



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

Sitzungsdatum: Montag, 13.02.2023
Beginn: 18:35 Uhr
Ende: 19:47 Uhr
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus
Cadolzburg, Rathausplatz 1

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Bernd Obst eröffnet um 18:35 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 16.01.2023

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt ohne weitere Beratung die Niederschrift vom 16.01.2023.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

2 Behandlung von Bauleitplänen

2.1 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 "Solarpark Wachendorf Süd-Ost" sowie 37. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) für die Grundstücke Fl.Nr. 654, 655, 660 (Teilfläche) 661, 662, 662/2, 662/3, 663 und 663/2 alle Gmkg. Steinbach - Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss des Marktes Cadolzburg hat in seinen Sitzungen am 10.10.2022 und 05.12.2022 die Grundsatzbeschlüsse für die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Form einer Agri-PV-Anlage gefasst.

Seitens der Antragsteller muss die Aufständering der einzelnen Module noch genauer geklärt werden. Der derzeitige Entwurf sieht eine „zweifüßige Aufständering“ vor; im Entwurf vom Oktober war eine „einfüßige“ vorgesehen.

Der Tagesordnungspunkt wird daher abgesetzt.

Kenntnis genommen

3 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

3.1 Tekturplan zum geneh. Bauantrag 442-W-238-2021 vom 01.03.2022 zum Einbau einer Wohnung im Untergeschoss in ein bereits genehmigtes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück Valentin-Fürstenhöfer-Str. 36, Fl.Nr. 484/37, Gmkg. Cadolzburg - erneute Beratung

Sachverhalt:

Für den Änderungsantrag für die Valentin-Fürstenhöfer-Str. 36 ist ein Stellplatznachweis eingereicht worden. Der zusätzlich benötigte Stellplatz für die neue Wohnung im Untergeschoss wird auf dem Nachbargrundstück Valentin-Fürstenhöfer-Str. 38 nachgewiesen. In diesem Zuge soll ebenfalls der Besucherstellplatz umverlegt werden, bisher war dieser nachgewiesen auf der nördlichen Gebäudeseite. Nun sollen beide an der süd-westlichen Grundstücksseite zur Hausnummer 38 errichtet 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 an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.2 Bauantrag zur Errichtung einer Dachgaube an einem bestehenden Reihenhaus auf dem Grundstück An der Bahn 2c, Fl.Nr. 1140/48, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück An der Bahn 2c soll an der Südseite des Gebäudes eine Dachgaube errichtet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Verbindung Gewerbegebiet Egersdorf“ errichtet werden. Das Baugrundstück wird über die Straße An der Bahn erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

3.3 Bauvoranfrage zur möglichen Bebaubarkeit und Prüfung Außen-/Innenbereich auf dem Grundstück Nähe Bahnhofstraße, Fl.Nr. 802/42, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Für das Grundstück Nähe Bahnhofstraße Fl.Nr. 802/42 wurde eine Bauvoranfrage eingereicht um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu prüfen.

In der näheren Umgebung sind Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohneinheiten sowie direkt angrenzend Doppelhäuser vorhanden. Weiter ein Mehrfamilienhaus mit ca. 10 Wohneinheiten.

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

Abstimmungsergebnis 7 : 1

3.4 Antrag auf Erteilung einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften - Stellplatzsatzung - zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Wiesenweg 2, Fl.Nr. 799/15, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Wiesenweg 2 soll an der nordöstlichen Seite des Grundstückes ein Carport errichtet werden. Hierfür sind Befreiungen von den Stellplatzsatzung (StS) nötig.

Eine Diskussion über die Flachdachbegrünung von offenen und geschlossenen Garagenanlagen schließt sich an.

MGR Wagner beantragt, die Flachdachbegrünung (§3 Abs. 8 StS) in den Fraktionen nochmal zu diskutieren.

Beschluss 1:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Erteilung einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften - Stellplatzsatzung zu erteilen. Das Grundstück wird über die Straße Wiesenweg erschlossen und ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die erforderliche Befreiung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Aufstellfläche wird erteilt. Die Abweichung von der Garagenstellplatzverordnung wird durch das Landratsamt Fürth geprüft und genehmigt.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

Beschluss 2:

Die erforderliche Befreiung von der Stellplatzsatzung hinsichtlich der Flachdachbegrünung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis 4 : 4

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

4 Verkehrsangelegenheiten

4.1 Einseitiger Fahrrad-Schutzstreifen auf der St2409

Sachverhalt:

Auszug aus dem Protokoll des Arbeitskreises Fahrradfreundliche Kommune vom 18.08.2022:

„Wie in der Sitzung vom 15.02.2022 besprochen, waren Herr Bürgermeister Obst und Frau Dießl bei Herrn Bürgermeister Ruth in Uttenreuth, um sich ein Bild über den Ausbau der Staatstraße mit Schutzstreifen zu machen und aus der Vorgehensweise Informationen und Nutzen für den Fortgang in Cadolzburg zu bekommen.

Uttenreuth hat einen Zertifizierten Sicherheitsauditor für Straßen (Hauptverkehrsstraßen, Ortsdurchfahrten) beauftragt. Er hat den Schutzstreifen innerorts an der Staatstraße mit geplant.

Die Möglichkeit, ein Konzept für den Markt Cadolzburg zu erarbeiten wird in einem der nächsten Bauausschüsse besprochen.

Ebenfalls als Vorlage wird Erstellt, dass Herr Gündel ein Angebot unterbreitet, indem die Umsetzung des theoretischen Radverkehrskonzeptes in die Praxis umgesetzt werden kann.“

Frau Dießl hat Kontakt mit dem Auditor aufgenommen.

Marktbaumeister Hankele und die Radverkehrsbeauftragte Silvia Dießl hatten im Oktober einen Termin zur Prüfung der Möglichkeiten im Landratsamt.

Ohne Zustimmung und Unterstützung des Landratsamtes Fürth kann der Schutzstreifen nicht umgesetzt werden.

Herr Spindler hat das Aufkommen von Schwerlastverkehr geprüft – die Prüfung hat ergeben, dass es aus der Sicht des Landratsamtes keine Einwände gibt. Aber das Staatliche Bauamt seine Bereitschaft noch signalisieren muss.

Somit stellt sich für den Markt Cadolzburg die Frage, ob wir tatsächlich warten, bis die Planungen für die Staatstraße abgeschlossen sind und evtl. mit der Umgestaltung im Jahr 2025 begonnen wird, oder ob der Markt Cadolzburg den Auditor mit der Planung beauftragt und der Schutzstreifen sobald als möglich angebracht wird.

Stellungnahme Bauverwaltung:

In den Planungen zum Ausbau der Staatstraße sollte die Forderung mit aufgenommen werden. Unter Abwägung der Aspekte Zeit, Kosten und Personalaufwand wird eine vorherige Umsetzung nicht empfohlen.

Eine ausführliche parteiübergreifende Diskussion über den Fahrradschutzstreifen schließt sich dahingehend an, ob eine Beauftragung des Fahrradschutzstreifen bergauf zur jetzigen Zeit sinnvoll ist, da die Ortsdurchfahrt durch das Staatliche Bauamt saniert und ausgebaut wird. Die Leistungen zur Straßenplanung wurden seitens des Staatl. Bauamtes bereits vergeben. Die Bauverwaltung hat bereit den Wunsch eines Fahrradschutzstreifen bei einem gemeinsamen Gesprächstermin explizit an das Planungsbüro mitgeteilt.

MGR Burock bittet die Verwaltung zu prüfen, ob es möglich wäre bis zum Ausbau der Ortsdurchfahrt Piktogramme auf der Fahrbahn anzubringen.

Beschluss 1:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Beauftragung von einem zertifizierten Auditor mit der Planung des Schutzstreifen bergauf entlang der St2409.

Abstimmungsergebnis 1 : 7

Abstimmungsvermerke:

Der Beschlussvorschlag wurde somit abgelehnt.

Beschluss 2:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt auf die Planung und Umsetzung der Gesamtplanung der St2409 durch das Staatliche Bauamt zu warten.

Abstimmungsergebnis 7 : 1

4.2 Kostenaufwand Modellversuch Tempo 30 auf der Staatstraße

Sachverhalt:

Das Landratsamt Fürth wurde über die Regierung von Mittelfranken von Seiten des Staatsministeriums des Innern, für Sport und Integration zuletzt nochmals ausdrücklich mit E-Mail vom 11.01.2023 gebeten, den durch den Ausschuss für Wohnen, Bau und Verkehr des Bayerischen Landtages vom 29.11.2022 gefassten Beschluss einen Modellversuch Tempo 30 km/h auf der Ortsdurchfahrt St2409 im Markt Cadolzburg durchzuführen, umzusetzen.

Insbesondere von Seiten der Polizei wurde auf die geltende Rechtslage hingewiesen und angemerkt, dass bzgl. des Modellversuches rechtliche Zweifel vorhanden sind. Seitens des Landratsamtes wurde dargelegt, dass die sachlichen, rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im nun vorhandenen Verfahrensstadium nicht mehr zu bewerten sind. Die Faktenlage wurden über alle Verwaltungsebenen hinweg bereits ausreichend zur Kenntnis genommen. Nichtsdestotrotz wurde mehrfach gebeten zu veranlassen, den o.a. Beschluss zur Durchführung des Modellversuches zur Gefahrenerforschung bzw. zur Erörterung der einfachen Gefahrenvermutung durchzuführen.

Auf Anfrage nach der Übernahme der Kosten des Modellversuches verwies das Landratsamt Fürth auf die Aussagen der höheren Verwaltungsstellen, dass für den Modellversuch seitens des Freistaates Bayern weder finanzielle, materielle oder personelle Kapazitäten bereitgestellt werden. Vielmehr wird im ministeriellen Schreiben vom 24.11.2022 auf die Notwendigkeit der Geschwindigkeitsüberwachung hingewiesen und auf den Umstand, dass der Markt Cadolzburg kommunale Verkehrsüberwachung betreibt.

Um die Daten vor und während des Modellversuches erheben zu können wird die Staatsstraße in drei „Abschnitte“ mit je einem Messpunkt in beide Fahrtrichtungen aufgeteilt. Die Kosten vor dem Modellversuch, belaufen sich auf ca. 2.900,00 €. Die Kosten der Messungen während des Modellversuches (Dauer 1 Jahr) belaufen sich auf ca. 8.700,00 €. Die Kosten für den Markt Cadolzburg für die Datenerhebung vor und während des Modellversuches belaufen sich gesamt auf ca. 11.600,00 €.

Eine ausführliche Diskussion zum Modellversuch Tempo 30 bezüglich der zu übernehmenden Aufgaben durch den Markt, das keine wissenschaftliche Begleitung stattfindet, so wie die Laufzeit des Modellversuches von erstmal nur einem Jahr, findet statt. Der Ausschuss spricht sich für den Modellversuch aus und hält ihn für sinnvoll. Weiter sollte angefragt werden, ob evtl. weitere Messungen durch das Staatliche Bauamt wie z.B. Lärm- und Abgasmessungen durchgeführt werden können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass der Markt Cadolzburg die Kosten für den Modellversuch „Tempo 30 auf Staatsstraßen“ für die Datenerhebung des fließenden Verkehrs in Höhe von 11.600,00 € trägt.

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, diese Stunden zusätzlich zu übernehmen und nicht von den momentanen, dem fließenden Verkehr zustehenden, Stunden abzuziehen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

5 Kommunales Förderprogramm - Erweiterung der förderfähigen Maßnahmen

Sachverhalt:

Mit dem kommunalen Fassadenprogramm unterstützt der Markt Cadolzburg Hausbesitzer innerhalb des Sanierungsgebietes bei der Sanierung ihrer Immobilien. Bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 5.000 EUR werden von der Marktgemeinde pro Sanierungsmaßnahme übernommen, 60 % der Ausgaben erstattet die Städtebauförderung dem Markt. Der Zuschuss kann sowohl für die Sanierung der Fassade des Haupthauses als auch für die der Nebengebäude sowie für die Aufwertung der Hoffläche beantragt werden. Welche Maßnahmen momentan förderfähig sind, sind der beiliegenden Broschüre zu entnehmen.

Seit Dezember 2022 können kommunale Fassadenprogramme um die Punkte „Dach- und Fassadenbegrünung“ sowie um die „Sanierung leerstehender Gebäude zum Zweck der Wohnraumschaffung“ erweitert werden. Beide Punkte sollen in das Fassadenprogramm des Marktes aufgenommen werden. Damit Hauseigentümer sowohl zur Schaffung von Wohnraum als auch zur Sanierung der Fassaden animiert werden, soll die Herstellung von Wohnraum separat vergütet werden. Folglich kann ein Hausbesitzer jeweils 5.000 EUR für die Sanierung der Fassaden, der Hofflächen sowie für die Schaffung von Wohnraum erhalten.

Eine Ausweitung der förderfähigen Maßnahmen zieht die Überarbeitung der Broschüre nach sich, dies steht aufgrund der Expansion des Sanierungsgebietes und der überholten Gestaltung der Broschüre sowieso an. Nach Rücksprache mit der Regierung von Mittelfranken werden die hierfür anfallenden Kosten zu 60% erstattet. Entsprechende Angebote liegen bei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt für die Aufnahme der Kriterien „Dach- und Fassadenbegrünung“ und „Sanierung leerstehender Gebäude zum Zweck der Wohnraumschaffung“ in das kommunale Hof- und Fassadenprogramm zu. Die Herstellung von Wohnraum stellt neben der Gestaltung der Fassaden ein eigenständiges Fördervorhaben dar. Weiterhin ist die Förderbroschüre zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

6 Nutzung des Anwesens Am Hasensteg 9 in Cadolzburg

Sachverhalt:

Das Anwesen Am Hasensteg 9 ist im Eigentum des Marktes Cadolzburg, nun wird das Gebäude nicht als Flüchtlingsunterkunft benötigt und steht frei.

Für die weitere Nutzung des Gebäudes gibt es verschiedenen Möglichkeiten.

Das Haus könnte vermietet werden

- an sozial schwache Bürger/innen,
- an Mitarbeitende des Marktes Cadolzburg oder

- an Jedermann (freier Wohnungsmarkt).

Der Zuschnitt der Räume bzw. Etagen lässt eine Vermietung nur als Einfamilienhaus (ca. 205 m² WF/NF) zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt sich am Mietpreis von durchschnittlich 7,74 EUR pro m² (aktueller Wert in öffentlichen Foren 4,30 – 9,60 €/m²) zu orientieren – 205 m² x 7,74 EUR = 1.586,70 EUR.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, das Anwesen zu vermieten und öffentlich im Internet und im Markt Cadolzburg Info auszuschreiben. Die Verwaltung soll die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche berechnen, um den entsprechenden Mietpreis festzulegen, der vorgeschlagene Mietpreis von 7,74 €/qm soll herangezogen werden. Eine Vorauswahl kann durch die Verwaltung getroffen werden, die endgültige Vermietung wird im Bau- und Umweltausschuss beraten und beschlossen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Anwesen Am Hasensteg 9 am freien Wohnungsmarkt mit 7,74 EUR pro m² zzgl. Nebenkosten anzubieten. Die Auswahl und Vermietung wird durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

7 Nutzung des Anwesens Schulstr. 1 in Cadolzburg

Sachverhalt:

Das Anwesen Schulstraße 1 wird derzeit noch von der ehemaligen Eigentümerin bewohnt und bis spätestens 31. Mai 2023 vollständig geräumt.

Für die weitere Nutzung des Gebäudes gibt es verschieden Möglichkeiten.

Das Haus könnte vermietet werden

- an sozial schwache Bürger/innen,
- an Mitarbeitende des Marktes Cadolzburg oder
- an Jedermann (freier Wohnungsmarkt).

Gesamtfläche: 125,67 m².

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt sich am Mietpreis von durchschnittlich 7,74 EUR pro m² (aktueller Wert in öffentlichen Foren 4,30 – 9,60 €/m²) zu orientieren – 125,67 m² x 7,74 EUR = 972,68 EUR.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, das Anwesen zu vermieten und öffentlich im Internet und im Markt Cadolzburg Info auszuschreiben. Die Verwaltung soll die tatsächliche Wohn-/Nutzfläche berechnen, um den entsprechenden Mietpreis festzulegen, der vorgeschlagene Mietpreis von 7,74 €/qm soll herangezogen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Anwesen Schulstraße 1 am freien Wohnungsmarkt mit 7,74 EUR pro m² Miete zzgl. Nebenkosten pro Monat anzubieten. Die Auswahl und Vermietung wird durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgen.

Abstimmungsergebnis 8 : 0

8 Mitteilungen und Anträge

1. Bürgermeister Bernd Obst schließt um 19:47 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.