

Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Bauamt	Frau Bonath		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	31.10.2022	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" -Billigung des geänderten Planentwurfs und Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB			
Anlagen:			
BP54_Schwadmühle_West_E_geänd_B_20221028_Variante2			
BP54_Schwadmühle_West_E_geänd_B_20221028_Variante3			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_E_geändert_20221028_Variante2			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_E_geändert_20221028_Variante2_markiert			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_E_geändert_20221028_Variante3			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_E_geändert_20221028_Variante3_markiert			
BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_S_20221028_Variante1			
BP54_Schwadmühle_West_S_B_20221028_Variante1			

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2022 den Abwägungsbeschluss zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ sowie der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Ein Einwand aus der Öffentlichkeit hat die Verwaltung und auch die Planer dazu veranlasst, die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung im Entwurfsstand des Bebauungsplanes bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandel mit Sortimenten des Innenstadtbedarfs, des sonstigen Bedarfs sowie der Nahversorgung in Kombination mit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit desselben bis 50 m² Verkaufsfläche zu überdenken. Insbesondere hatte man hierbei evtl. künftige Änderungen der Ausrichtung eines Grundstückinteressenten auf zusätzliche Verkaufsprodukte Rechnung tragen wollen. Eine entsprechende Änderung der Festsetzung konnte nur in enger Absprache mit der Regierung von Mittelfranken unter Berücksichtigung der landesplanerischen Gesichtspunkte sowie dem Landratsamt Fürth getroffen werden. Diese Absprache konnte aus terminlichen Gründen erst am 27.10.2022 – also nach dem Beschluss im Marktgemeinderat – erfolgen.

Die von der Verwaltung geplante Änderung und Neufestlegung der Einzelhandelsflächen:

- Ein Handel mit den oben aufgeführten Gütern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet ist. Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 100 m² nicht überschreiten.
- (5) Abweichend von Abs. 4 sind im Gewerbegebiet GE 5 Verkaufsflächen für die Vermarktung von Holzprodukten allgemein zulässig, die durch die im GE 5 ansässigen Betriebe produziert oder durch Weiterverarbeitung hergestellt werden und soweit die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet ist.

fand in dieser Besprechung nicht die Zustimmung der Regierung von Mittelfranken und auch des Landratsamtes.

Eine Streichung des kompletten Absatzes 5 in der beschlossenen Fassung des Marktgemeinderates wird empfohlen. Dieser Passus würde einen Einzelhandelsbetrieb ohne Flächenbegrenzung ermöglichen und stünde damit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) entgegen.

Seitens des Landratsamtes wurde genau erläutert, welche Flächen zur Verkaufsfläche und welche Flächen zu Lagerflächen zählen. Eine schriftliche Bestätigung hierzu wurde angefordert.

Bezüglich der festgelegten Verkaufsfläche der Güter in § 1 Abs. 4 der Satzung haben beide Behörden auf die Planungshoheit des Marktes verwiesen.

Folgende drei Möglichkeiten bestehen hierbei:

Variante 1:

Der Markt hält an der ursprünglichen RegelungVerkaufsfläche für diese Güter **50 m²**..... fest, dann könnte der Bebauungsplan in der kommenden Sitzung des Marktgemeinderates als Satzung beschlossen werden.

Variante 2:

§ 1 Abs. 4 der Satzung soll folgende Fassung erhalten:Verkaufsfläche für diese Güter **100 m²**

Variante 3:

§ 1 Abs. 4 der Satzung soll folgende Fassung erhalten:Verkaufsfläche für diese Güter im **GE 1 – 4 50 m² und im GE 5 100 m²**

Bei den Varianten 2 und 3 des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom 28.10.2022 ist eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Auslegung soll dann auf zwei Wochen verkürzt werden. Weiter wird bestimmt, dass nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange kann auf die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Diese Auslegung kann parallel zum Genehmigungsverfahren der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt Fürth erfolgen.

Der Abwägungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 24. Oktober 2022 ist hinsichtlich des Einwandes der Öffentlichkeit 2 aufzuheben und erneut zu fassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Um den sich im Gewerbegebiet ansiedelnden Firmen eine künftige Einzelhandelsnutzung im beschränkten Maße zu ermöglichen, ohne dass ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes angestrebt werden muss, spricht sich die Bauverwaltung für Variante 2 aus. Eine Verkaufsfläche von 100 m² ist durchaus vertretbar.

