



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

Sitzungsdatum: Montag, 06.09.2021
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 20:45 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus
Cadolzburg, Rathausplatz 1

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Bernd Obst eröffnet um 18:30 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 02.08.2021

Beschluss:

Nach Vortrag durch den Vorsitzenden und ohne weitere Beratung wird die Niederschrift vom 02.08.2021 genehmigt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

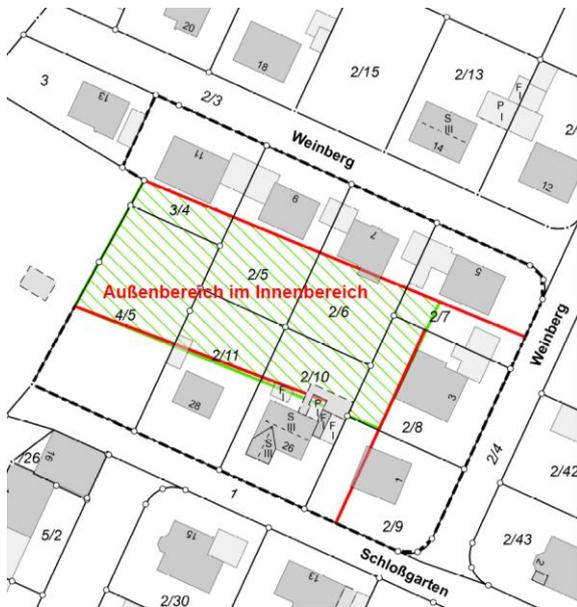
2 Behandlung von Bauleitplänen

2.1 Evtl. Erlass eines Bebauungsplanes Nr. 56 "Weinberg in Deberndorf" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 der Errichtung eines Einfamilienhauses am Schloßweg in Deberndorf zugestimmt. Der Bereich liegt komplett im Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Deberndorf; eine Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Landratsamt Fürth hat nun im Rahmen der Prüfung des Bauantrages festgestellt, dass die „hinteren Bereiche“ der Grundstücke einen Außenbereich im Innenbereich darstellen und eine Genehmigung von baulichen Anlagen daher nicht möglich ist. Es verläuft eine fiktive Baugrenze auf den Grundstücken.



Seitens der Verwaltung wird daher vorgeschlagen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung dort zu regeln und eine Bebauung zu ermöglichen. Das Landratsamt Fürth hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch die bestehenden Wohnhäuser keine Anbaumöglichkeit über die fiktive Baugrenze hinaus haben. Auf diesen Grundstücksteilflächen befinden sich auch zahlreiche Nebengebäude.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes relativ offen gehalten werden sollten. Die Nutzungsart sollte entsprechend der Festsetzung in der Ortsabrundungssatzung mit „allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgelegt werden. Eine Dachform sollte nicht festgelegt werden; die Dachneigung sollte sich an den vorhandenen und geplanten Vorhaben orientieren.

Die Baugrenzen sollten relativ großzügig entlang der Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m verlaufen. Neben der Gebäudehöhe sollte auch eine Festsetzung dahingehend getroffen werden, wieviel Wohneinheiten je Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig sind. Die Verwaltung schlägt hierzu vor, die max. Anzahl der Wohneinheiten auf 4 zu begrenzen.

Die zulässige Einfriedung sollte sich an den Bestimmungen der künftigen Einfriedungssatzung des Marktes orientieren; eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Steingärten sind auszuschließen

Der Geltungsbereich sollte die Grundstücke Fl.Nr. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sowie 4/5 (und neues Flurstück 4/9) alle Gemarkung Deberndorf umfassen.

Die betroffenen Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 7.317 m².

Das Teambüro Markert hat bereits ein Angebot für die Ausarbeitung des Planentwurfes und die Unterstützung im Verfahren vorgelegt. Das Angebot ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt. Das Grundstück, für das eine Baugenehmigung erstrebt wird, ist 721 m² groß. Dies stellt ca. 10 % der Fläche dar. Mit dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme von 10 % der entstandenen Kosten zu schließen. Damit besteht Einverständnis.

Eine Diskussion über die Kostenübernahme und die Dachform schließt sich an. Mit dem Bauwerber der Fl.Nr. 4/5 soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. In dem Bereich soll es keine Flachdächer und flachgeneigte Dächer geben, damit es sich an den „Altort“ anpasst.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, für die Grundstücke Fl.Nr. 3/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11 sowie 4/5 (und neues Flurstück 4/9) alle Gemarkung Deberndorf einen Bebauungsplan Nr. 56 „Weinberg in Deberndorf“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufzustellen. Auf eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll verzichtet werden.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird durch das Teambüro Markert, Nürnberg, erfolgen.

3.2 Bauantrag für Teilnutzungsänderung zum Umbau von Büroräumen zu einer Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Am Farrnbach 17, Fl.Nr. 784/5, Gmkg. Roßendorf - erneute Beratung

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Am Farrnbach 17 soll ein Teil der bestehenden Büroräume zu einer Betriebsleiterwohnung umgenutzt werden. Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.06.2021 abgelehnt. Der Bauherr hat den Bauantrag erneut eingereicht. Gegenüber der ursprünglichen Planung hat sich nichts geändert. Die GRZ und GFZ sowie die Stellplätze werden nun schriftlich nachgewiesen. Aufgrund der Anordnung der Stellplätze ist jedoch eine Befreiung vom Verkehrsbegleitgrün erforderlich. Die Notwendigkeit der Betriebswohnung ist ausführlicher beschrieben.

Eine Befreiung und Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20a „Erweiterung Gewerbepark am Farrnbach“ BA IV ist nötig.

MGRin Höfler erklärt, dass der Bauherr die bestehenden Büroräume als Betriebswohnung nutzen möchte und kein neues Gebäude errichtet.

MGR Löschner und **MGR Strobl** schließen sich MGRin Höfler an und führen an, dass es in der näheren Umgebung bereits weitere Gebäude mit Betriebswohnungen gibt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 a „Erweiterung Gewerbepark am Farrnbach“ BA IV errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Die Erschließung ist über die Straße Am Farrnbach gesichert.

Die erforderliche Befreiung und Ausnahme vom Bebauungsplan wird erteilt.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke und des Zweckverbandes Dillenbergruppe sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

3.3 Bauantrag zur Nutzungsänderung der Halle 12 von Lager in Produktion auf dem Grundstück Tiembacherstr. 11-13, Fl.Nr. 403, 403/2, 121/264, 121/173, 121/177; Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Tiembacherstraße 11- 13 soll das Untergeschoss der Halle 12 von Lager in Produktion umgenutzt werden.

Ein Antrag auf Abweichung wurde gestellt – Verzicht auf Fenster und Außenlicht, dies wird durch die Genehmigungsbehörde genehmigt.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der St. 2409“ errichtet werden. Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Baugrundstück wird über die Tiembacherstraße erschlossen und kann vorbehaltlich der Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.4 Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Keller auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Str. 36 (neu), Fl.Nr. 484/37, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Straße 36 soll ein Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Eine Bauvoranfrage hierzu wurde im Bau- und Umweltausschuss am 07.09.2020 grundsätzlich, außer eine Befreiung von der Stellplatzsatzung, befürwortet.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ sind nötig.

MGR Wagner fragt nach, warum die Stellplätze pro Wohnung hintereinander angeordnet werden, da lt. Stellplatzsatzung dies nur erfolgen darf wenn 3 Stellplätze pro Wohnung benötigt wird.

MBM Hankele erklärt, dass dies richtig ist, aber bei der Durchsetzung des Stellplatzsatzung das Grundstück nicht mit dem Mehrfamilienhaus bebaubar wäre.

Eine kurze Diskussion führt sich an, das Gremium stellt den Bauantrag zurück. Es soll geprüft werden was bei der Bauvoranfrage/ Antrag auf Vorbescheid in Aussicht gestellt wurde. Der Antrag soll in der nächsten Bau- und Umweltausschusssitzung am 04.10.2021 erneut beraten werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Valentin-Fürstenhöfer-Straße erschlossen und kann vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 19 „Erweiterung Gierersberg“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen werden erteilt.

Kenntnis genommen

3.5 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 "Am Bahnhof Cadolzburg" zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Egersdorfer Weg 7a, Fl.Nr. 535/75, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Egersdorfer Weg 7a soll an der westlichen Gebäudeseite eine Terrassenüberdachung (3 m x 5,40 m) aus Aluminium mit Glasdach angebracht werden.

Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Bahnhof“ nötig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Bahnhof“ und ist über den Egersdorfer Weg erschlossen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.6 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Am Kesselberg 15, Fl.Nr. 571/13, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Am Kesselberg 15 soll ein neues Einfamilienhaus mit Carport entstehen. Hierzu wird das Grundstück von Norden (0,61 m) bis Süden (1,89 m) aufgeschüttet und zwei Stützmauern auf der Südseite eingerichtet mit einer Höhe von 1,49 m und 1,89 m.

Das Hausdach und Carport wird mit einem Flachdach mit Begrünung versehen.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“ sind nötig.

Die Stellplätze und Abstandsflächen können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Eine ausführliche Diskussion über die benötigten Befreiungen schließt sich an. Die Mehrheit des Ausschusses könnte einer Befreiung der Dachneigung zustimmen. Die Befreiung von dem §8 Einfriedung kann ebenfalls in Aussicht gestellt werden. Die Befreiung für die Abgrabungen und Aufschüttungen (§9) kann in diesem Umfang durch den Ausschuss nicht befürwortet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Kesselberg“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Straße Am Kesselberg erschlossen und kann vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke Cadolzburg an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 9 „Am Kesselberg“ hinsichtlich der Festsetzungen werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 1 : 7

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

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

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.

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.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ ist nötig

MGR Strobl erklärt, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans gemäß der Begründung „das verfolgte Ziel, den bestehenden Grünzug am südöstlichen Ortsrand in seiner ortstypischen Prägung vorwiegend durch Streuobstwiesen zu sichern“ war.

Beschluss :

Der Ausschuss beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39a „Grünzug am südöstlichen Ortsrand“ und der damit verbundenen Befreiung 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!

Abstimmungsergebnis 1 : 7

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

3.8 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 40 (neu), Fl.Nr. 983/9, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 40 soll ein Einfamilienhaus mit Carport u. Abstellraum errichtet werden. Das zweistöckige Wohnhaus erhält ein Satteldach mit roten Pfannen.

Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ nötig.

MGR Strobl führt aus, dass bisher Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,75 m befreit wurden. Bei diesem Bauantrag aber 1,07 m – 1,14 m geplant sind und die bisher erteilten Befreiungen somit überschreitet.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Pleikershofer Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 4 : 4

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

3.9 Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung auf bestehender Terrasse - mit Teileinhausung auf dem Grundstück Nelkenweg 22, Fl.Nr. 984/13, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nelkenweg 22 wurde eine Terrassenüberdachung mit Teileinhausung über die bestehende Terrasse ohne entsprechende Genehmigung errichtet.

Der Bauantrag wurde am 17.03.2021 beim Markt Cadolzburg eingereicht und als laufende Verwaltung an das Landratsamt Fürth zur Genehmigung weiter geleitet. Nach der Prüfung durch das Landratsamt ist nicht nur eine Abweichung von den Abstandsflächen nötig sondern auch noch Befreiungen.

Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ nötig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über den Nelkenweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 6a „Erweiterung Cadolzburg-Süd“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen werden erteilt.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

3.10 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses + Garage und Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Bahnhofstr. 20 u. 20a (neu), Fl.Nr. 802/15, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 20 sollen zwei Einfamilienhäuser errichtet werden. Bei dem hinteren Einfamilienhaus wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Garage mit Abstellraum angebaut. Je Einfamilienhaus können 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück eingehalten.

Die bestehenden 5 Tannen müssen gefällt werden, es wird aber eine Ersatzpflanzung mit heimischen Bäumen geben.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag 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.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.11 Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Schwalbenstr. 16 und 18, Fl.Nr. 811/15 und /16 Gmkg. Steinbach - erneute Beratung

Sachverhalt:

Der eingereichte Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Schwalbenstr. 16 u. 18 wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.09.2020 auf Grund der Bedenken des sich Einfügens nicht befürwortet.

Das Landratsamt Fürth teilt diese Auffassung nicht und teilt mit, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Sachverhalt aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.09.2020:

Auf dem Grundstück Schwalbenstraße 16 soll ein weiteres Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Es sind 5 Wohneinheiten in einem zweigeschossigen Gebäude mit einem 45° geneigten Walmdach mit ausgebautem Dachgeschoss und Studio im Spitzboden geplant.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Wachendorf errichtet werden. Das Grundstück ist über die Schwalbenstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke hinsichtlich der Wasserversorgung und die Vorgaben der Wasserschutzgebiets-Verordnung sowie der Entwässerung sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 4 : 4

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

3.12 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Raumzelle auf dem Grundstück Schloßgarten 30 (neu), Fl.Nr. 4/9, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Schloßgarten 30 (neu) soll ein Einfamilienhaus mit Carport und Raumzelle entstehen.

Das Flachdach des Carports und die dahinerliegende Raumzelle werden begrünt.

Beschluss:

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

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Die Hinweise des Zweckverband Dillnberggruppe und der Gemeindewerke sind zu beachten.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

4 Verkehrsangelegenheiten

4.1 Anträge Zick-Zack-Linie Kupfersgarten

Sachverhalt:

Der Verwaltung liegen Anträge von zwei Anwohnern aus dem „Kupfersgarten“ vor, das Zeichen 299 StVO („Zick-Zack-Linie“) gegenüber ihren Grundstücksausfahrten auf die Fahrbahn zu markieren. Berufen wird sich von einem Antragsteller auf den Gleichheitsgrundsatz, da bereits zwei solcher Markierungen von früher her im Nachbarbereich existieren. Nach genauer Prüfung konnte nicht zweifelsfrei festgestellt werden, warum diese Markierungen damals angebracht wurden.

Es ist nicht Aufgabe der Verwaltung, es jedem Bürger so bequem wie möglich zu machen und zu ermöglichen, in einem Zug und unbeschwert auf ihr Grundstück ein- bzw. auszufahren. Aktuelle Gerichtsurteile bestätigen, dass mehrmaliges Rangieren für den Fahrzeugführer zumutbar ist. Auch gibt die im Wohngebiet „Kupfersgarten“ vorhandene Straßenbreite mit 5,70 m - 5,90 m keinen Handlungsbedarf. Nach Abzug eines durchschnittlich breiten PKW bleibt noch immer eine Restbreite von über drei Metern. Von einem engen Straßenbereich, also eindeutig unter 3 Metern, kann nicht gesprochen werden.

Die Erschließungsstraße „Kupfersgarten“ ist keine Durchgangsstraße und dient fast ausschließlich nur dem Anwohnerverkehr. Aufgrund dieser Sachlage dürfte ein Ein- oder Ausfahrtvorgang, auch bei evtl. Rangiertätigkeiten, auf den fließenden Verkehr keinen großen Einfluss haben.

Bei zu unterschiedlichen Tages- und Uhrzeiten von der Straßenverkehrsbehörde stichprobenartig durchgeführten Ortskontrollen, konnte die von den Antragstellern jeweils beschriebene Verkehrssituation nicht festgestellt werden. Es dürfte sich daher nicht um den Regelfall handeln.

Die Verwaltung erhält immer wieder Anfragen/Anträge von Ortsbürger*innen, auf Parkverbote gegenüber ihren Einfahrten in Form von „Zick-Zack-Linien“. In fast allen Fällen stellt sich nach einer Ortsbesichtigung durch die Verkehrsbehörde heraus, dass die bei einem Parkvorgang verbleibende Straßenbreite ein Parkverbot nicht rechtfertigt und lediglich ein bequemes Ein- und Ausfahren zum jeweiligen Grundstück erreicht werden soll.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet das Zeichen 299 StVO („Zick-Zack-Linie“) gegenüber den Grundstücksausfahrten der zwei Antragsteller aus dem Kupfersgarten. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

Abstimmungsergebnis 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, unter Berücksichtigung zur Vermeidung der Schaffung von Präzedenzfällen, die Entfernung der zwei bereits vorhandenen Zick-Zack-Markierungen durch den gemeindlichen Betriebshof und die Ablehnung der Anträge der zwei Anwohner aus dem Kupfersgarten auf Aufbringung einer Zick-Zack-Markierung gegenüber deren Grundstücksausfahrten.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

4.2	Ergebnis	Prüfung	der	Beschilderung	Kreuzung
	Brandstätterstr./Pleikershofer		Str. /	Haffnersgartenstraße	

Sachverhalt:

Ein Anbringen von vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen in einer Zone 30 würde einer zwingenden Erforderlichkeit widersprechen, da die Zone 30 schon klar regelt, dass „rechts vor links“ gilt. Um eine komplette Verwirrung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen, müsste sich die Beschilderung an allen Einmündungsbereichen der Brandstätterstraße wiederholen. Das würde eine Beschilderung an den Einmündungen Grasamerweg, Pleikershoferstraße, Haffnersgartenstraße, Markgraf-Alexander-Straße und Gartenstraße mit sich bringen, was im Widerspruch zu der gewünschten Abschaffung des „Schilderwaldes“ steht.

