



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

---

Sitzungsdatum: Montag, 09.10.2023  
Beginn: 18:29 Uhr  
Ende: 20:17 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus  
Cadolzburg, Rathausplatz 1

---

Der Vorsitzende 1. Bürgermeister Bernd Obst eröffnet um 18:29 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 Ganzheitliche e-Mobilität - Angebot der Use Group**

#### **Mitteilung:**

Das Unternehmen Use Group GmbH hat sich im Mai 2023 bereits mittels einer Präsentation bei Herrn Obst, Frau Dießl und Herrn Meinel vorgestellt. Das Unternehmen betreut bereits 50 Kommunen im ländlichen Raum.

Eine eigene Software der Use Group kann alle Fahrzeuge (Lastenräder, E-Bikes, E-Cars) einbinden und hat die Möglichkeit das Fahrtenbuch für das E-Car digital zu ersetzen. Zusätzlich vertreibt das Unternehmen Garagen (Kostenpunkt ca. 20.000 – 25.000 €) für die Nutzung der E-Bikes (ebenfalls über das Unternehmen erhältlich), welche auf Leihbasis von der Bevölkerung nutzbar sind. Bei technischen Störungen werden Mechaniker innerhalb von 48 Stunden das Problem gelöst haben

Herr Egerer stellt sein Unternehmen Use Group GmbH vor sowie die verschiedenen Sharing-Möglichkeiten.

Der Ausschuss stimmt überein, dass die Präsentation sowie das Angebot der Firma Use Group GmbH in den Fraktionen beraten werden soll.

**Kenntnis genommen**

### **2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 04.09.2023**

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss genehmigt ohne weitere Beratung die Niederschrift vom 04.09.2023.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **3 Behandlung von Bauleitplänen**

### 3.1 Antrag auf Baulandausweisung in Cadolzburg Fl.Nr. 879/13, Gmkg. Steinbach

#### **Sachverhalt:**

Seitens der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 879/13 Gmkg. Steinbach liegt ein Antrag auf Ausweisung von Bauland vor.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bebauungsplänen 16 a und 16 b; es grenzt an die Kehre des ausgebauten Egersdorfer Weges an.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt.

Das Grundstück kann nur durch ein entsprechendes Bauleitplanverfahren (Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes) einer Bebauung zugeführt werden.

Eine ausführliche Diskussion über den Antrag auf Baulandausweisung schließt sich an, folgende Punkte wurden angesprochen: im FNP ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen; nach ISEK sollte im Außenbereich keine Baulandausweisung erfolgen sondern der Innenbereich nachverdichtet werden; die Kapazität des Egersdorfer Weg als Zufahrt ist fraglich und die Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe muss berücksichtigt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag der Grundstückseigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 879/13 Gmkg. Steinbach (Egersdorfer Weg in Cadolzburg) auf Baulandausweisung zu.

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ist durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis 0 : 8**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

### 3.2 Digitalisierung und Aktualisierung des Flächennutzungsplans - Abwägung der eingegangenen Einwände und Stellungnahmen (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) - Feststellungsbeschluss

#### **Sachverhalt:**

Die Digitalisierung des Flächennutzungsplans lag in der Zeit vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 öffentlich aus.

Zeitgleich erfolgten die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Nachfolgend die Abwägungsvorschläge zu den Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zum Entwurf:

#### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen, die entsprechend zu behandeln sind.

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr keine Einwände zum laufenden Verfahren erhoben werden. Künftige Bebauungspläne, die vom Zuständigkeitsbereich des militärischen Luftverkehrs betroffen sind, werden ggf. besonders geprüft. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine Änderung der Planung selbst ist dadurch nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass durch das Amt für ländliche Entwicklung keine

Bedenken erhoben werden. Es werden keine Änderungen in der Planung veranlasst.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu eigen. In der Begründung zur Digitalisierung des Flächennutzungsplanes wird ein Hinweis auf vorhandene einwirkende Emissionen ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung aufgenommen. Eine Änderung der Planung ist dadurch nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege zur Kenntnis und beschließt die geänderte Liste der Boden- und Baudenkmäler im Anhang zu aktualisieren sowie einen Hinweis zur Einhaltung des Art. 7 Abs. 1 BayDSchG mit in die Begründung aufzunehmen. Änderungen an den Darstellungen des digitalisierten Flächennutzungsplanes sind durch die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahme nicht veranlasst.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien - Baurecht zur Kenntnis und folgt den vorgeschlagenen Stellungnahmen zum Teil. Zusätzliche Flächen im Eigentum der deutschen Bahn werden im Zuge der Digitalisierung und Aktualisierung nicht in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auf mögliche Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und an Bahnanlagen wird in der Begründung hingewiesen. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass von Seiten der deutschen Telekom keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung bestehen. Die Belange der deutschen Telekom werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren konkreter Bebauungspläne geprüft und berücksichtigt. Es gehen keine Änderungen an der Digitalisierung des Flächennutzungsplanes daraus hervor.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamtes zur Kenntnis und beschließt, einen Hinweis auf mögliche Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und an Bahnanlagen in die Begründung aufzunehmen. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass von Seiten der infra Fürth keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung bestehen. Die Belange der infra Fürth werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren konkreter Bebauungspläne geprüft und berücksichtigt. Es gehen keine Änderungen an der Digitalisierung des Flächennutzungsplanes daraus hervor.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise der N-Ergie Netz GmbH zur Kenntnis und stellt fest, dass an den bestehenden Leitungstrassen festgehalten wird. Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Hinweis des Planungsverbands der Region Nürnberg zur Kenntnis und beschließt auf die Festlegungen des Regionalplans im Gemeindegebiet hinzuweisen. Änderungen an der Planung ergeben sich hieraus nicht.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise von PLEdoc GmbH zur Kenntnis und stellt fest, dass weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Die digitalisierte Fassung des FNP wird um nachrichtliche Übernahme der bestehenden Versorgungsanlagen ergänzt. Es ergeben sich keine Änderung an Plandarstellungen zur Flächennutzungsentwicklung

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Hinweis der Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde zur Kenntnis und beschließt auf die Festlegungen des Regionalplans im Gemeindegebiet hinzuweisen. Aufgrund der räumlichen Unschärfe der Festlegungen des Regionalplans soll auf zeichnerisch verbindliche Darstellungen im Flächennutzungsplan abgesehen werden. Änderungen an der Planung ergeben sich nicht.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise des staatlichen Bauamts Nürnberg zur Kenntnis. Nachrichtlich werden die Anbauverbotszonen sowie die Ortsdurchfahrtsgrenzen gem. BayStrWG im Planteil dargestellt. Zudem wird ein Hinweis zu Anbauabständen und Werbeanlagen an Straßen in die Begründung aufgenommen. Änderungen an die Planung ergeben sich hieraus nicht.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **Beschluss**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Abgrenzungen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (HQ100) der Gewässer „Reichenbach“ und „Farnbach“ in den Planteil zu aktualisieren. Ferner soll die Abgrenzung der geplanten Erweiterung des Trinkwasserschutzgebiets Weiherhof nachrichtlich im Plan dargestellt werden.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **Beschluss:**

Unter Abwägung der Stellungnahmen untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen bezüglich der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des digitalisierten Flächennutzungsplans vorgebrachten Belange entsprechend der vorgenannten Vorschlägen des Planungsbüros TB Markert zugestimmt.

Der Ausschuss trifft weiter die Feststellung der 36. Änderung des „Flächennutzungsplans 2010“ für das gesamte Gemeindegebiet (Digitalisierung des Flächennutzungsplans).

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

## **4 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen**

### **4.1 Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 "Gierersberg" zur Errichtung einer Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m aus Beton-Estrich auf dem Grundstück Schafhofstr. 2, Fl.Nr. 495/4, Gmkg. Cadolzburg**

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Schafhofstr. 2 soll an der westlichen Grundstücksgrenze eine Einfriedung mit einer Höhe von 2 m errichtet werden.

Der bestehende Zaun mit grüner Hinterpflanzung bleibt bestehen. Der geplante Betonzaun soll von der Grenze entweder 1,5 m oder maximal 2,0 m entfernt errichtet werden.

Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gierersberg“ nötig.

Eine ausführliche parteiübergreifende Diskussion über die 2 m hohe Beton-Estrich-Einfriedung schließt sich an. Der Ausschuss kann die Ausführung in Beton-Estrich nicht befürworten, eine Ausführung in Holz würde dem Bebauungsplan entsprechen. Der Abstand der beantragten Einfriedung soll mind. 2 m von der Grundstücksgrenze einhalten. Der Grundstückseigentümer soll eine Vereinbarung für sich und seine Rechtsnachfolger vorlegen, dass die bestehende Einfriedung sowie die bestehende Hecke/Bepflanzung an der Grundstücksgrenze weiterhin erhalten und bestehen bleibt.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf isolierte Befreiung zu erteilen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gierersberg“ und ist über den erschlossen.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg, örtl. Straßenverkehrsbehörde und Staatlichen Bauamt sind zu beachten.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gierersberg“ wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis 1 : 6**

### **Abstimmungsvermerke:**

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

## **4.2 Bauantrag zum Dachausbau der bestehenden Scheune und Errichtung einer Wohnung auf dem Grundstück Ballersdorf 1a (neu), Fl.Nr. 447, Gmkg. Deberndorf**

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Ballersdorf 1 soll das Dachgeschoss einer bestehenden Scheune zu einer Wohnung ausgebaut werden.

Die bestehende Scheune befindet sich an der südöstlichen Seite des Grundstückes. Der Dachstuhl wird dahingehend verändert, dass das 1. OG kaum eine Dachschräge hat. An der nördlichen Seite des Gebäudes wird ein Anbau für einen Treppenaufgang angebaut und an der östlichen Seite wird ein Balkon errichtet.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ballersdorf errichtet werden. Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über die Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen 3 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

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

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **4.3 Bauantrag zur Errichtung eines Balkons im Dachgeschoss an bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Greimersdorfer Dorfstr. 5, Fl.Nr. 843/2, Gmkg. Roßendorf**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Greimersdorfer Dorfstraße 5 soll am bestehenden Wohnhaus ein Balkon errichtet werden.

Der Balkon wird an die westliche Giebelseite des Wohnhauses für die Dachgeschosswohnung in Form einer Stahlkonstruktion errichtet.

##### **Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

#### **4.4 Bauantrag zur Nutzungsänderung von einer zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Steingasse 5b, Fl.Nr. 205/17, Gmkg. Cadolzburg**

##### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Steingasse 5b wird das bisherige Einfamilienhaus in zwei Wohneinheiten umgebaut. Hierzu wird der Hauseingang baulich angepasst.

Durch die zwei Wohneinheiten ist ein größerer Stellplatzbedarf erforderlich. Diese können nicht vollständig nachgewiesen werden.

Hierfür ist eine Befreiung von der Stellplatzsatzung (StS) nötig.

Eine Diskussion über die Befreiung von der Stellplatzsatzung und des fehlenden Stellplatzes schließt sich an. Der Ausschuss kann der beantragten Befreiung nicht zustimmen.

##### **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 erforderliche Befreiung vom der Stellplatzsatzung (StS) wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis 0 : 8**

##### **Abstimmungsvermerke:**

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

#### **5 Nutzung JUZ Herz - Feuerwehr Lagerraum**

##### **Sachverhalt:**

Die Feuerwehr Cadolzburg hat schon angemerkt, dass der derzeit vorhandene Platz für verschiedene Rollcontainer, Lagermaterial und unter anderem für das neu angeschaffte Notstromaggregat nicht ausreicht.

Daher kam der Gedanke auf, das ehemalige Jugendzentrum Herz als Lagerfläche zu nutzen.

Da sich das ehemalige Jugendzentrum Herz in einem sehr schlechten Zustand befindet müsste man höhere Summen in die Instandsetzung investieren. Das vorderliegende Wohnhaus, in dem sich derzeit Flüchtlinge befinden, ist ebenfalls in einem sehr baufälligen Zustand.

Seitens der Bauverwaltung und der Feuerwehr wurde der Gedanke geäußert, das ehemalige Herz und das Wohngebäude abzureißen um den Platz der Feuerwehr zukommen lassen zu können. Somit könnte die Fläche der Feuerwehr ausgeweitet werden und der Standort mitten im Ort gehalten werden.

Im Hinblick des benötigten Platzbedarfes empfiehlt die Bauverwaltung mit Hilfe eines Realisierungswettbewerbes einen Planungspartner für die Realisierung des Bauvorhabens „Erweiterung Feuerwehr“ zu finden. Die Haushaltsmittel hierfür sollen im Haushaltsjahr 2024 vorgesehen werden.

Der Sachverhalt soll den Fraktionen zur Beratung vorgelegt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Fraktionen den Sachverhalt zur Beratung bezüglich eines Realisierungswettbewerbes für die Erweiterung der Feuerwehr und eines Musikproberaums vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis 8 : 0**

**6 Mitteilungen und Anträge**

1. Bürgermeister Bernd Obst schließt um 20:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.