



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

---

Sitzungsdatum: Montag, 08.04.2024  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:37 Uhr  
Ort: im großen Sitzungssaal, II. Stock, Rathaus  
Cadolzburg, Rathausplatz 1

---

Der Vorsitzende 1. Bürgermeisterin Sarah Höfler 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 öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.03.2024**

#### **Beschluss:**

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

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### **2 Behandlung von Bauleitplänen**

- 2.1 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 59 "Solarpark Steinbach Südwest" und 38. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 im Parallelverfahren**
- Abwägungsbeschluss
  - Zustimmung zum Planentwurf
  - Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

#### **Sachverhalt:**

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, **Beteiligung der Öffentlichkeit**, fand durch Planauslage im Dienstgebäude des Marktes Cadolzburg in der Zeit vom 28.08.2023 – 27.09.2023 statt.

Folgende Äußerungen sind seitens der Öffentlichkeit eingegangen:

- Keine

Die Nachbargemeinden erhielten mit Schreiben vom 24. August 2023 die Gelegenheit bis zum 27. September 2023 zur Planung Stellung zu nehmen - **Beteiligung der Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erhielten mit Schreiben vom 24. August 2023 die Gelegenheit bis zum 27. September 2023 zur Planung Stellung zu nehmen - Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. Einer angefragten Fristverlängerung bis zum 11. Oktober 2023 wurde vom Markt Cadolzburg zugestimmt.

**a) Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Verfahren nach § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Steinbach Süd-West“ mit paralleler 38. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Cadolzburg**

## **1. Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung fand durch Planauslage im Dienstgebäude des Marktes Cadolzburg in der Zeit vom 28.08.2023 – 27.09.2023 statt.

Die jeweilig vorgebrachten Einwände der Träger öffentlicher Belange werden entsprechend einzeln beschlossen.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler erläutert weiter, dass jeder einzelne Zwischenbeschlussvorschlag von ihr verlesen werde und sie das Gremium auch entsprechend um Abstimmung bitten werde.

Auf Nachfrage des MGR Strobl erörtern die Mitglieder des Ausschusses den Einwand des LRA – Sachgebiet Naturschutz Technik zu Punkt 2.5 Werbeanlagen. Da die zwei vorgeschlagenen Optionen sich im Zwischenbeschlussvorschlag nicht wiederfinden, beschließen die Mitglieder des Ausschusses einstimmig die Handlungsoption 1 (vgl. S. 18 der Anlage).

Zu den Einwendungen des LRA – Sachgebiet Naturschutz Technik im Hinblick auf Punkt 1.3.4 Schutzgut Landschaft, erinnert MGR Strobl daran, dass eine Eingrünung im Westen im Aufstellungsbeschluss vorgesehen war. Aus seiner Sicht sei auch die Eingrünung im Westen als sehr wichtig zu erachten und eine Störung von bodenbrütenden Vogelarten sei hier nicht zu befürchten.

Auf Nachfrage erläutert MBM Hankele, dass der Markt diese Regelung durchaus treffen dürfe und die Billigung vorbehaltlich dieser Änderung beschließen könne.

Sodann beschließen die Mitglieder des Ausschusses einstimmig im Zwischenbeschlussvorschlag den Punkt 4 S. 1 zu „die Eingrünung nach Westen wird durchgeführt“ abzuändern (vgl. S. 24).

Zu den Einwendungen des Landesjagdverbandes Bayern, Jägerschaft Fürth Stadt und Land kritisiert MGR Strobl, dass der unter Punkt 1.4.3 Grünordnung vorgeschlagene Rehwilddurchschlupf ohne Begründung durch den Vorhabenträger abgelehnt wurde.

Aus seiner Sicht und auch aus Sicht des MGR Zempel sei es wichtig, in der Umzäunung einen Rehwilddurchschlupf vorzusehen. Die Mitglieder des Ausschusses beschließen einstimmig, den Zwischenbeschlussvorschlag hierzu um die Vornahme eines Rehwilddurchschlupfes zu ergänzen (vgl. S. 41).

Nachdem das Gremium über die weiteren Zwischenbeschlussvorschläge abgestimmt hat, ergänzt die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler den Beschlussvorschlag dahingehend, den Entwurf vorbehaltlich der besprochenen Änderungen bzw. Ergänzungen zubilligen und lässt hierüber abstimmen.

Das Gremium bittet darum, dass in den Beschlussvorschlägen der Marktgemeinderat durch den Bau- und Umweltausschusses als beschließendes Gremium ersetzt wird.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt das Ergebnis der Abwägung unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Zwischenbeschlüsse.

Die Planunterlagen sind dahingehend zu überarbeiten, anzupassen und das weitere Verfahren ist durchzuführen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt zur Kenntnis, dass im Zeitraum vom 28. August 2023 bis zum 27. September 2023 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattfand und im gleichen Zeitraum, einschließlich einer Verlängerung bis zum 11. Oktober 2023, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden ist.

Es wird weiter festgestellt, dass die Planunterlagen entsprechend den geäußerten Einwendungen und Anregungen der Einwender und Behörden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB überarbeitet und soweit erforderlich auf der Grundlage der gefassten Zwischenbeschlüsse ergänzt werden bzw. bereits ergänzt worden sind.

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den vom Ingenieurbüro IVS Kronach gefertigten Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Steinbach Süd-West“ mit paralleler 38. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Planstand 08. April 2024 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließt der Bau- und Umweltausschuss die öffentliche Auslegung der Planung durchzuführen und dabei alle für die Planung relevanten Unterlagen öffentlich zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und zu erläutern. Die genaue Auslegungsfrist wird zwischen Verwaltung und Planungsbüro abgestimmt. Parallel ist das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

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

#### **3.1 Bauvoranfrage zur Errichtung von 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften auf dem Grundstück Maiweg 7, Fl.Nr. 1056, Gmkg. Roßendorf**

##### **Sachverhalt:**

Im letzten Jahr wurde die Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Haus im Rahmen einer Bauanfrage geklärt.

Das Landratsamt Fürth hat in diesem Zusammenhang festgestellt, dass der Maiweg den Innenbereich vom Außenbereich trennt und somit eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1056 Gmkg. Roßendorf nach § 34 des BauGB zu beurteilen ist.

Der Antragsteller hat zwei möglich Varianten der Bebauung vorgelegt.

Einmal mit 6 Reihenhäusern (Lageplan 1 = **Variante 1**) oder mit 6 Reihenhäusern und 2 Doppelhaushälften (Lageplan 2 = **Variante 2**).

Die Bauverwaltung nimmt bezüglich der Dachneigung, der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der Stellplätze Stellung.

In der Bauanfrage hat das Landratsamt Fürth – fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft – darauf hingewiesen, dass der Seckenbach (Gewässer 3. Ordnung) westlich des Maiweges entspringt und an der südlichen Grundstücksgrenze verläuft. Inwieweit die zum Gewässer freizuhalten Fläche eingehalten wird, soll seitens des Landratsamtes Fürth im Rahmen der Bauanfrage beurteilt werden.

Stellungnahme Zweckverband Dillenbergruppe vom März 2023 – gilt in gleichem Umfang:

Der bestehende Anschluss ist stillgelegt, aber ein Anschluss wäre möglich.

### Ergänzung der Verwaltung (Stand 02.04.2024):

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird mitgeteilt, dass das Landratsamt die komplette Fl.Nr. 1056 Gmkg. Roßendorf nach § 34 BauGB beurteilt.

Ferner wurde von Seiten des Landratsamtes mitgeteilt, dass die Prüfung der Bauvoranfrage auch unter dem Aspekt der zweiten Baureihe vorgenommen werde.

Sodann verliert die Vorsitzende, 1. Bürgermeister Höfler, den Beschlussvorsachlag und lässt über die Varianten 1 und 2 getrennt abstimmen.

### **Beschluss:**

#### **Variante 1 = 6 Reihenhäuser:**

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 Seckendorf 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 „Maiweg“ erschlossen. Die Hinweise der Dillenberggruppe sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

#### **Variante 2 = 6 Reihenhäuser und 2 Doppelhaushälften:**

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 Seckendorf 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 „Maiweg“ erschlossen. Die Hinweise der Dillenberggruppe sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

**Beschlossen Ja: 7 / Nein: 1 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### **Abstimmungsvermerke:**

Die Variante 2 ist somit abgelehnt.

### **3.2 Bauvoranfrage zum Abriss einer Garage und Errichtung eines Anbaus auf dem Grundstück Zautendorf 51, Fl.Nr. 921/1 und 921/4, Gmkg. Deberndorf**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Zautendorf 51 soll die vorhandene Garage abgerissen und durch einen direkt an das Wohnhaus angrenzenden Anbau ersetzt werden. Der geplante Anbau soll im Bereich des Erdgeschosses in nordöstlicher und im Bereich des Obergeschosses ebenfalls in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung auf die Gesamtlänge des vorhandenen Wohnhauses ausgebaut werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Zautendorf-Nord“.

