



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

Sitzungsdatum: Montag, 04.07.2022  
Beginn: 18:25 Uhr  
Ende: 19:26 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus  
Cadolzburg, Rathausplatz 1

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Bernd Obst eröffnet um 18:25 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 13.06.2022**

**MGR Strobl** bittet bei der Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.06.2022 bei dem TOP 2.2 „Evtl. Erlass einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Roßendorf - Sachstandsbericht“ das Wort „interne Vorstellung“ im nachfolgenden Absatz zu ergänzen.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt, bei dem TOP 2.2 „Evtl. Erlass einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB für den Ortsteil Roßendorf - Sachstandsbericht“ das Wort „interne Vorstellung“ zu ergänzen. Die Wortmeldung lautet wie folgt:

*MGR Strobl schließt sich der Meinung von MGR Fingerhut an, dass die Satzung parallel zur Thematik der Kläranlage weiterverfolgt werden soll. Eine interne Vorstellung der mit dem Landratsamt Fürth abgestimmten Version des Geltungsbereichs Ende des Jahres wäre wünschenswert.*

Im Übrigen wird die Niederschrift vom 13.06.2022 genehmigt.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **2 Behandlung von Bauleitplänen**

#### **2.1 Antrag auf Baulandausweisung in Rütteldorf Fl.Nr. 596, Gmkg. Deberndorf**

#### **Sachverhalt:**

Von einer Grundstückseigentümerin in Rütteldorf wurde ein Antrag gestellt, dass für das Grundstück Fl.Nr. 596 Gmkg. Deberndorf ein Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von Bauland durchgeführt werden soll.

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens soll eine Fläche für einen Gewerbebetrieb und mindestens 5 Bauplätze entstehen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Marktgemeinderat hat bereits 2016 einen entsprechenden Beschluss zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke und dem damit verbundenen Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB gefasst. Dieses Verfahren, in dem auch eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 596, Gmkg. Deberndorf aufgenommen werden sollte, wurde seitens der Eigentümer abgelehnt, da eine Übernahme der damit verbundenen Kosten abgelehnt wurde. Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde dann in der Sitzung am 03.04.2017 beschlossen, von einem entsprechenden Satzungsbeschluss abzusehen.

Die nun beantragte Baulandausweisung stellt keine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar; die auszuweisende Fläche ist im Bezug zum bestehenden Ortsteil Rütteldorf zu groß.

Eine ausführliche Diskussion über den Antrag zur Baulandausweisung schließt sich an. Parteiübergreifend wird übereingekommen, dass der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Rütteldorf von 2016/2017 nochmal mit dem Landratsamt Fürth abgestimmt werden soll. Danach soll das weitere Vorgehen und eine Zeitschiene im Bau- und Umweltausschuss festgelegt werden.

**Beschluss 1:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Antrag auf Baulandausweisung für das Grundstück Fl.Nr. 596, Gmkg. Deberndorf zu.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes sollen eine Gewerbefläche und mindestens 5 Bauplätze entstehen. Mit dem Grundstückseigentümer sind Gespräche bezüglich der künftigen Bebauung zu führen. Der Bau- und Umweltausschuss ist vor Beginn des Bauleitplanverfahrens hierüber zu informieren.

Ein geeignetes Planungsbüro ist mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen eines Kostenübernahmevertrages vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.

**Abstimmungsergebnis 0 : 8**

**Abstimmungsvermerke:**

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

**Beschluss 2:**

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung den Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung Rütteldorf von 2016/2017 mit dem Landratsamt Fürth abzustimmen.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

**3 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen**

**3.1 Bauantrag zur Errichtung einer Einhausung mit Lagerfläche und Heizraum sowie einer Bodenplatte auf dem Grundstück Am Farrnbach 23, Fl.Nr. 783/1, Gmkg. Roßendorf**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Am Farrnbach 23 soll eine Einhausung an das bestehende Gebäude an der Westseite errichtet werden und eine Bodenplatte für eine künftige Halle auf der Nordseite.

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

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20a „Erweiterung Gewerbepark am Farrnbach“ BA IV“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über die Straße Am Farrnbach erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Der Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und des Zweckverbandes Dillenbergruppe sind zu beachten.

Die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 20a „Erweiterung Gewerbepark am Farnbach“ BA IV hinsichtlich der textlichen Festsetzungen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

**3.2 Bauantrag zur Energetischen Sanierung; Einbau einer Garage und Anbau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Birkenstr. 14, Fl.Nr. 105/20, Gmkg. Cadolzburg**

**Sachverhalt:**

Das Reiheneckhaus in der Birkenstraße 14 soll energetisch Saniert werden. Im Kellergeschoss wird eine Garage eingebaut und auf der Südseite des Gebäudes wird eine Terrassenüberdachung angebaut.

**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 8 : 0**

**3.3 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Greimersdorfer Str. 28a (neu), Fl.Nr. 54/1, Gmkg. Cadolzburg**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Greimersdorfer Str. 28a soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Das Einfamilienhaus wird in den Hang gebaut. Im Untergeschoss sind die Stellplätze sowie ein Lagerraum untergebracht. Das Gebäude erhält ein Satteldach. Eine Befreiung von der Stellplatzsatzung ist nötig.

Eine Diskussion hinsichtlich der Dacheindeckung und der Dachneigung (15° und 10°) schließt sich an. Das Gremium ist der Auffassung, dass sich eine steilere Dachneigung und rote Dachziegel besser in die Umgebung einfügen würden.

**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. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten.

Die erforderliche Befreiung vom der Stellplatzsatzung wird erteilt.

