

Markt Cadolzburg



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ Begründung

- Entwurf -

08.01.2026
mit Änderungen vom 14.01.2026

GSP

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR &
STADTPLANUNG

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel: 0911/ 310 427 - 10

INHALT

I.	Begründung	4
A	Allgemeines	4
1.	Planungsanlass und Verfahren	4
2.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	4
B	Planerische Grundlagen	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2.	Ziele der Raumordnung	6
3.	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen und Bedarfsnachweis	7
5.	Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
6.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
7.	Immissionssituation	8
8.	Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	9
9.	Denkmalschutz	9
10.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	9
11.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	10
C	Plankonzept	10
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1.	Art der baulichen Nutzung	10
2.	Maß der baulichen Nutzung	11
3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anbauverbotszonen	12
4.	Abstandsflächen	13
5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten	13
6.	Verkehrsflächen	13
7.	Wasserabfluss, Versickerung	13
8.	Öffentliche Grünflächen	13
9.	Zu begrünende Flächen	14
10.	Flächen für Wald	14
11.	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
12.	Leitungsrechte	14
13.	Grünordnung	14
14.	Örtliche Bauvorschriften	16
E	Auswirkungen der Planung	17
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	17
2.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen	17
3.	Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete	18
F	Bodenordnung	19
G	Verzeichnis der Gutachten	19

II.	Umweltbericht.....	20
A	Einleitung.....	20
B	Kurzdarstellung der Planung.....	20
C	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet.....	20
D	Beschreibung der Schutzgüter und der zu erwartenden Auswirkungen	21
1.	Schutzgut Fläche.....	21
2.	Schutzgut Boden	22
3.	Schutzgut Wasser.....	22
4.	Schutzgut Klima/Luft.....	23
5.	Schutzgut Pflanzen.....	23
6.	Schutzgut Tiere	24
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	24
8.	Schutzgut Mensch	24
9.	Schutzgut Landschaft	25
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
F	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	25
G	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	26
H	Alternativen und Nullvariante	26
I	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	26
J	Eingriffsbilanzierung und Ausgleich	27
K	Kumulative Auswirkungen.....	29
L	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	29
M	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	30
N	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen.....	32
O	Überwachung/Monitoring	32
P	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	32
Q	Zusammenfassung	34
III.	Pflanzliste.....	35
IV.	Anhänge	37
	• Synopse zw. Satzungsfassung des Ursprungsbebauungsplan und Entwurf der 1. Änderung	
	• Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG: Schallimmissionsschutz-technische Untersuchung zur Bauleitplanung, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ des Marktes Cadolzburg, Nürnberg vom 12.01.2026	

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat am 10.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ beschlossen. Ziel der Planung war die Festsetzung eines Gewerbegebietes auf den Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebes im Norden des Marktes Cadolzburg, der nicht mehr weitergeführt wurde. Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung am 14.01.2023 rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde bereits die Erschließung hergestellt.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ sind durch hohe Anforderungen im Bereich der Grünordnung und im Hinblick auf flächensparendes Bauen geprägt, da die Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes verfolgt werden sollte. Im Vollzug zeigte sich zuletzt jedoch, dass einzelne Festsetzungen keine ausreichende Flexibilität in der Umsetzung ermöglichten und für bestimmte Branchen, die sich grundsätzlich gut in das Gewerbegebiet eingefügt hätten, teils hohe Hürden in der Vorhabenplanung ergaben, die mit ökonomischen Nachteilen verbunden waren. Um diese zu beseitigen und den Vollzug klarer zu gestalten, sollen Anpassungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ vorgenommen werden. Dabei soll die beabsichtigte Intention der Festsetzungen i.d.R. aber erhalten bleiben und durch die Ergänzung von alternativen Maßnahmen und die Eröffnung von Ausnahmen an die Bedürfnisse unterschiedlicher Gewerbebranchen angepasst werden.

Da es sich zwar um ein beplantes Gebiet nach § 30 BauGB handelt, aber noch keine Gebäude errichtet wurden, kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) nicht angewandt werden. Durch die verschiedenen Änderungen der Festsetzungen, die eben auch die Art der baulichen Nutzung betreffen und damit die Grundzüge der Planung, ist auch ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ausgeschlossen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. In dieser werden aber nur die Teile der Planung betrachtet, die geändert wurden. Der Beschluss zur Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg in seiner Sitzung am 30.06.2025 beschlossen. Im Anhang der Begründung findet sich eine Synopse, in der die Änderungen der textlichen Festsetzungen im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan kenntlich gemacht sind.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Cadolzburg südlich der Roßendorfer Straße (FÜ 16) und westlich der Seckendorfer Straße (FÜ 2). Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Roßendorfer Straße (Flst. Nr. 738 und 738/2, Gmkg. Roßendorf) sowie von den Flst. Nrn. 753, 753/3 und 758/5, jeweils Gmkg. Roßendorf
- im Osten vom Flst. Nr. 753, Gmkg. Roßendorf sowie von der Seckendorfer Straße (Flst. Nr. 758/2, Gmkg. Roßendorf)
- im Süden von einem Wirtschaftsweg (Flst. Nr. 812/29, Gmkg. Roßendorf) und
- im Westen von den Flst. Nrn. 747, 747/2 und 751, jeweils Gmkg. Roßendorf.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist identisch mit dem Ursprungs-Bebauungsplan und ca. 13,5 ha groß. Nach den Erschließungsarbeiten erfolgte aber eine Ausmarkung der Verkehrsflächen und auch Grundstücksteilungen, so dass das Plangebiet nun folgende

Flurstücke umfasst: Flst. Nrn. 751/1, 751/2, 751/3, 751/4, 751/5, 751/6, 752, 752/1, 752/2, 752/3, 752/4, 752/5, 752/6, 754, 754/1, 754/2, 755, 758/6, 758/18, 758/19 und 758/20 jeweils in der Gemarkung Roßendorf. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

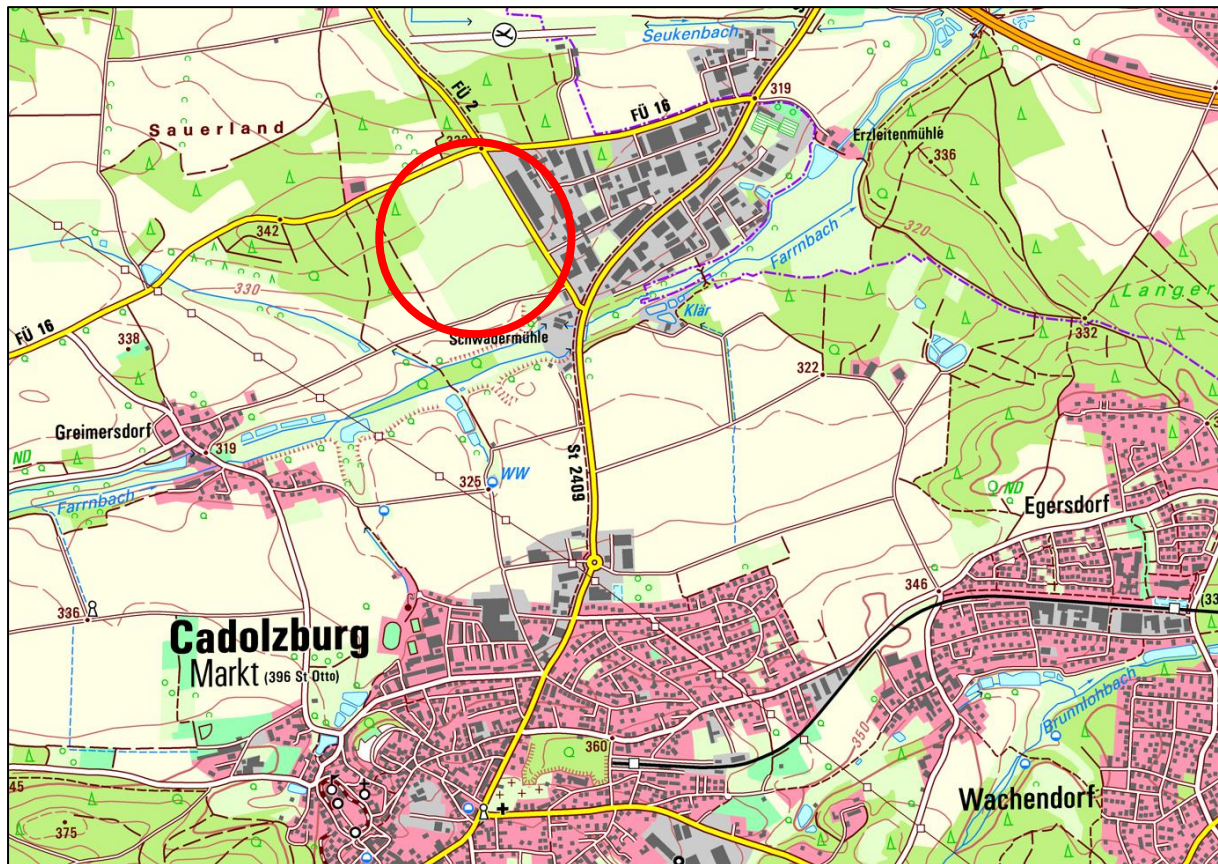


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in der Marktgemeinde Cadolzburg (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst vollständig den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“. Es liegt südlich der Roßendorfer Straße (FÜ 16) und westlich der Seckendorfer Straße (FÜ 2). Darüber hinaus grenzen im Norden und Westen Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen an. Östlich grenzt das Gewerbegebiet Schwadmühle (Bebauungsplan Nr. 13) an. Südöstlich des Plangebiets liegt die zum Teil unter Denkmalschutz stehende Schwadmühle. Südlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen erschließt. Westlich des Plangebiets sind Waldflächen sowie landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Letztere sind zuvor auch teils gartenbaulich genutzt worden.

Im Plangebiet selbst wurden seit Rechtskraft des Bebauungsplanes die bestehenden baulichen Anlagen des Gartenbetriebes zurückgebaut. Ferner wurden die Erschließungsanlagen einschließlich der Anbindungen an die Kreisstraßen erstellt, sowie die Regenrückhalteeinrichtung im Süden des Plangebietes. Dort wurde der frühere Wald bis auf den zu erhaltenden

Bestand im Südosten dafür gerodet. Auch die im Plangebiet vorgesehenen CEF-Maßnahmen zur Optimierung von Zauneidechsenhabitaten wurden vor der Baufeldfreimachung schon umgesetzt und die Eidechsenpopulation dorthin umgesiedelt.

2. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt am 01.06.2023 geändert worden. Cadolzburg wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Gemäß Grundsatz 5.1 (LEP) sollen die Standortvoraussetzungen, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Cadolzburg als Grundzentrum (Z 2.2.1) aus. Gemäß (G 5.1.1.2) soll die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen.

Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden (2.3.2.1). Gemäß der Begründung hierzu soll der zunehmenden Trennung der Funktionsbereiche Wohnen und Arbeiten und damit einhergehender Zunahme von Pendelverkehr dahingehend begegnet werden, dass die Siedlungsentwicklung auch den Bedürfnissen der Wirtschaft nach attraktiven Standorten Rechnung trägt.

Südlich des Plangebiets verläuft der regionale Grünzug RG 7 Farrnbachtal, dem die Funktionen Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen sind (Z 7.1.3.2). Der regionale Grünzug reicht im Südwesten in einem Teilbereich in das Plangebiet hinein. Der regionale Grünzug war demnach bereits bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes randlich von der Planung betroffen. Allerdings sind die Darstellungen des Regionalplans lediglich gebietsscharf und nicht flächen- oder gar parzellenscharf. Der Kommune stand hier im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ein gewisser Konkretisierungsspielraum zu, allerdings nur soweit dies mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

In der Planung wurde bereits bei der erstmaligen Aufstellung so darauf reagiert, dass im Südwesten des Plangebiets eine private Grünfläche mit Eingrünung festgesetzt wurde sowie die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen wurde. Damit können die beiden Funktionen des Regionalen Grünzugs (Klima und Gliederung der Siedlungsräume) aufrechterhalten werden und es erfolgt keine Beeinträchtigung der raumordnerischen Ziele.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ werden Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht neu berührt.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ erfolgte im Parallelverfahren mit der gleichzeitigen Durchführung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP). Es wurden in diesem Zuge gewerbliche Bauflächen dargestellt und die zu erhaltende Fläche für Wald im Südosten beibehalten. Auch die nachrichtliche Übernahme der Festlegung des Regionalen Grünzuges aus dem Regionalplan

sowie der Verlauf von Richtfunktrassen wurde wieder so übernommen. Die 34. FNP-Änderung wurde mit Bescheid vom 28.12.2022 durch das Landratsamt Fürth genehmigt und ist mit der Bekanntmachung am 14.01.2023 wirksam geworden.

Nördlich des Plangebiets grenzen die Darstellungen einer Verkehrsfläche und darüber hinaus von Ackerflächen, teilweise überlagert mit Einzelbäumen und Wald an. Im Nordosten grenzt eine als Grünland dargestellte Fläche an. Im Osten grenzen eine Verkehrsfläche und darüber hinaus gewerbliche Bauflächen an. Südlich des Plangebiets sind Ackerflächen sowie als Grünland genutzte Flächen dargestellt. Im Westen grenzen Acker- und Waldflächen an das Plangebiet an.