Der gemeindliche Betriebshof sucht derzeit nach einer geeigneten Lösung die durchschimmernden Wartelinien dauerhaft zu entfernen bzw. unkenntlich zu machen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, keine weitere Anbringung von Verkehrszeichen zur Vorfahrtsregelung. Lediglich der Entfernung der durchscheinenden Wartelinien durch den Betriebshof, zur Vermeidung von „Vorfahrt – Missverständnissen“, wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

4.3	Halteverbote Pleikershofer Straße
------------	--

Sachverhalt:

Auf Antrag eines Bürgers wurde das Anbringen von Halteverbotsschildern in der Pleikershofer Straße geprüft. Das Halteverbot soll sich, von der Brandstätterstraße kommend im Kurvenbereich bis zum Freesienweg erstrecken. Laut der Polizeiinspektion Zirndorf wirft das Parken im Kurvenbereich an dieser Stelle tatsächlich Probleme im Hinblick auf die Übersichtlichkeit auf und empfiehlt dort das Anbringen der Halteverbotsschilder. Als ausreichend wird der Kurvenbereich bis zur nächsten Grundstückseinfahrt gesehen, da dort ein abgesenkter Bordstein folgt welcher ohnehin ein Halteverbot darstellt. Die Örtliche Straßenverkehrsbehörde wird diese Halteverbote zeitnah anordnen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass im Kurvenbereich der Pleikershofer Straße kommend von der Brandstätterstraße ein Halteverbotsschild aufgestellt wird.

4.4 Vorstellung der Parkraumanalyse

Sachverhalt:

Die Parkraumanalyse wurde der Verwaltung von dem beauftragten Büro für Stadt- und Freiraumplanung Projekt 4 vorgestellt.

Die einzelnen Straßenzüge wurden begutachtet und jeweils ein Erhebungsbogen erstellt. Dieser beinhaltet die derzeitige Verkehrs- und Parkregelung, das Vorhandensein von Fuß- oder Radwegen, den Querschnitt der Straße und die damit verbundenen Konflikte mit der momentanen Situation. Weiterhin enthält der Erhebungsbogen eine Einschätzung des Handlungsbedarfs und mögliche Handlungsansätze.

Die Verwaltung nimmt sich nun dem Altort (Marktplatz, Pisendelplatz und Löffelholzstraße) und der Haffnersgartenstraße an, da hier ein hohes Konfliktpotenzial zu verzeichnen ist. Die Haffnersgartenstraße soll in diesem Zuge zur Einbahnstraße werden und das Parken auf eine Seite der Straße verlagert werden.

Im Altort sollen ein paar Stellen mit „Hindernissen“ versehen werden (z. B. Pflanzkästen aus Sandstein), um wildes Parken zu vermeiden, aber das Gesamtbild des Altortes trotzdem zu bewahren. Der Bereich des Marktplatzes soll zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich werden. Dieser besagt, Höchstgeschwindigkeit 20 Km/h, Parken in markierten Flächen erlaubt. Die Markierungen werden in diesem Zuge überprüft.

MGR Löschner beantragt, dass der Drosselweg, Amselweg, die Adlerstraße und Schwalbenstraße bis zum ehem. Kindergarten Schwalbennest sowie die komplette Ringstraße im Rahmen der Parkraumanalyse erfasst und bewertet wird.

MGR Wagner beantragt, dass der Bereich von der Egersdorfer Straße bis zur Ostlandstraße/ Zur Heiligen Heid bei der Parkraumanalyse erfasst und bewertet wird.

MGRin Besendörfer schlägt vor, dass der Marktplatz nur für Anlieger frei befahrbar wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Parkanalyse des Planungsbüros P 4 zustimmend zur Kenntnis.

In einem ersten Schritt sollen die Haffnersgartenstraße und der Marktplatz verkehrsrechtlich neu geregelt werden.

