



AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 02.08.2021
Beginn: 18:32 Uhr
Ende: 20:21 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus
Cadolzburg, Rathausplatz 1

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Bernd Obst eröffnet um 18:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 05.07.2021

Beschluss:

Nach Vortrag durch den Vorsitzenden und ohne weitere Beratung wird die Niederschrift vom 05.07.2021 genehmigt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

2.1 Bauantrag zur Errichtung einer Überdachung über ein bestehendes Fahrsilo auf dem Grundstück Nähe Nürnberger Straße, Fl.Nr. 1271, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1271 Gmkg. Steinbach soll das bestehende Fahrsilo überdacht und eingehaust werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, den vorliegenden Bauantrag zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden. Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten. Die Privilegierung und die Abstandsflächenübernahme werden durch das Landratsamt Fürth geprüft.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit ELW auf dem Grundstück Zur Hornau 20 (neu), Fl.Nr. 874/8, 874/4, 874/1, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf den beiden Grundstücken Zur Hornau 20 solle ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem Carport entstehen.

Das Einfamilienhaus hat zwei Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°. Die Einliegerwohnung wird eine Erdgeschossig errichtet und erhält ein Flachdach, dieses wird begrünt.

Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zur Hornau“ nötig.

Eine Befreiung für Dachneigung und Zahl der Vollgeschosse wurde bereits direkt gegenüber erteilt.

Eine Ausführliche Diskussion über die benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 32 „Zur Hornau“ für Art und Maß, Dachform und Dachneigung schließt sich an.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Zur Hornau“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Straße „Zur Hornau“ erschlossen und kann vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 32 „Zur Hornau“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen werden erteilt.

Eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 „Zur Hornau“ durch den Markt Cadolzburg wird nicht gewünscht.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

2.3 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Kaltlagerhalle auf dem Grundstück Gewerbestraße 11-13, Fl.Nr. 774/4 u. 775, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Die Unterlagen wurden sehr spät abgegeben und werden in der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt.

Kenntnis genommen

2.4 Bauantrag zur Nutzungsänderung von einer Sparkasse zu einer Mittagsbetreuung von Schulkindern auf dem Grundstück Fürther Str. 8, Fl.Nr. 744/40, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Der Markt Cadolzburg will das Sparkassengebäude in Wachendorf ab dem Schuljahr 2021/2022 für die Mittagsbetreuung in Wachendorf umnutzen. Hier sollen in den Räumlichkeiten max. 50 Kinder betreut werden. Die Betreuung soll Montag – Freitag von 11:15 Uhr – max. 17:00 Uhr stattfinden. Der zusätzliche Bedarf an Räumlichkeiten besteht sowohl aufgrund der erhöhten Schülerzahlen als auch aufgrund der vorgeschriebenen Hygienemaßnahmen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Nutzungsänderung zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.5 Erneute Beratung - Bauantrag zum Umbau und Nutzungsänderung eines Teilbereichs der bestehenden Werkstatthalle zu einem Schlossereibetrieb auf dem Grundstück Marktplatz 18a, Fl.Nr. 180 u. 180/4, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 08.03.2021 seine Zustimmung Aufgrund der verkehrlichen Erschließung und der zu erwartenden Lärmbelästigung verweigert.

Das Landratsamt Fürth, beabsichtigt das Einvernehmen gemäß Art. 67 Abs. 1 BayBo zu ersetzen und die beantragte Genehmigung zu erteilen. Wir haben die Möglichkeit erneut über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zu entscheiden.

Nach Auffassung des Landratsamtes Fürth ist die Entscheidung über die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmen mit der Problematik des Zu- und Abfahrverkehrs, insbesondere durch das „Brusela“ sowie den fehlenden Rangiermöglichkeiten auf dem Marktplatz und die zu erwartende Lärmbelästigung durch die Stahl- und Edelstahlbehandlung, rechtswidrig.

Nach Darstellung der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Fürth handelt es sich um eine bestehende Zufahrt zu einem vorhandenen Gebäude, so dass es hierzu keine Einwände gibt. Die Verkehrliche Erschließung ist daher gesichert.

