

<b>Sachgebiet</b>	<b>Sachbearbeiter</b>
Bauamt	Frau Heller

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau- und Umweltausschuss	06.09.2021	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 99 (neu), Fl.Nr. 980/2, Gmkg. Steinbach

**Anlagen:**

20210621\_Luftbild  
Befreiungsantrag  
Entwurf Dienstbarkeit  
Lageplan  
Skizze, Schemaschnitt, 3D Darstellung  
Stellungnahme Landschaftsplanung  
Stellungnahme RA  
WALDMANNKÖHLER\_001

**Sachverhalt:**

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes hat sich bereits in seiner Sitzung am 05.07.2021 mit einer entsprechenden Bauanfrage befasst.

Der Ausschuss hat damals beschlossen, die Bauanfrage dem Landratsamt Fürth zur Prüfung vorzulegen. Das Landratsamt sollte entscheiden, ob das Vorhaben im Wege einer Befreiung gem. § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“, der für diesen Bereich Grünfläche festsetzt, realisierbar ist. Ein Beschluss, ob eine entsprechende Befreiung erteilt werden würde, wurde nicht gefasst.

Der Bauherr hat von einer Vorlage ans Landratsamt ohne entsprechender Befreiungszusage durch den Markt abgesehen.

Zwischenzeitlich fand ein gemeinsamer Termin mit dem 1. Bürgermeister Herrn Obst, dem Bauherren sowie dessen rechtsanwaltlichen Vertreter (Rechtsanwälte Waldmann Kohler) statt.

Grundsätzlich stellt sich bei diesem Vorhaben die Frage, welche Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt wurden. Nachfolgend ein Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes:

## 1. Anlass zur Aufstellung, städtebauliches Konzept, Lage und Größe

Der Markt Cadolzburg beabsichtigt, das im Planteil dargestellte ca. 18,6 ha große Gebiet städtebaulich zu ordnen. Es liegt am südöstlichen Ortsrand von Cadolzburg und wird begrenzt:

- im Norden durch das bestehende Wohnbaugebiet „Cadolzburg Süd“ sowie Waldflächen
- im Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen mit vorwiegender Ackernutzung

Der Markt Cadolzburg verfolgt das Ziel, den bestehenden Grünzug am südöstlichen Ortsrand in seiner ortstypischen Prägung vorwiegend durch Streuobstwiesen zu sichern.

Mit der Planung werden zudem städtebauliche Fehlentwicklungen dargestellt und bewertet und Festsetzungen getroffen, die die Nutzungen für den Ortsrand und Grünzug nachhaltig ordnen.

Schließlich ist beabsichtigt, den östlichen Siedlungsrand des Baugebiets Cadolzburg Süd nördlich des Bronnamberger Weges orts- und landschaftstypisch landschaftlich einzubinden.

Mit dem Bebauungsplan soll zugleich ortsplanerisch dargestellt werden, dass eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich nicht mehr möglich ist.

Davon ausgenommen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Nordwesten des Geltungsbereichs („Dentlersgarten“), das zum einen zwei bestehende Wohnbauten umfasst und zum anderen eine zusätzliche Wohnbauparzelle für einen Familienangehörigen ausweist.

Seitens der Rechtsanwälte wurde eine entsprechende Begründung ausgearbeitet, nachdem das Vorhaben im Wege einer Befreiung möglich ist. Mit Schreiben vom 02.08.2021 wurde von ihnen auch ein entsprechender Beschlussvorschlag übermittelt. Dieser liegt der Vorlage als Anlage bei.

Sollte der Ausschuss der Auffassung sein, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ die Hauptintension des damaligen Gemeinderates die Erhaltung des Grünzugs in diesem Bereich war, ist eine Befreiung vom Bebauungsplan zur Realisierung des Vorhabens nicht möglich.

Sollte der Ausschuss der Auffassung sein, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ die Hauptintension des damaligen Gemeinderates die Schaffung von neuen Bauflächen für die dort ansässige Familie war. Könnte das Vorhaben durch Erteilung der erforderlichen Befreiung genehmigungsfähig sein.

### **Allgemeine Stellungnahme zum Bauantrag unverändert zur Bauanfrage vom Juli 2021:**

Die Zufahrt soll durch eine Verlängerung des Weges von der Pleikershofer Straße 100 aus erfolgen.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ und ist als private Grünfläche/ Obstgärten ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan war es als erhaltenswerte Streuobstwiese bzw. Obstgarten dargestellt mit geschütztem Landschaftsbestandteil (gem. Art. 12 BayNatSchG) sowie einem Biotopkartierung 33.05: kurze, aber dichte von Zwetschge und Rose durchsetzte Schlehenhecke. In 23. Änderung des FNP ist es als Gartenland dargestellt.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ sind nötig:

- private Grünfläche/ Obstgärten

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg - Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist nicht gesichert. Da sich das zu bebauende Flurstück nicht direkt am öffentlichen Trinkwassernetz befindet, muss der Bauherr die Kosten, die für den Anschluss an das Trinkwassernetz entstehen, selbst tragen. Weiter muss hierfür eine Sondervereinbarung nach §8 der Trinkwassersatzung vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:**

Die Entwässerung ist nicht gesichert. Da sich das zu bebauende Flurstück nicht direkt am öffentlichen Kanal befindet, muss der Bauherr die Kosten, die für den Anschluss an das Kanalnetz entstehen, selbst tragen. Weiter ist hierfür eine Sondervereinbarung nach §7 der Entwässerungssatzung vorzusehen.

Die Entwässerung kann durch den Anschluss an die privat betriebene Druckleitung in der Pleikershofer Straße erfolgen. Dies muss technisch und rechtlich geprüft werden.

**Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Stromversorgung:**

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Der Hausanschluss kann in der Pleikershofer Straße errichtet werden. Die Kosten hierfür trägt der Bauherr.

**Vorschlag zum Beschluss :**

Der Ausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses (gdl. BV Nr. 93/2021) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ (Beurteilung nach § 30 BauGB) und der damit verbundenen Befreiung

- private Grünfläche/ Obstgärten

zuzustimmen.

Das Baugrundstück ist über die „Pleikershofer Straße“ erschlossen und kann an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten!