehenden Bodenschichten, d.h. tiefer als 2 m u. GOK, zeigten die MKW-Gehalte in der Bodenprobe der RKS2 eine abnehmende Tendenz. Bei der Bohrung RKS3 konnte dagegen aufgrund eines Bohrhindernisse eine vertikale Abgrenzung nicht erfolgen.</p>	
<p>Im Umgriff des Kesselhaus hat sich der Altlastenverdacht im Rahmen der Orientierenden Untersuchung bestätigt, womit weitergehenden Untersuchung in Form einer Detailuntersuchung angezeigt sind. Ziel der Detailuntersuchung muss die horizontale und vertikale Schadensabgrenzung, sowie die Beprobung und Untersuchung des</p>	<p>Kenntnisnahme. Rückbau von Dieseltank und Zapfsäule werden bereits gutachterlich begleitet und überwacht. Die Ergebnisse der weitergehenden Untersuchungen werden von R+H Umwelt an das Wasserwirtschaftsamt zur weiteren Abstimmung übermittelt.</p>



<p>Grundwassers zur abschließenden Gefährdungsabschätzung sein. Der Gutachter schlägt hierzu vor, nach Rückbau des Kesselhauses und des großen Heizöltanks das mit MKW belastete Erdreich auszuheben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der Aushub soll dabei von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG überwacht werden und der Sanierungserfolg mittels beweissichernder Bodenproben aus der Sohle und den Wandungen der Aushubgrube nachgewiesen bzw. dokumentiert werden. Des Weiteren schlägt der Gutachter aufgrund der Arsenbelastung vor die Schlackeauffüllungen zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vom Gutachter vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise. Darüber hinaus ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht der Rückbau des Dieseltanks und der Zapfsäule von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten sowie die schlackehaltige Auffüllung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, da mit dem angewandten Untersuchungsumfang (PAK, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Fluorid) aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht sichergestellt ist, dass sämtliche relevanten Schadstoffparameter untersucht wurden. In Abhängigkeit ihrer Herkunft können Schlacke auch bei den Parametern pH-Wert, elektrische Leitfähigkeit, DOC, MKW, Chlorid, Sulfat, Cyanide, EOX und Phenolindex erhöhte und damit altlastenrelevante Schadstoffe aufweisen. Des Weiteren sind die beiden vorhandenen Brunnen zu beproben und die Proben auf die im Rahmen der Orientierenden Erkundung festgestellten relevanten Schadstoffe (MKW, PBSM, Schwermetalle, LHKW; BTEX, usw.) zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse der weitergehenden Untersuchungen bzw. des Bodenaustauschs im Umgriff des Kesselhauses und des Öltanks sind dem Wasserwirtschaftsamt zur Abstimmung in Berichtsform vorzulegen.</p>	
<p>Ergänzend muss außerdem noch mitgeteilt werden, dass die Altlastenthematik abschließend geklärt sein muss, bevor das Gelände überbaut wird. Auch wenn dies zu Verzögerungen im Bauablauf führt. Wir empfehlen daher die weitergehenden Untersuchungen im Rahmen der Detailuntersuchung vorlaufend zur eigentlichen</p>	<p>Kenntnisnahme. Da belastete Bodenpartien nach aktuellem Stand vollständig ausgebaut werden und dies schon erfolgt, ergibt sich auch kein Kennzeichnungserfordernis für den Bebauungsplan. Dies wird seitens des Anregers auch nicht gefordert.</p>

