



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

Sitzungsdatum: Montag, 01.08.2022
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 19:00 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus
Cadolzburg, Rathausplatz 1

Der Vorsitzende 2. Bürgermeister Dr. Georg Krauß 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 04.07.2022

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt ohne weitere Beratung die Niederschrift vom 04.07.2022.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2 Behandlung von Bauleitplänen

- 2.1 Bebauungsplan Nr. 54 "Schwadmühle West" sowie 34. Änderung des "Flächennutzungsplanes" im Parallelverfahren**
- Billigung des Planentwurfs
 - Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Sachverhalt:

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, 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.

Der Geltungsbereich ist ca. 13,5 ha groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 751/1, 752, 754, 755 und 758/6 in der Gemarkung Roßendorf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ wird als Hauptziel die Festsetzung von Gewerbegebieten verfolgt. Weitere Hauptplanungsziele sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Grünordnung und der Gestaltung baulicher Anlagen sowie die nachhaltige Entwicklung des Gewerbegebiets.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) des Marktes Cadolzburg wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans bisher größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft („Ackerfläche“) und Fläche für Wald dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dieser muss geändert werden. Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Entsprechend des Abwägungsbeschlusses des Marktgemeinderates in seiner Sitzung am 25.04.2022 wurden die Planunterlagen ergänzt bzw. angepasst:

- Erstellung eines Verkehrsgutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung
- Erstellung eines Schallgutachtens und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung
- Erstellung einer Baugrunduntersuchung und Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung
- Überarbeitung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Einarbeitung in die Planunterlagen
- Anpassung der Eingriffsbilanzierung und Ergänzung der Ausgleichsflächen (waldrechtlich, naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich)
- Ergänzung der Festsetzungen um eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude sowie von Dachaufbauten, sowie um eine Festsetzung zur Zulässigkeit von einem Betrieb untergeordnetem Einzelhandel, und um eine Vermeidung der Blendung von Verkehrsteilnehmern
- Ergänzung der Festsetzung zum Freihalten der Anbauverbotszonen der Kreisstraßen
- Anpassung der Baugrenzen in den Kurvenbereichen
- Nachrichtliche Übernahme des regionalen Grünzugs auf das Planblatt der 34. Änderung des FNP
- Nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrassen und ihrer Schutzbereiche und Aufnahme der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen auf die Planblätter
- Änderung der privaten Grünfläche im Südwesten in eine zu begrünende Fläche im Gewerbegebiet
- Aufnahme einer Festsetzung zur Zulässigkeit von Solarmodulen auf begrünten Flachdächern
- Ergänzungen der Begründungen bzgl. Bedarfsnachweis für die Bauflächen und die Aktivierungsquote von Leerständen sowie kommunale Folgekosten, der Ausformung der Baugrenzen, sowie die Erläuterung des Begriffs Längsachse bei Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern

Die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 54 „Schwadmühle West“ und der 34. Änderung des FNP einschließlich Begründungen und Umweltberichte liegen mit Fassung vom 26.07.2022 vor.

Der weitere Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ und der 34. Änderung des FNP stellt sich wie folgt dar:

- Öffentliche Auslegung der Entwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats
- Beteiligung der Behörden und Träger sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

- Entscheidung des Bau- und Umweltausschusses über evtl. vorgebrachte Stellungnahmen sowie Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zum BP (Satzungsbeschluss) und Fassung des Feststellungsbeschlusses zur FNP-Änderung
- Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch das Landratsamt Fürth
- Rechtswirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplans durch Veröffentlichung des Feststellungsbeschlusses bzw. der Genehmigung
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses

MGR Löschner bittet, dass bei den textlichen Festsetzungen unter „§ 4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten“ mit zusätzlich aufgenommen wird, dass bei Abs. 2 bei einer Errichtung von Carports mit Photovoltaikanlage der heimische Laubbaum an andere Stelle auf dem Grundstück gepflanzt wird, dass keine Beschattung der PV-Anlage erfolgt.

