

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Bonath		
Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 30.03.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Schwadmühle West" - Abwägung der eingegang. Einwände und Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB			
Anlagen:			
20260323_1Aend_BP54_S_Begründung_mAnh			
20260323_1Aend_BP54_S_Planblatt			

Sachverhalt:

Die Abwägungsvorschläge vom Büro Grosser-Seeger & Partner zu den Stellungnahmen, die zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ eingingen, liegen vor. Aufgrund der eingegangenen Anregungen sind keine Änderungen, die einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a BauGB bedürfen, erforderlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 28.01.2026 dabei wurde um Stellungnahme bis zum 06.03.2026 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
- Gemeindewerke Cadolzburg
- Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44
- N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzmanagement
- Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau
- Stadt Fürth, Tiefbauamt/Stadtentwässerung
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

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

- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Gemeinde Großhabersdorf
- IHK, Geschäftsstelle Fürth
- Infra Fürth GmbH
- Landratsamt Fürth, Staatliches Gesundheitsamt
- Planungsverband Region Nürnberg
- Regierung von Mittelfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- 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
- Bund Naturschutz e.V., Ortsgruppe Cadolzburg
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Kreisheimatpfleger
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V., Kreisgruppe Fürth
- Markt Ammerndorf

- Stadt Fürth
- Stadt Langenzenn
- Stadt Zirndorf
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH
- Verwaltungsgemeinschaft Veitsbronn/Seukendorf
- Zweckverband zur Wasserversorgung Dillenbergruppe

Die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Abwägungsvorschläge:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, vom 24.02.2026

Jahnstraße 7, 90763 Fürth

<p>Bereich Landwirtschaft Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vorangegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligungsrunde vom 09.12.2025 mit dem Az. L2.2 4612-7-25-7. Die darin getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme zum Vorentwurf enthielt Hinweise in Bezug auf die Minimierung von Flächeninanspruchnahmen für ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Die Stellungnahme wurde bereits in die Abwägung, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2026 beschlossen wurde, einbezogen.</p>
<p>Bereich Forsten Forstrechtlich haben sich gegenüber dem ersten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ keine neuen Sachverhalte ergeben. Der Bereich Forsten verweist insofern auf die bereits ergangene Stellungnahme. Sollten im Rahmen der weiteren Planung zusätzliche (Ausgleichs-)Maßnahmen im Wald oder auf landwirtschaftlicher Nutzfläche vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme zum Vorentwurf enthielt Hinweise in Bezug auf die Nähe des Plangebietes zum Waldrand. Die Stellungnahme wurde bereits in die Abwägung, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2026 beschlossen wurde, einbezogen. Im Vergleich zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Ausgleichsflächen vorgesehen.</p>
<p>Hinsichtlich der Weiterleitung und Veröffentlichung dieses Schreibens sind die Grundsätze des Datenschutzes einzuhalten. Um Abdruck des Abwägungsergebnisses unter Angabe des Aktenzeichens per E-Mail an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Bezug auf die Stellungnahme zum Vorentwurf 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 10.02.2026

Landgrabenweg 149, 53227 Bonn

<p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben</p> <ul style="list-style-type: none"> • W98487972, PTI 13, BB1, Francesca Santoro vom 17.12.2021 • W101716172, PTI 13, BB1, Francesca Santoro vom 24.08.2022 • W116546314, PTI 13, BB1, Francesca Santoro vom 27.11.2025 <p>Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise für die Vorhabenebene bzw. die Erschließungsplanung. Es wird auf die Abwägung, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2026 beschlossen wurde, verwiesen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom mit Bezug auf die Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung bzw. zur erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

Gemeindewerke Cadolzburg, vom 06.03.2026

Egersdorfer Str. 62, 90556 Cadolzburg

<p>Hiermit lassen Ihnen die Gemeindewerke ihre Stellungnahme für den oben aufgeführten Bebauungsplan fristgerecht zu kommen. Die Zuständigkeit für die Abwasserentsorgung der oben aufgeführten Flächen übernehmen zukünftig die Gemeindewerke. Sobald ein Anschluss an die damit öffentliche Abwasserentsorgung ermöglicht wird, werden die Gemeindewerke ihrer Pflicht der Beitragserhebung für die Entwässerung nachkommen und die Beiträge vom Markt Cadolzburg erheben, denn die Thematik ist bis heute noch nicht geklärt bzw. vertraglich festgelegt.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine interne Regelung, die den Markt Cadolzburg und die Gemeindewerke betrifft. Die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen. Kenntnisnahme.</p>
<p>Entsprechend dem Bebauungsplan wurden ein Regenrückhaltebecken und ein Pumpenhaus erbaut. Beide Anlagen sind noch mit einem Stromanschluss zu versehen. Es ist vom Markt Cadolzburg sicherzustellen, dass die Eigentumsübertragung an die Gemeindewerke erfolgt. Zusätzlich muss die Thematik geklärt werden, wer anfallende Entschädigungszahlungen an die jeweiligen Eigentümer zahlt.</p>	<p>Hierbei handelt es sich um eine interne Regelung, die den Markt Cadolzburg und die Gemeindewerke betrifft. Die Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme mit Bezug auf Erschließungsbeiträge und Entschädigungszahlungen zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p>	

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

Landratsamt Fürth, Sachgebiet 44, vom 24.02.2026

Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf

1. Abteilung 1 — SG 13— Abfalltechnik:

Allgemein darf wie folgt ausgeführt werden:

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 RASSt 06 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 (gem. Satzung auch für Gewerbe grundsätzlich verpflichtend),**
- Papier (soweit für **Gewerbe** erforderlich),
- Biomüll (soweit für **Gewerbe** erforderlich) sowie
- Gelbe Tonne (soweit für Gewerbe erforderlich- über den vom Dualen System beauftragten Dritten zu bestellen) vorzuhalten.

Die betroffenen Anwohner bzw. Gewerbebetriebe haben ihre Müllfraktionen am jeweiligen Abfuhrtag an einer öffentlichen, mit Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche zur Abholung bereitstellen. Die Abfallwirtschaft behält sich erforderlichenfalls vor die Standorte für die Bereitstellung der Müllfraktionen festzulegen.

Private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen grundsätzlich nicht von Müllsammel-fahrzeugen 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 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><u>2. Abteilung 1 — SG 14 — Verkehrswesen, Straßen- und Wegerecht:</u> 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><u>3. Abteilung 4 - SQ 41 AB 412 — Wasserrecht/Bodenschutz/Altlasten:</u> Unter Ziffer 8 der Begründung der 1. Änderung wird ausgeführt, dass keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt seien und im Rahmen einer Baugrunduntersuchung festgestellt wurde, dass überwiegend keine Belastungen gefunden worden seien. Diese Erläuterung ist nicht korrekt, vgl. Einwendung des Landratsamtes Fürth Ab 412 Wasserrecht, Bodenschutz und Altlasten vom 15.12.2025. Im Rahmen der Orientierenden Untersuchung der Firma R & H im Jahr 2021 hat sich der Altlastenverdacht insbesondere im Umgriff des Kesselhauses bestätigt und konnte bisher nicht ausgeräumt werden. Auf die Stellungnahme vom 15.12.2015 wird insofern verwiesen.</p>	<p>In der Begründung wird ergänzt, dass im Rahmen der Orientierenden Altlastenuntersuchung Belastungen unter der Bodenplatte des ehemaligen Kesselhauses festgestellt wurden. 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. Der entsprechende Entsorgungsnachweis liegt zwischenzeitlich vor.</p>
<p><u>4. Abteilung 4 — SG 42 — Naturschutz Technik:</u> <u>Zur Begründung:</u> Zu D 11.: Der durch die Reduzierung der Begrünungsmaßnahmen und die Erhöhung der GRZ auf 0,9 um GE 5 benötigte zusätzliche Ausgleichsbedarf ist von der Ökokontofläche auf dem Flurstück 410, Gemarkung Roßendorf aus dem Ökokonto abzubuchen und steht nicht mehr für weitere Vorhaben zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Fürth bezüglich des weiterhin anzunehmenden Altlastenverdachts, sowie den Hinweisen von Seiten der Abfallwirtschaft, des Verkehrswesens und des Naturschutzes zur Kenntnis. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt:</p>	

N-ERGIE Netz GmbH, Abt. Netzdatenmanagement und Netzauskunft, vom 03.02.2026
 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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
---	-----------------------