Im Rahmen der Neuregelung sollen auch die Ziele des Radverkehrskonzeptes mit überprüft werden.

Sobald für die jeweiligen Straßen ein detailliertes Konzept vorliegt, wird dieses dem Bau- und Umweltausschuss erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

5 Umsetzung des Radverkehrskonzeptes des Marktes Cadolzburg

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 05.07.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, die Maßnahmen des Radverkehrskonzeptes mit dem Cadolzburger Radrings abzugleichen. Der Cadolzburger Radrings beinhaltet die Maßnahmen im Radverkehrskonzept 146, 147, 148, 151, 155, 156, 157, 158 und 163.

Es handelt sich hier bei der Mehrzahl der Maßnahmen um die Prüfungsaufgaben und noch keine konkreten Umsetzungsmaßnahmen.

Eine Diskussion schließt sich an, die Maßnahmen werden nach Ihrer Priorisierung bearbeitet.

Kenntnis genommen

Sachverhalt:

Dem Bau- und Umweltausschuss wurde in seiner letzten Sitzung der Vorentwurf für eine Einfriedungssatzung vorgestellt.

Für den Ortsteil Cadolzburg ist die Bestandserfassung abgeschlossen.

Sollten keine Änderungswünsche mehr vorliegen, könnte die Einfriedungssatzung in der von der Verwaltung ausgearbeiteten Fassung heute –für alle Ortsteile- beschlossen werden.

Sobald in den übrigen Ortsteilen die Bestandserfassung erfolgt ist, könnte die Satzung sukzessive entsprechend in Kraft gesetzt werden.

Seitens der **SPD Fraktion** wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Weniger Gefallen findet § 5 (Drittellösung) Absatz 1 Satz 2, da hiermit der Grundsatz der offenen Herstellung des Satzes 1 aufgeweicht wird
- § 5 (Kunststoff etc.) Absatz (2) soll Bestandteil der Satzung bleiben
- Bei § 7 Abweichungen schlagen wir folgende Formulierung vor: „ Abweichungen können bei Wahrung des Orts- und Straßenbildes gestattet werden.“

MGR Strobl erklärt, dass wenn die Ausschussmitglieder die durch die Verwaltung vorgeschlagene Einfriedungssatzung genehmigen würden, die SPD Fraktion nicht auf die Beratung und Abstimmung der vorgebrachten Anregungen besteht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt für alle Ortsteile folgende Einfriedungssatzung:

S a t z u n g
über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen
im Markt Cadolzburg
(Einfriedungssatzung-EinfrS)

Der Markt Cadolzburg will im Bewusstsein und im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten durch die folgenden planerischen und gestalterischen Regelungen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erhalten und verbessern.

Der Markt Cadolzburg erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) folgende Einfriedungssatzung über Art, Gestaltung und Höhe:

§ 1
Gegenstand der Satzung, Geltungsbereich

(1) ¹ Diese Satzung betrifft die Errichtung, Herstellung und Änderung von Einfriedungen und regelt hierfür besondere Anforderungen. ² Eine Verpflichtung zur Einfriedung von Grundstücken besteht nicht.

(2) Die Satzung gilt für den Ortsteil mit Ausnahme des Außenbereichs (§ 35 BauGB).

(3) ¹Die Vorschriften dieser Satzung gelten nicht, soweit Bebauungspläne abweichende Festsetzungen treffen. ²Sie gelten außerdem nicht für ausschließlich landwirtschaftliche genutzte Grundstücke sowie für Sportanlagen.

§ 2 **Begriffsdefinitionen**

(1) Einfriedungen im Sinne dieser Satzung sind alle aus Baumaterialien hergestellten, auf Dauer ortsfest angebrachten und genutzten Anlagen, die dem Zweck dienen, ein Grundstück oder Grundstücksteile nach Außen gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen, unerwünschte Einsicht oder gegen Witterungs- oder Immissionseinflüsse abzuschließen und von öffentlichen Verkehrsflächen oder von Nachbargrundstücke abzugrenzen.

(2) Öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind alle nach dem Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmeten Straßen, Wege und Plätze, sowie Straßen, Wege und Plätze, deren Offenhaltung und Benutzung für die Allgemeinheit durch dingliche Sicherung oder öffentlich-rechtliche Verträge sichergestellt ist.

§ 3 **Höhe der Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen**

(1) Die Gesamthöhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Radwege, Plätze) und öffentlichen Grünflächen (Straßen, Fußwege, Radwege und Plätze) darf eine Höhe von **1,50 m** (inkl. Sockel) nicht überschreiten.

(2) ¹Einfriedungen entlang der vorhandenen Kreis- und Staatsstraßen sind nur in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt möglich. ²Die zulässige Höhe der Einfriedung entlang dieser Straßen kann sich aufgrund des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes noch reduzieren.

(3) ¹Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Einfriedungshöhe ist entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Fußwege, Radwege, Plätze) und öffentlichen Grünflächen die direkt anliegende Geländeoberfläche des öffentlichen Gehweges bzw., falls nicht vorhanden, von der Fahrbahn. ²Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen ist der untere Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks.

§ 4 **Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen**

(1) ¹An seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen in einer Tiefe von 3,0 m (gemessen von der öffentlichen Verkehrs- u. Grünfläche) Einfriedungen nur in einer Höhe von max. 1,50 m (inkl. Sockel) errichtet werden. ²Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig.

(2) Im Übrigen sind entlang seitlicher und rückwärtiger Grundstücksgrenzen Einfriedungen bis zu 2,00 m Höhe (inkl. Sockel) zulässig.

§ 5 **Gestaltung der Einfriedung**

(1) ¹Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straße, Fußwege, Radwege, Plätze) und öffentlichen Grünflächen sind offen herzustellen. ²Jedoch ist ein geschlossener Anteil in Form von Mauern aus Naturstein, Betonstein, Gabionen, Pergonen, Sichtschutzzäune u. ä. von maximal

1/3 der Ansichtsfläche pro vollständiger Grundstückslänge (Grundstückseite) zulässig, nicht jedoch im Kreuzungsbereich von Straßen, Geh- und Radwegen.

(2) Einfriedungen oder Einfriedungsteile, welche mit Kunststoff verkleidet oder bespannt werden bzw. Kunststoffbahnen, welche in Zäunen eingeflochten oder eingebaut werden, sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Radwege und Plätze) oder öffentlichen Grünflächen grundsätzlich nicht zulässig.

(3) ¹Einfriedungen sind gemäß Art. 8 BayBO zu gestalten. ²Insbesondere dürfen keine grell-bunten Farben, stark glänzende und spiegelnde Oberflächen verwendet werden.

(4) Die Verwendung von Stacheldraht und mit Strom versehende Einfriedungen sind untersagt.

§ 6

Unzulässigkeit von Einfriedungen

¹Einfriedungen dürfen besonders im Mündungs- und Kreuzungsbereich von Straßen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch Sichtbehinderung nicht beeinträchtigen. ²Es gilt das Bayer. Straßen- und Wegegesetz und Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB).

§ 7

Abweichungen

Abweichungen können gemäß Art. 63 Abs. 3 BayBO zugelassen werden, wenn dies aus Gründen des öffentlichen Wohles, wegen vorhandener, schützenswerter Bepflanzung oder sonstigen ortsgestalterischen Gründen notwendig ist und öffentliche Belange und schützenswerte nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße kann gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO belangt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zuwiderhandelt und andere als zugelassene Einfriedungen errichtet.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Diese Satzung soll nach Abschluss der Bestandserfassung der vorhandenen Einfriedungen für alle Ortsteile mit gleichem Inhalt in Kraft gesetzt werden.

Der Bauausschuss soll über das Inkraftsetzen der Satzung für die jeweiligen Ortsteile informiert werden.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

7 Entwurfsplanung zum Ausbau der Zufahrt zum Feuerwehrhaus Egersdorf

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.07.2021 beschlossen, im Rahmen der Maßnahmen 4 des Generalentwässerungsplans durch die Gemeindewerke auch die Zufahrt zum Feuerwehrhaus in Egersdorf ausbauen zu lassen.

Seitens des Ing.büros Pongratz wurden nun eine Entwurfsplanung und auch ein Erläuterungsbericht für die provisorische asphaltbefestigte Straße bis zum Feuerwehrhaus vorgelegt.

Die voraussichtlichen Kosten für den Markt Cadolzburg belaufen sich auf ca. 22.500,-- EUR brutto (Baukosten, Honorarkosten, Vermessung).