MGR Strobl erklärt, dass man diesen Vorschlag von MGR Löschner mit aufnehmen kann, aber der Laubbaum soll an anderer Stelle gepflanzt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ sowie der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 26.07.2022 und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Folgende Regelung ist aufzunehmen: bei einer Errichtung von Carports mit Photovoltaikanlage kann der heimische Laubbaum an andere Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Die Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind durchführen und dem Bau- und Umweltausschuss die Stellungnahmen zur weiteren Beschlussfassung zuzuleiten.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2.2 Antrag auf Baulandausweisung in Rütteldorf Fl.Nr. 596, Gmkg Deberndorf - erneute Beratung

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner letzten Sitzung einen Antrag auf Baulandausweisung in Rütteldorf (Fl.Nr. 596, Gmkg. Deberndorf) behandelt. Es wurde beantragt, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Fläche für einen Gewerbebetrieb und mindestens 5 Bauplätze auszuweisen.

Der Ausschuss hat zwar den Antrag auf Baulandausweisung einstimmig abgelehnt, die Verwaltung jedoch beauftragt, den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Stand 2016/2017), der seitens der Eigentümer damals abgelehnt wurde, erneut aufzugreifen und mit dem Landratsamt Fürth abzustimmen.

Seitens der Antragsteller liegt nun ein Schreiben vor, dass an einer Wiederaufnahme des Verfahrens kein Interesse besteht. In dem früheren Bauleitplanverfahren war vorgesehen, lediglich 500 m² Bauland ihres Grundstücks neu auszuweisen; dies sei weder rentabel noch sinnvoll oder zukunftsorientiert.

Beschluss:

Die Angelegenheit dient dem Ausschuss zur Kenntnis.

Der Beschluss aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 04.07.2022, woraufhin das Verfahren für eine weitere Baulandausweisung im Ortsteil Rütteldorf wieder aufgegriffen und überprüft werden soll, wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

3 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

3.1 Bauvoranfrage zur Umnutzung einer bestehenden Sandsteinscheune zu einem Wohnhaus auf dem Grundstück Nähe Gonnersdorf, Fl.Nr. 368/1, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gonnersdorf 8 soll die Sandsteinscheune auf dem Hinterliegergrundstück umgenutzt werden zu Wohnzwecken.

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 Gonnersdorf errichtet werden. Es fügt sich in die nähere Umgebung ein; die Erschließung ist gesichert. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.2 Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 "Westlich der Staatstraße 2409" zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Tiembacherstr. 25, Fl.Nr. 399/2, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Tiembacherstr. 25 wurde eine Einfriedung an der Grundstücksgrenze errichtet.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der St. 2409“ nötig und eine Abweichung von der Einfriedungssatzung nötig.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der Staatstraße 2409“ und ist über die Tiembacherstraße erschlossen. Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Nürnberg ist zu beachten.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der Staatstraße 2409“ wird erteilt.

Die erforderliche Abweichung von der Einfriedungssatzung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines WC-Containers auf dem Grundstück Nähe Bahnhofsplatz, Fl.Nr. 535/134, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Für das Grundstück Nähe Bahnhofsplatz wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines WC-Container eingereicht.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist möglich, wenn entsprechende Vereinbarungen nachgewiesen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Fliederweg 8 (neu), Fl.Nr. 564/2, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fliederweg 8 soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage entstehen. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach und das Flachdach der Garage wird begrünt.

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

MGR Strobl erklärt, dass er dem Bauantrag mit den zwei Vollgeschossen nicht zustimmen kann. Bei anderen Bauvorhaben wurde die Dachneigung und Kniestock angepasst so dass die Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird.

Beschluss 1:

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 den Fliederweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten.

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

Abstimmungsergebnis 1 : 7

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

Der Ausschuss beschließt über die jeweiligen beantragen Befreiungen einzeln. Verschiedene Befreiungen wurde zugestimmt, andere abgelehnt.

3.5 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Nebengebäude auf dem Grundstück Jasminweg 10 (neu), Fl.Nr. 564/53, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Jasminweg 10 soll ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude entstehen. Das Einfamilienhaus mit Anbau.

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

MGR Strobl erklärt, dass es hier eine ähnliche Situation wie beim vorherigen Bauantrag ist, hier wurde auch ein zweites Vollgeschoss geplant. Die Garage mit Vordach überschreitet ca. 30 m² die Baugrenze, dies ist keine geringfügige Überschreitung.