Der geplante Anbau überschreitet im nördlichen Bereich die festgelegte Baugrenze.

Der geplante Neubau des Carports auf der Fl.Nr. 921/4, Gmkg. Deberndorf liegt außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Zahl der Vollgeschosse kann nicht abschließend geprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Eine Befreiung von der festgelegten Baugrenze ist nach Auffassung der Verwaltung nicht möglich, da dies die Grundzüge der Planung berührt.

Weiter ist nach Auffassung der Verwaltung die Fl.Nr. 921/4, Gmkg. Deberndorf dem Außenbereich zu zuordnen. Öffentliche Belange - Darstellung FNP - stehen der Bebauung entgegen. Ob die Antragsteller eine Privilegierung vorweisen können, ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler lässt über den Beschlussvorschlag abstimmen.

#### **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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Zautendorf-Nord“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Folgende Befreiung wird in Aussicht gestellt:

festgesetzt: Baugrenze im Norden

geplant: Errichtung eines Anbaus

Weiter soll das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Dillenbergruppe und der Gemeindewerke sind zu beachten.

**Beschlossen Ja: 1 / Nein: 7 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### **3.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nähe Zautendorf 26, Fl.Nr.1110, Gmkg. Deberndorf**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1110, Gmkg. Deberndorf soll ein Einfamilienhaus in Form eines einstöckigen Bungalows, nicht unterkellert, mit den Maßen 11x13 m und eine Doppelgarage errichtet werden.

Hierzu wurden als in Frage kommende Standorte eine Positionierung im nordwestlichen Bereich des Grundstückes (Standort 1 – rot) oder im südwestlichen Bereich des Grundstückes (Standort 2 – grün) vorgeschlagen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünland – Erhaltung eines wertvollen Teils der offenen Kulturlandschaft dargestellt.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Auffassung der Verwaltung sind beide Standorte dem Außenbereich zuzuordnen. Öffentliche Belange - Darstellung FNP - stehen der Bebauung entgegen.

#### Stellungnahme der örtl. Straßenverkehrsbehörde:

Die Zufahrt ist nach Auffassung der örtl. Straßenverkehrsbehörde gesichert.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die verkehrsmäßige Erschließung **innerhalb** der Ortsdurchfahrt **muss** über die Fl.Nr. 1098 erfolgen.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler, erläutert kurz den Sachverhalt und verweist auf die Einschätzungen des Landratsamtes zu benachbarten Grundstücken im Hinblick auf die Beurteilung Innen- oder Außenbereich.

Sodann verliest die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler den Beschlussvorschlag und lässt separat über beide Standorte abstimmen.

### **Beschluss:**

#### **Beschluss 1 – Standort 1:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Dillenberggruppe, der Gemeindewerke und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

#### **Beschluss 2 – Standort 2:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der Dillenberggruppe, der Gemeindewerke und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

Eine abschließende Beurteilung erfolgt durch das Landratsamt.

**Beschlossen Ja: 0 / Nein: 8 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### **Abstimmungsvermerke:**

Beide Standortvarianten sind somit abgelehnt.

## **3.4 Bauantrag zur Errichtung eines Aufzugs auf dem Grundstück Deberndorfer Hauptstr. 3, Fl.Nr. 118, Gmkg. Deberndorf**

### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Deberndorfer Hauptstr. 3 soll ein Aufzug im bestehenden Windfang des Erdgeschosses entstehen und über das Dach der vorhandenen Garage in das 1. OG führen.

Da zu diesem Tagesordnungspunkt keine Wortmeldungen vorliegen, lässt die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler über den Beschlussvorschlag abstimmen.

### **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 Deberndorf 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 Deberndorfer Hauptstraße erschlossen und an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

**3.5 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses / Hofstelle mit Nutzung für den Nebenerwerbsobstbau auf den Grundstücken Fl.Nr. 1452 bzw. 1500, Gemarkung Steinbach (Nähe Steinbach - Pleikershof)**

**Sachverhalt:**

Auf der Fl.Nr. 1452 oder 1500 (beide Gemarkung Steinbach) soll ein Wohnhaus / Hofstelle mit Nutzung für den Nebenerwerbsobstbau errichtet werden.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Streuobstbau auf Dauergrünland dargestellt und von Bebauung freizuhalten.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Auffassung der Verwaltung handelt es sich bei beiden Flächen um Flächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Aus den vorgelegten Unterlagen ist eine Privilegierung nicht ersichtlich.