<p>Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht 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 12.12.2025, AZ:ANR02202546232, behält weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme enthielt insbesondere Hinweise für die Vorhabenebene bzw. die Erschließungsplanung. Es wird auf die Abwägung, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2026 beschlossen wurde, verwiesen.</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 12.12.2025 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 mit Bezug auf die Stellungnahme zum Vorentwurf zur Kenntnis. Es sind keine Änderungen der Planung veranlasst.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Staatliches Bauamt Nürnberg, Straßenbau, vom 11.02.2026

Zollhof 6, 90443 Nürnberg

<p>Ergänzende Stellungnahme 04.03.2026</p>	
<p>Zu unserer Stellungnahme vom 11.02.2026 (Az.: S1400-4322.2-3469) teilen wir mit, dass sich die 15 m der einzuhaltende Bauverbotszone unter Punkt 1 auf den durchgängigen, befestigten Fahrbahnrand (ungestörter Bereich außerhalb der Abbiegespur-Aufweitungen) beziehen, so wie aktuell im vorlegten BePlan dargestellt. Für Ausnahmebefreiungen der 15 m im gestörten Bereich (Aufweitung der Abbiegespur) wird bei</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Vorlage eines konkreten Bauvorhabens im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt bzw. wenn kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, in einem straßenrechtlichen Verfahren erteilt. Ein entsprechender Antrag ist beim Staatlichen Bauamt Nürnberg einzureichen.</p>	
<p>Stellungnahme vom 11.02.2026</p>	
<p>Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der 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 wird für Einfriedungen, nicht überdachte Stellplätze und befestigte Flächen zur Umfahrung in Aussicht gestellt. Der Abstand wird auf mind. 10 m zum durchgängigen, befestigten Fahrbahnrand (ungestörter Bereich außerhalb der Abbiegespur-Aufweitungen) der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 festgesetzt. Die abschließende Ausnahmegenehmigung wird bei Vorlage eines konkreten Bauvorhabens im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. wenn kein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist in einem straßenrechtlichen Verfahren erteilt. Ein entsprechender Antrag ist beim Staatlichen Bauamt Nürnberg einzureichen. Im voran genannten gestörten Bereich (Aufweitung der Abbiegespur) muss der Abstand mind. 7,50 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraßen einhalten, um den erforderlichen kritischen Abstand nach den RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) einzuhalten. Ein geringerer Abstand zum Fahrbahnrand erfordert eine Schutzeinrichtung. Dieser Abstand gilt auch für Bäume und stammbildende Gehölze. Weitere Ausnahmen werden nicht erteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme, es wird hier auf die ergänzende Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes vom 04.03.2026 (siehe oben) verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme. Am Planblatt und der Begründung sind keine Anpassungen erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung im Kap. D.5 bereits enthalten.</p>
<p>2. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz bzw. über die bereits neu hergestellten Erschließungsstraßen</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Punkte entsprechen der Stellungnahme zum Vorentwurf, die Hinweise wurden berücksichtigt bzw. in die Abwägung einbezogen. Es wird auf die</p>

<p>vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).</p>	<p>Abwägung, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 12.01.2026 beschlossen wurde, verwiesen.</p>
<p>3. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße übernimmt hierfür keine Kosten.</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 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 FÜ2 ist gemäß RAL mit der Seitenlänge $l = 110$ m (Bereich 70km/h) und an der Einmündungsstraße der Erschließungsstraße in die FÜ16 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>Die Sichtdreiecke sind im Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.</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>9. Der Straßenbaulastträger kann nicht für</p>	

<p>Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tau-salz entstehen.</p>	
<p>10. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.</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 dem Staatlichen Bauamt Nürnberg, SG P12 Landschaftspflege, vorab zur Zustimmung vorzulegen. Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,50 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten. Folgende gebietsheimischen Sträucher (Herkunftsgebiet 5.1) bilden keine Stämme über Stammdurchmesser 8 cm aus und sind im Bereich kleiner als 7,50 m möglich: Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)</p>	
<p>12. Für Einfriedungen oder sonstige unter Punkt 1 genannte Anlagen und Nebenanlagen, 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>13. Werbende oder sonstige Hinweisschilder, auch < 1 m², sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (15 m) 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><u>Hinweis.</u> 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</p>	