Der Bebauungsplan Nr. 54 konnte damit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auch durch die 1. Änderung des BP Nr. 54 bleibt der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg mit Stand der 34. Änderung, wirksam seit 14.01.2023 (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ ist mit schwarz gestrichelter Linie gekennzeichnet).

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen und Bedarfsnachweis

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung besteht Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“. Ein Bedarfsnachweis wurde bereits zum Ursprungsbebauungsplan erbracht. Die 1. Änderung führt zu keiner Erweiterung des Geltungsbereiches bzw. der bisher festgesetzten Bauflächen. Das Gebot der Innenentwicklung bleibt somit gewahrt. Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) und Reduzierung der grünordnerischen Festsetzungen für eine Teilfläche im Plangebiet (GE 5) ist die Zuordnung zusätzlicher Ausgleichsflächen erforderlich. Hierfür werden jedoch Flächen aus dem kommunalen Ökokonto des Marktes Cadolzburg herangezogen, die auch als Ersatzaufforstungsflächen für den BP Nr. 54 dienen. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt, die Flächeninanspruchnahme der zuvor landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde in die damalige Abwägung zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 54 bereits eingestellt. Diesbezüglich bedarf es daher keiner Alternativenprüfung.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet umfasst ausschließlich beplanten Bereich nach § 30 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des BP Nr. 54 „Schwadmühle West“.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Roßendorfer Straße (FÜ 16) und östlich des Plangebiets verläuft die Seckendorfer Straße (FÜ 2). Das Plangebiet ist damit direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über die neu errichteten Erschließungsstraßen. Darüber hinaus ist eine Anbindung des Plangebiets für Fußgänger an den südlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg erfolgt. Im Zuge der Straßenausführungsplanung gab es geringfügige Abweichungen von den im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen. Diese Änderungen werden mit der 1. Änderung in der Planzeichnung nachgeführt.

Im Zuge der durchgeführten Straßenbaumaßnahmen wurden auch alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet neu verlegt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über Schmutzwasserkanäle an das bestehende Kanalnetz in der Seckendorfer Straße angebunden und einer Reinigung zugeleitet.

Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und einem Regenrückhaltebecken im Süden mit einem Fassungsvermögen von ca. 2.000 m³ zugeleitet. Von dort wird es gedrosselt nach Südwesten abgeleitet und in einen bestehenden Seitenarm des Farnbach eingeleitet. Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht in ausreichendem Umfang möglich.

Hinsichtlich der Anbauverbotszonen entlang der Kreisstraßen FÜ 16 und FÜ 2 wird auf Kap. I D 3 verwiesen.

7. Immissionssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes wurden die Belange des Immissionsschutzes geprüft. Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingentierung wurde im Rahmen der 1. Änderung erneut geprüft und mit dem inzwischen konkretisierten Vorhaben im südlichen Bereich des Plangebiets abgeglichen. In Richtung Süden kann eine geringfügige Erhöhung (vgl. Kap. I D 1) erfolgen, wobei weiterhin die Schutzansprüche der umliegenden Immissionsorte gewahrt bleiben. Das überarbeitete Schallgutachten (IfB Sorge, Nr. 15476.2a, 12.01.2026) ist als Anlage Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Auf das Plangebiet wirkt grundsätzlich Anlagenlärm von dem östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbegebiet Schwadmühle (Bebauungspläne Nrn. 13 „Gewerbegebiet Schwadmühle“ und 13a „Erweiterung Gewerbepark Schwadmühle“) sowie dem Gewerbepark am Farnbach (Bebauungspläne Nrn. 20, 20a und 20b). Darüber hinaus wirkt Verkehrslärm von den Kreisstraßen FÜ 2 (Seckendorfer Straße) und FÜ 16 (Roßendorfer Straße) auf das Plangebiet ein.

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt (ABUDIS, Bayerisches Landesamt für Umwelt <http://abudisuig.lfu.bayern.de>, Abfrage am 27.10.2025). Bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes erfolgte eine Baugrunduntersuchung, die zu dem Ergebnis kam, dass überwiegend keine Belastungen vorlagen. Der Abriss der früheren baulichen Anlagen des Gärtnereibetriebes wurde gutachterlich begleitet und die entstandenen Abfall- und Wertstofffraktionen entsprechend separiert und getrennt entsorgt oder einer anderen Verwendung zugeführt.

Bei allen (künftigen) Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt. Südlich des Plangebiets befindet sich die Schwadmühle, die als Baudenkmal (Nr. D-5-73-114-69) geschützt ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes zieht hier keine weiteren oder neuen Auswirkungen nach sich.

Bei Erdbauarbeiten können grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Farnbach, das auch nur bis zur Schwadmühle reicht und nicht weiter nach Westen festgesetzt ist.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigung unbelasteter Oberflächenwässer erfolgt über ein Trennsystem und eine Einleitung in den Farnbach. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes zieht hier keine weiteren oder neuen Auswirkungen nach sich.

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange der Land- und Forstwirtschaft abschließend geprüft. Für den zu rodenden Wald erfolgten bereits im Frühjahr 2024 Ersatzaufforstungen im Gemeindegebiet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine neuen Inanspruchnahmen von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen und auch keine anderen Auswirkungen. Durch die 1. Änderung wird ein zusätzliches Ausgleichserfordernis ausgelöst. Hierfür werden jedoch bereits umgesetzte Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto herangezogen, sodass keine neue Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt.

C PLANKONZEPT

Durch die 1. Änderung wird das grundlegende Plankonzept nicht verändert. Die Änderung der Festsetzungen dient vielmehr dem besseren Vollzug und soll die verfolgten Ziele der Festsetzungen nicht verändern.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden nur einzelne Festsetzungen geändert, ansonsten sollen die bestehenden Festsetzungen weitgehend unverändert übernommen werden. Bestimmte Festsetzungen wurden aber auch noch einmal klarstellend angepasst. Im Anhang der Begründung findet sich eine Synopse, in der die Änderungen der textlichen Festsetzungen im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan kenntlich gemacht sind. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden weitgehend übernommen. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen wurde in ganz geringfügigem Maße an die zwischenzeitlich hergestellten Erschließungsstraßen angepasst.

1. Art der baulichen Nutzung

An der Festsetzung eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO wird festgehalten. Unverändert bleibt auch die Abweichung von § 8 BauNVO nachdem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind. Auch Vergnügungsstätten, bleiben ausgeschlossen.

Die nach § 8 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke waren bisher nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig und im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wird gelockert, indem diese Anlagen nun allgemein im Gewerbegebiet zulässig sind. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräumen, die im Ursprungs-Bebauungsplan aus Gründen des Flächensparens und zur Förderung kompakter Bauweisen aufgenommen worden war. Es hat sich gezeigt, dass in einer Vielzahl von Fällen Ausnahmen aus betrieblichen Gründen erforderlich wären, da nicht immer nur die Produktion im ersten Vollgeschoss untergebracht werden kann. Hier sind z.B. immer wieder Empfangs- und Überwachungsbereiche, Logistikabwicklungen etc. erforderlich und gerade bei Gebäuden mit kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken war eine ausschließliche Beschränkung oberhalb des ersten Vollgeschosses meist nicht zielführend.

Auch am Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs, des sonstigen Bedarfs sowie der Nahversorgung wird festgehalten, um unzulässige Einzelhandelsagglomeration an einem nicht integrierten Standort zu vermeiden. Die hierfür herangezogene Sortimentsliste nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern

(LEP), Anlage 2 zur Begründung, gewährleistet dies. Sortimentsbereiche, die schon früher aus der landesplanerischen Steuerung herausgenommen wurden, wie z.B. Antiquitäten, Blumen, Jagd- und Angelbedarf oder Waffen) bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

Beibehalten wird aber auch die Ausnahme für einen, dem eigentlichen Gewerbebetrieb deutlich untergeordneten Handel mit Gütern aus den Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs, des sonstigen Bedarfs sowie der Nahversorgung. Dieser soll von der Unzulässigkeit nicht erfasst und ausnahmsweise zugelassen werden, wobei die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet sein muss. Darüber hinaus darf die Verkaufsfläche für die betreffenden Güter 400 m² nicht überschreiten. Damit wird die zulässige Fläche im Unterschied zum Ursprungs-Bebauungsplan erhöht, weil viele Präsentationsbereiche diese Beschränkung der Verkaufsfläche schnell überschreiten. Dennoch bleiben die ursprünglich verfolgten Ziele gewahrt.

Eine weitere Änderung der Art der baulichen Nutzung betrifft Logistikbetriebe. Diese waren bisher generell unzulässig, werden nun aber nicht mehr von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Primäre Absicht war im Ursprungs-Bebauungsplan die Vermeidung zusätzlicher Verkehre und damit auch von Lärmemissionen. Diese werden durch die festgesetzte Emissionskontingentierung nach DIN 45691 aber ohnehin wirksam begrenzt. Außerhalb des Gewerbegebietes ist mit einer raschen Vermengung des gewerblichen Verkehrs mit dem allgemeinen Verkehrsgeschehen zu rechnen. Die pauschale Unzulässigkeit von Logistikunternehmen würde derzeit aber auch den Betrieb kleinerer, emissionsarmer Logistik- oder Verteilzentren verhindern, die gerade im Zusammenhang mit regionaler Produktion, Handwerk oder digitalem Handel stehen. Dabei entwickeln sich gerade solche hybriden Betriebsformen zunehmend zu wichtigen Bestandteilen moderner Gewerbestrukturen – etwa als sog. „Letzte-Meile-Logistik“, im E-Commerce-Backoffice oder als Lager für regionale Lieferketten. Über die Emissionskontingentierung bleiben reine Lkw-Drehscheiben mit hoher Verkehrsdichte im Gewerbegebiet nicht realisierbar.

Die festgesetzte Emissionskontingentierung nach DIN 45691 bleibt auch weiterhin Bestandteil der Festsetzungen. Im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplanes (vgl. Gegenüberstellung im Anhang der vorliegenden Begründung) werden die Emissionskontingente für die Teilfläche GE 5 für den Tageszeitraum in Richtung Norden, Westen und Osten um 3 dB und in Richtung Süden um 1 dB erhöht. Für den Nachtzeitraum werden die Emissionskontingente für die Teilfläche GE 5 in Richtung Westen und Süden um 1 dB erhöht. Im Übrigen bleiben die bislang festgesetzten Emissionskontingente unverändert. Trotz dieser Anpassungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten weiterhin um mindestens 6 dB unterschritten. Die Erhöhung ermöglicht einen verbesserten Betriebsablauf für das mittlerweile konkretisierte Vorhaben im GE 5 ohne dabei die Schutzansprüche der Bestandsnutzungen im Umfeld zu beeinträchtigen.

Es werden Schallemissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) unter dem Anhaltswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung von $L_w = 60$ dB(A) liegen. Die richtungsabhängigen Emissionskontingente ermöglichen jedoch eine erhöhte Schallabstrahlung in Richtung Norden.

Ob die ermittelten Emissionskontingente für Betriebe mit relevanten nächtlichen Geräuschimmissionen (z.B. Produktionsstätten im Dreischichtbetrieb) ausreichen, ist im Einzelfall zu prüfen. Für derartige Betriebe werden schalltechnische Voruntersuchungen zur Standortprüfung sowie eine schalltechnische Begleitung der Planungsphase empfohlen.

Die geringfügigen Anpassungen der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen an die umgesetzte Straßenplanung führen zu keinen relevanten Veränderungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend übernommen. Es werden dieselben, maximal zulässigen

Gebäudeoberkanten festgesetzt wie im Ursprungsbebauungsplan, so dass je nach Lage Gebäudehöhen von 11,1 m bis 15,5 m über Geländeoberkante (GOK) im Gewerbegebiet möglich sind.

Auch die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird übernommen. Lediglich für die Teilfläche GE 5 wird durch die 1. Änderung eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Lagerflächen und Stellplätzen bis 0,9 ermöglicht, sofern diese Flächen ohne Überdachung vorgesehen sind. Dies dient der Realisierbarkeit des mittlerweile konkretisierten Vorhabens im Süden des Plangebietes. Das dadurch zusätzlich entstehende Ausgleichserfordernis wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt (vgl. Umweltbericht Kap. II J).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Anbauverbotszonen

Es wird wie im Ursprungs-Bebauungsplan die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und auch wieder abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit einer Länge von über 50 m zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wieder mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzungen wurden auch hier beibehalten, es gab lediglich bei der Anpassung der Verkehrsflächen auch kleinere Anpassungen der überbaubaren Grundstücksflächen, um wieder die Abstände zu den Verkehrsflächen zu erreichen. Außerdem wurden die Baugrenzen zwischen GE 1 und GE 5 verschmolzen, um hier eine höhere Flexibilität in der Grundstücksabgrenzung und damit verbunden auch der Situierung von Gewerbebauten zu bekommen. Die Abgrenzung zwischen GE 1 und GE 5 wurde dabei nicht verändert, da sie Grundlage für die Emissionskontingentierung war.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG gilt für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m ein Bauverbot. Der Abstand ist von der äußeren Fahrbahndecke einschl. Abbiegespuren etc. zu messen. Die Abgrenzung der Anbauverbotszonen im Plangebiet entlang der Kreisstraßen FÜ 16 und FÜ 2 weicht davon jedoch ab und beträgt mind. 11 m vom äußeren Fahrbahnrand (bezogen auf die neu errichteten Abbiegespuren). Ein Abstand von 15 m wird zum ehemaligen äußeren Fahrbahnrand (durchgängige Fahrbahn), d.h. vor Errichtung der Abbiegespuren, eingehalten. Die Anbauverbotszone wurde unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Da 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, wurde seitens des Staatlichen Bauamts die Zustimmung zur abweichenden Abgrenzung der Anbauverbotszone in Aussicht gestellt.