<p>Baumaßnahmen durchzuführen, um eine spätere Verzögerung im Bauablauf zu vermeiden. Insbesondere im Falle einer bereits eingetretenen Grundwasserverunreinigung können Verzögerung im Bauablauf nicht ausgeschlossen werden. Zumal für die Errichtung von Bauwerksteilen unterhalb der Geländeoberkante evtl. eine Bauwasserhaltung erforderlich sein könnte. Aus den Bohrungen der Baugrunderkundung ist bekannt, dass Grundwasser teilweise bereits bei &lt; 1 m u. GOK anzutreffen ist. Demzufolge kann weder das Erfordernis einer Grundwassersanierung noch das Erfordernis einer Bauwasserhaltung gänzlich ausgeschlossen werden. Anfallendes Aushubmaterial bei baubedingten Tiefbaumaßnahmen ist abfallrechtlich zu deklarieren und gemäß den einschlägigen abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen versickert 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 wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen bzw. die bestehenden zu verlängern.  Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Gewässer/ Starkregenereignisse</u> Den Beschlussvorschlag BA/539/2022 nehmen wir zur Kenntnis. Die fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unserer Stellungnahme vom 27.01.2022 sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 25.04.2022 behandelt.</p>
<p>Ferner bitten wir bei der Planung um Beachtung, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden hin ab, weshalb es im Falle von Starkregenereignissen zum Abfluss von Wasser kommen kann. In der Entwässerungsplanung wurde das 5-jährige Regenereignis berücksichtigt.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg zum Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan bezüglich dem Grundwasser, dem Bodenschutz der Altlasten (insbesondere des Dieseltanks und des Kesselhauses), der Brunnen und dem natürlichen Abfluss des wild abfließenden Wassers zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: center;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	



Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

**Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 1, vom 25.01.2022**

<p><u>[Anm. G-S&amp;P: Die Stellungnahme bestand aus kommentierten Auszügen der Begründung zum Bebauungsplan.]</u>  <u>Zu Begründung: I. B 10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz:</u>                  Ab der Übergabestelle für Fernwasser sind die Stränge in Trinkwasser und Brauch/Prozesswasser aufzuteilen. Kommunen sind nur zur Lieferung von Trinkwasser verpflichtet. Für andere Zwecke kann auch ein höherer Wasserpreis verlangt werden. Ziel muss sein, die Trinkwasservorräte zu schonen. Und für Brauch/Prozesswasser Niederschlagswasser zu nutzen.</p>	<p>Eine doppelte Leitungsführung für Trink- und Prozesswasser ist nicht vorgesehen. Die Regelungen zur gesplitteten Abwassergebühr sind aus Sicht des Marktes als Anreiz zur Nutzung von Niederschlagswasser ausreichend.</p>
<p><u>Zu Begründung: I. D 1. Art der baulichen Nutzung:</u>                  Die Festsetzungen nach [Bau]NVO halte ich für misslungen. Anlagen nach § 8 (3) 2 sind zugelassen. Schon wegen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wären diese im freiwerdenden Gelände des Sägewerks besser aufgehoben. Gerade solche Einrichtungen könnten auf strikte Einhaltung des Immissionsschutzes pochen.</p>	<p>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind lediglich ausnahmsweise, nicht allgemein, zulässig. An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird daher festgehalten.</p>
<p>Auf freiem Feld sind Wohncontainer für Saisonkräfte möglich. Auch in Gewerbegebieten kann es Saisonkräfte geben. Diese müssten zwischen Unterkunft und Arbeitsplatz pendeln. § 8 (3) 1 sollte angewendet werden. Mit der Einschränkung, dass es nicht der Erst/Hauptwohnsitz sein darf.</p>	<p>Im Plangebiet ist entsprechend des Planungsanlasses die Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen. Betriebsleiterwohnungen wurden bewusst ausgeschlossen, um keine zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes für die ansiedelnden Betriebe hervorzurufen. Nach § 8 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind zudem höchstens Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig, nicht aber allgemein für alle Mitarbeiter, wie sie Saisonkräfte darstellen würden. An den jetzigen Festsetzungen mit Ausschluss von Wohnungen wird daher festgehalten.</p>
<p><u>Zu Begründung: I. D 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche:</u>                  Nur Erdgeschoss ist unzulässig. Für diese Vorgabe gibt es viele Beispiele in fortschrittlichen Kommunen. Es erschwert auch ein Spekulationsmodell. Man kauft ein</p>	<p>Die Anregung bezieht sich offensichtlich noch auf die Art der baulichen Nutzung in I. D. 1 und nicht die Bauweise. Die Festsetzungen sehen vor, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und</p>