Da aus dem Gremium keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, verliert die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler die Beschlussvorschläge und lässt hierzu getrennt abstimmen.

**Beschluss:**

**Beschluss 1 – Fl.Nr. 1452, Gemarkung Steinbach:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschießung ist gesichert. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Beschlossen Ja: 0 / Nein: 8 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0

**Beschluss 2 – Fl.Nr. 1500, Gemarkung Steinbach:**

Der Ausschuss beschließt die Bauvoranfrage grundsätzlich zu befürworten und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht zu stellen. Die Beurteilung gemäß BauGB lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben im Außenbereich errichtet werden soll (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschießung ist gesichert. Die Hinweise der Gemeindewerke Cadolzburg und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

Beschlossen Ja: 0 / Nein: 8 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0

**Abstimmungsvermerke:**

Beide Standortvarianten sind somit abgelehnt.

**3.6 Bauantrag zum Umbau von Büroräumen zu einer Flüchtlingsunterkunft auf dem Grundstück Am Farrnbach 17, Fl.Nr. 784/5, Gemarkung Roßendorf**

**Sachverhalt:**



Auf dem Grundstück Am Farnbach 17 wurde ein Umbau von Büroräumen zu einer Flüchtlingsunterkunft beantragt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20a „Gewerbepark am Farnbach“.

Die Verwaltung verweist in diesem Zusammenhang auf die „Baurechtlichen Hinweise zu Unterkünften von Flüchtlingen und Asylbegehrende“ des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, die u.a. Ausnahmen von Gewerbegebieten zulassen:

*„...Zum einen gilt die Ausnahme nun auch in festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO, zum anderen erfasst sie nun (über Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte hin aus) sämtliche Anlagen für soziale Zwecke, die der Unterbringung und weiteren Versorgung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden dienen...“*

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler über den vorliegenden Beschlussbuchvorschlag abstimmen.

### **Beschluss:**

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Die Stellungnahmen der Dillenbergruppe und der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten.

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### **3.7 Bauantrag für die vorübergehende Errichtung eines Interimsgebäudes zur Erhaltung des Schulbetriebes für eine Dauer von mind. 8 Jahren auf dem Grundstück Breslauer Straße 5, Fl.Nr. 121/66 und 382/2, Gmkg. Cadolzburg**

### **Sachverhalt:**

Die zuvor eingereichte Bauvoranfrage zur Errichtung eines 3-etagigen Schulcontainers auf der Fl.Nr. 382/2, Gmkg. Cadolzburg wurde am 04.12.2023 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses behandelt. Von den eingereichten Varianten wurde die Variante 3 grundsätzlich befürwortet und das gemeindliche Einvernehmen zu einem entsprechenden Bauantrag in Aussicht gestellt.

Mit Schreiben vom 21.02.2024 teilte das Landratsamt Fürth – Untere Bauaufsichtsbehörde – mit, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschießung gesichert ist. Das Landratsamt teilte mit, dass eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB für den 3-geschossigen Interimsbau mit einer Bruttogrundfläche von 450 m<sup>2</sup> unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden kann.

Nunmehr wurde ein Bauantrag für die vorübergehende Erstellung eines Interimsgebäudes zur Erhaltung des Schulbetriebs für eine Dauer von mind. 8 Jahren eingereicht.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler erläutert den vorliegenden Bauantrag, in dessen Vorgriff bereits eine Bauvoranfrage eingereicht und vom Landratsamt eine Genehmigung in Aussicht gestellt worden sei.

Da zu diesem Punkt aus dem Gremium keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler über den Beschlussvorschlag abstimmen.

### **Beschluss:**



Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Das Vorhaben soll im Außenbereich errichtet werden (Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB). Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben, nach Auffassung des Ausschusses, nicht entgegen; die ausreichende Erschließung ist gesichert.

Die Hinweise der örtl. Straßenverkehrsbehörde sind zu beachten. Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### **3.8 Bauvoranfrage zum Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Grundstück Gewerbestraße 26, Fl.Nr. 775/5, Gmkg. Roßendorf**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 775, Gmkg. Roßendorf soll zur Erweiterung des bestehenden direkt benachbarten Betriebsgebäudes (Gewerbestr. 26) ein zweigeschossiger Neubau für Warenein- und Ausgangsbereich, Kontrollbereich, Lagerflächen, Qualitätssicherung und Räumen für Mitarbeiter entstehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 a „Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle“.