Im Hinblick auf die zu erwartende Lärmbelästigung durch die Stahl und Edelstahlbehandlung erklärte der technische Umweltschutz des Landratsamtes Fürth, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerde anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachgewiesen wurden. In diesem Gutachten wurden auch die Betriebszeiten werktags (Montag bis Samstag) betrachtet.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis 5 : 3

2.6 Bauvoranfrage zur Erweiterung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 10, Fl.Nr. 572/4, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Markgraf-Alexander-Str. 10 soll das bestehende Wohnhaus erweitert werden.

Der Anbau soll in Nord-Südrichtung erfolgen und an den bestehenden Eingang angebaut werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über die „Markgraf-Alexander-Straße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten! Sollte der endgültige Eingabeplan den Festsetzungen entsprechen, ist eine Freistellung möglich; Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9 „Am Kesselberg“ werden nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.7 Bauvoranfrage zur Errichtung von einem Doppel- und Einfamilienhaus auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 19, 19a u. 21 (neu), Fl.Nr. 566/3, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Das Grundstück Pleikershofer Straße 19 soll geteilt werden, auf dem Hinterliegergrundstück soll ein Einfamilienhaus mit Garage und auf dem vorderen ein Doppelhaus errichtet werden. Die Zufahrt für das Hinterliegergrundstück wird über den vorhandenen Weg auf dem Grundstück Fl.Nr. 570/25 u. 570/4 Gmkg. Cadolzburg erfolgen. Ein Wegerecht für die Fl.Nr. 570/3 ist bereits im Grundbuch eingetragen.

Hierfür wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ in Aussicht gestellt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über die „Pleikershofer Straße“ erschlossen und kann vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ kann in Aussicht gestellt werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.8 Bauantrag zum Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Steinbacher Hauptstr. 31, Fl.Nr. 209/2, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Steinbacher Hauptstr. 31 soll eine Terrassenüberdachung an der westlichen Seite des Wohnhauses angebracht werden.

Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43 „Steinbach-West, Erbergasse“ nötig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Steinbach-West, Erbergasse“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Steinbacher Hauptstraße erschlossen und ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 43 „Steinbach-West, Erbergasse“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.9 Bauantrag zu einer Terrassenüberdachung an bestehendem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Schloßweg 35, Fl.Nr. 2/86, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Schloßweg 35 soll an der östlichen Gebäudeseite eine Terrassenüberdachung als Glas-Aluminium-Konstruktion angebracht werden.

Hierfür wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4a „Erweiterung Deberndorf“ benötigt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4a „Erweiterung Deberndorf“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über den Schloßweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4a „Erweiterung Deberndorf“ hinsichtlich wird erteilt

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.10 Bauantrag zur Errichtung einer Lagerhalle für landwirtschaftliche Erntevorräte auf dem Grundstück Vogtsreichenbach 31, Fl.Nr. 730, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Vogtsreichenbach 31 soll eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Erntevorräte errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und im Flächennutzungsplan ist diese als „Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche“ gekennzeichnet.

Die Privilegierung wird durch das Landratsamt Fürth geprüft.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, den vorliegenden Bauantrag zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden. Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Zufahrt soll über die Verbindungsstraße zwischen Ammerndorf und Vogtreichenbach erfolgen.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

3 Aufwertung Areal um den Aussichtsturm - Vorstellung der ersten Entwürfe

Sachverhalt:

Die Sanierung des Aussichtsturms ist nahezu abgeschlossen. In einem zweiten Schritt soll die angrenzende Freifläche städtebaulich aufgewertet und Verweilqualität geschaffen werden. Hierfür wurde das Büro Tautorat, Venusweg 11, 90763 Fürth beauftragt.

Der Verwaltung liegen vier Entwürfe (Vorplanung) für die Gestaltung der Fläche inkl. Kostenschätzung vor.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Entwürfe eins und zwei recht einfach gehalten, somit wird keine besondere Steigerung der Aufenthaltsqualität erwirkt, diese beiden Entwürfe sollen folglich nicht weiter verfolgt werden.

Im 3. Entwurf sind die beschatteten Sitzgelegenheiten unter der Pergola und die großzügigen Radabstellmöglichkeiten positiv hervorzuheben. Im 4. Entwurf überzeugt die Gestaltung der Sitzmöglichkeiten. Außerdem wird der Grundriss des Aussichtsturms in der Gestaltung des Buswartehäuschens wieder aufgegriffen.

Alle Entwürfe sehen eine Verengung der Fahrbahn zugunsten der Sicherheit, der auf den Bus Wartenden vor.

Eine ausgiebige Diskussion über die Varianten schließt sich an, die Verwaltung soll die Straßenverengung überprüfen, eine Beleuchtung mit bedenken und nach einer Kostenoptimierung suchen. Die neu ausgearbeitete Variante soll im nächstmöglichen Ausschuss beraten werden.

Beschluss:

Der Bau und- Umweltausschuss beschließt, dass die Planung für das Areal um den Aussichtsturm entsprechend des 3. Entwurfes vorangetrieben werden soll. Die Verwaltung soll die Straßenverengung überprüfen, eine Beleuchtung mit bedenken und nach einer Kostenoptimierung suchen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

4 Vorentwurf zum Erlass einer Einfriedungssatzung für den Ortsteil Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf Antrag der SPD-Fraktion befasst sich die Bauverwaltung seit geraumer Zeit mit dem Erlass einer Einfriedungssatzung.

Aufgrund der Genehmigungsfreiheit für Einfriedungen gem. Art. 57 Nr. 7 a BayBO bis zu einer Höhe von 2 m steigt die Tendenz von Grundstückseigentümern, das Grundstück "einzumauern".

Aus gestalterischer Sicht, ist dies nicht vertretbar. Die Verwaltung hat daher einen Entwurf für die Gestaltung von Einfriedungen ausgearbeitet. Bei der Gestaltung sollen vor allem die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze anders betrachtet werden, als die Einfriedungen zwischen den Privatgrundstücken. Seitliche Grundstückseinfriedungen wirken optisch ebenfalls in den öffentlichen Raum. Sodass seitliche Einfriedungen bis zu einer Länge von 3 m anders zu werten sind, als der Rest. Auch hinsichtlich Grundstücksein- und -ausfahrten ist mit dieser Regelung ein gewisser Sichtwinkel verbessert.

Der Entwurf dient den Ausschussmitgliedern heute zur Kenntnisnahme. Verbesserungs- und Änderungswünsche können gerne vorgebracht werden. In der nächsten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses soll die Satzung – vorerst für den Ortsteil Cadolzburg – beschlossen werden. Zeitnah wird die Verwaltung mit der Bestandaufnahme der Einfriedungen beginnen.

Sobald sich der Ausschuss auf eine endgültige Fassung der Satzung festgelegt hat, soll auch für alle anderen Ortsteile die Satzung beschlossen werden.

Eine ausführliche Diskussion über die Einfriedungssatzung schließt sich an, die Satzung wird in den Fraktionen besprochen und Änderungen werden der Verwaltung zeitnah mitgeteilt. Damit in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 06.09.2021 die Einfriedungssatzung beschlossen wird.

Kenntnis genommen

5 Mitteilungen und Anträge

5.1 Schotterweg in Greimersdorf bei Stöckweg 24

Mitteilung:

Der Eigentümer der Fl.Nr. 814 Gmkg. Roßendorf – Stöckweg 24 möchte, dass die Asphaltierte Fläche um ca. 50 m verlängert wird. Der Eigentümer möchte gerne wissen wieviel durch die Gemeinde übernommen wird.

Mittel sind hierfür nicht im Haushalt vorgesehen.

MGR Wagner schlägt vor, dass zwei Fahrstreifen gepflastert werden sollte, wie bei den Flurbereinigungswegen.

Eine Diskussion über den Ausbau von Schotterwege fügt sich an. Für diesen individuellen Fall wurde im Gremium besprochen, dass 20% - max. 5.000,00 Euro vom Markt Cadolzburg übernommen werden.

Kenntnis genommen

5.2 Verkehrszeichen anbringen an der Kreuzung Brandstätterstraße/ Pleikershofer Straße/ Haffnersgartenstraße

MGR Fingerhut bittet die Verwaltung die Kreuzung Brandstätterstraße/ Pleikershofer Straße/ Haffnersgartenstraße zu überprüfen, da hier oftmals rechts vor links nicht eingehalten wird. Evtl. könnte man das Verkehrszeichen „Kreuzung oder Einmündung mit Vorfahrt von rechts“ (Nr. 102) aufstellen.

Fr. Bonath sagt die Überprüfung zu.

Kenntnis genommen