<p>Grundstück mitten im Gewerbegebiet und stellt einen Schuppen drauf. In absehbarer Zeit wird das jemand kaufen wollen. Ausnahmen für z.B. Gatterhallen werden erforderlich sein.</p>	<p>gesundheitliche Zwecke nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig sind. Nur aus betrieblichen oder organisatorischen Gründen sind diese ausnahmsweise auch im Erdgeschoss zulässig. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Ausnahmen für sog. Gatterhallen sind in diesem Falle nicht erforderlich.</p>
<p><u>Zu Begründung: I. D 6. Verkehrsflächen:</u> Es sollte auch ein Radweg sein. In Verlängerung des bestehenden bis Holzhandlung Schwadermühle. Die Umzäunung zwischen Holzhandlung und Gewerbegebiet muss dann halt versetzt werden. Die Alternative für Fußgänger und Fahrradfahrer aus dem Kernort zum Arbeitsplatz wäre sonst die bestehende Verbindung zu nutzen. An der Einmündung der Straße nach Seckendorf auf die Ostseite Kreisstraße zu wechseln. Und dann etwa auf Höhe Mitte Gewerbegebiet die Kreisstraße nach Seckendorf zu überqueren.</p>	<p>Auf eine Änderung der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg in einen Fuß- und Radweg wird verzichtet. Die bestehende Radwegeverbindung in Kombination mit der vorgesehenen Querungshilfe im Einmündungsbereich wird als ausreichend erachtet.</p>
<p><u>Zu Begründung: III. Pflanzliste:</u> Ist Walnuss erlaubt? Wenn nicht warum?</p>	<p>Die Pflanzung von Walnussbäumen ist grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind als Mindestforderungen zu verstehen. Über die in den Festsetzungen geforderte Anzahl und Art hinaus können weitere Pflanzungen, auch Walnussbäume, vorgenommen werden. Im öffentlichen Straßenraum sind diese jedoch nicht vorgesehen, da es durch die Nüsse zu Beschädigungen von darunter parkenden Fahrzeugen kommen kann und das Laub keim- und wachstumshemmende, sowie gerbstoffreiche Stoffe beinhaltet.</p>
<p><b>Beschluss:</b> Der Marktgemeinderat nimmt von der Stellungnahme der Öffentlichkeit 1 bezüglich der Trennung von Trinkwasser und Brauch/Prozesswasser, der Art der baulichen Nutzung, der Zulassung von Wohncontainern, der zulässigen erdgeschossigen Bebauung, eines Radweges und der zugelassenen Bepflanzung zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2, vom 10.10.2022

<p>Wir haben diese Punkte mit 5 Interessenten des neuen Gewerbegebietes besprochen und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	-----------------------