Für dieses Grundstück ist im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ gem. BauNVO festgesetzt. Es sind drei Vollgeschosse zulässig, die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,0. Bezüglich der GRZ, der GFZ und auch der Vollgeschosse bestehen aufgrund der eingereichten Unterlagen keine Bedenken.

Ebenfalls wird die im Bebauungsplan festgelegte geschlossene Bauweise und die für Betriebsgebäude festgelegte Dachneigung eingehalten.

#### **Stellungnahme des Staatl. Bauamtes:**

Nach der vorgelegten Bauvoranfrage beabsichtigt der Bauherr, die baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von weniger als 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Staatsstraße zu errichten.

Das Vorhaben bedarf der Zulassung einer Ausnahme vom Bauverbot nach Art. 23 Abs. 1 und 2 BayStrWG.

Diese Ausnahme wird in Aussicht gestellt, wenn bestimmte Auflagen berücksichtigt werden.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler, erläutert die Erweiterungspläne für das bereits bestehende Betriebsgebäude.

Da hierzu aus dem Gremium keine Wortmeldungen vorliegen, bittet die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler die Mitglieder des Ausschusses um Abstimmung über den Beschlussvorschlag.

#### **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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13a „Erweiterung Gewerbepark Schwadermühle“ entstehen.

Die Hinweise der Dillenbergruppe, der örtl. Straßenverkehrsbehörde und des Staatl. Bauamtes sind zu beachten.

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

### 4.1 Prüfung Schulweg Bauhofstraße

#### Mitteilung:

Nach der letzten Mitteilung bezüglich der Parksituation in der Bauhofstraße und der Übereinkunft mit dem 2. Bürgermeister Dr. Krauß, der PI Zirndorf sowie der Örtlichen Straßenverkehrsbehörde wurden inzwischen die absoluten Halteverbote angebracht, um einen reibungslosen Begegnungsverkehr zu ermöglichen, ohne, dass auf den Gehweg ausgewichen werden muss.

Des Weiteren stand die Schulwegfrage im Raum. Der Schulweg unterliegt dem Landratsamt Fürth. Die Örtliche Straßenverkehrsbehörde teilte dem Landratsamt die Problematik mit und bat um Prüfung und Stellungnahme.

Die Örtliche Straßenverkehrsbehörde legte 2 Schulwegvarianten vor sowie die Anfrage an einen Fußgängerüberweg.



Die Verwaltung erreichte folgende Stellungnahme:

*nach Rücksprache mit der Polizeiinspektion Zirndorf sehen wir derzeit dort keinen Handlungsbedarf.*

*Zu den o.a. Wegvarianten:*

*Varianten „rot“ ist für Fußgänger grundsätzlich nicht vorgesehen, da nicht in Kurvenbereichen gequert werden sollte.*

*Variante „gelb“ stellt, da innerorts, beleuchtet und mit Gehwegen versehen, einen typischen, nicht als besonders gefährlich geltenden Schulweg dar.*

*Es müssen lediglich Straßen mit geringer Verkehrsbelastung gequert werden (keine Straße des überörtlichen Verkehrs). Dies ist jeweils bei entsprechend guter Sicht möglich. Vor der Schule ist ein Schulweghelferübergang eingerichtet.*

*Fußgängerüberwege („Zebrastreifen“) sind für Kinder gänzlich ungeeignet. Das Institut für Straßenverkehr des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft e. V. hat 1998 Empfehlungen zur Schulwegsicherung herausgegeben. Dort wird dargestellt, dass Fußgängerüberwege für Kinder problematisch sein können. U. a. wird ausgeführt: Fußgängerüberwege (Zeichen 293 bzw. 350 StVO) werden häufig gefordert, wobei die*

*Schutzwirkung falsch eingeschätzt wird: Das Vorrangverhältnis zwischen Fußgängern und Fahrzeug ist in der Praxis häufig unklar, so dass eine „Abstimmung“ erfolgen muss. Diese kann man von den Kindern jedoch noch weniger als von erwachsenen Fußgängern erwarten. Kinder können häufig nicht einschätzen, ob der Fahrer anhält bzw. anhalten kann. Gerade für kleine Kinder ist es schwierig, die Überquerungsabsicht deutlich zu machen. Die Abschätzung von Geschwindigkeiten und Entfernungen ist nicht einfach. Außerdem reagieren Kinder vielfach spontan. Das Institut folgert daraus, dass Fußgängerüberwege auch bei vorschriftsmäßigem Einsatz häufig für Kinder eher zu mehr Gefahren führen und deshalb zur Schulwegsicherung eher abzulehnen sind. Bestehende und allein zur Schulwegsicherung angelegte Fußgängerüberwege sollten vor diesem Hintergrund im Rahmen der laufenden Überprüfungen kritisch vor allem hinsichtlich Erfordernisses und Zweckmäßigkeit hinterfragt werden.*

