

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 19.12.2022	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" - Abwägung der evtl. während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen (§ 4a Abs. 3 BauGB) - Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)			
Anlagen: Begründung BP54_Schwadmühle_West_Planblatt_S_20221213			

Sachverhalt:

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 23.11.2022, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 08.12.2022 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Landratsamt Fürth, Abteilung 4
- Planungsverband, Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt, Nürnberg

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

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Handwerkskammer für Mittelfranken

Die Öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 28.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 statt. Es gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein:

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
---------------	--------------------

IHK Nürnberg für Mittelfranken, vom 05.12.2022

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 Interessen keine Einwände gegen die o.g. Änderungen bestehen. Durch die Planungen sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Wir halten ferner an unserer Stellungnahme vom 30.08.2022 weiterhin fest.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Stellungnahme vom 30.08.2022 wurden ebenfalls keine Bedenken geäußert.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die positive Stellungnahme der IHK für Mittelfranken zur Kenntnis; Einwände werden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Landratsamt Fürth, vom 08.12.2022, eingegangen am 13.12.2022

Im Pinderpark 2, 90513 Fürth

<p>Abteilung 4 - SG 42 - Naturschutz Technik: Ausgleichsmaßnahmen, welche nicht auf Grundstücken im Eigentum des Marktes Cadolzburg umgesetzt werden, sind gem.§ 11 Abs. 2 BayKompV dinglich zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine dingliche Sicherung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Die vorgesehenen Grundstücke befinden sich aber alle im Eigentum der Marktgemeinde bzw. sollen in deren Eigentum übergehen (z.B. Maßnahme innerhalb des Geltungsbereichs).</p>
<p>Abteilung 4 - Arbeitsbereich 452 (Bauwesen-technisch): Unter dem Punkt 2 „Maß der baulichen Nutzung“ (Seite 18) ist im textlichen Teil bei Baugebiet GE2 Nord eine festgesetzte, maximale Gebäudeoberkante von 437,30 m ü. NHN angegeben. In der zeichnerischen Festsetzung ist jedoch ein Wert von 347,40 m ü NHN angegeben. Damit die mögliche Gebäudehöhe über GOK unverändert bleibt, ist der Wert in der zeichnerischen Festsetzung entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Entgegen der Stellungnahme ist in der Begründung im Kapitel zum Maß der baulichen Nutzung für das GE 2 Nord eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 347,3 m. ü. NHN angegeben (nicht 437,3 m ü. NHN), in den zeichnerischen Festsetzungen sind dagegen 347,4 m. ü. NHN angegeben. Da die Höhe in der Festsetzung hier die relevante Angabe ist und aufgrund der Höhenabwicklung des Geländes so auch gewollt war, wird die Angabe in der Begründung korrigiert. Dabei handelt es sich lediglich um eine Anpassung der Begründung und nicht um eine Änderung i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich.</p>
<p>Mit den Regelungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Abstandsflächen und Nebenanlagen besteht grundsätzlich Einverständnis.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Abteilung 4-SG 42 -- Naturschutz Technik: Bzgl. Der Rahmenbedingungen zur Anerkennung von Ökopunkten wird auf die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.09.2022 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken vom 16.09.2022 wurde bereits in der Sitzung des Marktgemeinderats am 24.10.2022 behandelt und die Hinweise beachtet.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Fürth zur Kenntnis. Für die maximale Gebäudehöhe ist die Höhe in der Festsetzung die relevante Angabe und aufgrund der Höhenabwicklung des Geländes so auch gewollt; die Angabe in der Begründung wird korrigiert. Dabei handelt es sich um eine Anpassung der Begründung und nicht um eine Änderung i.S.v. § 4a Abs. 3 BauGB. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Planungsverband Region Nürnberg, vom 06.12.2022

Hauptmarkt 16, 90403 Nürnberg

<p>Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben des Marktes Cadolzburg bereits mit Schreiben vom 31.01.2022 sowie 27.09.2022 aus regionalplanerischer Sicht Stellung genommen wurde.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bezüglich der einschlägigen einzelhandelsrelevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird auf die diesbezügliche Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2022 verwiesen, der sich aus regionalplanerischer Sicht inhaltlich angeschlossen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken vom 30.11.2022 wurde ebenfalls in die Abwägung eingestellt. Es wurden keine Bedenken geäußert.</p>
<p>Weitere Anmerkungen sind aus regionalplanerischer Sicht nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Nürnberg zur Kenntnis; Einwände wurden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 30.11.2022

Promenade 27, 91522 Ansbach

<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: Im Markt Cadolzburg soll für eine Nachnutzung der dauerhaft aufgegebenen Gärtnerei im Bereich der Schwadmühle der Bebauungsplan Nr. 54</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>„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. Das Vorhaben wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bereits beurteilt (vgl. RMF-SG24-8314.01-94-15-2 vom 31.01.2022 und RMF-SG24-8314.01-94-15-4 vom 16.09.2022). Im Rahmen der nun vorliegenden, erneuten beschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist nur zu den geänderten Teilen nochmals Stellung zu nehmen.</p>	
<p>Hinsichtlich eines wirksamen Ausschlusses der Entstehung einer landesplanerisch unzulässigen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben wurde die Festsetzung zu den nur ausnahmsweise, dem gewerblichen Betrieb zu- und untergeordnet zulässigen Einzelhandelsnutzungen angepasst und die maximale Verkaufsfläche von 50 m² auf 100 m² erhöht. Dies entspricht dem Ergebnis der im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen und kann als vertretbar angesehen werden (vgl. Videokonferenz und zugehörige Aktennotiz vom 27.10.2022). Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanung zur Kenntnis; Einwände wurden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p style="text-align: right;">Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, vom 07.12.2022

Allersberger Straße 17/19, 90461 Nürnberg

<p>Grundwasser/Bodenschutz Den Beschluss des Marktgemeinderates nehmen wir zur Kenntnis. Alle fachlichen Informationen und Empfehlungen in unseren Stellungnahmen sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf wurden in den Sitzungen des Marktgemeinderats am 25.04.2022 und am 24.10.2022 bereits behandelt.</p>
<p>Altlasten Mit unserem Schreiben vom 30.09.2022 haben wir bereits eine Stellungnahme zu der Altlastenthematik des o.g. Bebauungsplanes abgegeben. Fachliche Informationen und Empfehlungen in unseren Stellungnahmen sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen zum Entwurf wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 24.10.2022 bereits behandelt. Die Baufeldfreimachung auf dem Gärtnereiareal wird laufend gutachterlich begleitet.</p>
<p>Gewässer/ Starkregenereignisse Den Beschluss des Marktgemeinderates nehmen wir zur Kenntnis. Alle fachlichen Informationen und Empfehlungen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf wurden in den Sitzungen des Marktgemeinderats am</p>

unter Punkt 2.5 in unseren Stellungnahmen sind weiterhin zu beachten.	25.04.2022 und am 24.10.2022 bereits behandelt.
Wasserversorgung In unserem Schreiben vom 30.09.2022 haben wir bereits eine Stellungnahme zur Wasserversorgung abgegeben. Die Ausgleichsfläche 2 liegt in den Zonen II und III des Wasserschutzgebiets Gonnersdorf des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Dillenbergruppe. Die gültige Wasserschutzgebietsverordnung vom 09.11.2016 ist zu beachten.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen zum Entwurf wurde in der Sitzung des Marktgemeinderats am 24.10.2022 bereits behandelt. Auf der Ausgleichsfläche 2 ist eine Aufforstung sowie eine Anlage von extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Dies steht den Maßgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung nicht entgegen.
Beschluss: Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg zur Kenntnis. Die im Schreiben vorgebrachten Anregungen und Empfehlungen wurden bereits in früheren Sitzungen des Marktgemeinderates bzw. des Bau- und Umweltausschusses zum Vorentwurf und Entwurf behandelt. Weitere Einwände wurden nicht vorgebracht; eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.	
Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:	

Weitere redaktionelle Änderungen der Begründung und des Umweltberichts:

Begründung, Kap. E.2, S. 25, letzter Absatz

Bisheriger Wortlaut:

„Die hierfür erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme wurde vom Markt Cadolzburg bereits bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken beantragt und von dieser mündlich in Aussicht gestellt.“

Künftiger Wortlaut der zu beschließenden Fassung:

„Die hierfür erforderlich gewordene artenschutzrechtliche Ausnahme vom Schädigungsverbot und dem Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde vom Markt Cadolzburg bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken beantragt und diese mit Bescheid vom 24.10.2022 (Az. RMF-SG55.1-8646-9-101-7) erteilt.“

Umweltbericht, Kap. O, S. 25, 3. Absatz

Bisheriger Wortlaut:

„Maßnahmen sind auch für die Zauneidechse notwendig, diese können jedoch nur mit zeitlichem Verzug hergestellt werden. Daher ist diesbezüglich eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Diese wurde bei der Höheren Naturschutzbehörde bereits durch die Marktgemeinde beantragt und die Erteilung von dieser in Aussicht gestellt. Die fachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie sind hier gegeben. [...]“

Künftiger Wortlaut der zu beschließenden Fassung:

„Maßnahmen sind auch für die Zauneidechse notwendig, diese können jedoch nur mit zeitlichem Verzug hergestellt werden. Aufgrund der teils schon vor der möglichen Umsiedlung von Zauneidechsen erfolgenden Erschließungsmaßnahmen wird auch das Tötungs- und Verletzungsverbot einschlägig. Daher ist diesbezüglich eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Diese wurde bei der Höheren Naturschutzbehörde durch die Marktgemeinde beantragt und mit Bescheid vom 24.10.2022 (Az. RMF-SG55.1-8646-9-101-7) erteilt. Die fachlichen Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 S. 2 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie sind hier gegeben. [...]“

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ entsprechend der obigen Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 12.12.2022.

Die redaktionellen Änderungen in Begründung und Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen.

Der Marktgemeinderat beschließt den Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom 13.12.2022 als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist, sobald die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt, bekanntzumachen.
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.