<p>sind alle der gleichen Auffassung.</p> <p><u>D-Festsetzung des Bebauungsplans</u></p> <p><u>1. Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration an einem nicht integrierten Standort sind Einzelhandelsbetriebe [...] unzulässig:</p> <p><u>Sortimente des sonstigen Bereiches:</u></p> <p>Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren</p> <p>Dieser Punkt muss komplett gestrichen werden sonst darf das [Anmerkung: Firmenname entfernt] keine Holzprodukte und Zubehörprodukte an Privatkunden verkaufen! (siehe Produktpalette des benachbarten [Anmerkung: Firmenname entfernt])</p>	<p>Bei der Festsetzung zur Vermeidung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten sowie der zugehörige Sortimentsliste handelt es sich um die Umsetzung einer Vorgabe aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern.</p> <p>Im geplanten Gewerbegebiet sollen vorwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe oder Büros angesiedelt werden. Entgegen der Ausführungen in der Stellungnahme ist jedoch ein untergeordneter Handel mit Baumarktartikeln, Bauelementen, Baustoffen und Eisenwaren nicht gänzlich ausgeschlossen. Unter der Voraussetzung, dass die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet ist und 50 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, ist ein Handel mit den aufgeführten Produkten ausnahmsweise zulässig. Die Anregung zur Streichung des Passus wird daher nicht aufgegriffen. <b>Es wird jedoch eine ergänzende Festsetzung aufgenommen, nach der im Gewerbegebiet GE 5 der Handel mit dort produzierten Holzprodukten unter bestimmten Voraussetzungen zulässt.</b> Da es sich bei dieser Anpassung um eine Änderung im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB handelt, ist eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, weiter kann die Dauer der Auslegung bzw. die Frist für die Beteiligung angemessen verkürzt werden.</p> <p>Die Änderung an der Festsetzung wird aktuell noch mit dem Landratsamt und der Regierung Mittelfranken vorabgestimmt, weshalb es im Anschluss an die Abstimmung gegebenenfalls noch zu einer Anpassung der geänderten Festsetzung kommen kann. Sollte dieser Fall eintreten wird die angepasste Fassung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 31.10.2022 zur Beschlussfassung vorgelegt.</p>
---	---

Schallemissionskontingent für SHC

nach Süden (Schwadmühle)

GE-5;

tagsüber 63 dBA

Nachts: 48 dBA

=&gt; diese Werte sind zu niedrig!

siehe Anlage I+2.Emissionswerte Gabelstapler

Zum Vergleich GE-1-Nord

tagsüber 65 dBA

Nachts: 58 dBA

Die Emissionskontingente sind auf Grundlage einer schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG) festgesetzt worden. Aufgrund des südlich des Plangebiets liegenden Anwesens Schwadmühle 1 sind in dieser Richtung nur niedrigere Emissionskontingente möglich, so auch für das GE 5. Für die übrigen Abstrahlrichtungen entsprechen die Emissionskontingente jedoch denen, der übrigen Bauflächen im Plangebiet und liegen im Rahmen der in einem GE vorgesehenen Orientierungswerte für Gewerbelärm nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und zwar 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Es ist daher nicht von einem erheblichen Nachteil auf der Baufläche GE 5 auszugehen.

Die festgesetzten Emissionskontingente beziehen sich außerdem auf die Außenwirkung des Bebauungsplans, und demnach nur auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Nürnberg, 04.07.2022), was bedeutet, dass auf der Grundstücksfläche selbst auch höhere Pegel erreicht werden können, soweit die festgesetzten Grenzwerte am Rand nicht überschritten werden. Darüber hinaus betrachten die Emissionskontingente selbst, auch immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel genannt, lediglich das Abstandsflächenmaß. Weitere Abschläge für z.B. Abschirmungen oder Bodendämpfungen werden nicht berücksichtigt. Diese sind erst im Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, da dann die tatsächliche Schallausbreitung unter Beachtung der vor Ort vorherrschenden Gegebenheiten berücksichtigt wird. Dies wiederum bedeutet, dass beispielsweise durch die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück eine Abschirmwirkung erzielt werden kann und so höhere, als die festgesetzten Schalleistungspegel erreicht werden können ohne, dass eine