*Grundsätzlich stehen für übliche Schulwege die Eltern mit dem auch vorgesehenen „Schulwegüben“ in der Verantwortung. An Straßen mit hoher Verkehrsbelastung soll gegenüber anderer Querungshilfen nach Möglichkeit der Einsatz von Verkehrshelfern der Vorzug gegeben werden.*

Dies dient dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler erläutert, dass zu dieser Thematik die Prüfung des Landratsamtes ergeben habe, dass die Fußgänger die vorgeschlagene Variante „gelb“ nutzen sollten. Dies würde allerdings eine Querung von Straßen bedeuten.

Aus diesem Grunde spreche sie sich hier für die Erarbeitung von weiteren Lösungsmöglichkeiten, z.B. Anbringung von Querungshilfen, aus.

Parteiübergreifend wird der Wunsch von der Anordnung Tempo 30 angeregt.

Sodann formuliert die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler einen entsprechenden Beschlussvorschlag und lässt hierüber abstimmen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, im Bereich zwischen Grundschule entlang der Sudetenstraße / Bauhofstraße bis zur Einmündung in die Jahnstraße Tempo 30 einzurichten.

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

## **5 Satzung über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen im Markt Cadolzburg (Einfriedungssatzung) - Definition "entlang" öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen (§ 3 Abs. 1 EinfRS)**

### **Sachverhalt:**

§ 3 Abs. 1 der Einfriedungssatzung (EinfRS) regelt, dass die Gesamthöhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege, Radwege, Plätze) und öffentlichen Grünflächen (Straßen, Fußwege, Radwege und Plätze) eine Höhe von 1,50 m (inkl. Sockel) nicht überschreiten darf.

Was öffentliche Verkehrsflächen im Sinne dieser Satzung sind, ist in § 2 Abs. 1 EinfRS definiert. Nicht definiert hingegen ist, in welcher Entfernung, also bei Einrücken der Einfriedung in das Grundstück, noch von „entlang“ gesprochen werden kann.

Im Weiteren wird auf die Anlage 1 verwiesen.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeister Höfler erläutert, dass in § 3 Abs. 1 der Einfriedungssatzung der Begriff „entlang“ näher definiert werden musste und hierzu die rechtliche Einschätzung von der den Markt in ähnlichen Fällen begleitenden Rechtsanwaltskanzlei eingeholt habe.

Da hierzu keine Wortmeldungen aus dem Gremium erfolgen, verliert die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler den Beschlussvorschlag und lässt hierüber abstimmen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss definiert den Begriff „entlang“ wie folgt:

- <sup>1</sup>Entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen im Sinne dieser Satzung setzt nicht voraus, dass die Einfriedung unmittelbar an diese Flächen angrenzt. <sup>2</sup>Das Merkmal der Lage entlang ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der öffentlichen Verkehrs- u. Grünfläche gegeben.

Die Definition wird in die Satzung unter § 2 Abs. 3 neu aufgenommen. Die 4. Änderung der Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8 / pers. beteiligt: 0**

## **6 Mitteilungen und Anträge**

MGR Decker erkundigt sich, ob im Rahmen der Ausbaumaßnahmen des Bahnübergangs auch ein Fahrradweg mit eingeplant sei.

Marktbaumeister Hankele erläutert hierzu, dass bei der Planung des Fahrradweges nach wie vor die Stadt Fürth federführend sei. Der Abschnitt zwischen Banderbach und der Einmündung in den Wald werde derzeit geklärt.

Ferner sei nach seinen Informationen eine Fußgängerquerung geplant.

MGR Burock berichtet, dass er die Information erhalten habe, dass im Rahmen dieser Maßnahme das Wasserwirtschaftsamt Bedenken geäußert habe. Marktbaumeister Hankele berichtet, dass die Baustelleneinrichtung im Waldgebiet geplant sei, hier befinde sich jedoch ein Wasserschutzgebiet.

1. Bürgermeisterin Sarah Höfler schließt um 19:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.