

Markt Cadolzburg

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“

Allgemeines/Ziel/Anlass

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die Aufgabe des im Plangebiet ehemals ansässigen Gartenbaubetriebes für dessen Gelände eine neue Nutzung gesucht wurde. Entsprechend der östlich angrenzenden Nutzung sollte das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Da es sich bei einem Gartenbaubetrieb um ein privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) handelt, das im Außenbereich liegen kann, bestand im Plangebiet nach Rückbau des Gartenbaubetriebes kein Baurecht mehr. Es bestand daher für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ein Planungserfordernis.

Das Hauptplanungsziel war die Festsetzung von Gewerbegebieten sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Grünordnung, zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebiets.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verlief wie folgt:

Aufstellungsbeschluss	10.08.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	12.09.2020
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	17.12.2021- 31.01.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	20.12.2021- 31.01.2022
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	25.04.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	01.08.2022
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	27.08.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	23.08.2022- 30.09.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	05.09.2022- 07.10.2022
Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung	24.10. und 31.10.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum geänderten Entwurf	31.10.2022

Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum geänderten Entwurf	19.11.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	23.11.2022- 08.12.2022
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. Abs. 3 BauGB	28.11.2022- 09.12.2022
Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung	19.12.2022
Satzungsbeschluss	19.12.2022
Bekanntmachung, Rechtskraft	14.01.2023

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes, einer Baugrunduntersuchung, einer Orientierenden Altlastenuntersuchung und der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Hinsichtlich des Immissionsschutzes lag eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung vor. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützte sich die Umweltprüfung auf den Landschaftsplan der Marktgemeinde Cadolzburg.

Eine Bestandsaufnahme des Gebiets fand am 22.04.2021 statt.

Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Die Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, biologische Vielfalt, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter werden als mittel eingestuft. Für das Schutzgut Klima/Luft wird die Bedeutung als gering eingestuft. Die Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen wird als gering bis hoch und für das Schutzgut Tiere als mittel bis hoch eingestuft. Wechselwirkungen haben nur eine geringe Bedeutung. Die Auswirkungen der Planung für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt werden als erheblich nachteilig bewertet, für alle anderen Schutzgüter ergaben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurde jeweils zum Vorentwurf, Entwurf und zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt.

Zum Vorentwurf gingen Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim zum Verlust von Kulturflächen, zur Waldinanspruchnahme, Baumfallzone, Walderhalt und Ersatzaufforstung ein. Ebenfalls zum Walderhalt äußerten sich Bund Naturschutz e.V. und die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde). Zur Flächeninanspruchnahme äußerte sich der Bund Naturschutz e.V., der Planungsverband Region Nürnberg und die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde). Die Inanspruchnahme an (Kultur)Flächen war zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen erforderlich. In das neue Gebiet sollte insbesondere ein Gewerbebetrieb aus der Ortsmitte von Cadolzburg ausgelagert werden, da hier langjährige Immissionskonflikte beseitigt und eine nachhaltige Ortsentwicklung im Ortskern angegangen werden können. Die entsprechenden Belange zum Flächenschutz wurden daher zurückgestellt.

Zur Inanspruchnahme von Wald und den erforderlichen Ausgleich erfolgten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, so dass in den Entwurf des Bebauungsplanes die entsprechenden Ersatzaufforstungsflächen benannt wurden.

Zur Nutzung regenerativer Energien erfolgten vom Bund Naturschutz e.V. Anregungen, wie z.B. höhere Anforderungen an den Anteil regenerativ erzeugter Energie im Gebiet. Eine Festsetzung zur Verpflichtung der Errichtung von Solarenergieanlagen wurde im Bebauungsplan nicht getroffen, aber detailliertere Festsetzungen zur Zulässigkeit von Solarenergieanlagen getroffen.

Auch zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur Begrenzung des Versiegelungsgrads äußerte sich der Bund Naturschutz e.V. sowie das Wasserwirtschaftsamt. Hier wurde auf die betrieblichen Erfordernisse in einem Gewerbegebiet und die schon getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien verwiesen.

