

Markt Cadolzburg
Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB
zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans

Allgemeines/Ziel/Anlass

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) im Bereich Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“, zu ändern.

Anlass für die Aufstellung der 34. Änderung des FNP/LP war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“, der die Entwicklung eines Gewerbegebietes zum Ziel hatte. Der Geltungsbereich war größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Waldfläche dargestellt. Somit war der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, was eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderte.

Das Hauptplanungsziel der 34. FNP-Änderung ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ die Darstellung von gewerblichen Bauflächen.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans verlief wie folgt:

Aufstellungsbeschluss zur Änderung	10.08.2020
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	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	24.10.2022
Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung	24.10.2022
Genehmigung der FNP-Änderung durch das Landratsamt	28.12.2022
Bekanntmachung, Wirksamkeit	14.01.2023

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes, sowie von auf Ebene des Bebauungsplanes erstellten Gutachten zur 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 stützt 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 wurden jeweils zum Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt.

Zum Vorentwurf gingen Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim zum Verlust von Kulturlächen, 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. Die erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen konnten auf Ebene des Bebauungsplanes geklärt werden.

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). Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG gelten zwar auf Vorhabenebene, sind bei der Änderung eines Flächennutzungsplans aber insoweit bereits zu berücksichtigen, als dass es bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgeordneten Genehmigungsverfahren nicht zu dauerhaften Vollzugshindernissen kommt.

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, da dies auf der FNP-Ebene noch nicht abschließend geregelt werden kann.

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, betraf aber zu ergreifende Regelungen auf Bebauungsplanebene.

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 erfolgten auf Bebauungsplanebene schon Maßnahmen, im FNP erfolgte die nachrichtliche Übernahme der Abgrenzung des regionalen Grünzuges auf dem Planblatt.

Zum Thema Gewässer wurde vom Wasserwirtschaftsamt Stellung genommen, die sich auf die Vorhabenebene bezogen. Es wurden auch weitere umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, die ebenfalls nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln waren.

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 der regionale Grünzug nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und der Bedarfsnachweis konkretisiert.

Zum Entwurf der FNP-Änderung 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, dies betraf aber die Ebene des Bebauungsplanes. Zum Walderhalt äußerte sich die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), wobei hierzu entsprechende Abstimmungen bereits erfolgt waren und Ersatzaufforstungsflächen im BP festgesetzt wurden.

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 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.

Der Ausgleich wurde erneut vom Landratsamt Fürth, dem Bund Naturschutz e.V. und dem Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. aufgegriffen, war aber im BP zu klären.

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.

Es wurden weitere umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, die jedoch aufgrund der Maßstabebene des Flächennutzungsplans nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln waren.

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 befassten und auf den Bebauungsplan abgestellt waren. Konkrete Äußerungen zur FNP-Änderung gab es nicht.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, es waren keine Änderungen an den Planunterlagen zur 34 Änderung des FNP erforderlich, so dass der Feststellungsbeschluss gefasst werden konnte.

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 Darstellung von gewerblichen Bauflächen 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. Auch wenn bei vielen Schutzgütern nach wie vor eine Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung gegeben ist, so fällt diese dennoch aus diesen Gründen geringer aus. Zudem können im Änderungsbereich zukünftig die vorhandenen Erschließungsansätze des bestehenden Straßennetzes genutzt werden.

Bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung wären die gem. § 35 BauGB privilegierten Nutzungen im Plangebiet weiterhin zulässig. Eine Festsetzung eines Gewerbegebietes im BP und damit eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben wäre nicht zulässig geworden. 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