Zudem wurde im Planblatt eine „reduzierte Anbauverbotszone für befestigte Flächen und Stellplätze“ im Abstand von 10 m zum ehemaligen, äußeren Fahrbahnrand (vor Errichtung der Abbiegespuren) dargestellt. Bis zu diesem Abstand sind Einfriedungen, nicht überdachte Stellplätze und befestigte Flächen zulässig, bedürfen aber einer Ausnahmegenehmigung gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG. Zudem dürfen keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen, wie u.a. Flächen zum Anpflanzen.

Darüber hinaus sind gemäß Art. 24 BayStrWG innerhalb eines Abstandes von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraßen (einschl. der neu errichteten Abbiegespuren) auch für Einfriedungen oder sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, vom Vorhabenträger eigenverantwortlich eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg, einzuholen.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wozu auch technische Nebenanlagen wie Trafostationen und Blockheizkraftwerke zählen, auf dem gesamten Baugrundstück, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dies gilt nicht für die Bereiche der Anbauverbotszone sowie die festgesetzten Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der festgesetzten zu begrünenden

Flächen. Lagerplätze sind ebenfalls bis auf die Bereiche mit Begrünungsgeboten überall auf dem Baugrundstück zulässig. Eine seitens des Energieversorgers erforderliche und bereits errichtete Transformatorenstation wurde auf dem Planblatt bezüglich der Lage hinweislich eingetragen.

4. Abstandsflächen

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen wurde wieder die Gültigkeit des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten

Die Festsetzungen über Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie die erforderliche Begrünung bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes inhaltlich weitgehend unberührt. Es erfolgt lediglich auch hier eine klarstellende redaktionelle Anpassung. Um eine bestmögliche Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, sollen darüber hinaus nicht überdachte Stellplätze und befestigte Flächen sowie Einfriedungen bis zu einem Abstand von 10 m zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraßen (ausgehend von der durchgängigen Fahrbahn ohne Abbiegespuren) zulässig sein. Auch hierzu wurde eine Zustimmung von Seiten des Staatlichen Bauamtes in Aussicht gestellt.

Unabhängig davon sind immer auch die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu beachten. Dort sind die einzuhaltenden Abstände von z.B. Einfriedungen oder stammbildenden Gehölzen zum befestigten Fahrbahnrand dargestellt, die ohne vorhandene Schutzeinrichtungen an Straßen erforderlich sind.

Bezüglich der Anzahl nachzuweisender Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg, die aufgrund des Ersten Modernisierungsgesetzes jüngst angepasst wurde.

6. Verkehrsflächen

Zur inneren Erschließung werden im Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen wie jüngst hergestellt festgesetzt. Diese schließen sowohl an die Roßendorfer Straße (FÜ 16) als auch an die Seckendorfer Straße (FÜ 2) an. Entlang dieser Verkehrsflächen im Plangebiet sind Baumreihen vorgesehen. Die vorgesehene Breite der Verkehrsfläche von 10,5 m ermöglicht eine Fahrbahnbreite von 6,5 m, einen Grün- oder Parkstreifen von 2,5 m Breite und noch einen Gehweg. Der Begegnungsverkehr von zwei Lkw ist hier problemlos möglich.

Im Südosten des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt und damit eine fußläufige Verbindung zwischen Plangebiet und freier Landschaft bzw. dem Feldweg im Süden geschaffen.

7. Wasserabfluss, Versickerung

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, wurden wieder Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser unverändert festgesetzt. Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen, Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Farrnbach im Südwesten eingeleitet.

8. Öffentliche Grünflächen

Im Westen des Plangebiets wird wieder eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier soll zum einen der Zugang sowie die Nutzung (Wasserentnahme) des an dieser Stelle befindlichen Brunnens gewährleistet werden, als auch eine Möglichkeit zum Aufenthalt für im Gewerbegebiet arbeitende Personen geschaffen werden.

9. Zu begrünende Flächen

Im Nordwesten und Südwesten des Plangebiets wird eine zu begrünende Fläche festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine vollflächige Versiegelung an diesen Stellen unterbunden und es stellt auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Bereich des regionalen Grünzugs dar. Eine Eingrünung mittels Festsetzung zu Baumpflanzungen erfolgt lediglich auf der südlichen Fläche, da im Bereich der nördlichen Fläche die Eingrünung durch die benachbarte Waldfläche erfüllt wird. Hier war das primäre Ziel auch der Schutz der Wurzelbereiche der Waldbäume vor Eingriffen.

10. Flächen für Wald

Im Südosten des Plangebiets bleibt eine Fläche für Wald festgesetzt. Der bestehende Wald dient der Eingrünung des Gewerbegebiets und soll erhalten werden.

11. Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend unverändert übernommen. 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 gedeckt werden. Dafür sind weitere 2.150 m² auf dem Flst. Nr. 410, Gemarkung Roßendorf, erforderlich. In der bisherigen Festsetzung musste daher lediglich die Flächenangabe angepasst werden. Die festgesetzten Ausgleichsflächen im Rahmen der Eingriffsregelung und der waldrechtliche Ausgleich über Ersatzaufforstungen wurde bereits durchgeführt und auch die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen CEF-/FCS-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Auch die Festsetzungen zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen und der Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung wurden unverändert in der Planung übernommen.

12. Leitungsrechte

Die Festsetzungen zu Leitungsrechten wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen. Im Osten des Plangebiets wurde eine Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Marktes Cadolzburg festgesetzt. Dieses Leitungsrecht ist für die Querung des Schmutzwasserkanals erforderlich, der in der Seckendorfer Straße an das bestehende Netz angeschlossen wurde.

13. Grünordnung

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Nutzung von Kühlungseffekten durch Verschattung und Verdunstung wurden im Ursprungs-Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen, Dächern, Fassaden und Stützmauern getroffen. Im Vollzug hat sich gezeigt, dass es hier bei bestimmten betrieblichen Konstellationen zu Umsetzungsproblemen kommt bzw. zu unverhältnismäßigen Teuerungen. Dies betraf in erster Linie die verpflichtende Begrünung von Flachdächern und deren Funktion als Retentionsdach. Da es bereits im Ursprungs-Bebauungsplan die Möglichkeit von Ausnahmen gab, wurden die Festsetzungen zur Grünordnung (§ 8) und zu den örtlichen Bauvorschriften (§ 7) diesbezüglich geprüft und überarbeitet. Die Festsetzungen zu erforderlichen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken wurden dagegen weitgehend unverändert beibehalten. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Bepflanzung der

Gewerbegrundstücke ist nach wie vor im GE 1 bis GE 4 je angefangener 500 m² Grundstücks- bzw. Baufläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im GE 5 beträgt die Anzahl der zu pflanzenden Bäume dagegen lediglich 1 Baum je angefangener 1.000 m² Grundstücks- bzw. Baufläche bzw. mindestens die Anzahl der im Planblatt festgesetzten, zur Pflanzung vorgesehenen Bäume. Hier grenzen bereits Wald bzw. Ausgleichsflächen an. Die Anzahl ist dabei jeweils auf das Grundstück bzw. die gesamte Baufläche eines Vorhabens (bei mehreren Flurstücken) zu beziehen.

Die ursprünglich verfolgten Ziele sollten dabei auch zukünftig eingehalten werden. Daher wurde darauf geachtet, dass auch mit den neuen Festsetzungen eine ausreichende Be- und Durchgrünung möglich ist, gleichzeitig aber der Vollzug erleichtert wird und es weniger Ausnahmen bedarf. So sollte der Verzicht auf eine Dachbegrünung bei Flachdächern und damit auch ein Entfall der Retentionsfunktion auch wieder qualitativ ausgeglichen werden, indem ein Wasserrückhalt durch Versickerung oder durch Zisternen erfolgt. Bereits im Ursprungs-Bebauungsplan war festgesetzt, dass neben begrünten Flachdächern auch ausnahmsweise Sattel- und Pultdächer (ohne Dachbegrünung) zulässig sind, wenn diese mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung belegt werden.

Auf der südlichen Teilfläche GE 5 liegt mittlerweile eine konkretisierte Planung für die Errichtung eines Sägewerkes vor. Im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben bestehen hier außergewöhnlich hohe Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz. Um die Umsetzbarkeit sicherzustellen, wurden die grünordnerischen Festsetzungen in diesem Bereich reduziert. Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung entfallen im GE 5, zudem wird hier die Zahl der zu pflanzenden Bäume auf ca. die Hälfte reduziert. Der hierdurch entstehende erhöhte Ausgleichsbedarf wurde ermittelt und durch eine entsprechende Anpassung und Erhöhung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert (vgl. Umweltbericht Kap. II J). Im Plan- teil wurden die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Teilfläche GE 5 zeichnerisch entlang der Ränder des Baugrundstückes festgesetzt, um die Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen. Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen an dem festgesetzten Standort nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnahe im GE 5 erfolgen. Eine Verlagerung der Baumpflanzungen ist demnach nur im begründeten Einzelfall z.B. für erforderliche Zufahrten oder Leitungsverläufe möglich. Die Eingrünung des Plangebietes bleibt dadurch gewahrt, zudem wurden entlang der südlichen und südwestlichen Ränder des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen und zum Begrünen festgesetzt. Daher ist die ortsnahe Ausführung bei Nicht-Durchführbarkeit an den vorgesehenen Standorten sehr eng auszulegen, um eben diese Eingrünungsfunktion nicht zu gefährden.

Des Weiteren erfolgten folgende Änderungen an den grünordnerischen Festsetzungen:

Die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern wurde von einer Dachfläche ab 15 m² auf 50 m² angehoben. Damit werden die großen, abflusswirksamen Flächen nach wie vor erfasst, der technische Aufwand zur Errichtung eines begrünten Retentionsdaches für sehr kleine Gebäude kann aber entfallen. Ferner wurden die Maßgaben für das zu verwendende Vegetationssubstrat ergänzt, um die gewünschte Retentionsfunktion tatsächlich zu erreichen. Es wurden hier Durchlässigkeitsbeiwerte angegeben, die das Niederschlagswasser auch zurückhalten können.

Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn anstatt des begrünten Retentionsdaches das nicht mehr zurückgehaltene Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden kann oder über eine geeignete Maßnahme (z.B. über eine Brauchwasserzisterne) zurückgehalten werden kann. Für den Regenwasserrückhalt wurde ein Speichervolumen festgesetzt, das sich aus einem Speichervolumen von mind. 5 l/m² der eigentlich zu begrünenden Dachfläche bemisst. Die Rückhalteeinrichtung muss aber mindestens ein Fassungsvermögen von 5 m³ aufweisen. Damit soll nicht ein kompletter Rückhalt des gesamten anfallenden Dachwassers erfolgen, da ja bei der Bemessung der Kanäle und des Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes ja ohnehin damit gerechnet wurde, dass die im Ursprungs-Bebauungsplan eröffneten Ausnahmen zum Verzicht auf eine Dachbegrünung gewählt werden. Es

soll durch diese Festsetzung vielmehr die klimatischen Vorzüge des Retentionsdaches (Erhöhung der Luftfeuchte, Abkühlung) auf andere Art und Weise gewährleistet werden, wozu entweder eine Versickerung oder eine Brauchwassernutzung beitragen. Daher wurde auch nicht ein klassischer Bemessungsregen angenommen, sondern lediglich 5 l/m², da dies im Vollzug zu vertretbaren Größenordnungen des Speichervolumens führt. Hier wird gerade für große Gewerbehallen, bei denen der Bau eines begrünten Retentionsdaches zu einem erheblichen wirtschaftlichen Mehraufwand führen kann, ein alternativer Ansatz geboten um einen positiven Beitrag zum Lokalklima zu erbringen und dabei die Belange der Siedlungswasserwirtschaft zu wahren.