Das Thema Artenschutz wurde von Bund Naturschutz e.V., Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. und dem Landratsamt Fürth in der jeweiligen Stellungnahme behandelt. Es wurde insbesondere auf die Notwendigkeit von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen hingewiesen, u.a. aber auch gerügt, dass noch während der Erfassungen von Tierarten Waldarbeiten im Geltungsbereich stattfanden. Hier erfolgten Abstimmungen mit der Höheren und Unteren Naturschutzbehörde zur Ausgestaltung des (artenschutzrechtlichen) Ausgleichskonzepts, das in den Bebauungsplanentwurf übernommen wurde, sowie eine Anpassung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP).

Planinterner bzw. externer Ausgleich wurde von Bund Naturschutz e.V., Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. und dem Landratsamt Fürth angesprochen. Hier wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein Ausgleichskonzept für den walddrechtlichen, den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich erarbeitet und in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Zum Themenkomplex Bodenschutz/Altlasten äußerten sich das Landratsamt Fürth, das Staatliche Gesundheitsamt sowie das Wasserwirtschaftsamt. Im Rahmen der Planungen, v.a. aber im Vorfeld der Baufeldfreimachungen erfolgten detaillierte Untersuchungen des Bodens und möglicher Belastungen. Diese wurden bei den Abrissarbeiten gutachterlich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden begleitet.

Zum Immissionsschutz wurde vom Landratsamt Fürth Stellung genommen. Zum Entwurf hin wurde ein Schallgutachten erstellt und die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in die Planung aufgenommen.

Die randliche Lage im regionalen Grünzug wurde von Planungsverband Region Nürnberg und der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) behandelt. Zur Sicherung der Funktionen des regionalen Grünzugs im Süden des Plangebiets war hier die Eingrünung des Plangebiets sowie ein Zurückversetzen der Baugrenze bereits Teil der Planung.

Zum Thema Gewässer wurde vom Wasserwirtschaftsamt Stellung genommen, wobei sich im Gebiet keine Oberflächengewässer befinden. Auf das Erfordernis entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungen für die Weiternutzung der vorhandenen Brunnen wurde hingewiesen.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf fand durch öffentliche Auslegung vom 20.12.2021-31.01.2022 statt. Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein zu den Themen Flächeninanspruchnahme, naturschutzfachlicher Ausgleich, Beleuchtung und Dachbegrünung, sowie weiterer erst auf Vorhabenebene relevanter Punkte. Die genannten Themen wurden im Wesentlichen auch von den beteiligten Behörden vorgetragen und wie oben abgewogen bzw. in der Planung darauf reagiert.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und Änderungen zum Entwurf hin vorgenommen. So wurden die externen Ausgleichsflächen ergänzt, das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) überarbeitet, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, der regionale Grünzug nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen, der Bedarfsnachweis konkretisiert und verschiedene Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes gingen erneut Stellungnahmen mit umweltbezogenen Belangen ein. Zur Inanspruchnahme von Kulturflächen für die Ausgleichsflächen wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth- Uffenheim erneut Stellung genommen, dabei aber auf die Stellungnahme zum Vorentwurf verwiesen, die ja bereits zugunsten einer Entwicklung eines Gewerbegebietes abgewogen wurde. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für den Ausgleich war unabdingbar, wobei aus fachlichen Gründen für die Artenschutzmaßnahmen auch auf Flächen mit höherem Ertragspotenzial zurückgegriffen werden musste. Landwirtschaftliche Belange konnten hier nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden. Zum Walderhalt äußerte sich die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), wobei hierzu entsprechende Abstimmungen bereits erfolgt waren und Ersatzaufforstungsflächen festgesetzt wurden.

