



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

Sitzungsdatum: Montag, 08.01.2024
Beginn: 18:30 Uhr
Ende: 18:52 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

1.1 Genehmigung der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.12.2023

Beschluss:

Auf entsprechende Nachfrage des Vorsitzenden werden keine Einwendungen zur öffentlichen Sitzungsniederschrift vorgebracht, so dass diese gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt gilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

2 Behandlung von Bauleitplänen

2.1 Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Solarpark Vogtsreichenbach Ost" sowie 39. Änderung des Flächennutzungsplan 2010 im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) - Billigung des Planentwurfs - Beschluss über die Beteiligungen nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 04.12.2023 dem vom Projektträger vorgelegten Planentwurf nicht zugestimmt, weil die im Kriterienkatalog geforderte Eingrünung im Osten und Westen nicht berücksichtigt war.

Seitens des Planers wurden die Planunterlagen entsprechend überarbeitet.

Stellungnahme Projektträger:

„Die geforderten Hecken wurden im Osten, Westen und auch teilweise im Süden ergänzt.“

Im Nordosten wurde ein kleines Stück ohne Hecke belassen, da keinerlei Sichtbeziehungen zu Wohnbebauungen o.ä. bestehen und der Bereich zudem von den Flurwegen aus durch den „Solarpark Steinbach Süd-West“ verdeckt wird.

Eine Eingrünung mittig im Flurstück (Süden der Flurnummer 752 und Westen der Flurnummer 749, Gemarkung Deberndorf) möchten wir ungern anlegen, da v.a. auf lange Sicht nicht abzusehen ist, ob diese wieder entfernt werden darf.

Die jeweiligen Planausschnitte werden aufgezeigt.

Falls wider Erwarten auch in diesen Bereichen eine Eingrünung gefordert wird, bitten wir in der Sitzung vom 08.01.2024 dennoch um Beschlussfassung unter Vorbehalt der zu ergänzenden Eingrünung.“

Stellungnahme Bauverwaltung:

Seitens der Verwaltung bestehen keine Bedenken hinsichtlich der doch im Verhältnis zum Gesamtumfang geringfügigen Länge der „Nichteingrünung“.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vom Planungsbüro gefertigten Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 60 „Solarpark Vogtsreichenbach Ost“ sowie den Entwurf der 39. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 08.01.2024.

Die Eingrünung im Nordosten des Planungsgebiets

- muss nachgewiesen werden.

Die Eingrünung südlich der Fl.Nr. 752 und westlich der Fl.Nr. 749 Gmkg. Deberndorf

- muss nachgewiesen werden.

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, über sich wesentlich unterscheidende Lösungen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (§ 3 Abs. 1 BauGB). In der gleichen Zeit werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB an den Verfahren beteiligt und angehört. Der genaue Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird zwischen der Verwaltung und dem Planungsbüro abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

3 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

3.1 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Roßendorf, Fl.Nr. 45, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Für das Grundstück Fl.Nr. 45 Gmkg. Roßendorf liegt eine Bauanfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ohne Unterkellerung vor.

Geplant ist ein 1,5 – 2-stöckiges Einfamilienwohnhaus ohne Unterkellerung mit Einliegerwohnung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück ist nach Auffassung der Verwaltung dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Eine schriftliche Bauanfrage auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 44 Gmkg. Roßendorf wurde seitens des LRA Fürth 2018 bereits als Außenbereich beurteilt. Für die Fl.Nr. 45 Gmkg. Roßendorf liegt noch keine schriftliche Beurteilung vor.

Das Grundstück wurde bei den bereits durchgeführten Grundlagenermittlungen für eine evtl. Ortsabrundungssatzung Roßendorf mit als „neu einzubeziehende Fläche“ berücksichtigt.

Eine derzeitige Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB wird seitens der Bauverwaltung nicht gesehen, da die Fläche im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt ist.

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die vorliegende Bauanfrage zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet/ausgeführt werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens werden, nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Die Stellungnahme des Zweckverbandes Dillenberggruppe ist zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

3.2 Bauvoranfrage zur Errichtung eines EFH in ein bestehendes bereits bebautes Grundstück auf dem Grundstück Kirchenweg 1, Fl.Nr. 841/3, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Kirchenweg 1, soll über eine Zufahrt von der Greimersdorfer Dorfstraße her, im östlichen Teil des Grundstücks ein weiteres Wohnhaus errichtet werden. Hierzu liegt eine Bauanfrage vor.

Stellungnahme Verwaltung:

Das Grundstück ist grundsätzlich nach § 34 BauGB – Bauen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Greimersdorf - zu beurteilen.

Nach den Berechnungen des Planers würde sich das Vorhaben bezüglich der GRZ und GFZ in die nach der BauNVO festgelegten Höchstmaße einfügen.

Im Hinblick darauf, dass einer Nachverdichtung der Ortsteile Vorrang vor neuen Baulandausweisungen gegeben werden soll, ist die Verwaltung der Auffassung, dass die Zustimmung zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht gestellt werden kann.

Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung in die vorhandene Bebauung ein.

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss 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 Greimersdorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). 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 „Greimersdorfer Dorfstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen. Bezüglich des Stauraums vor offenen und geschlossenen Garagen wird eine Befreiung von der Stellplatzsatzung in Aussicht gestellt.

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

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.3 Bauantrag zum Umbau eines Scheunengebäudes zu Wohnnutzung auf dem Grundstück Gonnersdorf 1 a (neu), Fl.Nr. 385, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Gonnersdorf 1 soll eine bestehende Scheune zur Wohnnutzung umgebaut werden. Das Scheunengebäude wird an der vorhandenen Gebäudestruktur nicht verändert.

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gonnersdorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). 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 eine Ortsstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 0 / pers. beteiligt: 1

**3.4 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses
auf dem Grundstück Gonnersdorf 8a (neu), Fl.Nr. 368/1, Gmkg.
Roßendorf**

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage im Sommer 2022 wurde die Bebauung des Grundstücks bereits geklärt. Die Bauanfrage bezog sich jedoch auf die Nutzungsänderung der im nachfolgenden Plan eingekreisten Scheune.

Das Landratsamt hat hierbei die Beurteilung des Grundstücks und damit die Wohnnutzung im Rahmen des § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) in Aussicht gestellt. Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie des Denkmalschutzes wurden in die Stellungnahme des Landratsamtes vom 16.01.2023 aufgenommen. Diese sind zu berücksichtigen. Die Stellungnahme liegt der Beschlussvorlage bei.

Der Standort des neuen Wohnhauses beurteilt sich somit ebenfalls nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss den vorliegenden Bauantrag zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens werden nach Auffassung des Ausschusses, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Erschließung ist gesichert. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg, des Zweckverbandes Dillenberggruppe und der Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Das Vorhaben wird durch die Ortsstraße in Gonnersdorf erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

**3.5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Imbiss
auf dem Grundstück Zum Wasserhaus 2, Fl.Nr. 412/11, Gmkg.
Cadolzburg**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück „Zum Wasserhaus 2“ soll neben dem bestehenden Gebäude – innerhalb der anbaufreien Zone – ein Imbiss errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze wird bereits mit dem bestehenden Gebäude Zum Wasserhaus 2 überschritten. Durch den Imbiss soll eine Baugrenzenüberschreitung von 16 m erfolgen. Das Vorhaben liegt komplett in der Anbauverbotszone zur Staatsstraße. Nach Ansicht der Bauverwaltung würde eine derartige Überschreitung die Grundzüge der Planung berühren und kann nicht im Rahmen der Erteilung einer Befreiung erfolgen.

Seitens der Verwaltung wird aufgrund der großen Abweichungen vom Bebauungsplan nicht empfohlen, die Zustimmung des Marktes zu den erforderlichen Befreiungen und einen entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Straße „Zum Wasserhaus“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Cadolzburg-Nord“ werden in Aussicht gestellt.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

**3.6 Veränderte Ausführung des genehmigten Umbaus einer Werkstatt zu zwei Stadthäusern; hier: Umbau des Obergeschosses in zwei Wohneinheiten anstelle einer Wohnung ohne Änderung an Fassade und Dach
auf dem Grundstück Haffnersgartenstr. 17a, Fl.Nr. 188/4, Gmkg. Cadolzburg**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Haffnersgartenstr. 17 und 17 a soll der genehmigte Umbau der Werkstatt anders ausgeführt werden.

Abweichend von der erteilten Baugenehmigung sollen im Rückgebäude mit der Hs.Nr. 17 a anstelle einer Wohnung im OG zwei kleinere Wohnungen (Zwei-Zimmer und Drei-Zimmer) entstehen. Die Fassade wird im Vergleich zur genehmigten Ausfertigung nicht geändert.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden veränderten Ausführung zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). 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 Haffnersgartenstraße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

**3.7 Bauvoranfrage zur Errichtung von 6 Tiny Häusern
auf dem Grundstück Hindenburgstr. 51, Fl.Nr. 209/8, Gmkg. Cadolzburg**

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Hindenburgstraße 51 sollen 6 Tiny Häuser errichtet werden.

Die grundsätzlich Bebaubarkeit des Grundstücks wurde bereits im Rahmen einer anderen Bauanfrage durch das Landratsamt Fürth geklärt.

Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nur über die Steingasse möglich und hier auch gesichert.

Beschluss:

Der Abschluss 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 Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). 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 „Steingasse“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

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

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

**3.8 Bauvoranfrage zur Bebaubarkeit
auf dem Grundstück Egersdorfer Str. 40, Fl.Nr. 875/5, Gmkg.
Steinbach**

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll die weitere Bebaubarkeit des Grundstücks Egersdorfer Str. 40 geklärt werden. Das Grundstück ist derzeit mit einem Haus im nördlichen Teil – direkt an der Egersdorfer Straße – bebaut.

Auf dem benachbarten Grundstück sind Doppelhäuser auch in zweiter und dritter Baureihe genehmigt. Weiter östlich sieht der Bebauungsplan Nr. 32 „Zur Hornau“ eine nähere Bebauung zur Gleisanlage vor.

Für die Grundstückseigentümer stellt sich nun die Frage, ob die südliche Bebauungsgrenze der Fl.Nr. 875/18 und die südliche Grenze des Bebauungsplans auch die „südliche Baugrenze“ ihres Grundstücks darstellt.

Seitens der Bauverwaltung wird daher vorgeschlagen ca. 1.000 m² südlich des bestehenden Wohnhauses noch als innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles anzusehen und nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich hierbei um keine zu große Baulücke („Innenbereich im Außenbereich“). Bezüglich evtl. auftretender Immissionen des südlich gelegenen Gewerbebetriebs ist ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt. Seitens der Verwaltung wäre daher auch eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben im Außenbereich) denkbar.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag für eine Teilfläche des Grundstücks in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Eine weitere Teilfläche von ca. 1.000 m² - wie im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnet – liegt noch innerhalb dieses zusammenhängend bebauten Ortsteiles. Das Grundstück ist über eine Zufahrt von der Egersdorfer Straße her zu erschließen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Stellungnahmen der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.9 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Schwalbenstraße, Fl.Nr. 811/25, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Grundstück im Rahmen des § 34 BauGB (innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) bebaut werden kann.

Das Grundstück liegt nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 55 „Schwalbenstraße“.

Die Bebauung auf der nördlichen Straßenseite der Schwalbenstraße endet in diesem Bereich mit der Hausnummer 18. Somit endet auch der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit Hausnummer 18.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich endet die Abgrenzung des Innen-/Außenbereich mit der letzten Bebauung. Dies bedeutet: mit der Schwalbenstraße 18.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche angrenzend an den Wald dargestellt. Eine Genehmigung der Bebauung nach § 35 Abs. 2 BauGB ist somit nicht möglich, da öffentliche Belange – die Festsetzung des FNP – dagegensprechen.

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 (Beurteilung nach § 34 BauGB). Das Grundstück ist über die „Schwalbenstraße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 0 : 8

Abstimmungsvermerke:

Der Antrag wurde somit abgelehnt.

3.10 Bauvoranfrage zum Neubau eines Dacherkers auf ein bestehendes Reihenhaus auf dem Grundstück Am Steinbruch 31, Fl.Nr. 792/60, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten an ihrem bestehenden Wohnhaus Am Steinbruch 31 einen Dacheker errichten.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Steinbruch“ der ehemaligen Gemeinde Steinbach.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei Reihen- und Doppelhäusern Dachgauben nicht zulässig sind. Eine entsprechende Befreiung wurde bereits einmal erteilt.

Zu beachten wäre jedoch, dass als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt sind. Durch den Erkerbau darf im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Steinbruch“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die Straße „Am Steinbruch“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Steinbruch“ bezüglich der Errichtung des Dacherkers wird ebenfalls in Aussicht gestellt.

Die brandschutzrechtliche Frage ist im Rahmen der Bauvoranfrage durch das Landratsamt Fürth zu klären.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.11 Bauvoranfrage zum Umbau eines Wohn- und Werkstatthauses auf dem Grundstück Fürther Str. 43, Fl.Nr. 744/87, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Das bestehende Werkstattgebäude soll zu Wohnzwecken umgenutzt 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterte Ringstraße“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die „Fürther Straße“ erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sind die Abstandflächen durch das Landratsamt Fürth zu klären.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.12 Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle auf dem Grundstück Nähe Dorfstraße, Fl.Nr. 908, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 908 Nähe Dorfstraße soll eine landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle errichtet werden.

Die Halle wird 19 m x 24 m groß, mit einem 15 ° geneigtem Dach. An der Ostseite werden drei Tore eingebaut.

Für die Abstandsflächenüberschneidung wurde eine Abweichung beantragt, dies wird durch das Landratsamt Fürth genehmigt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt den vorliegenden Bauantrag zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nach Auffassung des Ausschusses nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die beantragte Abweichung zu den Abstandsflächen wird vom Landratsamt Fürth genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.13 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hauses auf dem Grundstück Zautendorf 56, Fl.Nr. 1109/2, Gmkg. Deberndorf

Sachverhalt:

Für das Grundstück Zautendorf 56 liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Hauses vor. Die Situierung des neu geplanten Hauses soll neben bzw. in Verlängerung des Bestandsgebäude erfolgen, gemäß E-Mail soll es von der Gestaltung identisch wie das bestehende Wohnhaus sein.

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 Zautendorf errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). 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 den öffentlichen Feld-/Waldweg erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und des Zweckverband Dillenberggruppe sind zu beachten.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 1

3.14 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses Alte Fürther Str. 21a, Fl.Nr. 564/2 Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Für das Grundstück Alte Fürther Str. 21a liegt ein Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses vor. Das Wohnhaus hat zwei Vollgeschosse, mit einer Dachneigung von 24°. An der südwestlichen Gebäudeseite ist eine Garage und ein Carport 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 (Beurteilung nach § 34 BauGB). 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 Alte Fürther Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

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

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

3.15 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Garage Steinbacher Straße Fl.Nr. 581/16 Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Für das Grundstück Nähe Steinbacher Straße wurde eine Bauvoranfrage zum Garagenstandort eingereicht.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 6 „Cadolzburg Süd“ wurde dieser auf dem Grundstück an der östlichen Grundstücksseite festgelegt, geplant ist er an der südöstlichen Grundstücksgrenze, daher ist eine Befreiung vom Bebauungsplan nötig.

Befreiungen wurden bereits erteilt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück ist über die „Steinbacher Straße“ erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Cadolzburg-Süd“ wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4 Mitteilungen und Anträge

Der Vorsitzende 2. Bürgermeister Dr. Krauß gibt folgende Mitteilungen bekannt:

4.1 Ergebnis der Ausschreibung zur Erschließung des Gewerbegebiets Schwadmühle West (Los 1 Kanalbauarbeiten und Los 3 Löschwasserbehälter)

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten (Kanalbau Los 1, Wasserleitungsbau Los 2, Löschwasserbehälter Los 3) wurden erneut ausgeschrieben und vergeben.

Aufgrund der erneuten Ausschreibung und den geführten Nachverhandlungen ist es nun möglich, alle Lose von einer Firma, der Fa. Markgraf, ausführen zu lassen. Dies ist für den zeitlichen und reibungslosen Ablauf extrem vorteilhaft.

Folgende Beträge ergeben sich:

Los 1 Kanal: 855.554,67 € brutto

Los 2 Wasser: 408.700,57 € brutto (betrifft den Zweckverband Dillenbergruppe!!!)

Los 3 Löschwasser: 229.754,42 € brutto

Die Kosten liegen im Rahmen der letzten Kostenschätzung vom 28.11.2022.

Beschluss:

Die Angelegenheit dient dem Ausschuss zur Kenntnis.

Kenntnis genommen

2. Bürgermeister Dr. Georg Krauß schließt um 18:52 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.