Der Abwägungsbeschluss zur Öffentlichkeit 2 aus der Marktgemeinderatssitzung vom 24.10.2022 ist aufzuheben und neu zu fassen:

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2, vom 10.10.2022

Wir haben diese Punkte mit 5 Interessenten des neuen Gewerbegebietes besprochen und sind alle der gleichen Auffassung.	Kenntnisnahme.
<u>D-Festsetzung des Bebauungsplans</u> <u>1. Art der baulichen Nutzung</u> Zur Vermeidung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration an einem nicht integrierten Standort sind Einzelhandelsbetriebe [...] unzulässig: <u>Sortimente des sonstigen Bereiches:</u> Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren Dieser Punkt muss komplett gestrichen werden sonst darf das [Anmerkung: Firmenname	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. Im geplanten Gewerbegebiet sollen

<p>entfernt] keine Holzprodukte und Zubehörprodukte an Privatkunden verkaufen! (siehe Produktpalette des benachbarten [Anmerkung: Firmenname entfernt])</p>	<p>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 m² nicht überschreitet, ist ein Handel mit den aufgeführten Produkten ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Neu: <u>Variante 1:</u> Der Markt hält an der ursprünglichen RegelungVerkaufsfläche für diese Güter 50 m²..... fest, dann könnte der Bebauungsplan in der kommenden Sitzung des Marktgemeinderates als Satzung beschlossen werden.</p> <p><u>Variante 2:</u> § 1 Abs. 4 der Satzung soll folgende Fassung erhalten:Verkaufsfläche für diese Güter 100 m²</p> <p><u>Variante 3:</u> § 1 Abs. 4 der Satzung soll folgende Fassung erhalten:Verkaufsfläche für diese Güter im GE 1 – 4 50 m² und im GE 5 100 m²</p> <p>Optional: 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><u>Schallemissionskontingent für SHC</u> nach Süden (Schwadmühle) GE-5; tagsüber 63 dBA Nachts: 48 dBA</p> <p>=> diese Werte sind zu niedrig! siehe Anlage I+2.Emissionswerte Gabelstapler</p> <p><u>Zum Vergleich GE-1-Nord</u></p>	<p>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</p>

<p>tagsüber 65 dBA Nachts: 58 dBA</p>	<p>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.</p> <p>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 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 beigefügt waren.</p>
<p><u>2. Maß der baulichen Nutzung:</u> GE-5; Gebäudehöhe = 12 - 15,5 m</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe im Bereich</p>

<p>(unsere Höhe Sägehalle: Firsthöhe= ca. 14 m, Traufhöhe = ca. 12 m Dachneigung = ca. 9°</p> <p>Siehe unter Punkt 13. Grünordnung:</p>	<p>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 Missverständnissen vorzubeugen, wird die Festsetzung aber redaktionell angepasst, sodass durchlässige Beläge zu verwenden sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Auch die Begründung wird entsprechend angepasst. Damit wird klarer, dass auch durch die allgemein zulässigen Verkehre bei einer Versickerung ohne</p>

	<p>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.</p> <p>Hierzu erfolgen ebenfalls Ergänzungen in der Begründung.</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 zu dimensionierenden Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken und darüber hinaus langfristig geringere Abwassergebühren für den Eigentümer entgegenzusetzen.</p> <p>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>Beschluss: Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.10.2022 bezüglich der Stellungnahme der Öffentlichkeit 2 wird aufgehoben. Der Ausschuss 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>§ 1 Abs 4 erhält folgende Fassung: Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 100 m² nicht überschreiten. (Variante 2) 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>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss Cadolzburg beschließt über die eingegangene Stellungnahme aus der Öffentlichkeit 2 zu den Entwürfen der 34. Änderung des FNP/LP und des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ entsprechend dem obigen Vorschlag.

Der Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.10.2022 bezüglich der Stellungnahme der Öffentlichkeit 2 wird aufgehoben.

§ 1 Abs 4 erhält folgende Fassung: Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 100 m² nicht überschreiten. (Variante 2).

Der Ausschuss billigt den geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom 28.10.2022 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.

Parallel hierzu wird die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorgelegt.