

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 12.01.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schwadmühle West" - Abwägung der eingegangenen Einwände und Stellungn. nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB - Billigung des Planentwurfs - Beschluss zur Beteil. nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB			
Anlagen: 20260108_1Aend_BP54_E_Begründung_mÄnd 20260108_1Aend_BP54_E_Planblatt Lärmgutachten			

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Cadolzburg hatte bereits in seiner Sitzung am 30.06.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ beschlossen.

In der Zeit vom 08.12.2025 bis einschließlich 05.01.2026 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Ebenso erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB.

Einzelne Änderungen wurden noch in enger Absprache der Bauverwaltung, dem Planungsbüro und mit dem Grundstückseigentümer der südlichen Teilfläche des Gewerbegebiets (sowie dessen Planer) vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Bauanfrage (sh. TOP Behandlung von Bauanträgen und Bauanfragen) wurde festgestellt, dass einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes durch das Vorhaben nicht eingehalten werden können. Im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens kann diese Problematik beseitigt werden.

Der Beschlussvorlage ist eine Begründung mit farblichen Kennzeichnungen der Änderungen nach der 1. Beteiligungsrunde des derzeitigen Bauleitplanverfahrens beigefügt (rot gekennzeichnet). Die Synpose (ab Seite 38 der Begründung) stellt jedoch farblich (blau) die Änderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan dar! Wir bitten dies zu berücksichtigen!

Die Abwägungsvorschläge vom Büro Grosser-Seeger & Partner zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf liegen vor.

Im Vergleich zum Vorentwurf der 1. Änderung des BP Nr. 54 werden zusammenfassend folgende Anpassungen empfohlen.

1. Anpassungen bei Teilfläche GE 5

Für die südliche Teilfläche GE 5 wurden die Festsetzungen zur Grünordnung, zum Immissionsschutz und zur Grundflächenzahl (GRZ) erneut geprüft und angepasst, da mittlerweile eine konkretisierte Planung für die Errichtung des Sägewerkes vorliegt. Im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben bestehen hier außergewöhnlich hohe Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Die im Vorentwurf vorgesehenen Festsetzungen erweisen sich daher weiterhin als zu restriktiv und gefährden die Realisierbarkeit des Vorhabens (siehe hierzu auch Stellungnahme

„Öffentlichkeit Nr. 1“). Um die Umsetzbarkeit auf dem Baugrundstück sicherzustellen wurden folgende Festsetzungen für die Teilfläche GE 5 überarbeitet:

- Überarbeitung des Schallgutachtens und Erhöhung der Emissionskontingente für das GE 5 unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ II) im GE 5 auf 0,9, jedoch nur für nicht überdachte Lagerflächen und Stellplätze
- Allgemein zulässige Dachformen im GE 5: Flachdächer, Sattel- und Pultdächer mit 25°-30°
- Entfall der verpflichtenden Dachbegrünung auf Flachdächern im GE 5
- Entfall der verpflichtenden Fassadenbegrünung im GE 5
- Reduzierung der zu pflanzenden Bäume im GE 5
- Erhöhung der zugeordneten externen Ausgleichsfläche (Anrechnung von bereits realisierter Aufforstungsfläche bei Gonnersdorf)

Der Entfall der grünordnerischen Festsetzungen und die Erhöhung der Grundflächenzahl wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und die schon im ursprünglichen Bebauungsplan zugeordneten externen Ausgleichsflächen erweitert. Im Detail siehe hierzu die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme „Öffentlichkeit Nr. 1“ sowie den Umweltbericht.

2. Anbauverbotszone entlang Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG gilt für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot (siehe Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 26.11.2025). Die im Ursprungs-Bebauungsplan dargestellten Anbauverbotszonen entlang der Kreisstraßen FÜ 16 und FÜ 2 weichen davon jedoch ab und betragen mind. 11 m vom äußeren Fahrbahnrand. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden Abbiegespuren errichtet. Dadurch würde sich auch die Anbauverbotszone erweitern und auf bisherige, überbaubare Grundstücksflächen beziehen.

Derzeit erfolgt noch eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, um möglichst eine Reduzierung der Anbauverbotszone zu erwirken und weiterhin die im Ursprungs-Bebauungsplan als Hinweis dargestellten Anbauverbotszonen übernehmen zu können. Zudem sollten Einfriedungen, Stellplätze und Lagerflächen bis zu einem Abstand von 7 m zum Fahrbahnrand möglich sein, um eine entsprechende Nutzung auf dem Baugrundstück zu ermöglichen. **Die hierfür erforderlichen Anpassungen sind auf dem Planblatt und der Begründung mit Stand 08.01.2026 bereits eingearbeitet. Aufgrund der Urlaubszeit ist eine finale Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt aber erst wieder ab dem 12.01.2026 möglich. Sofern von Seiten des Staatlichen Bauamtes den Anpassungen zugestimmt werden kann, werden diese im Entwurf der 1. Änderung des BP Nr. 54 beibehalten. Sollte dem nicht zugestimmt werden können, müsste die Anbauverbotszone mit 15 m hinweislich dargestellt und die textliche Festsetzung bzgl. zulässiger Einfriedungen, Stellplätze und Lagerflächen bis 7 m zum Fahrbahnrand wieder zurückgenommen werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können dann ggf. nicht ausgenutzt werden. Dies würde dann in einer Tischvorlage zur Sitzung des Marktgemeinderates erfolgen.**

3. Anlagen zur solaren Energiegewinnung

Seit dem 01.01.2023 besteht über den Art. 44a Abs. 2 BayBO eine PV-Pflicht für Gewerbebauten, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans noch nicht galt. Demnach sind auf Gebäuden mit gewerblicher oder industrieller Nutzung Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben. Diesbezügliche Festsetzungen können somit gelockert bzw. gestrichen werden, da mittlerweile eine gesetzliche Regelung besteht. Siehe hierzu im Detail die Stellungnahme aus der Bauverwaltung am Ende des Abwägungsvorschläge.

Die frühzeitige 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 20.11.2025, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 16.12.2025 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Süd PTI 13
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- IHK Nürnberg für Mittelfranken
- Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44
- Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- Planungsverband, Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau
- Stadtentwässerung Fürth (StEF)
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

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

- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Infra Fürth GmbH
- Markt Ammerndorf
- Stadt Langenzenn
- Stadt Zirndorf
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Geschäftsstelle Nürnberg

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neustadt a.d. Aisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet B Q
- Bund Naturschutz e.V.
- Gemeinde Großhabersdorf
- Gemeinde Seukendorf
- Gemeindewerke Cadolzburg
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V.
- Stadt Fürth/Bay.
- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.12.2025 bis einschließlich 05.01.2025 statt. Es gingen von folgenden Personen Anregungen ein.

- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit Nr. 01 vom 10.12.2025

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, vom 09.12.2025

Jahnstraße 7, 90763 Fürth

<p>Bereich Landwirtschaft Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ sind planungsrechtlich keine landwirtschaftlichen Nutzflächen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>Laut aktueller Planung sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen, auch nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen, vorgesehen. Insofern bestehen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Sollten im weiteren Verlauf der Planungen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, bitten wir um Beachtung von agrarstrukturellen Belangen.</p>	<p>Zum Entwurf hin erfolgt eine Reduzierung der bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen für das Teilbaugebiet GE 5, sodass die Zuordnung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wird. Hierfür werden jedoch Flächen aus dem kommunalen Ökokonto des Marktes Cadolzburg (Aufforstungsfläche südöstlich von Gonnersdorf, Flst. Nr. 410, Gmkg. Roßendorf) herangezogen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt, die Flächeninanspruchnahme der zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde in die damalige Abwägung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 54 bereits eingestellt.</p>
<p>Bereich Forsten</p> <p>In dem oben genannten Verfahren werden weitere Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) nicht in Anspruch genommen.</p> <p>Für die aus dem ersten Entwurf stammenden Inanspruchnahmen von Wald im oben genannten Sinn ist adäquater Ausgleich geleistet worden.</p> <p>Im Westen des Planungsgebiets grenzt Wald an.</p> <p>Das AELF weist darauf hin, dass die dargestellten 20 m Abstand zum Wald als zu gering eingewertet werden.</p> <p>Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Innerhalb dieser Baumfallzone besteht für bauliche Anlagen im Falle eines Umsturzes von Bäumen ein erhöhtes Risiko für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Der Abstand der geplanten Gebäude zu dem benachbarten Waldbestand beträgt weniger als 30 m und liegt somit im Fallbereich des benachbarten Waldbestandes. Für das Gebäude und die sich darin aufhaltenden Menschen ist deshalb eine potenzielle Gefährdung durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste gegeben. Diese Gefährdung ergibt sich nicht nur daraus, dass umstürzende Bäume den Dachstuhl durchschlagen können, sondern insbesondere auch daraus, dass sie mit ihren Ästen durch das Dach oder die Fenster in Innenräume eindringen können. Ein verstärkter Dachstuhl reicht somit zur Gefahrenabwehr nicht aus. Die Gefährdung durch umstürzende Bäume potenziert sich im Klimawandel aufgrund mehrerer gleichgerichteten Faktoren:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Starkwindereignisse haben signifikant an Stärke und Häufigkeit zugenommen. 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Hinblick auf den Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zum Wald werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderungen durchgeführt. Die Reduzierung des Abstandes überbaubarer Flächen zum Wald wurde bereits im Rahmen des damaligen Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 54 vollumfänglich in die Abwägung eingestellt. Die forstlichen Belange wurden dabei zugunsten einer besseren Ausnutzbarkeit der Flächen zurückgestellt. Die vorliegende 1. Änderung führt zu keinem weiteren Heranrücken an den Waldrand. Mittlerweile sind die Waldflächen im Südosten des Plangebietes auch in das Eigentum des Marktes Cadolzburg übergegangen, sodass hier durch direkte Einflussmöglichkeit und Kontrolle der Verkehrssicherungsmaßnahmen das Risiko eines Baumfalls weiter reduziert werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

<p>2. Aufgrund steigender Temperaturen und häufiger Trockenheit sterben insbesondere Kiefern im Waldrandbereich in großer Zahl ab. Diese abgestorbenen Bäume beginnen am Stammfuß zu faulen und können auch bei schwachen Winden unkontrolliert umstürzen.</p>	
<p><u>Gefährdung durch Waldbrand</u> Durch die großen Mengen an stehendem und liegendem Totholz in Verbindung mit den oben genannten hohen Temperaturen und der Trockenheit steigt das Waldbrandrisiko vor allem in Siedlungsnähe. Waldbrände ab einer Flammenhöhe von 2 Metern können nicht mehr gelöscht werden. Bitte informieren Sie sich hierzu bei Ihrem Kreisbrandrat. Als Schutz vor solchen Bränden wird eine mindestens 10 Meter breite Schneise empfohlen. Diese ist im vorliegenden Plan berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Aufgrund der oben geschilderten Problematik der umstürzenden Bäume bestehen aus forstlicher Sicht somit erhebliche Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung. Wir bitten darum, unsere fachlichen Einwendungen angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung zum damaligen Bebauungsplanverfahren Nr. 54 verwiesen. Dieser Bebauungsplan ist seit 2023 in Kraft. Änderungen an der aktuellen Planung sind daher nicht erforderlich.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim bezüglich der Ausweisung von Ausgleichsflächen und damit ggf. einhergehenden Verlust von landwirtschaftlich genutzten Kulturlflächen, dem Waldabstand und dem Risiko einer Bebauung innerhalb der Baumfallzone sowie der Waldbrandgefahr zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, T NL Süd PTI 13, vom 27.11.2025

Landgrabenweg 149, 53227 Bonn

<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. u der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben • W98487972, PTI 13, BB1, [...] vom</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme aus dem Jahr 2021 wurde in die damalige Abwägung bereits vollumfänglich einbezogen. Sie beinhaltet insbesondere Hinweise, die auf Vorhabenebene bzw. bei der Erschließungsplanung und -ausführung zu berücksichtigen waren. Die Erschließung ist mittlerweile abgeschlossen. Änderungen für die vorliegende 1. Änderung zum BP Nr. 54 ergeben sich daraus nicht.</p>
--	--

<p>17.12.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.</p>	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH mit Verweis auf die damalige Abwägung der Stellungnahme aus dem Jahr 2021 zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Handwerkskammer für Mittelfranken, vom 03.12.2025

Sulzbacher Str. 11-15, 90489 Nürnberg

<p>Wir begrüßen die geplante Anpassung des Gewerbegebiets. Die vorgesehene Änderung stellt einen wichtigen Schritt dar, um eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Entwicklung des Gewerbegebiets zu ermöglichen. Die erhöhte Flexibilität trägt dazu bei, unterschiedliche Nutzungen besser gerecht zu werden und ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung der Attraktivität des Standortes.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die positive Stellungnahme der Handwerkskammer für Mittelfranken zur Kenntnis. Einwände werden nicht erhoben. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

IHK Nürnberg für Mittelfranken vom 15.12.2025

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 o.g. Planung bestehen. Mit der o.g. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 Gewerbegebiet „Schwadmühle West“ angepasst und mehr Flexibilität in der Umsetzung ermöglicht werden. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen können durch die Ausweisung derzeit nicht erkannt werden. Vielmehr sehen wir die gesamtwirtschaftlichen Vorteile in der Entstehung von neuen Wirtschaftsflächen zur Stärkung der Wirtschaftskraft, insbesondere im ländlichen Raum.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	-----------------------

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die positive Stellungnahme der IHK Nürnberg zur Kenntnis. Einwände werden nicht erhoben.

Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

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

Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44, vom 15.12.2025

Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf

Einwendungen**1. Abteilung 4-SG 41 AB 412 -****Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:**

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung der Firma R & H Umwelt GmbH im Jahr 2021 nach Bodenschutzrecht hat sich insbesondere im Umgriff des Kesselhauses der Altlastenverdacht bestätigt.

Es wurden weitergehende Maßnahmen zur Klärung der Altlastenthematik vor einer Bebauung gefordert (vgl. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg zum BPlan vom 30.09. 2022), deren Umsetzung von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu begleiten und zu dokumentieren war. Hierüber liegen keine Nachweise vor, eben so wenig ist bekannt, ob die Maßnahmen umgesetzt wurden.

Rechtsgrundlagen:

§ 9 Abs. 2 BBodSchG, Ziffer 2.1.2.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung:

Altlastenverdachts bestätigt und die Umsetzung der geforderten Maßnahmen dokumentiert, insbesondere:

- Bodenaushub nach Rückbau des Kesselhauses aufgrund erhöhter MKW-Gehalte mit gutachterlicher Begleitung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG und Dokumentation des Sanierungserfolgs durch beweissichernde Bodenproben
- Rückbau der Dieseltanks unter Begleitung eines Sachverständigen nach § 18

Aufgrund des damaligen Altlastenverdachts vor Rückbau der ehemaligen Gärtnerei erfolgte die Baufeldfreimachung unter gutachterlicher Begleitung. Die Nachweise werden dem Landratsamt Fürth sowie dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nachgereicht.

<p>BBodSchG - Beprobung der vorhandenen Brunnen und Untersuchung der Proben auf die im Rahmen der Orientierenden Erkundung festgestellten relevanten Schadstoffe (MKW, PBSM, Schwermetalle, LHKW; BTEX, usw.)</p>	
<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen [...] 1. Abteilung 1 -SG 13 - Abfalltechnik: Wenn unmittelbar vor dem Anwesen eine Abholung der jeweiligen Müllfraktionen erfolgen soll, müssen die Erschließungsstraßen bestimmte Anforderungen erfüllen. Es muss sich um öffentliche, mit 3-achsigem Schwerlastverkehr befahrbare Straßen handeln. Straßen im Begegnungsverkehr müssen eine Mindestbreite von 4.75 m aufweisen. Wobei sichergestellt sein muss, dass auch bei parkenden Fahrzeugen eine Durchfahrbreite von mindestens 3,55 m für die Müllsammelfahrzeuge vorhanden ist. Erforderlichenfalls wäre dies mit entsprechenden verkehrsrechtlichen Maßnahmen zu regeln. Im Bedarfsfall sind Wendeanlagen ebenfalls entsprechend der RAST06 auszuführen. Bevorzugt wird hier der Wendekreis nach Bild 58. Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach den einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften nicht zulässig. Es sind entsprechend Abfallsammelbehälter in ausreichender Menge für Restmüll, Papier, Biomüll und Gelbe Tonne vorzuhalten. Die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbebetriebe haben Ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren, es sei denn, die Eigentümer stellen den Landkreis Fürth als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger und die von ihm beauftragten Unternehmen von möglichen Ersatzansprüchen frei. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor, die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise wurden bereits bei der Erschließungsplanung und dessen Umsetzung berücksichtigt. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,0 m, parallel verlaufen zusätzliche Parkstreifen. Es wurden keine Stichstraßen vorgesehen. Ein Wenden bzw. Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich. Jedes Gewerbegrundstück ist über öffentliche Straßen erschlossen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die ordnungsgemäße Bereitstellung von Abfallsammelbehältern obliegt den späteren Gewerbetreibenden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>2. Abteilung 1 - SG 14- Verkehrswesen Straßen- und Wegerecht: Das Gewerbegebiet "Schwadmühle West" liegt an der Kreisstraße FÜ2, daher ist das Staatliche Bauamt Nürnberg zu hören, sofern noch nicht geschehen.</p>	<p>Das Staatliche Bauamt Nürnberg wurde ebenfalls beteiligt und deren Stellungnahme in die Abwägung eingestellt.</p>
<p>3. Abteilung 4-SG 41 AB 412 -</p>	

<p><u>Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Wir weisen darauf hin, dass erforderliche Altlastenuntersuchungen im Rahmen oder im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung gemäß Ziffer 2.1.2.1 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern Sache der Gemeinde sind, die hier im Rahmen ihrer nach § 3 Abs. Nr. 9 BBodSchG vorrangigen baurechtlichen Zuständigkeit nach den §§ 1ff BauGB handelt. Zudem sollen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. Sollte der Altlastenverdacht nicht zeitnah geklärt werden, wird die Fläche ins Kataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme (vgl. oben). Durch den ordnungsgemäßen Rückbau sind keine Altlasten auf den Baugrundstücken verblieben. Eine Kennzeichnungspflicht besteht daher nicht.</p>
<p><u>4. Abteilung 3 -SG 31 -</u> <u>Kreisbrandinspektion:</u> Das beigefügte Merkblatt ist zu beachten. [Anm.: Der Stellungnahme lag ein „Merkblatt Bebauungspläne Gewerbegebiet“ bei.]</p>	<p>Kenntnisnahme. Die beigefügte Anlage enthält allgemeine Hinweise zum Brandschutz, die teilweise erst auf Vorhabenebene zu berücksichtigen sind. Das Merkblatt wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Fürth bezüglich des Umgangs mit Altlasten, sowie den Hinweisen von Seiten der Abfallwirtschaft, des Verkehrswesens und der Kreisbrandinspektion zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt, vom 17.12.2025

Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf

<p><u>Trinkwasserschutzgebiete:</u> Nach unserer Kenntnis liegt das Vorhaben nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Somit werden durch das geplante Vorhaben die Belange des Trinkwasserschutzes nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ist richtig, dass das Plangebiet in keinem Trinkwasserschutzgebiet liegt.</p>
<p><u>Trinkwasserversorgung:</u> Das Gesundheitsamt empfiehlt mit dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen im Vorfeld abzuklären, ob eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Löschwasserversorgung ist über die neu verlegten Trinkwasserleitungen und den Löschwasserbehälter im Straßenraum gesichert.</p>
<p><u>Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste:</u> Von Seiten des Gesundheitsamtes sollten die Zufahrtswege für Feuerwehr und Rettungsdienste vor Baubeginn ermittelt werden und in der Planung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die innere Erschließung des Plangebiets ist so dimensioniert, dass diese durch Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Alle Gewerbegrundstücke sind über öffentliche</p>

	<p>Verkehrsflächen erreichbar. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem die Bauvorhaben noch nicht bekannt sind, wäre eine Aufnahme von Feuerwehruzufahrten und dergleichen in den Bebauungsplan nicht zielführend. Grundsätzlich ist der Brandschutznachweis auf Vorhabenebene zu erbringen.</p>
<p><u>Bodenschutz – Wirkungspfad Boden-Mensch:</u> Es sind dem Gesundheitsamt derzeit keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Da das Vorhandensein von weiteren schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen oder Altlasten nicht ausgeschlossen werden kann, weisen wir grundsätzlich darauf hin, dass in diesen Fällen umgehend, ohne schuldhaftes Verzögern, die fachkundige Stelle des Landratsamtes Fürth und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu informieren sind und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.</p>	<p>Aufgrund des damaligen Altlastenverdachts vor Rückbau der ehemaligen Gärtnerei erfolgte die Baufeldfreimachung unter gutachterlicher Begleitung. Das Vorgehen wurde und wird mit dem Landratsamt Fürth, Sachgebiet 41, sowie dem Wasserwirtschaft Nürnberg abgestimmt.</p>
<p><u>Immissionsschutz - Lärm:</u> Die zuständige immissionsschutzrechtliche Behörde soll gehört werden.</p>	<p>Das Landratsamt Fürth wurde unter Federführung des Sachgebietes 44 am Verfahren beteiligt.</p>
<p><u>Maßnahmen des Gesundheitsamtes:</u> Von Seiten des Gesundheitsamtes sind derzeit keine Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, welche für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Gesundheitsamtes Zirndorf bezüglich der Trinkwasserschutzgebiete, der Trinkwasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienste, sowie dem Bodenschutz (Wirkungspfad Boden-Mensch) zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement, vom 12.12.2025

Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg

<p>In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter. Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.</p>	
<p>Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Erschließung ist bereits umgesetzt.</p>
<p>Die Stellungnahme vom 22.12.2021, AZ: ANR02202143586, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde in die damalige Abwägung zum Ursprungs-Bebauungsplan bereits vollumfänglich eingestellt. Sie beinhaltet insbesondere Hinweise, die auf Vorhabenebene bzw. bei der Erschließungsplanung und -ausführung zu berücksichtigen waren. Die Erschließung ist mittlerweile abgeschlossen. Änderungen für die vorliegende 1. Änderung zum BP Nr. 54 ergeben sich daraus nicht.</p>
<p>Für das Baugebiet ist eine Transformatorstation erforderlich. Ein Stationsplatz dafür fehlt noch im Bebauungsplan. Für mehr Informationen steht Ihnen <i>[Name und Kontaktdaten gelöscht]</i> zur Verfügung.</p>	<p>Die neue Transformatorstation ist ebenfalls bereits errichtet worden. In der Planzeichnung war die Lage der Transformatorstation hinweislich als Symbol dargestellt und bisher auch nur als „möglicher Trafostandort“ bezeichnet. Im Entwurf der Planzeichnung wird das Symbol als „Trafostandort“ bezeichnet und entsprechend der tatsächlichen Lage nach Norden verschoben. Die explizite Festsetzung einer Fläche für die Station ist nicht zwingend erforderlich, da gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität etc. dienen, auch zugelassen werden können, wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>
<p>Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. <i>[Der Stellungnahme ist ein Lageplan und die Stellungnahme vom 22.12.2021 beigefügt.]</i></p>	<p>Eine Ergänzung der Begründung ist nicht erforderlich. Eine Beteiligung der N-ERGIE auf Vorhabenebene ist erfolgt und wird auch zukünftig vorgesehen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg bezüglich vorhandener Leitungen, dem Bedarf einer Trafostation sowie den Verweis auf die</p>	

damalige Stellungnahme zur Kenntnis.
 Das Symbol für die Trafostation wird entsprechend der tatsächlich umgesetzten Lage in der Planzeichnung verschoben. Darüber hinaus ist keine Änderung der Planung veranlasst.

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

Planungsverband, Region Nürnberg, vom 11.12.2025

Sandreuthstraße 21, 90441 Nürnberg

Es wurde festgestellt, dass das o.g. Vorhaben des Marktes Cadolzburg als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt. Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Planungsverbandes Nürnberg keine Einwände erhoben werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, vom 11.12.2025

Promenade 27, 91522 Ansbach

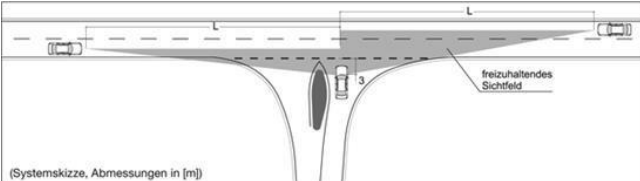
Den vorgesehenen Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stehen Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.	Kenntnisnahme.
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde keine Einwände erhoben werden. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau, vom 26.11.2025

Zollhof 6, 90443 Nürnberg

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:	Kenntnisnahme. Die Anregungen wurden überwiegend bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 54 vorgebracht und in die Abwägung einbezogen.
1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der	Die Abgrenzung der Anbauverbotszonen

<p>Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen (Einfriedungen, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätzen, befestigten Flächen, Betriebsumfahrungen und sonstigen Anlagen, die nach BayBO genehmigungsfrei sind) freizuhalten. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.</p> <p>Für Einfriedungen oder sonstige o.g. Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind und die innerhalb der Baubeschränkungszone (30 m gemessen zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße) errichtet werden sollen, ist eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen.</p>	<p>wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Da im Zuge der Erschließungsplanung Abbiegespuren angelegt wurden, würde sich dadurch auch die Anbauverbotszone erweitern und auf bisherige, überbaubare Grundstücksflächen beziehen. Da die Abbiegespuren bereits errichtet sind, im Osten an der FÜ 2 bereits ein straßenbegleitender Radweg besteht und dieser im Norden an der FÜ 16 auch bei einer reduzierten Anbauverbotszone möglich ist, soll beim Staatlichen Bauamt die Reduzierung der Anbauverbotszone angestrebt werden. Sollte eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden, kann die Darstellung der Anbauverbotszone so in der Planzeichnung beibehalten werden. In der Begründung werden bezüglich dieser Reduzierung weitere Ausführungen aufgenommen.</p> <p>Auch hier soll in der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt eine Zulässigkeit von Einfriedungen und Stell- und Lagerplätzen innerhalb der reduzierten Anbauverbotszone in einem Abstand von 7 m zum Fahrbahnrand erwirkt werden. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind entsprechend anzupassen. Der Hinweis bezüglich der Genehmigungspflicht wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz bzw. über die bereits neu hergestellten Erschließungsstraßen vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p>	<p>Die Erschließung der Gewerbegrundstücke ist ausschließlich über die interne Erschließung vorgesehen. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Kreisstraßen sind direkte Zufahrten von den Baugrundstücken auf die Kreisstraße ausgeschlossen.</p>
<p>3. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße übernimmt hierfür keine Kosten.</p>	<p>Zu diesem Zweck wurden Gehwege vorgesehen, die durch einen Grün- und Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt sind. Zudem wurde im Süden ein Fußweg als Verbindung zwischen dem Plangebiet und der freien Landschaft vorgesehen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt.</p>
<p>4. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraßen nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>5. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.</p> <p>6. Soweit durch die entwässerungstechnischen</p>	<p>Kenntnisnahme, die Anregungen wurden bereits bei der Umsetzung der Erschließung berücksichtigt. Die Entwässerung erfolgt über neu errichtete Regen- und Schmutzwasserkanäle. Eine Zuleitung zu den Straßenkörpern der Kreisstraßen erfolgt nicht.</p>

<p>Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu vom Markt die wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.</p>	
<p>7. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die FÜ 2 ist gemäß RAL mit der Seitenlänge $l = 110$ m (Bereich 70 km/h) und an der Einmündungsstraße der Erschließungsstraße in die FÜ 16 mit $l = 200$ m (Bereich 100 km/h) in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.</p>  <p>(Systemskeizze, Abmessungen in [m])</p> <p>Die Sichtdreiecke sind im Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</p>	<p>Das Sichtfeld an der FÜ 2 wird zum Entwurf hin angepasst. Bisher war hier eine Länge von 200 m vorgesehen, aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf 70 km/h kann das freizuhaltende Sichtfeld verkleinert werden. Das Sichtfeld an der FÜ16 entspricht bereits den Anforderungen. Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Entwurf hin wird ein entsprechender textlicher Hinweis auf das Planblatt aufgenommen.</p>
<p>8. Der Baulastträger der Kreisstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Kreisstraße trägt die Gemeinde.</p>	<p>Kenntnisnahme. Schallschutzmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p>
<p>9. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>10. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>
<p>11. Bepflanzungen entlang der Staatsstraße sind Sache des Baulastträgers. Daher kann die Darstellung im Bebauungsplan nur als Gestaltungswunsch gesehen werden. Bepflanzungen innerhalb der 15 m Bauverbotszone sind mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg abzustimmen. Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung auf Vorhabenebene.</p>

<p>12. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch < 1 m², sind gesondert zu beantragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine entsprechende Festsetzung ist bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>
<p>Hinweis. Sollte sich das Gewerbegebiet später um die Grundstücke mit den Flurnummern 753 und 753/3 erweitert werden bzw. sollten die beiden Grundstücke bebaut werden, ist hier eine Erschließung ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz bzw. die neuen Erschließungsstraßen vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p>	<p>Kenntnisnahme. Bezüglich der nordöstlich des Plangebiets gelegenen Flurstücken Nr. 753 und 753/3, Gmkg. Roßendorf, sind keine Änderungen vorgesehen. Diese bleiben in ihrer jetzigen Form und Funktion erhalten und werden nicht in den Geltungsbereich aufgenommen. Auch an deren Erschließung sind keine Änderungen zum bisherigen Zustand vorgesehen. Eine Entwicklung als Baufläche könnte zukünftig nur als Erweiterung angrenzender bestehender Gewerbebetriebe erfolgen, die bereits über eine Anbindung an die interne, öffentliche Erschließungsstraße verfügen.</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>Kenntnisnahme. 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>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg bezüglich der Anbauverbotszone, der Zufahrten zum Gewerbegebiet, der fuß- und radmäßigen Erschließung, der Kosten für die Anbindung, der Wasser/Abwasser und der Straßenabläufe der Erschließungsstraßen, den freizuhaltenden Sichtfeldern, evtl. Schallschutzmaßnahmen, Bepflanzungen entlang der Staatsstraßen, Werbung innerhalb der Anbauverbotszone und einer evtl. Erweiterung des Gebiets um zwei Flurnummern zur Kenntnis. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt soll möglichst die Reduzierung der Anbauverbotszone erwirkt werden, um die bisherigen Darstellungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan beibehalten zu können. Sollte dem nicht zugestimmt werden können, müsste die Anbauverbotszone mit 15 m hinweislich dargestellt und die textliche Festsetzung bzgl. zulässiger Einfriedungen, Stellplätze und Lagerflächen bis 7 m zum Fahrbahnrand wieder zurückgenommen werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können dann ggf. nicht ausgenutzt werden. Die freizuhaltenden Sichtfelder werden entsprechend angepasst und ein textlicher Hinweis auf das Planblatt aufgenommen. Eine grundlegende Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Stadt Fürth, Stadtentwässerung Fürth (StEF), vom 04.12.2025
Erlanger Straße 105, 90765 Fürth

Ihre E-Mail vom 20.11.2025 über die Änderung	Kenntnisnahme.
--	----------------

<p>des Bebauungsplans Nr. 54 "Schwademühle West" hat die Stadtentwässerung Fürth zur Kenntnis genommen. Sollte sich durch die Neubebauung die zur Kläranlage Fürth weitergeleitete Abwassermenge erhöhen, sind in diesem Rahmen weitere Abstimmungen mit der Stadtentwässerung Fürth und eine Anpassung der Zweckvereinbarung über die Übernahme des Abwassers des Marktes Cadolzburg in die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Fürth notwendig.</p>	<p>Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen, so dass hierdurch keine Auswirkungen auf die Schmutzwassermenge zu erwarten sind.</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>Die Stadt Fürth/Bay. wurde als Nachbargemeinde gesondert beteiligt.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Stadtentwässerung Fürth bezüglich der Übernahme des Abwassers zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, vom 15.12.2025
Allersberger Str. 17/19, 90461 Nürnberg

<p><u>Sachgebiet 4.2-Grundwasser- und Bodenschutz:</u> Nach Einsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass keine zusätzlichen Belange unseres Sachgebiets betroffen sind. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.09.2022.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 30.09.2022 zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde schon damals vollumfänglich in die Abwägung eingestellt.</p>
<p><u>Sachgebiet 4.2-Altlasten:</u> Mit unserem Schreiben vom 30.09.2022 haben wir zur Altlastenthematik des o.g. Bebauungsplans wie folgt Stellung genommen: [Zitat aus Stellungnahme vom 30.09.2022, vgl. Originalstellungnahme] Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse und Nachweise sind uns noch zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund des damaligen Altlastenverdachts vor Rückbau der ehemaligen Gärtnerei erfolgte die Baufeldfreimachung unter gutachterlicher Begleitung. Die Nachweise werden dem Landratsamt Fürth sowie dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg nachgereicht.</p>
<p><u>Sachgebiet 4.4-Gewässer/ Starkregenereignisse:</u> Alle fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 unserer vorherigen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise und Anregungen wurden in die damalige Abwägung bereits</p>

<p>Stellungnahmen [Zitat aus Stellungnahme vom 30.09.2022, vgl. Originalstellungnahme] sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>vollumfänglich einbezogen. Hierauf wird verwiesen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg mit Verweis auf die damalige Stellungnahme und den früheren Altlastenverdacht zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung aus der Öffentlichkeit 1, vom 10.12.2025

<p>Leider ist aus brandschutztechnischen Gründen eine Umsetzung auch der geänderten grünordnerischen Festsetzungen für das neue Gewerbegebiet Schwadermühle West für uns als Sägewerk Hofmann GmbH nicht möglich. Da die Brandgefahr sowieso schon sehr hoch ist, lassen die Versicherungen weder Fassaden- noch Dachbegrünungen für Sägewerke zu. Andernfalls könnten wir unseren Betrieb nicht feuerversichern, was aus unternehmerischen Gründen aber zwingend erforderlich ist und somit auch keine Option für uns darstellt. Auch die Anzahl an Bäumen pro Grundstücksfläche auf dem neuen Areal ist in der angedachten Summe für uns nicht umsetzbar, da so ein logistisch optimierter Ablauf unmöglich wird. Auch die geplanten Ausnahmen von Dach- und Fassadenbegrünung können wir infolgedessen nicht realisieren. Aus diesen Gründen beantragen wir eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben außergewöhnlich hohen Brandgefahr des Sägewerks, das sich infolge der Holzverarbeitung nicht in gleicher Weise vorbeugend gegen Brände schützen kann, wird der Anregung entsprochen und auf eine Dach- und Fassadenbegrünung innerhalb der Teilfläche GE 5 verzichtet. Die textlichen Festsetzungen werden angepasst. Seitens des Bauamtes wurde der Vorhabenträger jedoch aufgefordert, das absolute Mindestmaß an Baumpflanzungen zu prüfen, das auf dem Grundstück realisierbar ist. Demzufolge können ca. 40 Bäume in den Randbereichen gepflanzt werden. Nach den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes wären je 500 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen, bezogen auf das Baugrundstück im GE 5 würde dies die Pflanzung von ca. 70 Bäume erfordern. Die Anzahl der eigentlich auf dem Baugrundstück nachzuweisenden Bäume wird dadurch deutlich reduziert, eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes kann jedoch weiterhin gewährleistet werden. Die zu pflanzenden Bäume werden zeichnerisch festgesetzt. Die textliche Festsetzung wird zudem geändert und für das GE5 die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf die im Planteil zeichnerisch festgesetzte Anzahl, mind. jedoch 1 Baum/1.000m² Baufläche reduziert. Damit wird auch bei ggf. später erfolgenden Grundstücksteilungen eine angemessene Durchgrünung gewährleistet. Im Rahmen dieser Prüfungen wurde zudem deutlich, dass eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von derzeit 0,8 auf</p>
---	--

	<p>0,9 erforderlich wäre, um die betrieblichen Abläufe auf dem Grundstück sicherzustellen. Dies kann jedoch auf die sogenannte GRZ II und somit auf Stellplätze, Lagerflächen o.ä. beschränkt werden.</p> <p>Um die Reduzierung der Begrünungsmaßnahmen und die Erhöhung der GRZ im GE 5 auszugleichen, wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung überarbeitet und der erforderliche, zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleich berechnet. Dieser soll auf den bereits umgesetzten Ersatzaufforstungsflächen bei Gonnersdorf herangezogen werden. Hier wurde bereits der forstrechtliche Ausgleich erbracht und zusätzliche naturschutzfachliche Aufwertungen dem Ökokonto des Marktes Cadolzburg zugeschrieben. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs sind 2.150 m² erforderlich.</p> <p>Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind entsprechend anzupassen.</p>
<p>Außerdem bitten wir um eine Prüfung und Optimierung der Emissionskontingentierung, da diese aktuell für unseren Betrieb große Einschränkungen darstellt.</p>	<p>Die Emissionskontingentierung wurde gutachterlich erneut geprüft und mit dem geplanten Vorhaben und den Betriebsabläufen des Sägewerkes gegenübergestellt. In Richtung Süden kann eine geringfügige Erhöhung erfolgen, wobei weiterhin die Schutzansprüche der umliegenden Immissionsorte gewahrt bleiben. Dennoch sind auch betriebliche Maßnahmen zur Lärminderung unumgänglich.</p> <p>Das überarbeitete Schallgutachten und die geänderten Emissionskontingente für das GE 5 werden in den Entwurf des Bebauungsplanes integriert.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme Nr. 1 aus der Öffentlichkeit bzgl. der gewünschten Anpassungen der grünordnerischen Festsetzungen sowie der Emissionskontingentierung zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend den obigen Ausführungen angepasst. Die Dach- und Fassadenbegrünung wird für die Teilfläche GE 5 gestrichen, die Anzahl der auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume reduziert. Als Ausgleich für die entfallenen grünordnerischen Maßnahmen erfolgt die Zuordnung zusätzlicher externer Ausgleichsmaßnahmen. Die Emissionskontingentierung wird zu Gunsten des GE 5 angepasst, die Schutzansprüche des Umfeldes bleiben gewahrt.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Stellungnahmen aus der Bauverwaltung

<p>Gemäß dem Vorentwurf der 1. Änderung ist derzeit vorgesehen, dass Flachdächer mit einer Fläche über 50 m² ausnahmsweise nicht</p>	<p>Den Empfehlungen zur Anpassung der Festsetzungen und Hinweise wird entsprochen.</p>
---	---

begrünt werden müssen, wenn stattdessen eine Versickerung bzw. Regenrückhaltung für das Dachwasser vorgesehen wird und auf 40% eine Photovoltaikanlage errichtet wird. Geneigte Dächer (Sattel- und Pultdächer) sind zulässig, wenn ebenfalls auf 40% eine Solaranlage errichtet wird.

Derzeit zeichnet sich ab, dass sich für die Gewerbetreibenden aufgrund von möglichen Abregelungen der PV-Anlagen durch den Stromversorger im Fall von Netzüberlastungen deutliche Erschwernisse hinsichtlich der Energie- und Kostenplanung und damit auch der Machbarkeit ergeben können. Mit dem Bebauungsplan kann hier nur sehr bedingt flexibel reagiert werden – Befreiungen werden bei neuen Bebauungsplänen nicht erlassen, Ausnahmen müssten in Art und Umfang genau definiert werden, dies ist vor dem Hintergrund unterschiedlichster Betriebsgrößen und -arten im Gewerbegebiet nicht möglich.

Seit dem 01.01.2023 besteht aber über den Art. 44a Abs. 2 BayBO ohnehin eine PV-Pflicht für Gewerbebauten, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplans noch nicht galt:

„Die Eigentümer von Nichtwohngebäuden [...] haben sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.“ Zudem sind in Abs. 5 Ausnahmeregelungen definiert, wann von der „PV-Pflicht“ abgesehen werden kann, z.B. „wenn glaubhaft gemacht wird, dass die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer nicht erwirtschaftet werden können.“

Es wird daher empfohlen:

Die Festsetzungen zur PV-Pflicht in § 8 Abs. 7b können gestrichen werden, da dies hinreichend in der Bayerischen Bauordnung bestimmt ist. Der Hinweis auf Art. 44a BayBO soll auf dem Planblatt ergänzt werden.

Die PV-Pflicht auf ausnahmsweise zulässigen Sattel- und Pultdächern gemäß Festsetzung § 7 Abs. 2 soll jedoch erhalten werden. Sollten keine PV-Anlagen errichtet werden können und die Ausnahme nach Art. 44a Abs. 5 BayBO könnte stattgegeben werden, müsste in diesem Fall auf ein Flachdach umgeschwenkt werden. Somit kann sichergestellt werden, dass weiterhin im Plangebiet vorzugsweise begrünte Flachdächer bzw. Flachdächer mit

<p>Versickerungs- bzw. Regenrückhalteanlagen errichtet werden und Sattel- und Pultdächer nur mit Solaranlagen errichtet werden können. Für die Teilfläche GE 5 sollen aus versicherungstechnischen Gründen lediglich die Vorgaben der BayBO greifen und Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer allgemein zulässig sein. Damit gilt auch weiterhin für das GE 5 die PV-Pflicht nach BayBO. Es wäre begründet darzulegen, warum einer Ausnahme gemäß Art. 44a Abs. 5 BayBO stattgegeben werden soll.</p>	
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Empfehlungen der Bauverwaltung hinsichtlich der PV-Pflicht und der mittlerweile bestehenden Regelungen in der BayBO zur Kenntnis. Die Planung wird entsprechend den obigen Ausführungen angepasst. Die Festsetzungen zur PV-Pflicht in § 8 Abs. 7b wird gestrichen, ein Hinweis auf Art. 44a BayBO wird auf dem Planblatt ergänzt, für das GE 5 werden Sattel- und Pultdächer allgemein zugelassen.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ entsprechend der obigen Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 08.01.2026.

Die Stellungnahmen und Einwände hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 12.01.2026 geprüft und in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit obigem Ergebnis einbezogen.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom 08.01.2026. Sollte keine Zustimmung zur Reduzierung der Anbauverbotszone von Seiten des Staatlichen Bauamtes in Aussicht gestellt werden können, ist der Entwurf entsprechend der obigen Ausführungen anzupassen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.