Zum Bedarf an gewerblicher Baufläche wurde erneut vom Bund Naturschutz e.V. Stellung genommen, auch vom Planungsverband Nürnberg und der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), wobei von diesen der konkretisierte Bedarfsnachweis als ausreichend erachtet wurde, so dass die Planung beibehalten werden konnte.

Die Nutzung regenerativer Energien wurde erneut vom Bund Naturschutz e.V. angesprochen, ebenso der Umgang mit Niederschlagswasser. Die getroffenen Festsetzungen werden von der Gemeinde als ausreichend erachtet, zumal es Probleme in der Bestimmtheit der Festsetzung hierzu geben könnte, weswegen von weiteren Festsetzungen abgesehen wurde.

Das Thema des Artenschutzes wurde nochmals von Bund Naturschutz e.V., Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. und Landratsamt Fürth aufgegriffen und u.a. ein Monitoring gefordert. Vom LBV wurde auf das Erfordernis einer worst-case-Abschätzung bezüglich des Eingriffs von Höhlenbäumen hingewiesen. Die aufgenommene Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung begrüßte der Bund Naturschutz e.V. dagegen. Für die Abrissarbeiten im Gebiet erfolgte bereits eine Umweltbaubegleitung. Auch die Herstellung der CEF- und FCS-Maßnahmen wird gutachterlich begleitet werden und der Erfolg der Maßnahmen für den Kiebitz überprüft. Hier erfolgten Ergänzungen der jeweiligen Kapitel im Umweltbericht. Bezüglich der erforderlichen CEF-Maßnahmen zum Verlust von Höhlenbäumen wurde den Forderungen des LBV weitgehend Rechnung getragen und 36 künstliche Nisthöhlen bzw. Fledermauskästen als vorlaufender Ersatz vorgesehen.

Das Thema des naturschutzfachlichen Ausgleichs wurde erneut vom Landratsamt Fürth, dem Bund Naturschutz e.V. und dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. aufgegriffen, wobei mit der Auswahl der Flächen Einverständnis bestand und lediglich Hinweise zur Pflege bzw. weiteren Vorgehensweise ergingen, die teils in die Begründung mit aufgenommen wurden. Hinweise zur Anrechnung von Maßnahmen im Ökokonto wurden vom Landratsamt Fürth und der Regierung von Mittelfranken (Höhere Naturschutzbehörde) angeführt, die im weiteren Umsetzungsverfahren zu beachten sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg äußerte sich nochmals zu den Themen Grundwasser sowie Bodenschutz/Altlasten. Die ergangenen Hinweise hierzu wurden entweder schon zum Vorentwurf hin von der Gemeinde in die Abwägung eingestellt oder ohnehin im Rahmen der Baufeldfreimachung (gutachterliche Begleitung der Beseitigung belasteter Bodenpartien) berücksichtigt.

Die **Öffentliche Auslegung** zum Entwurf fand vom 05.09.2022-07.10.2022 nach den Maßgaben des BauGB statt. Es gingen zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die sich mit dem Umgang von Niederschlagswasser, dem Immissionsschutz und der Grünordnung befassen. Hier wurde auf die vorliegenden, einschlägigen Gutachten verwiesen, die nach dem Stand der Technik erstellt wurden. Eine Forderung nach Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Gewerbegebiet oder höheren Emissionskontingenten konnte demnach nicht gefolgt werden.

Es erfolgte eine Änderung der Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser und eine Richtigstellung der Festsetzung zum Eidechsenhabitat als FCS-Maßnahme. Außerdem wurden Ergänzungen am Umweltbericht vorgenommen. Weitere Änderungen an den textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel erforderten eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, bei der eine Äußerung auf die geänderten Teile der Planung beschränkt wurde und nur die betroffenen Behörden sowie die Öffentlichkeit beteiligt wurde.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gingen erneut Stellungnahmen mit umweltbezogenen Belangen ein. Es wurde vom Landratsamt Fürth ein Hinweis zur eventuell erforderlichen, dinglichen Sicherung von Ausgleichsflächen und zur Anerkennung von Ökopunkten gegeben, die zur Kenntnis genommen wurden. Die Ausgleichsflächen befinden sich alle im Eigentum der Marktgemeinde bzw. ist hier ein Grunderwerb vorgesehen, so dass keine weiteren Sicherungsmaßnahmen für die Grundstücke erforderlich werden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurde auf bereits abgegebene Stellungnahmen verwiesen und darauf hingewiesen, dass eine der externen Ausgleichsflächen in einem Wasserschutzgebiet liegt. Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche steht dem Wasserschutzgebiet jedoch nicht entgegen. Neben der Korrektur einer Höhenangabe in der Begründung waren keine Änderungen an den Planunterlagen erforderlich.