Hinsichtlich des Erschließungsbeitragsrechts ist festzustellen, dass nachdem die Straße keinerlei seitliche Befestigung und Begrenzung aufweist, sondern gleichsam ins angrenzende Gelände „ausläuft“, es an der maßgeblichen Oberflächenbefestigung fehlt. Da an der ohne jede Begrenzung ausgeführten Straßenkante die Oberfläche bei auch nur geringfügigen Belastungen jederzeit wegzubrechen droht.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt der Entwurfsplanung zum Ausbau der Zufahrt zum Feuerwehrhaus Egersdorf des Ing.büros Pongratz vom 16.08.2021 zu.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

8 Bekanntgabe in nichtöffentlicher Sitzung gefasster Beschlüsse

Mitteilung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat im nichtöffentlichen Teil seiner Sitzung am 02.08.2021 folgenden Vergabebeschluss gefasst:

- In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 03.05.2021 wurde eine Prüfung und ggf. weitere Schritte zur Aufhebung gegen die Anordnung des Landratsamtes Fürth zur der Längenbeschränkung in Keidenzell und des daraus resultierenden Verkehrs durch Cadolzburg, Zautendorf und Deberndorf beschlossen. Sämtliche uns vorliegenden Dokumente wurden an die Anwaltskanzlei zur Prüfung übermittelt. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Antragstellung auf Beiladung beim VG Ansbach.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bekanntgabe des Beschlusses zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

9 Mitteilungen und Anträge

9.1 Erneuerung des Bahnübergangs in der Dorfstraße durch die DB Netz AG

Mitteilung:

Die DB Netz AG betreibt derzeit Planungen für die Erneuerung des Bahnübergangs BÜ 11,6 – Dorfstraße in Cadolzburg. Diese Planungen tangieren auch öffentliche Flächen des Marktes Cadolzburg. Vom beauftragten Planungsbüro wurden der Verwaltung am 30.08.2021 der aktuelle Planungsstand zum Kreuzungsstück für den o.g. Bahnübergang mit Bitte um Zustimmung bis zum 17.09.2021 zur vorgesehenen Planung übermittelt. Sollten Änderungswünsche zur Planung bestehen, so wird um kurzfristige Mitteilung gebeten. Im Vorfeld haben bislang keine Abstimmungsgespräche hierzu mit der Verwaltung stattgefunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausbau des Bahnübergangs mit Herstellung eines gesicherten Überwegs für Fußgänger wird von Seiten der Verwaltung ausdrücklich befürwortet. Negativ anzumerken ist, dass bei dieser

Planung die vorhandenen Stellplätze in Form einer Parkbucht wegfallen. Im Gegenzug jedoch Grünflächen entstehen. Auch die bislang vorhandene Bordsteinabsenkung am Ende der Parkbucht wird entfernt und kein Ersatz geschaffen. Die Verwaltung sieht es daher als erforderlich an, dass im Zuge der Maßnahme eine barrierefreie Querungsstelle (u. a. Bordabsenkung, Bodenindikatoren) in Verlängerung des Geh- und Radweges in Richtung Cadolzburg geschaffen wird.

Der **Vorsitzende** bittet, dass die Verwaltung das Planungsbüro Schwarzott über die Baumaßnahme der DB Netz AG informiert, um die Baumaßnahmen mit unserer Planung abzustimmen.

Kenntnis genommen

9.2 Ortstermin Dorfstraße Egersdorf

Der **Vorsitzende** berichtet vom Ortstermin am 06.09.2021 mit den Anliegern der Dorfstraße in Egersdorf. Die Dorfstraße wird nicht vollumfänglich saniert oder ausgebaut. Die Fahrbahndecke wird ordnungsgemäß im Bereich der Baumaßnahme der Gemeindewerke Cadolzburg wieder hergestellt. Es wird noch geprüft ob ein zusätzlicher Sinkkasten in der Dorfstraße benötigt wird.

Kenntnis genommen

9.3 Antrag für einen zusätzlichen Ballfangzaun am Bolzplatz in Deberndorf

MGRin Höfler beantragt, dass am Bolzplatz in Deberndorf ein weiterer Ballfangzaun hinter dem Tor an der östlichen Seite errichtet wird.

Der **Vorsitzende** sagt die Überprüfung zu.

Kenntnis genommen