Beschluss 1:

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 den Jasminweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten.

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

Abstimmungsergebnis 1 : 7

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

Der Ausschuss beschließt über die jeweiligen beantragen Befreiungen einzeln. Verschiedene Befreiungen wurde zugestimmt, andere abgelehnt.

3.6 Bauantrag zur Nutzungsänderung 1. OG von Wohnung in Seminar-/Veranstaltungsraum, Einbau einer Brauerei im EG, Änderung an der Süd-/Nordfassade auf dem Grundstück Dorfstr. 11, Fl.Nr. 844, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Dorfstraße 11 soll im Erdgeschoss vom Gastraum ein Teil abgetrennt werden in der die Brauerei untergebracht wird.

Im 1. OG war bisher eine Wohnung, diese wird umgebaut in einen Veranstaltungsraum und Seminarraum.

Beschluss:

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

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.7 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Gaststätte mit Wohnung zu einer Imbiss-Gastronomie mit Wohnung auf dem Grundstück Bahnhofstr. 43, Fl.Nr. 744/3, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Bahnhofstr. 43 soll die Gaststätte im Erdgeschoss zum Teil zu einer Wohnung umgenutzt werden. Der restliche Teil im Erdgeschoss wird als Imbiss genutzt.

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.

Der Hinweis der Gemeindewerke Cadolzburg zur Löschwasserversorgung ist zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.8 Bauantrag zur Errichten einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Meisenweg 11, Fl.Nr. 807/20, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Meisenweg 11 soll an die südwestliche Gebäudeseite des Wohnhauses eine Terrassenüberdachung angebaut werden.

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.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.9 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Hackschnitzelheizung inkl. Trockenlager auf dem Grundstück Nähe Alte Fürther Straße, Fl.Nr. 715, Gmkg Steinbach

Sachverhalt:

Eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Hackschnitzelheizung inkl. Trockenlager auf dem Grundstück Nähe Alte Fürther Straße, Fl.Nr. 715, Gmkg. Steinbach wurde eingereicht.

Auf dem Grundstück soll an der südlichen Grundstücksseite ein offenes Trockenlager (80 m x 10 m) inkl. PV-Anlage zur Stromgewinnung errichtet werden. Die Heizung mit Pufferspeicher soll in einem Container am westlichen Ende der Trockenhalle untergebracht werden.

Eine parteiübergreifende ausführliche Diskussion schließt sich an. Der Ausschuss steht Hackschnitzelheizungen positiv gegenüber, nur hier würde der Talgrund verbaut werden und im Flächennutzungsplan ist die Fläche zur Erhaltung eines wertvollen Teils der offenen Kulturlandschaft dargestellt. Daher sollte evtl. geprüft werden, dass die Hackschnitzelheizung an einem anderen Standort möglich wäre.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Durch die Bauvoranfrage soll die Möglichkeit einer Bebauung des Grundstücks geklärt werden. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist möglich.

Die Hinweise zur Erschließung der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten!

Eine abschließende Beurteilung, insbesondere auch dahingehend, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, erfolgt durch das Landratsamt.

Abstimmungsergebnis 0 : 7 / pers. beteiligt: 1

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

Ein Marktgemeinderat hat an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

4 Mitteilungen und Anträge

4.1 Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan Nr. 55 "Schwalbenstraße"

Mitteilung:

Von einem Anwohner-Ehepaar des Amselweges wurde Antrag auf Normenkontrolle wegen Unwirksamkeit der Satzung Bebauungsplan Nr. 55 „Schwalbenstraße“ beim bayer. Verwaltungsgerichtshof in München gestellt.

Seitens der Verwaltung wurde daraufhin die Döring Spieß Rechtsanwälte PartGmbH mit der Vertretung des Marktes beauftragt. Die entsprechenden Unterlagen wurden den Rechtsanwälten bereits zur Weitergabe ans Gericht überlassen.

Die Angelegenheit dient dem Ausschuss zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

2. Bürgermeister Dr. Georg Krauß schließt um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.