Der Ausschuss bittet die Verwaltung, sich mit dem Bauwerber in Verbindung zu setzen und zu bitten die Planung hinsichtlich der Dacheindeckung (Ziegelfarbe in rot) und der Dachneigung zu überdenken und eventuell den Bauantrag anzupassen.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

**3.4 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Terrassenüberdachung mit PV-Anlage auf dem Grundstück Bahnhofsplatz 12d, Fl.Nr. 535/79, Gmkg. Cadolzburg**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Bahnhofsplatz 12d soll auf der Südseite des Gebäudes eine Terrassenüberdachung mit PV-Anlage errichtet werden.

Die Solarmodule sind transparent und die Solarzellen befinden sich zwischen zwei Schichten aus Sicherheitsglas.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Bahnhof“ nötig.

**MBM Hankele** teilt mit, dass der Antragsteller sich gemeldet hat und weist darauf hin, dass sich durch die Novelle des Erneuerbare-Energie-Gesetzes (EEG 2023) sowie den Kabinettsbeschluss der bayerischen Staatsregierung vom 28.06.2022 neue Aspekte ergeben. „Zur Beschleunigung des Ausbaus der erneuerbaren Energien in allen Rechtsbereichen wird im Erneuerbare-Energie-Gesetz der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.“

Eine Diskussion über die Befreiung von der Baugrenze schließt sich an. Der Ausschuss kann der Befreiung zustimmen, wenn die Terrassenüberdachung zum Zweck einer PV-Anlage errichtet wird.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage zum Zweck einer PV-Anlage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Bahnhof“ errichtet werden. Das Baugrundstück ist über den „Bahnhofplatz“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 11 „Am Bahnhof“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen wird in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

**3.5 Bauantrag zur Neuaufteilung eines besteh. EFH in 2 Wohneinheiten und Errichtung einer stehenden Dachgaube mit Türausstritt auf neue Terrasse auf dem Grundstück Marktplatz 17b, Fl.Nr. 179/2 u. 179/1, Gmkg. Cadolzburg - erneute Beratung**

**Sachverhalt:**

Zum Umbau eines Einfamilienhauses zum Zweifamilienhauses sowie Errichtung einer Dachgaube und Terrasse hat das Landratsamt Fürth, Untere Denkmalschutzbehörde mitgeteilt, dass aus denkmalfachlicher Sicht das Parkdeck auf der Garage kritisch gesehen wird und einem Parken auf erhöhtem Parkdeck innerhalb des Ensembles an einer aus dem öffentlichen Raum einsehbaren Stelle nicht zugestimmt werden kann.

Der Antragsteller hat nun den Antrag auf eine Stellplatzablöse für 2 Stellplätze (§ 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung) eingereicht, da keine andere Möglichkeit besteht diese nachzuweisen.

**Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Stellplatzablöse für 2 Stellplätze zu je 7.500,00 € (§ 5 Abs. 2 Stellplatzsatzung) zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis 0 : 8**

**Abstimmungsvermerke:**

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

**3.6 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 19b (neu), Fl.Nr. 566/17, Gmkg. Cadolzburg**

**Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Pleikershofer Str. 19 b soll ein Einfamilienhaus mit Carport errichtet werden. An der Südwestlichen Grundstücksgrenze sind ein Abstellraum und ein Carport geplant. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach und wird mit naturroten Ziegeln gedeckt. Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ nötig.

**Beschluss:**

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

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

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **3.7 Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Doppelgarage mit Geräteraum zu einer Wohnung auf dem Grundstück Ballersdorfer Weg 9, Fl.Nr. 101/3, Gmkg. Deberndorf**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Ballersdorfer Weg 9 soll die bestehende Doppelgarage mit Geräteraum umgenutzt werden. Die Doppelgarage soll aufgestockt werden und ein Satteldach erhalten. Im Geräteraum soll Küche und Bad untergebracht werden. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. 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.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

## **4 Mitteilungen und Anträge**

### **4.1 Inbetriebnahme Panoramakamera am Aussichtsturm**

#### **Mitteilung:**

Im Zuge der Sanierung des Aussichtsturmes wurde eine Panoramakamera an der westlichen Dachgaube installiert. Diese zeigt den historischen Ortskern sowie die Flur um Cadolzburg. Da ebenfalls Wohnhäuser im Umfeld des Aussichtsturmes zu sehen sind, wurde die Öffentlichkeit vor Inbetriebnahme der Kamera über die Homepage und das Mitteilungsblatt informiert.

Daraufhin erhielt der Markt Cadolzburg mehrere Rückmeldungen von Bürgern, die insbesondere die Gefahr sahen, dass Einbrecher über die Kamera ausspähen können, ob die Bewohner zu Hause sind. Weiterhin gab es Vorbehalte bezüglich der Privatsphäre.

Anpassungen an der Panoramakamera konnten erst nach dem Ende der Brutsaison der ebenfalls im Aussichtsturm brütenden Wanderfalken erfolgen.

Der Winkel der Kamera wurde kürzlich so verändert, dass die Gebäude in direkter Nachbarschaft zum Aussichtsturm nicht mehr zu sehen sind. Eine weitere Verschiebung des Bildes nach oben ist nicht darstellbar.

In der nächsten Ausgabe des Mitteilungsblattes wird die Bevölkerung über die Veränderung des Bildausschnittes informiert. Einwände anschließend abgewogen.

Dies dient dem Ausschuss zur Kenntnis.

**Kenntnis genommen**

1. Bürgermeister Bernd Obst schließt um 19:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.