	<p>Überschreitung der zulässigen Schalleistungspegel eintritt. Dies ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen. Es werden daher keine nicht lösbaren Probleme hinsichtlich der Emissionswerte von Staplern gesehen, wie sie in der Anlage der Stellungnahme beigelegt waren.</p>
<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung:</u>                  GE-5; Gebäudehöhe = 12 - 15,5 m                  (unsere Höhe Sägehalle: Firsthöhe= ca. 14 m,                  Traufhöhe = ca. 12 m                  Dachneigung = ca. 9°</p> <p>Siehe unter Punkt 13. Grünordnung:</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe im Bereich des GE 5 ist mit einer Gebäudeoberkante von 341,8 m ü. NHN festgesetzt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ergeben sich daraus auf das vorhandene Gelände bezogen, zulässige Gebäudehöhen zwischen ca. 12 m an der höchsten Stelle des GE 5 im Nordwesten und ca. 15,5 m an der niedrigsten Stelle des GE 5 im Süden. Durch Geländemodellierungen sind hier Spielräume eröffnet. Eine Prüfung, ob das Vorhaben des Anregers daher den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, kann ohne Vorliegen von Planhöhen für das Gelände und die Lage der Halle im Baufeld nicht geprüft werden. Diese Prüfung obliegt dem Bauwerber selbst.</p> <p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist erforderlich, da die Gebäudehülle hinreichend bestimmt sein muss. Darüber hinaus verlaufen über dem Plangebiet zwei Richtfunktrassen mit ihren Schutzbereichen, in die Gebäude oder Gebäudeteile nicht hineinragen dürfen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich im vorliegenden Plangebiet zudem an der zulässigen Gebäudehöhe im östlich angrenzenden Gewerbegebiet. Zur Abwägung bezüglich der Grünordnung wird auf die Ausführungen unten verwiesen.</p>
<p>zu 7. Wasserabfluss, Versickerung                  ... Stellplätze, Zufahrten, Wege+ Lagerplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material ... befestigt werden</p> <p>Das ist für einen Sägewerksbetrieb, aber auch für evtl. Kollegen wie [Anmerkung: <i>Namen entfernt</i>] untragbar!                  Bei uns gibt es Schwerverkehr mit 40 to LKWs. Für Parkplätze ist das ok, aber nicht für Betriebsflächen.</p>	<p>Die Festsetzung wurde vor dem Hintergrund aufgenommen, dass der Wasserkreislauf nur so gering wie möglich beeinflusst werden soll. Um dennoch keine Versickerung von verunreinigtem Wasser durch den Gewerbebetrieb oder den betrieblichen Verkehr zu erzwingen, enthält die Festsetzung noch den Zusatz, dass dies nicht auf Flächen gilt, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Um hier</p>

	<p>Missverständnissen vorzubeugen, <b>wird die Festsetzung aber redaktionell angepasst, sodass durchlässige Beläge zu verwenden sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auch die Begründung wird entsprechend angepasst.</b> Damit wird klarer, dass auch durch die allgemein zulässigen Verkehre bei einer Versickerung ohne Vorreinigung bzw. ohne über die belebte Bodenzone als Filter zu gehen, wasserwirtschaftliche Belange betroffen sein können (z.B. Reifenabrieb, Verunreinigungen) und es sich dazu nicht explizit um den Umgang i.e.S. mit wassergefährdenden Stoffen handeln muss.</p> <p>Da es sich bei dieser Anpassung lediglich um eine redaktionelle Anpassung einer bereits enthaltenen Festsetzung handelt, ist keine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus gibt es mittlerweile aber auch wasserdurchlässige Beläge, die für eine Befahrung mit Schwerlastverkehr geeignet sind, bzw. die unter Zugrundelegung aller Anforderungen eine Wasserdurchlässigkeit ergeben. <b>Hierzu erfolgen ebenfalls Ergänzungen in der Begründung.</b></p>
<p><u>13. Grünordnung:</u>                  ... Flachdächer über 15 qm (Neigung bis 10°) mit mind. 70% der Dachfläche als begrüntes Dach auszuführen.                  Laut unserem Hallenbauer erhöhen sich für begrünte Hallen die Kosten um 50%.                  Einschichtige Bauweisen sind nicht zulässig.                  Solar ist auf begrüntem Dach zulässig, Seitenwände ab 20 qm Fläche+ ab 5 m Breite, falls ohne Öffnung (Fenster+ Türen) sind zu begrünen.                  Unsere Halle ist mit geschwungenen Leimbändern geplant und soll eine Dachneigung von 9° erhalten. Darauf soll eine Fotovoltaik Anlage errichtet werden.                  Die Seitenwände unserer Hallen sind mit einem Vordach versehen unter diesem Holz gelagert wird.                  Hallenwand und gelagertes Holz in Verbindung mit Grün erzeugt eine hohe Feuchtigkeit und macht das Holz unbrauchbar da sich ein Pilz bildet. Somit wäre die Halle für uns nicht nutzbar.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans hat sich der Markt Cadolzburg bewusst für die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes entschieden und damit einhergehend auch für die Festsetzung einer Dachbegrünung und von Retentionsdächern. Die positiven Effekte für das Lokalklima, den Regenwasserrückhalt und den Wasserhaushalt allgemein haben überwogen, auch mit der Kenntnis, dass dies höhere bauliche Anforderungen und damit auch höhere Baukosten nach sich ziehen kann.</p> <p>Einer hierin begründeten Erhöhung der Baukosten sind jedoch allgemein geringer zu erwartende Erschließungskosten der Baugrundstücke durch die kleiner dimensionierenden Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken und darüber hinaus langfristig geringere Abwassergebühren für den Eigentümer</p>



	<p>entgegenzusetzen.                  Zur Begrünung von Fassaden ist zum einen zu beachten, dass die äußere Gebäudehülle ausschlaggebend ist. Zum anderen ist im Falle eines Vordachs größeren Umfangs, das an mehreren Seiten offen ist, an den offenen Seiten keine Fassade bzw. Außenwand vorhanden und daher auch keine Begrünung vorzusehen.</p>
<p>Deshalb bitten wir Sie, die Neigung der Satteldächer auf einen Rahmen von 11° - 30° abzuändern und die Fassadenbegrünung zu ändern.</p>	<p>An den Festsetzungen zur Dachneigung und -begrünung sowie der Fassadenbegrünung wird aus den oben genannten Gründen festgehalten. Die Gemeinde hat bewusst keine Dachneigungen zwischen 10° und 25° zugelassen, um hier keine Möglichkeit zu eröffnen, die von der Gemeinde gewünschte Dachbegrünung hierüber auszuhebeln.</p>
<p><b>Beschluss:</b>                  Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2 bezüglich der unzulässigen Sortimente der Einzelhandelsnutzung, des Schallimmissionskontingentes für SHC, dem Wasserabfluss bzw. der Versickerung, der Begrünung von Dachflächen und Seitenwänden und der Dachneigung von Satteldächern zur Kenntnis.</p> <p>Ergänzung der Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung, dies erfordert eine erneute Beteiligung bzw. Auslegung des Bebauungsplans.</p> <p>Um Missverständnisse vorzubeugen wird die Festsetzung bezüglich der wasserdurchlässigen Materialien redaktionell angepasst, sodass durchlässige Beläge zur verwenden sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Ebenso erfolgen Ergänzungen in der Begründung bezüglich wasserdurchlässiger Beläge, die für eine Befahrung mit Schwerlastverkehr geeignet sind.</p> <p style="text-align: right;"><b>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</b></p>	

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Marktgemeinderat Cadolzburg beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu den Entwürfen der 34. Änderung des FNP/LP und des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ entsprechend der obigen Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 17.10.2022.

Die Stellungnahmen und Einwände hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 24.10.2022 geprüft und in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit obigen Ergebnis einbezogen.

Der Marktgemeinderat trifft die Feststellung der 34. Änderung des „Flächennutzungsplans 2010“ im Bereich des Gewerbegebiets „Schwadmühle West“. Die Flächennutzungsplanänderung ist zur Genehmigung vorzulegen.

Der Marktgemeinderat billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom 21.10.2022 und beschließt die erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden. Weiter wird bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.