Die **erneute Öffentliche Auslegung** zum geänderten Entwurf fand vom 28.11.2022-09.12.2022 nach den Maßgaben des BauGB statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Planungsalternativen

Das Plangebiet wurde aufgrund der Lage in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schwadmühle“ sowie der guten verkehrlichen Anbindung an zwei Kreisstraßen und der bereits im Plangebiet vorhandenen Infrastruktur zur Ausweisung von Gewerbegebieten gewählt.

Im wirksamen FNP des Marktes Cadolzburg sind keine Darstellungen von gewerblichen oder gemischten Bauflächen im erforderlichen Umfang vorhanden. Zur Deckung des Bedarfs ist daher die Entwicklung weiterer Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erforderlich. Aufgrund der bisherigen gartenbaulichen Nutzung mit mehreren Gewächshäusern erfolgt zwar eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, jedoch keine direkte Neuinanspruchnahme der Fläche, da schon eine Bebauung vorhanden war.

Im Bebauungsplan selbst wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft, die die Erschließung und die Entwässerung betrafen. Die Verkehrsflächen wurden auf das erforderliche Minimum reduziert im Hinblick auf Trassenlänge und Querschnitt. Zudem gab es unterschiedliche Varianten für den Standort des Regenrückhaltebeckens. Neben Varianten innerhalb des Plangebietes wurden auch Varianten außerhalb diskutiert. Bei einer Lage außerhalb des Geltungsbereiches wäre es zu zusätzlichen Veränderungen von Natur und Landschaft gekommen, bei den Varianten innerhalb des Plangebietes war es letztendlich im Hinblick auf die Auswirkungen egal, da die in Anspruch genommenen Flächen für das Regenrückhaltebecken immer gleich waren.

Die letztendlich gewählte Variante eröffnete im Hinblick auf die Minimierung von Eingriffen und den artenschutzrechtlichen Ausgleich neue Möglichkeiten. Es konnte hier der Altbaumbestand im Südosten erhalten und zudem Flächen für die Zauneidechse neu geschaffen werden. Bei allen anderen Varianten wäre der Ausgleich losgelöst von der Struktur des Waldstreifens im Osten geschehen, was fachlich nicht zu befürworten war.

Neben diesen Alternativen wurden auch unterschiedliche grünordnerische Festsetzungen geprüft. Mit den nun verfolgten Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wurde in hohem Maße bereits planerisch auf die Belange der Schutzgüter Wasser sowie Klima und Luft eingegangen. Geringere Anteile an begrünter Dach- oder Fassadenfläche wurden aufgrund dieser Belange nicht unterstützt. Bei Nichtdurchführung der Planung wären die gem. § 35 BauGB privilegierten Nutzungen im Plangebiet weiterhin zulässig. Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben wäre jedoch nicht zulässig gewesen. Da ein Fortbestand der Gärtnerei nicht beabsichtigt war, wären die Anbauflächen aber zunächst brach gefallen. Die Gebäude wären wahrscheinlich ebenfalls zurückgebaut und das gesamte Areal wieder landwirtschaftlich genutzt worden. Die nun in Anspruch genommenen Waldflächen wären außerdem erhalten geblieben.

Aufgestellt
Cadolzburg, den 16.01.2023

.....
Obst
Erster Bürgermeister