Ferner erfolgte eine Überarbeitung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung. Der Beitrag von Fassadenbegrünung zum klimatischen Ausgleich ist im Vergleich zu alten Großbäumen deutlich kleiner und wirkt sich auch erst in relevantem Maße aus, wenn tatsächlich die kompletten Fassaden eingegrünt sind. Dies ist häufig aus technischen und praktikablen Gründen nur schwer möglich, da nicht immer Rankpflanzen zum Einsatz kommen können, die tatsächlich auch bis zur Gebäudeoberkante die Fassade begrünen können. Es wurde daher eine alternative Festsetzung gewählt, die im Vollzug klarer ist und auf die Fassadenflächen allgemein abstellt, ohne Fassadenöffnungen wie Fenster oder Türen zu berücksichtigen. Dafür wurde der zu begrünende Anteil der Fassade reduziert und zukünftig auch auf die Fassadenlänge (Gebäudeumriss) abgestellt, da dies einfacher zu ermitteln ist, als der fensterlose Anteil von Fassadenabschnitten. Die Festsetzungen wurden außerdem ergänzt zu Maßgaben für nicht bodengebundene Ausführungen wie z.B. Pflanztröge oder vertikale Begrünungssysteme, die immer häufiger zum Einsatz kommen.

Die zeichnerischen Festsetzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes wurden beibehalten, allerdings die Standorte der Straßenbäume, konkret an die ausgeführte Straßenplanung angepasst. Die Standorte waren auch bisher schon nicht fix, da sie sich an den zu erstellenden Grundstückszufahrten orientieren mussten. Auch die Eingrünung des Gewerbegebietes an den Außengrenzen wurde beibehalten. Da es bei der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen aber teilweise zu Eingriffen in Heckenbestände kam, werden diese nicht mehr als „Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, sondern nur noch als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“.

14. Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen des Ortsbildes wurden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Ursprungs-Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, um einen Beitrag zur alternativen Energiegewinnung zu leisten. Diese Festsetzungen wurden auch im Hinblick auf die Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet und aneinander angeglichen, damit es zu keinen Widersprüchen kommt.

Im Plangebiet sind nach wie vor Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10° zulässig, die Regelungen zur Dachbegrünung und der Errichtung des Retentionsdaches werden nun aber ausschließlich bei der Grünordnung unter § 8 geregelt (siehe oben).

Sattel- und Pultdächer sind ebenfalls mit bestimmten Dachneigungen zulässig. Im Teilgebiet GE 5 allgemein, in den übrigen Teilgebieten GE 1 bis GE 4 nur ausnahmsweise. Da hier die positiven Effekte der Dachbegrünung entfallen, wurde darauf geachtet, dass diese einen anderen Beitrag zur Bewältigung der Klimafolgen leisten. Daher sind in den Teilgebieten GE 1 bis GE 4 die Dächer auf mind. 40% der Dachflächen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu belegen. Abweichend zum Ursprungs-Bebauungsplan wird keine Firstrichtung mehr vorgeschrieben, dafür aber der Anteil von 80% der südausgerichteten Dachfläche auf 40% der gesamten Dachfläche angepasst. Damit wird dem technischen Fortschritt Rechnung getragen, da mittlerweile auch auf west- und ost-exponierten Dächern Photovoltaikmodule eine ausreichende Wirtschaftlichkeit haben. Um hier den Bauherren noch mehr Flexibilität zu geben, wurde bestimmt, dass die Herstellung der erforderlichen Anlagen zur solaren Energiegewinnung dabei nicht an die jeweiligen Dachflächen gebunden sind, sondern zum

Ausgleich auch auf allen Dachflächen innerhalb eines Baugrundstückes zusammen bezogen werden können.

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. 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. Hierzu wurde ein Hinweis auf dem Planblatt angebracht.

Zudem erfolgte eine Anpassung der Regelungen für die Fälle, wo bestimmte Eingrünungsmaßnahmen nicht ausreichend realisierbar sind. Diese zielten auf einen einfacheren Vollzug ab. So wurde z.B. die Möglichkeit, für nicht realisierte Dach- oder Fassadenbegrünung Baumpflanzungen durchzuführen, nicht mehr auf das eigene Baugrundstück beschränkt, sondern allgemein auf Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches. Auch hier wurde den Bauherren damit mehr Flexibilität gegeben. Voraussetzung für diese Ausnahme ist jedoch, dass die Bäume aus technischen oder betrieblichen Gründen, wie beispielsweise für erforderliche Zufahrten oder Leitungsverläufe, nicht auf dem eigenen Grundstück gepflanzt werden können. Die Pflanzungen auf anderen Baugrundstücken müssen zudem über das dort geforderte Mindestmaß hinausgehen und sind für dortige Bauvorhaben nicht anrechenbar.

Die weiteren Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind dagegen unverändert übernommen worden.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) waren im Ursprungs-Bebauungsplan Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese wurden teilweise im Plangebiet, teilweise auf externen Flächen festgesetzt und sind bereits vollständig umgesetzt worden. Auf die Ausführungen in Kap. D.11 und den Umweltbericht wird verwiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,9 durch Grundflächen von Lagerflächen und Stellplätzen ermöglicht, sofern diese Flächen ohne Überdachung vorgesehen werden. Hieraus ergibt sich ein weiteres Ausgleichserfordernis, da zusätzliche Flächen versiegelt werden dürfen. Eine neue Flächeninanspruchnahme erfolgt aber nicht und die wesentlichen Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten unverändert. Es erfolgen auch Änderungen der Festsetzungen im Bereich der Grünordnung, insbesondere zur Dach- und Fassadenbegrünung, von denen aber auch bisher schon über Ausnahmen abgewichen werden konnte. Zudem wird auch weiterhin das Ziel zur angemessenen Be- und Durchgrünung des Gebietes und zum klimatischen Ausgleich weiterverfolgt.

Die Erhöhung der GRZ im GE 5 wurde im Umweltbericht aber bilanziert (vgl. Kap. II.J) und der naturschutzrechtliche Ausgleich auf einer schon realisierten Ersatzaufforstungsfläche auf Flst. Nr. 410 der Gemarkung Roßendorf gedeckt. Hierzu wurde die entsprechende Festsetzung bezüglich der Flächengröße angepasst.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksich-

tigen. Zum Ursprungs-Bebauungsplan wurde bereits ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (BIOLOGISCHES BÜRO DR. BRUNNER, 07.09.2022) und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet.

Laut Gutachten waren folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

- V1** Erhaltung der Heckenstrukturen im Süden des Gebiets
- V2** Erhaltung von Alteichen am westlichen Waldrand
- V3** Verzicht auf eine Nachtbaustelle
- V4** Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V5** Absammeln und Umsiedeln der Zauneidechsen
- V6** Erhaltung der Gehölzstrukturen mit den besonnten Rändern zum Schutz der Zauneidechsen
- V7** Reptilienschutzzaun

Sowie folgende CEF-Maßnahmen:

- M1** Ersatzlebensräume für Flussregenpfeifer & Kiebitz
- M2** Schaffung kleinflächiger Habitat Strukturen für Zauneidechsen am Waldrand (Rohboden, Sicherung und Erweiterung von besonnten Sandflächen) Sandflächen), sowie Aufwertung der Zauneidechsen-Habitate und Vernetzung der Lebensräume mit der freien Landschaft
- M3** Anlage eines Reptilienmeilers
- M4** Ersatzhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel (4 je entfallendem Höhlenbaum)

Da die vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) M2 und M3 für Zauneidechsen nicht rechtzeitig funktional wirksam hergestellt werden konnten, waren Maßnahmen zur Sicherstellung des günstigen Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen) notwendig. Die hierfür erforderlich gewordene, artenschutzrechtliche Ausnahme vom Schädigungsverbot und dem Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde von der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 24.10.2022 (Az. RMF-SG55.1-8646-9-101-7) erteilt.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden bei der Baufeldfreimachung beachtet, eine Umweltbaubegleitung durchgeführt und die Ersatzmaßnahmen vollständig umgesetzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ treten zunächst keine neuen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ein, da die bodenbrütenden Vogelarten durch die Baumaßnahmen vergrämt und die Zauneidechsenpopulation in die hergestellten Ausgleichsflächen umgesiedelt wurden. Eine Wiederbesiedelung wurde hier durch die Aufstellung von Reptilienzäunen verhindert. Weiterführende Prüfungen oder Maßnahmen sind derzeit daher nicht angezeigt.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ – zu erwarten. Nähere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht.

F BODENORDNUNG

Der Geltungsbereich befindet sich mit Ausnahme von Teilen des südlichen Plangebiets noch vollständig in kommunalem Eigentum. Eine spätere Parzellierung der Grundstücke ist vorgesehen. Ein Umlegungsverfahren nach BauGB ist nicht erforderlich.

G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

Nachfolgende Gutachten dienen als Grundlage für die Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes:

Biologisches Büro Dr. Brunner: Bebauungsplan Nr. 54 ‚Schwadmühle West‘ - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 39 S. + Anhang, 07.09.2022

Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ Markt Cadolzburg, München vom 18.05.2022

Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ des Marktes Cadolzburg, Nürnberg vom 04.07.2022

Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ des Marktes Cadolzburg, Nürnberg vom 12.01.2026

Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/ Geotechnischer Bericht, Pyrbaum vom 25.01.2022

R&H Umwelt GmbH: Orientierende Altlastenuntersuchung Nürnberg, vom 29.10.2021

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG

Der Markt Cadolzburg hat das Gewerbegebiet „Schwadmühle“ im Norden von Cadolzburg nach Westen mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ erweitert. Der Bebauungsplan ist seit Januar 2023 rechtskräftig und das Gebiet erschlossen. Dieser Bebauungsplan soll nun in einigen Festsetzungen geändert werden, um den Vollzug zu erleichtern und insbesondere auch unverhältnismäßig hohe ökonomische Aufwendungen zur Gewährleistung der Festsetzungen zu vermeiden.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu ermöglichen, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen. Ferner ist auch der Umgang mit regenerativen Energien und mögliche Auswirkungen von Katastrophen und Unfällen zu untersuchen.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes bezieht sich auf den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54. Bei der Darstellung des Bestandes und der Bewertung der Auswirkungen wird dabei als Bezugsgrundlage der rechtskräftige Bebauungsplan genommen und nur die Auswirkungen der durchgeführten Änderungen ermittelt. Der frühere Zustand im Plangebiet ist damit nicht mehr relevant.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ soll in einigen Punkten geändert werden. Insbesondere erfolgen Änderungen der Art der baulichen Nutzungen, es wird aber grundsätzlich wieder ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung entspricht dem Ursprungs-Bebauungsplan und umfasst insgesamt rund 134.900 m² (13,5 ha). Eine Neu-Inanspruchnahme von Fläche erfolgt nicht. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet wird in den Teilgebieten GE 1 bis GE 4 wieder mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Im Teilgebiet GE 5 ist eine Überschreitung dieser GRZ um 0,1 durch Grundflächen von Lagerflächen und Stellplätzen möglich, sofern diese nicht überdacht sind. Das Gebiet wird über die Seckendorfer Straße (FÜ 2) und die Roßendorfer Straße (FÜ 16) erschlossen. Die Erschließung wurde jüngst fertiggestellt. In der Bebauungsplanänderung werden ferner Festsetzungen zur Grünordnung und die örtlichen Bauvorschriften angepasst, insbesondere zu begrünten Flachdächern und der Fassadenbegrünung.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Cadolzburg und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Fürth zu berücksichtigen.

Im REGIONALPLAN der Region Nürnberg ist der südwestliche Bereich des Plangebiets als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Diesem Grünzug sind die Funktionen Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen (Z 7.1.3.2).

Im wirksamen FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN des Marktes Cadolzburg von 1997 (Stand der 34. Änderung) wird der Geltungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und im Südosten als Fläche für Wald dargestellt. Es werden hier keine spezifischen landschaftsplanerischen Darstellungen oder weitere Entwicklungsziele für die Belange von Natur und Landschaft formuliert.

Für das Plangebiet sind im ABSP des Landkreises Fürth keine spezifischen Ziele enthalten. Südlich des Plangebiets liegt eine Verbundachse zur Optimierung der Funktion als Feuchtverbundachse im Farnnbachtal sowie zur Förderung naturnaher Strukturen am Farnbach. Das Plangebiet hat für diese Ziele bzw. diesen Landschaftsausschnitt keine funktionale Bedeutung.

Für Siedlungsbereiche wird im ABSP insbesondere die Förderung einzelner Tierarten durch gezielte Strukturverbesserungen vorgeschlagen.

- Fledermäuse
- Sonstige Säugetiere
- Vögel
- Wildbienen, Grab- und Wegwespen

Die Maßnahmen greifen jedoch eher auf Ebene von Einzelvorhaben, eine Festsetzung im Bauungs- bzw. Grünordnungsplan ist als unverhältnismäßig anzusehen.

Weitere Ziele für die Ebene der Bauleitplanung betreffen:

- die Einbeziehung naturschutzfachlicher Gesichtspunkte und die jeweilige naturräumliche Situation in die Grünplanung für Gewerbeflächen (z.B. Vernetzung mit dem Umfeld, Schaffung bedeutsamer Wanderkorridore für Arten) und
- die Festlegung eines möglichst geringen Anteils an versiegelten Flächen. Das Niederschlagswasser sollte weitestgehend versickern, der Abfluss darf nur über Rückhaltebecken den Fließgewässern zugeführt werden.

Bei der vorliegenden Planung konnten diese Ziele wie folgt berücksichtigt werden:

- Durchgrünung des Gebietes über grünordnerische Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Reduzierung des Oberflächenabflusses, Prüfung einer Ableitung unbelasteter Oberflächenwässer sowie
- Erhaltung von schützenswerten Teilbereichen im Südosten.

D BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN

Die Umweltprüfung für die 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt als Ausgangszustand die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans. Im Folgenden werden die negativen wie positiven Auswirkungen beschrieben, die bei Umsetzung dieser Bebauungsplanänderung zu erwarten sind. Auswirkungen, die z.B. durch die schon erfolgte Baufeldfreimachung im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sind daher nicht mehr Bestandteil dieser Umweltprüfung.

1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 134.900 m². Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine relevante Änderung an der Festsetzung von ca. 113.100 m² Baufläche und ca.

8.750 m² Verkehrsflächen. Es erfolgt ausschließlich eine Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes ohne eine neue Netto-Inanspruchnahme von Fläche.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

2. Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Blasensandstein (kmBL) und gehört damit zum Sandsteinkeuper. Er besteht aus einer Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen. Das vorhandene Gestein besteht aus fein- bis grobkörnigen Sandsteinen, ist selten Geröll führend und enthält Ton-/Schluffstein sowie vereinzelt Dolomitsteinbänken.

Teile des Bodenkörpers waren schon durch die frühere Bebauung zuletzt durch die Erschließungsmaßnahmen verändert worden. Das Gewerbegebiet kann aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 in hohem Maße bebaut und versiegelt werden (zulässige Überbauung bis zu 80% der Grundstücksflächen). Im Teilgebiet GE 5 darf durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes diese nun um 0,1 überschritten werden, was zusätzliche Versiegelungen im Umfang von ca. 0,35 ha ermöglicht.

Versiegelte Flächen verlieren aber allgemein ihre natürlichen Bodenfunktionen als:

- Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.¹

Da die Planänderung nur im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Erhöhung der GRZ zur Folge hat, werden dadurch noch keine weiteren relevanten, nachteiligen Effekte ausgelöst.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als noch nicht erheblich nachteilig bewertet.

3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor, ca. 130 m südlich des Plangebietes verläuft aber der Farrnbach (bzw. der dazu parallel verlaufende Mühlgraben), welcher ab der Schwadmühle ein Gewässer II. Ordnung ist. Der Farrnbach mündet in die Regnitz.

Die hydrogeologischen Verhältnisse des Sandsteinkeupers im Norden von Cadolzburg werden stark vom horizontalen Wechsel von grundwasserleitenden und wasserundurchlässigen Gesteinsschichten geprägt, die zur deutlichen Ausbildung verschiedener Grundwasserstockwerke geführt haben. Während in den Sandsteinen und Sanden das Grundwasser gesammelt und gespeichert wird, staut es sich an den Tonsteinschichten.

Im Geltungsbereich wurden auch zwei Brunnen für die Gewinnung von Wasser für die Bewässerung der Anbauflächen der Gärtnerei errichtet. Diese sind auch im Planblatt gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Südlich des Geltungsbereichs in mind. 90 m Entfernung beginnt am Mühlgraben (bzw. dem Farrnbach) das Trinkwasserschutzgebiet „Cadolzburg, M“.

¹ vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG

Die Bebauungsplanänderung führt lediglich im Teilgebiet GE 5 zu einer stärkeren Versiegelung von Oberflächen. Die Maßgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser bleiben unverändert. Es werden zwar Festsetzungen zu begrünten Retentionsdächern angepasst, der Entfall von Rückhaltefunktionen aber über andere Maßnahmen (Versickerung, Rückhalteraum) kompensiert.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden. Durch die gedrosselte Einleitung der Niederschlagswässer in die Vorflut wird das Abflussgeschehen im Hinblick auf Hochwasserereignisse dort auch nicht verschlechtert.

Die Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

4. Schutzgut Klima/Luft

Das Klima in Cadolzburg kann als leicht kontinental bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mildes bis warmes Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet bei 8,0 – 9,0 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1989 bis 2011 beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat um Cadolzburg eine Dauer von etwa 220 – 240 Tagen (BayFORKLIM 1996).

Durch die mögliche gewerbliche Bebauung zählt das Plangebiet zu einem potenziell überwärmten Bereich. Als kleinklimatische Entlastung wurde Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Außerdem wurde auf eine Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Straßenbäumen geachtet und Verpflichtungen zur Pflanzung von Bäumen auf den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen zwar Änderungen der Festsetzungen zu der klimawirksamen Dach- und Fassadenbegrünung, allerdings wurde auf eine ausreichende Kompensation geachtet, so dass im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen keine nachteiligen Auswirkungen zu besorgen sind.

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Klima/Luft werden nicht als erheblich nachteilig bewertet.

5. Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die verbliebene Waldfläche im Südosten und die Heckenbestände an den Gebietsgrenzen weitgehend vegetationsarm. Auf den brach gefallen Flächen der früheren Gärtnerei kam es durch den Rückbau und zuletzt durch die Erschließungsmaßnahmen immer wieder zu Bodenumlagerungen. Hier hat sich ein locker bewachsener Vegetationsbestand, vergleichbar einer Ackerwildkrautflora ohne seltene oder gefährdete Arten eingestellt.

Im Plangebiet gibt es keine ausgewiesenen Schutzgebiete und/oder -objekte nach Naturschutzrecht (z.B. Naturdenkmale). Im Geltungsbereich befinden sich auch keine kartierten Biotope aus der Flachlandbiotopkartierung. Genauso wenig sind geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG vorhanden.

Die wesentlichen Vegetationsverluste (v.a. von Wald) erfolgten bereits. Die Bebauungsplanänderung hat lediglich die Anpassung einiger Festsetzungen zum Ziel. Die im Zuge der Erschließungsmaßnahmen teilweise beeinträchtigten Heckenzüge werden wieder als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Dies ist aber keine nachteilige Auswirkung der Bebauungsplanänderung.

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünung angepasst, aber grundsätzlich weitgehend aufrechterhalten. Insbesondere erfolgten wieder Festsetzungen zu Baumpflanzungen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden daher als nicht erheblich nachteilig bewertet.

6. Schutzgut Tiere

Relevante Vorkommen von Tierarten im Plangebiet treten ausschließlich noch in den erhaltenen Wald- und Gehölzflächen und in den neu geschaffenen Ausgleichsflächen auf. Dort wurden auch einige Alt-Eichen erhalten. Die im Plangebiet vorhandene Eidechsenpopulation wurde auf diese Ausgleichsflächen umgesiedelt.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen auch keine Anpassungen der Festsetzungen, die sich nachteilig auf die Tierwelt auswirken würden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind daher nicht erheblich nachteilig.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Strukturdiversität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme der verbliebenen Wald- und Gehölzflächen gering.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Bewertungen der maßgeblichen Schutzgüter sind die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auch für das Schutzgut Biologische Vielfalt nicht erheblich nachteilig.

8. Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektromagnetischen Feldern. Im Plangebiet sind gewerbliche Nutzungen zulässig, was auch durch die 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten wird.

Die Bebauungsplanänderung hat auf das Schutzgut Mensch keine nachteiligen Auswirkungen, da auf die Belange des Klimaschutzes und der Be- und Durchgrünung des Gewerbegebietes weiterhin geachtet wurde. Es sind durch die Änderungen bei der Art der baulichen Nutzungen (Zulassung von Logistikbetrieben) auch keine nachteiligen Effekte im Hinblick auf den Immissionsschutz zu besorgen. Die festgesetzte Emissionskontingentierung nach DIN 45691 wurde zwar angepasst (siehe schallschutztechnisches Gutachten, IfB Sorge, Nr. 15476.2a, 12.01.2026), die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld dadurch aber nicht beeinträchtigt. Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmimmissionen können damit ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

9. Schutzgut Landschaft

Die Landschaft rund um das Plangebiet ist von intensiv genutzter Land- und Forstwirtschaft geprägt. Neben dem bestehenden Gewerbegebiet im Osten wird auch das festgesetzte Gewerbegebiet im BP Nr. 54 einen Einfluss auf das Landschaftsbild haben.

Da eine Änderung am Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Gebäudehöhen nicht erfolgt und grundsätzlich an grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung festgehalten wird, sind im Vergleich zum Ursprungs-Bebauungsplan keine relevanten Änderungen zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden daher als nicht erheblich nachteilig bewertet.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Bodendenkmäler bekannt, allerdings ist grundsätzlich in dieser Gegend immer mit Bodenfinden zu rechnen. Bei den Erschließungsmaßnahmen gab es diesbezüglich aber keine Anhaltspunkte.

Sachgüter sind bis auf die Erschließungsanlagen und das Regenrückhaltebecken im Süden keine vorhanden. Diese sind ja Voraussetzung für das Gewerbegebiet und durch Festsetzungen abgesichert.

Kulturgüter und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen im Plangebiet allgemeine Wechselwirkungen. Durch die Bebauungsplanänderung werden diese aber im Vergleich zum aktuellen Zustand nicht beeinflusst.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Durch die vorgesehene Nutzung können betriebsbedingt sowohl hausmüllähnliche aber auch gewerbliche Abfälle (Verpackungsmüll, aber auch Reststoffe aus der gewerblichen Produktion) anfallen. Der Umfang der entstehenden Abfälle kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abgeschätzt werden. Die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Müllarten sind sachgemäß zu trennen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung nach den einschlägigen Bestimmungen zuzuführen. Dies gilt auch für potentiell verwendete oder entstehende gefährliche Abfälle. Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich hier aber keine anderen Sachverhalte.

Da die Baufeldfreimachung bereits durchgeführt wurde und die Erschließungsarbeiten abgeschlossen sind, entstehen hier baubedingt keine neuen Abfälle mehr.

Anfallende Schmutzwässer werden dem bestehenden Kanalsystem zugeführt und einer Reinigung zugeleitet. Niederschlagswässer werden über ein Trennsystem dem Regenrückhaltebecken im Süden zugeführt und dann gedrosselt über einen Regenwasserkanal in die Vorflut abgeleitet.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht eingeschränkt. Ganz im Gegenteil soll ein besonderes Augenmerk auf die Nachhaltigkeit und die Nutzung erneuerbarer Energie, eine dezentrale Energieversorgung und die Energieeffizienz der Gebäude gelegt werden. Lediglich durch die Lage benachbart zu den Gehölzbeständen im Westen ist ggf. die Nutzung solarer Energie bei einigen Gebäuden etwas eingeschränkt, wobei dies bei Solaranlagen auf dem Dach kein größeres Problem darstellen sollte. Eine Vereinbarkeit mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung und Solaranlagen auf Flachdächern wird gesehen.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgen keine wesentlich anderen Bestimmungen im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien.

Weitere Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden nicht explizit getroffen. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben im Hochbau einzuhalten (z.B. über das GEG oder Art. 44a Abs. 2 BayBO).

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Im Vergleich zur vorliegenden Bebauungsplanänderung stellten die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans bereits Alternativen dar. Diese Planungsalternativen unterscheiden sich von den jetzt getroffenen Festsetzungen weniger in der inhaltlichen Zielsetzung, als im konkreten Vollzug. So ist nach wie vor eine Dach- und Fassadenbegrünung erwünscht und zulässig, die Möglichkeiten und v.a. auch die jeweiligen Verpflichtungen zur Umsetzung wurden aber modifiziert. Im Ergebnis hätte der bisherige planungsrechtliche Zustand daher zu wenig anderen Verhältnissen geführt, als der vorliegende.

Bei der Nullvariante, also bei einem Verzicht auf eine Bebauungsplanänderung, würden die bestehenden Festsetzungen weiterhin ihre Gültigkeit besitzen.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen der Planung wird durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert (in Klammer: betroffene Schutzgüter):

- Nutzung vorhandener Erschließungsansätze und schon bebauter und genutzter Bereiche (Fläche, Boden, Wasser)
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes mit standortgerechten Gehölzen und Überstellung von Stellplatzflächen (Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Fassadenbegrünung an Gebäudewänden und Begrünung von (Stütz-)Mauern und Gabionen (Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung (Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima/Luft)
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung (Wasser, Klima/Luft)
- Entwässerung im Trennsystem (Wasser)
- Festsetzung sockelloser Zäune (Tiere)
- Emissionskontingentierung zur Reduzierung von Lärmimmissionen auf schutzwürdige Nutzungen (Mensch)

Die Auflistung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind nicht abschließend.

J EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICH

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Im Ursprungs-Bebauungsplan wurde die Eingriffsregelung bereits abgearbeitet und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf konkreten Flächen bestimmt, im Bebauungsplan festgesetzt und diese auch schon ausgeführt.

Neben der Festsetzung von Ausgleichsflächen im Südosten des Plangebietes waren folgende Ausgleichsflächen vorgesehen:

1. Flst. Nr. 1026 und 1028, Gmkg. Deberndorf, 35.449 m², Umsetzung der CEF-Maßnahmen für Kiebitz und Flussregenpfeifer
 2. Flst. Nr. 410, Gmkg. Roßendorf, 15.367 m², Ersatzaufforstung und Anlage von extensiv genutztem Grünland
 3. Flst. Nr. 1277 und 1278, Gmkg. Steinbach, 13.961 m² (Teilflächen), Ersatzaufforstung
- Die Lage dieser Ausgleichsflächen ist auch Abbildung 3 zu entnehmen.