<p>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>Beschluss: Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes zur Kenntnis. Die Begründung wird um einen Hinweis zur Antragstellung im Falle einer erforderlichen Ausnahmegenehmigung ergänzt. Dies stellt keine Änderung der Planung dar, die einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a BauGB bedarf.</p> <p>Beschlossen: Ja: / Nein: / Anwesend: / pers. beteiligt</p>	

Stadt Fürth, Stadtentwässerung Fürth (StEF), vom 02.02.2026

Erlanger Straße 105, 90765 Fürth

<p>Ihre E-Mail vom 28.01.2026 über die Änderung 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>Kennntisnahme. 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 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 05.03.2026

Allersberger Str. 17/19, 90461 Nürnberg

<p><u>Sachgebiet 4.22 Grundwasser:</u> Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen haben wir festgestellt, dass die fachlichen Informationen und Empfehlungen zum Grundwasserschutz aus unserer Stellungnahme vom 30.09.2022 zwar zur Kenntnis genommen wurden, jedoch weder in</p>	<p>Im Rahmen der damaligen Abwägung zur Stellungnahme des WWA Nürnberg vom 30.09.2022 wurde keine Ergänzung der Begründung oder des Planblattes diesbezüglich beschlossen. Die in der Stellungnahme genannten Hinweise</p>
---	--

<p>die Begründung noch in das Planblatt übernommen worden sind. Daher verweisen wir erneut auf unsere Stellungnahme vom 30. September 2020, deren Wortlaut wie folgt lautet: <i>„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.“</i></p>	<p>betreffen im Wesentlichen fachrechtliche Anforderungen zum Grundwasserschutz, die auf Ebene der Vorhabenplanung und -genehmigung zu berücksichtigen sind. Diese Regelungen ergeben sich unmittelbar aus den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften und sind unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten. Der Bebauungsplan kann zwar auf Regelwerke und Fachgesetze hinweisen, jedoch nicht sämtliche fachrechtlichen Anforderungen aufführen, die im Rahmen der späteren Bauausführung und Genehmigung zu berücksichtigen sind. Die entsprechenden Hinweise sollten daher im Rahmen der Bauantragsverfahren an die Bauherren weitergegeben werden. Ungeachtet dessen wird die Anregung teilweise aufgegriffen und ein entsprechender Hinweis auf eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ergänzend auf das Planblatt aufgenommen.</p>
<p><u>Sachgebiet 4.22 Altlasten:</u> Den Beschluss des Marktgemeinderats nehmen wir zur Kenntnis. Mit unserem Schreiben vom 30.09.2022, 07.12.2022 und 16.12.2025 haben wir eine Stellungnahme zu der Altlastenthematik des o.g. Bebauungsplanes abgegeben. Da uns bislang keine Nachweise über durchgeführte Sanierungsmaßnahmen vorliegen, verweisen wir erneut auf unsere Stellungnahme vom 30. September 2022. Aus unserer Sicht darf eine Überbauung des Geländes erst erfolgen, wenn das Altlastenthema abschließend geklärt ist.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Sachverhalt befindet sich in Klärung.</p>
<p><u>Sachgebiet 4.4-Gewässer/ Starkregenereignisse:</u> Den Beschluss des Marktgemeinderats nehmen wir zur Kenntnis. Alle fachlichen Informationen und Empfehlungen unter Punkt 2.5 in unseren Stellungnahmen <i>Durch die neuen Baugebiete (bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise und Anregungen wurden in die damalige Abwägung bereits vollumfänglich einbezogen. Auch auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>

schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannern auszubilden.

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.

Bei der Planung ist zu beachten, 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.

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

sind weiterhin zu beachten und als Bestandteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg mit Verweis auf die damalige Stellungnahme zum Ursprungs-Bebauungsplan und den Altlastenverdacht zur Kenntnis.

Das Planblatt soll um einen Hinweis bzgl. der ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt werden. Dies stellt keine Änderung der Planung dar, die einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a BauGB bedarf.

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

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktgemeinderates beschließt über die eingegangenen Stellungnahmen zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ entsprechend der obigen Vorschläge des Büro Grosser-Seeger & Partner vom 30.03.2026.

Die Stellungnahmen und Einwände hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 30.03.2026 geprüft und in die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit obigem Ergebnis einbezogen.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Fassung vom 30.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Verwaltung wird beauftragt den Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.