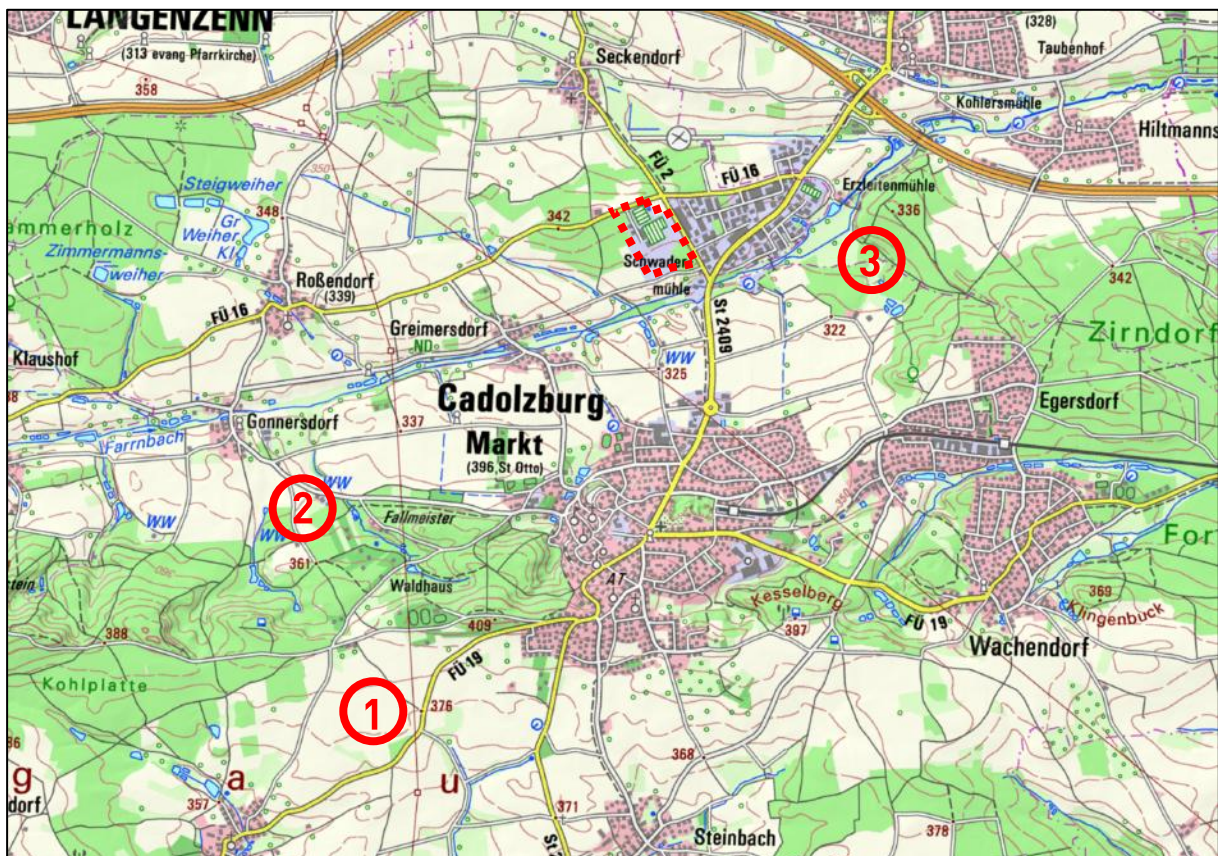


Abbildung 3: Lage der Ausgleichsflächen in Bezug zum Plangebiet

Durch die Bebauungsplanänderung kommt es lediglich im Teilgebiet GE 5 zu möglichen neuen Eingriffen in Natur und Landschaft, da hier die bisher festgesetzte GRZ von 0,8 durch Grundflächen von Lagerflächen und Stellplätzen um 0,1 überschritten werden darf. Hierfür ist ein zusätzlicher Ausgleich zu leisten.

Im Ursprungs-Bebauungsplan erfolgte die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs noch nach dem früheren Leitfaden. Der zusätzlich erforderliche Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll nun in Anlehnung an den 2021 eingeführten neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung abgeleitet werden, da dieser auch über die GRZ bilanziert.

Im Bebauungsplan werden wieder gewerbliche Bauflächen festgesetzt, die laut Biotopwertliste 1 WP/m² (Biotop-/Nutzungstyp X1) haben, allerdings mit Gebäuden und versiegelten und unversiegelten Flächen. Durch die Erhöhung der GRZ II auf 0,9 fallen ja bisher unversiegelt zu haltende Flächen weg, die man im Gewerbebereich am ehesten von der Wertigkeit mit Verkehrsbegleitgrün (Biotop-/Nutzungstyp (V51) ansetzen könnten (3 WP/m²). Die Biotopwertliste zur BayKompV bietet hier keinen adäquaten Nutzungstyp an, allerdings würden ohnehin nach Leitfaden alle Biotop-/Nutzungstypen mit einer geringen Wertigkeit mit pauschal 3 WP/m² angesetzt.

Das Teilgebiet GE 5 für das die Erhöhung der GRZ II erfolgt, hat eine Flächengröße von 35.826 m². Nach dem Leitfaden gilt: Fläche x Wertpunkte/m² x GRZ = Ausgleichsbedarf. Ein Planungsfaktor wird nicht angesetzt. Als GRZ wird hier die Differenz von 0,8 auf 0,9 angesetzt, also 0,1 womit sich folgender Ausgleichsbedarf ergibt:

$$35.826 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2 \times 0,1 = 10.747,8 \text{ WP}$$

Um diesen Ausgleich zu decken, wird auf die Ausgleichsfläche 2 (Flst. Nr. 410, Gmkg. Roßendorf) zurückgegriffen. Auf diesem Flurstück wurde bereits für den Ursprungs-Bebauungsplan der forstrechtliche Ausgleich gedeckt. Da für den naturschutzrechtlichen Ausgleich weniger Fläche benötigt wurde, wurden dort bisher nur 5.592 m² für naturschutzrechtlichen Ausgleich benötigt. Die restliche Fläche von 9.775 m² konnte dem kommunalen Ökokonto zugeschlagen werden (Bestätigung der UNB Fürth vom 04.12.2024).

Da nur die über den rechtlich geforderten Ausgangszustand (Aufforstung) hinausgehende Aufwertung angerechnet werden konnte, ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsumfangs für den Prognosezustand der externen Ausgleichsmaßnahme bei Gonnersdorf nach BayKompV bzw. Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“

Ausgangszustand		Prognosezustand		Ab-schlag Entwick- lungszeit	Aufwer- tung um	Fläche [m ²]	Komen- sations- umfang [WP]
Biotop- und Nutzungstypen Bestand (Annahme)	Grund- wert	Ziel Biotop- und Nutzungstypen Planung	Grund wert				
N61 Sonstige standortgerech- te Nadelmisch- wälder, junge Ausprägung	6 WP	L113 Eichen-Hain- buchenwälder wechseltrockener Standorte, alte Ausprägung	14 WP	3 WP	5 WP	2.150 m ²	10.750
Summe						2.150 m²	10.750 WP

Mit der erzielten Aufwertung von 10.750 Wertpunkten kann der zusätzlich erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 10.748 Wertpunkten gedeckt werden.

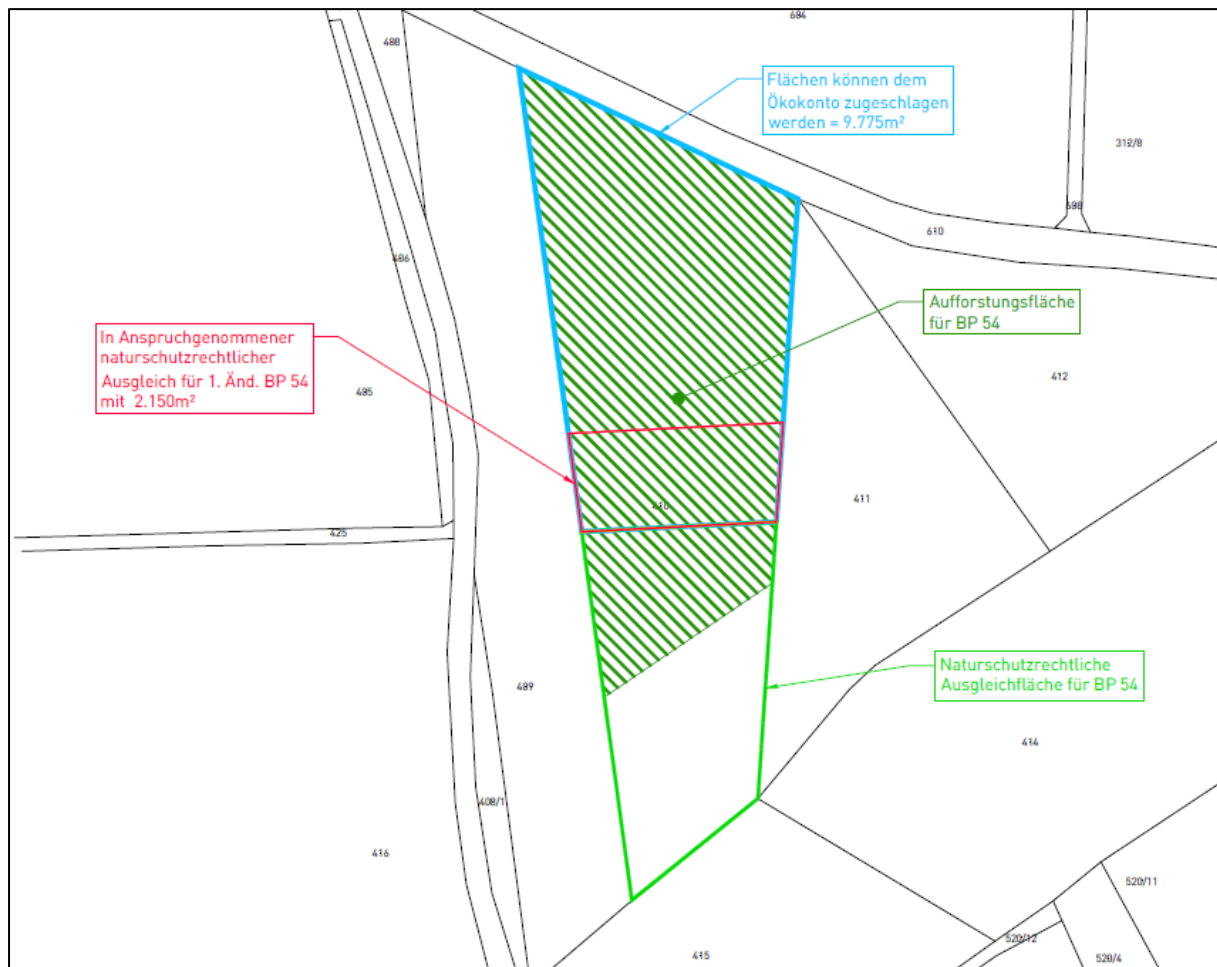


Abbildung 4: Zuordnung der Teilflächen auf der Ausgleichsfläche Nr. 2 südlich der Gonnersdorfer Straße zu den jeweiligen Ausgleichsarten bzw. mögliche Zuordnung zum kommunalen Ökokonto des Marktes Cadolzburg (Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

K KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ ist grundsätzlich nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit ggf. weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Da es durch die Bebauungsplanänderung aber nicht zu neuen Inanspruchnahmen von Flächen und die zusätzlichen Eingriffe beschränkt sind kommt, sind keine kumulativen Auswirkungen zu besorgen.

L BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Knapp 1 km östlich befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“. Durch die Entfernung zum Plangebiet waren schon durch

den Ursprungs-Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieses Gebiets zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung, weswegen auch hier die Planung keinen Einfluss hat.

Somit kann eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten durch die Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden.

M PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte. Im Ergebnis wurden Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Es waren folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- V1** Erhaltung der Heckenstrukturen im Süden des Gebiets: Die Heckenstruktur bildet eine lokal bedeutende Biotopverbundstruktur und Rückzugsraum für eingriffsempfindliche Singvögel, die auf Freiflächen Nahrungshabitate finden.
- V2** Erhaltung von Alteichen am westlichen Waldrand. Dort finden sich Alteichen mit Höhlen und Totholzstrukturen.
V2 dient vor allem der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzgl. des Schutzes von Fledermäusen.
Ist die Maßnahme V2 nicht vollumfänglich umsetzbar, so greift die Maßnahme M4.
- V3** Verzicht auf eine Nachtbaustelle
- V4** Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V5** Absammeln und Umsiedeln der Zauneidechsen ab Februar 2023
- V6** Erhaltung der Gehölzstrukturen mit den besonnten Rändern zum Schutz der Zauneidechsen
- V7** Reptilienschutzzaun
Der Reptilienschutzzaun ist vom Nordosten des Geländes entlang der Ostseite des Gebiets über das Regenrückhaltebecken und entlang des Südrands des Gebiets zu führen. Der 50 cm hohe, glatte Zaun verhindert, dass die geschützten Zauneidechsen auf das Baufeld übertreten. Die vorhandenen Bestände werden geschützt. Der Zaun ist ab Februar 2023 zu stellen.

Sowie folgende CEF-Maßnahmen:

- M1** Ersatzlebensräume für Flussregenpfeifer & Kiebitz
Innerhalb der Feldvogelkultisse 2020 (LfU) bzw. innerhalb des Aktionsradius bruthabitatsuchender Kiebitze sind Ersatzlebensräume für den Kiebitz anzulegen. Der Kiebitz brütet mit zwei Paaren auf dem Untersuchungsgebiet und führt dort auch Jungtiere. Der Fortpflanzungsnachweis ist erbracht.
Die Ausgleichsfläche M1 muss eine Mindestgröße zwischen 2 und 3 ha aufweisen, durch extensive Pflege, der Anlage von Feuchtplätzen sowie Störungsfreiheit geprägt sein. Ein

Abstand von 100 m zum Waldrand und zur Bebauung erhöht die Annahme von Ersatzlebensräumen. Der Gesamtlebensraum (inkl. Nahrungshabitat) für die Kiebitze sollte 10 ha umfassen (inkl. PIK Maßnahmen).

- M2** Schaffung kleinflächiger Habitat-Strukturen für Zauneidechsen am Waldrand (Rohboden, Sicherung und Erweiterung von besonnten Sandflächen), sowie Aufwertung der Zauneidechsen-Habitate und Vernetzung der Lebensräume mit der freien Landschaft, Fortführung der kleinflächigen Habitatstrukturen für Zauneidechsen an der südexponierten Seite der Hecke am Südrand des Gebiets. Die existierenden Eidechsen-Habitate mit einer Fläche von ca. 300 m² sind im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der erweiterten Bebauung an der Schwadmühle Lebensräume der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) isoliert werden. Ziel der Kombination der Maßnahmen M2 und M3 ist die Vernetzung von Lebensräumen der Zauneidechse zur Stabilisierung der lokalen Population.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist teilweise erst nach erfolgter Rodung möglich, da auch die dann aktuellen Grenzstrukturen der Gehölze mit entsprechenden Strukturen versehen werden können.

- M3** Anlage eines Reptilienmeilers

Zur Vermeidung des weiteren Verlustes von Zauneidechsen-Habitaten im Zuge der Baumaßnahmen ist ein Reptilienmeiler am nordwestlichen Waldrand im Umgriff der Zauneidechsen-Habitate anzulegen.

Der Meiler hat die Dimension von 5 m x 2 m und wird mit einem sandigen Vorfeld mit den Ausmaßen 5 m x 2,5 m ergänzt. Die Sandfläche ist mit gewaschenem Sand herzustellen und regelmäßig durch Pflege offen zu halten.

- M4** Ersatzhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel

Neben der Erhaltung von Fledermaushabitaten in Alteichen ist die Bereitstellung von 2 Fledermaushöhlenkästen pro gefällter Alt-Eiche, inkl. Wartung in angrenzenden Bereichen, z.B.:

- Schwegler Fledermausflachkasten 1FF,
- Schwegler Fledermaushöhle 2FN
- Schwegler Fledermaushöhle 1FD

Sowie von 2 mardersicheren Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten, inkl. Wartung in angrenzenden Bereichen anzubringen, z.B.:

- Schwegler Starennisthöhle 3SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm
- Schwegler Nisthöhle 1B Fluglochweite 32 mm
- Nischenbrüterhöhle 1N.

Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

Da die Maßnahmen M2 und M3 für die Zauneidechse nicht vorlaufend möglich waren, war diesbezüglich eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich, die von der Höheren Naturschutzbehörde mit Bescheid vom 24.10.2022 (Az. RMF-SG55.1-8646-9-101-7) erteilt wurde.

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine neue Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, die Erschließungsmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Maßnahmen bezüglich insektenfreundlicher Außenbeleuchtung wurden im Bebauungsplan zum Schutz von Insekten festgesetzt (vgl. § 41a BNatSchG und Art. 11a BayNatSchG). Davon profitieren auch Arten und Artengruppen, deren Beute aus nachtaktiven Insekten besteht, wie z.B. Fledermäuse. Ferner gibt es eine Festsetzung zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden.

Generell ist später auf Vorhabenebene immer das spezielle Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG zu beachten. Dabei ist auch jeweils der aktuelle Zustand eines Baugrundstücks zu

berücksichtigen, der sich über die Jahre (z.B. durch Gehölzsukzession bei Nicht-Bebauung) verändern kann.

N VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Unfallrisiko bei den gewerblichen Nutzungen über das übliche Maß in festgesetzten Gewerbegebieten hinaus besteht voraussichtlich nicht. Eine endgültige Beurteilung kann hier aber nur bei Kenntnis der genauen Vorhaben und der anzusiedelnden Gewerbebetriebe erfolgen. Es gelten aber auch die allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften für gewerbliche Nutzungen bzw. gesetzlich festgelegte Anforderungen zur Ausgestaltung bestimmter Anlagen. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Abstandsgebot nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie). Belange der Störfallvorsorge sind somit aktuell nicht relevant.

Die nächstgelegenen Feuerwehrstandorte im Gebiet von Cadolzburg im Süden und in Seukendorf im Nordosten befinden sich jeweils etwa 2 km Fahrtstrecke entfernt vom Gewerbegebiet, so dass ein schnelles Eintreffen von Rettungskräften bei Unfällen gewährleistet wäre.

Auch ein besonderes Risiko bei Katastrophen wird nicht gesehen. So liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder überflutungsgefährdeter Flächen. In Teilen kann aber das Grundwasser relativ hoch anstehen (< 0,5 m unter Geländeoberkante). Andere Georisiken (z.B. Erdfall, Erdbeben) sind nicht gegeben.

O ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen. Erhebliche Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes waren auf Ebene des Ursprungs-Bebauungsplans für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen zu erwarten, hierfür war aber kein spezielles Monitoring angezeigt. Die Durchführung der Ersatzaufforstung wurde im Rahmen der Wahrung der forstlichen Belange überprüft. Überwachungsbedürftige Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind somit nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine Überprüfung der Planung und möglicher, daraus resultierender Folgen, kann im Rahmen allgemeiner Fortschreibungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes des Marktes Cadolzburg erfolgen.

P METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie auf das unmittelbare Umfeld soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufge-

listeten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen. Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung wurden die zu erwartenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden – sofern erforderlich – verbal-argumentativ erläutert. Für die neue Eingriffsbilanzierung bei der 1. Änderung wurde aber auf den neuen Leitfaden aus dem Jahr 2021 zurückgegriffen.

Für die Schutzgüter lagen ausreichende Grundlagen für eine Bewertung der durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Auswirkungen vor.

Kenntnislücken bestehen zur derzeitigen Luftbelastung im Plangebiet. Genaue Messungen liegen hierfür nicht vor. Da aber keine relevanten Emissionsquellen in der Umgebung bekannt sind und eine gute Durchlüftung des Gebietes besteht, sind diese Daten für die ordnungsgemäße Erstellung dieses Umweltberichtes entbehrlich.

Q ZUSAMMENFASSUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“ umfasst in erster Linie eine Anpassung von textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu örtlichen Bauvorschriften und zur Grünordnung. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem 2023 rechtskräftig gewordenen Ursprungs-Bebauungsplan. Die Planung sieht nach wie vor die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vor und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13,5 ha. Davon nehmen die Bauflächen ca. 11,3 ha und die Erschließungsstraßen ca. 0,9 ha ein. Der Rest entfällt auf Grünflächen, Ausgleichsflächen, eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken und eine Waldfläche.

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung bezogen auf die planungsrechtliche Bestandssituation (aktuell gültiger Bebauungsplan) und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung untersucht und bewertet.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bewertungen

Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	nicht erheblich nachteilig
Boden	nicht erheblich nachteilig
Wasser	nicht erheblich nachteilig
Klima/Luft	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	nicht erheblich nachteilig
Tiere	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	nicht erheblich nachteilig
Mensch	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Wechselwirkungen	nicht erheblich nachteilig

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung treten nicht auf, da es nicht zu einer Neu-Inanspruchnahme von Fläche kommt. Es werden nur im Teilgebiet GE 5 zusätzliche Eingriffe durch eine Erhöhung der GRZ II ermöglicht. Die Änderung und Anpassung der Festsetzungen ist im Hinblick auf die Schutzgüter im Wesentlichen aber nicht relevant bzw. im Hinblick auf die Auswirkungen neutral zu sehen.

Da zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleichsbedarf wird aus dem kommunalen Ökokonto gedeckt. Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden, ebenso sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig. Die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich wurden bereits vollständig umgesetzt.

Kumulative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu besorgen.

III. PFLANZLISTE

Großkronige Laubbäume (v.a. im öffentlichen Straßenraum)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop' 'Zenngrunder'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus x macrocarpa</i>	Großfrüchtiger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa marginata</i>	Raublättrige Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose

Rosa dumalis
Salix spec.
Sambucus nigra

Blau-Grüne Rose
Weide
Schwarzer Holunder

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Clematis spec.
Hedera helix
Parthenocissus spec.
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis

Waldrebe
Efeu
Wilder Wein
Knöterich
Glyzinie

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,
1 Stück pro 1,5 m²

IV. ANHÄNGE

Synopse zw. Satzungsfassung des Ursprungsbebauungsplan und Entwurf der 1. Änderung

1. Änderung **Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ – Entwurf**Satzungsfassung

Textliche Festsetzungen

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund von

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 ~~vom 08.10.2022~~ (BGBl. I 2025 Nr. 348)~~S. 1726~~), in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)~~durch Gesetz vom 08.11.2022~~ (GVBl. S. 650)

die 1. Änderung des ~~den~~ **Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ als Satzung.**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021~~03. Juli 2023~~ (BGBl. I 2023 Nr. 176)~~S. 1802~~) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 ~~22.07.2022~~ (GVBl. S. 374)~~637~~).

§1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- (3) Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten zur Deckung des Innenstadtbedarfs, des sonstigen Bedarfs sowie der Nahversorgung gemäß nachfolgender Sortimentsliste sind unzulässig.

Zum Innenstadtbedarf zählen:

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung und Schuhe
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik, Haushaltselektronik, Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren

- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Zum sonstigen Bedarf zählen:

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel
- Küchen
- Zooartikel und Tiere

Zur Nahversorgung zählen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke

Ein Handel mit den oben aufgeführten Gütern kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Verkaufsfläche dem gewerblichen Betrieb untergeordnet und zugeordnet ist. Dabei darf die Verkaufsfläche für diese Güter 4100 m² nicht überschreiten.

~~(5) — Logistikbetriebe sind unzulässig.~~

(5) Auf den Bauflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) je Quadratmeter des Baugrundstücks im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO entsprechend den folgenden Angaben nicht überschreiten:

Teil- fläche	Schallemissionskontingent L _{EK} in dB in Abstrahlrichtung							
	Norden (in Richtung des Ortsteils Seckendorf)		Osten (in Richtung der be- stehenden Gewerbe- flächen östlich des Plangebiets)		Süden (in Richtung des Bereichs der Schwadmühle)		Westen (in Richtung des Ortsteils Greimersdorf)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
GE 1	65	58	65	52	65	50	65	53
GE 2	65	58	65	52	65	50	65	53
GE 3	65	58	65	52	65	50	65	53
GE 4	65	58	65	52	65	50	65	53
GE 5	<u>6568</u>	58	<u>6568</u>	<u>5352</u>	<u>6364</u>	<u>4849</u>	<u>6568</u>	<u>542</u>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist spätestens mit dem Bauantrag zu erbringen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

~~(7) — Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.~~

~~(8) — Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im ersten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, soweit dies aus betrieblichen oder organisatorischen Gründen erforderlich ist.~~

§2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Technische Aufbauten dürfen die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten.
- (2) Außerhalb des im Planteil dargestellten Schutzbereichs der Richtfunktrassen sind ausnahmsweise Gebäude oder Gebäudeteile zulässig, die die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudeoberkante überschreiten, soweit dies aus betrieblichen Gründen erforderlich ist und maximal 10% der zulässigen Grundfläche umfasst.
- (3) Die im Planteil festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf innerhalb der Teilfläche GE 5 durch die Grundflächen von Lagerflächen und Stellplätzen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern diese Flächen ohne Überdachung vorgesehen werden.

§3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- (1) Es wird die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind, festgesetzt.
- (2) Lagerplätze, Trafostationen sowie Blockheizkraftwerke sind mit Ausnahme der Anbauverbotszone, der zu begrünenden Flächen sowie den Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf dem gesamten Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzungen in § 7 Abs. 8 und § 8 Abs. 10 sind zu beachten.
- (3) Ungeachtet der Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO angeordnet.

§4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mit Ausnahme der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sowie der mit Pflanzgeboten belegten Flächen, zulässig. Die Festsetzungen in § 7 Abs. 8 und § 8 Abs. 10 sind zu beachten.

~~(1)~~(2) Stellplätze sind ausreichend mit geeigneter Begrünung zu umpflanzen. Für je fünf Stellplätze ist ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen. Die Anzahl der im Bereich von Stellplatzanlagen gepflanzten Bäume kann auf die, nach Festsetzung § 8 Abs. 3, zu pflanzende Anzahl an Bäumen angerechnet werden. Bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen kann die nach Satz 1 und 2 geforderte Begrünung der Stellplätze ausnahmsweise an anderer Stelle auf dem jeweiligen Baugrundstück umgesetzt werden, soweit auf den Garagen oder Überdachungen der Stellplätze Anlagen zur solaren Energiegewinnung errichtet werden.

~~(2)~~(3) Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in ihrer jeweiligen Fassung.

§5 Wasserabfluss, Versickerung (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehandeln und der Kanalisation zuzuführen.
- (2) Stellplätze, Zufahrten, Wege und Lagerplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, soweit dem wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

§6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (1) Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- (2) Der naturschutzfachliche Ausgleich für die vorbereiteten Eingriffe erfolgt
 - auf zwei Teilflächen von 3.174 m² und 1.470 m² des Flst. Nr. 754, Gemarkung Roßendorf mit dem Entwicklungsziel: extensives Grünland bzw. Eidechsenhabitat;
 - auf den Flst. Nr. 1026 und 1028, Gemarkung Deberndorf mit dem Entwicklungsziel extensiv genutztes Acker- und Grünland sowie feuchte Senken;
 - auf einer Teilfläche von ~~5.592~~7.742 m² auf dem Flst. Nr. 410, Gemarkung Roßendorf. mit dem Entwicklungsziel standortgerechter Laubwald und extensiv genutztes Grünland;
 - auf Teilflächen von 4.550 m² des Flst. Nr. 1277 und 4.301 m² des Flst. Nr. 1278, Gemarkung Steinbach, mit dem Entwicklungsziel standortgerechter Laubwald/Auenwald.
- (3) Die Maßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Erlass des Bebauungsplans wirksam sein, soweit keine anderslautende Frist in Absatz 5 vorgeschrieben ist.
- (4) Der waldrechtliche Ausgleich für Eingriffe in Waldflächen erfolgt durch eine Aufforstung
 - auf 12.019 m² des Flst. Nr. 410, Gemarkung Roßendorf und
 - auf Teilflächen von 4.550 m² des Flst. Nr. 1277 und 4.301 m² des Flst. Nr. 1278, Gemarkung Steinbach, mit dem Entwicklungsziel standortgerechter Laubwald/Auenwald.
- (5) Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
 - Die Herstellung eines Kiebitzhabitates auf mind. 3 ha Fläche auf den Flst. Nr. 1026 und 1028, Gemarkung Deberndorf.
 - Für den Verlust von 9 Höhlenbäumen als potenzielles Quartier für Fledermäuse und Brutstätte von Vögeln sind insgesamt mind. 9 Fledermaushöhlen, 9 Fledermausflachkästen und 18 künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft oder auf den Flst. Nr. 1277 und 1278, Gemarkung Steinbach, aufzuhängen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten. Alle CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. spätestens bis zum Beginn der darauf folgenden Brutperiode umzusetzen und müssen dann funktional wirksam sein.
- (6) Als Kompensationsmaßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands für bestimmte Tierarten sind folgende FCS-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:
 - Die Herstellung eines mind. 4.500 m² großen Eidechsenhabitates mit Strukturelementen auf Teilen des Flst. Nr. 754, Gemarkung Roßendorf.
- (7) Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:

Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad

(max. 15%), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.

(8) Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:

Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

§7 Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- (1) Es sind ~~begrünte~~ Flachdächer (Neigung 0° bis 10°) zulässig.
- (2) Ausnahmsweise sind Sattel- und Pultdächer mit 25°-30° Dachneigung zulässig, wenn diese auf mind. ~~80~~40% ~~der südausgerichteten~~ Dachflächen mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung ~~genutzt belegt~~ werden. Die Herstellung der erforderlichen Anlagen zur solaren Energiegewinnung ist dabei nicht an die jeweiligen Dachflächen gebunden, sondern kann zum Ausgleich auch auf allen Dachflächen innerhalb eines Baugrundstückes zusammen bezogen werden. Innerhalb der Teilfläche GE 5 sind Sattel- und Pultdächer mit 25°-30° allgemein zulässig.
- ~~(3)~~ (3) Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern ist die Längsachse (Traufkante bzw. Firstrichtung) der Gebäude in Ost-West-Richtung zu orientieren. Abweichungen sind bis zu 30° zulässig, sofern die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Fassade parallel zum Straßenverlauf ausgerichtet wird.
- ~~(4)~~ (3) Freiflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen maximal auf einer Fläche von 10% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen, überdeckt werden.
- ~~(5)~~ (4) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Einfriedungen sind durchlaufende Sockel unzulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.
- ~~(6)~~ (5) Hecken aus Nadelgehölzen sind als Einfriedung unzulässig.
- ~~(7)~~ (6) Kann aus technischen Gründen die Begrünung von Dächern, Fassaden oder Einfriedungen nicht oder nicht in vollem Umfang ausgeführt werden und wird § 8 Abs. 7 als Ausnahme nicht angewendet, so ist je angefangener ~~50~~100 m² nicht ausgeführter Dach-/Fassadenbegrünung- und je angefangener 10 laufender Meter Einfriedung mit nicht ausgeführter oder Einfriedungsbegrünung zusätzlich über die Bestimmungen der Festsetzung § 8 Abs. 2 und 3 hinaus ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzempfehlung auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Ist aus technischen oder betrieblichen Gründen eine Pflanzung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Baumpflanzung mit gleichwertiger Wirkung auf einem anderen Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.
- ~~(8)~~ (7) Innerhalb der im Planblatt als Hinweis enthaltenen Abgrenzung des Waldabstandes sind statisch-konstruktive Maßnahmen an Gebäuden mit, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden den Räumen, zum Schutz von Personenschäden vor Baumfall erforderlich oder der Schutz ist über andere geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- ~~(8)~~ Innerhalb der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sind Einfriedungen, Werbeanlagen, Werbeschilder, Hinweisschilder, befestigte Flächen,

wie beispielsweise Betriebsumfahrungen oder genehmigungsfreie Anlagen unzulässig innerhalb der in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Anbauverbotszonen der Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie), Werbeanlagen, Werbeschilder oder Hinweisschilder unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie nicht überdachte Stellplätze und befestigte Flächen, diese sind bis zu der im Planblatt dargestellten „reduzierten Anbauverbotszone“ zulässig, bedürfen aber einer Ausnahmegenehmigung nach Art. 23 Abs. 2 BayStrWG.

~~(9)~~—

~~(10)~~(9) Blendungen von Verkehrsteilnehmern auf den Kreisstraßen FÜ 2 und FÜ 16 sind zu vermeiden. Dies ist, soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

§8 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Anzahl der im Planteil ~~mittels Hinweis~~ zur Pflanzung vorgesehenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sind zu pflanzen, soweit geplante Zu- und Durchfahrten dem nicht entgegenstehen. Sind im Einzelfall aus o.g. Gründen die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.
- (2) Die Anzahl der im Planteil ~~mittels Hinweis~~ zur Pflanzung vorgesehenen Bäume ~~auf der zu begrünenden Fläche innerhalb der Teilfläche GE 5~~ sind zu pflanzen. Sind im Einzelfall die Baumpflanzungen nicht durchführbar, sollen diese möglichst ortsnah ~~im GE 5~~ erfolgen. Die Anzahl der dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden. Die Anzahl ~~der auf der zu begrünenden Fläche gepflanzter dieser~~ Bäume kann auf die nach Abs. 3 zu pflanzende Anzahl an Bäumen ~~im GE 5~~ angerechnet werden.
- (3) Innerhalb der Teilflächen GE 1 bis GE 4 im Planbereich ist je angefangener 500 m² Grundstücks-/Baufläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18/20 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Teilfläche GE 5 sind die in der Planzeichnung festgesetzten zur Pflanzung vorgesehenen Bäume zu pflanzen, mindestens jedoch ein Baum je angefangener 1.000 m² Grundstücks-/Baufläche. Erhaltenswerte Bestandsbäume können angerechnet werden.
- (4) Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 10 m² große, spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben vorzusehen.
- (5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.
- (6) Innerhalb der Teilflächen GE 1 bis GE 4 sind Dächer mit einer Fläche von mehr als ~~15~~ 50 m², die als Flachdächer ausgeführt sind (Neigung bis zu 10°) ~~sind~~ auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach (Eigenschaften des Vegetationssubstrates: max. Wasserkapazität mind. 45 Vol.%, Durchlässigkeitsbeiwert kf 5*10⁻⁵ m/s bis 5*10⁻⁶ m/s) mit mindestens einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Die Errichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf begrünten Flachdächern ist zulässig.
- ~~(6)~~(7) Von der Festsetzung nach Abs. 6 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser von diesen eigentlich zu begrünenden Dachflächen vollständig über die belebte Oberbodenzone auf begrünten Flächen innerhalb des Baugrundstückes versickert wird oder eine Regenwasserrückhaltung auf

dem Baugrundstück, z.B. in Form einer Brauchwasserzisterne, mit einem Speichervolumen von mindestens 5 Litern je Quadratmeter der eigentlich zu begrünenden Dachflächen hergestellt wird, mindestens jedoch mit einem Fassungsvermögen von 5 m³.

~~(7)~~(8) Innerhalb der Teilflächen GE 1 bis GE 4 sind Fassadenflächen von mehr als 20 m² auf mindestens 10 % der Fassadenlänge mit einer flächigen Fassadenbegrünung mit einer Höhe von mind. 4,0 m bzw. bei niedrigeren Gebäuden auf der vollen Fassadenhöhe zu versehen. Die Fassadenbegrünung kann dabei auch an anderen Gebäuden auf dem Baugrundstück gebündelt oder auf mehrere Gebäude verteilt erfolgen.

Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Bei bodengebundener Ausführung muss der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze mindestens 0,5 m³ betragen. Nicht bodengebundene Ausführungen (z.B. Pflanztröge, vertikale Begrünungssysteme) sind nur mit automatischer Bewässerung zulässig. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.~~Fassadenabschnitte ohne Öffnungen (Fenster und Türen) und mit Bodenanschluss mit einer Breite ab 5 m oder einer Fläche ab 20 m² sowie Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletter- und Rankpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletter- oder Rankpflanze pro 2 m Wandabwicklung zu pflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum je Pflanze muss mindestens 1,0 m³ betragen. Dabei sind durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben.~~

~~(8)~~(9) Stützmauern sowie Einfriedungen, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, sind auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist ein mind. 0,4 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

~~(9)~~(10) Innerhalb der Umgrenzung von zu begrünenden Flächen, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen, Bodenversiegelungen oder -verdichtungen unzulässig.

~~(10)~~(11) Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.

~~(11)~~(12) Pflanzliste für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher:

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Hänge-Birke	Betula pendula	Stiel-Eiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus	Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	Acer campestre	Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Apfel	Malus sylvestris	Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogel-Kirsche	Prunus avium		

Obstbäume

Apfelbäume: Malus domestica
z.B. 'Baumanns Renette'
'Berlepsch'
'Goldrenette von Blenheim'

'Jakob Fischer'
'Roter Boskoop'
'Zenngrunder'

Birnenbäume: Pyrus communis
z.B. 'Gellerts Butterbirne'
'Gute Graue'

'Köstliche von Charneu'

Zwetschgenbäume: Prunus domestica

z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'

'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Kornelkirsche	Cornus mas	Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hartriegel	Cornus sanguinea	Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hasel	Corylus avellana	Hunds-Rose	Rosa canina
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	Busch-Rose	Rosa corymbifera
Großfrüchtiger Weißdorn	Crataegus rhipidophylla	Raublättrige Rose	Rosa marginata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Blau-Grüne Rose	Rosa dumalis
Traubenkirsche	Prunus padus	Weide	Salix spec.
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Waldrebe	Clematis spec.	Wilder Wein	Parthenocissus spec.
Efeu	Hedera helix	Knöterich	Polygonum aubertii
Glyzinie	Wisteria sinensis		

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher: Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

§9 Inkrafttreten (§10 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und ~~§ 12 BBodSchV ist zu achten. §§ 6 bis 8 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter~~ Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, DIN-Vorschriften) sowie Gutachten (Schallgutachten) werden beim Markt Cadolzburg, Hindenburgstraße 14, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO).

- Die in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Sichtfelder auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Erschließungsstraße in die FÜ2 und in die FÜ16 sind 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.
- Innerhalb eines Abstandes von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße FÜ2 und FÜ16 (Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 BayStrWG) sind auch für Einfriedungen oder sonstige bauliche Anlagen, die nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, eine straßenrechtliche Genehmigung beim Staatlichen Bauamt Nürnberg, Postfach 4757, 90025 Nürnberg einzuholen.
- Die gesetzlichen Vorgaben zur Errichtung von Solaranlagen gemäß Art. 44a Abs. 2 BayBO sind zu berücksichtigen. 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.