

<b>Sachgebiet</b> Bauamt	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Bonath		
<b>Beratung</b> Bau- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 02.03.2026	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung
<b>Betreff</b> 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Vogtsreichenbach - Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss			
<b>Anlagen:</b> rechtskräftiger Plan Satzung_1Aenderung			

### Sachverhalt:

**Ergebnis der Veröffentlichung des Planentwurfs entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt.2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt.1 BauGB, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme sowie Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Vogtsreichenbach ist seit dem 10.12.2019 rechtsverbindlich.

Mit der Intention, das Ortsbild mit seiner Dachlandschaft zu bewahren wurde in die Satzung als ortsgestalterische Festsetzung aufgenommen, dass Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden ist. Im Vollzug der Satzung hat sich diese Festsetzung als unzweckmäßig erwiesen, da hiervon auch landwirtschaftliche Hallen und Funktionsgebäude erfasst werden, die für sich genommen nicht ortsbildprägend sind.

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Cadolzburg hat daher in seiner Sitzung am 08.09.2025 beschlossen, die Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Vogtsreichenbach einzuleiten und festgelegt § 3 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Vogtsreichenbach“ wie folgt neu zu fassen:

**„Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 4 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:**

1. Die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf **vier** begrenzt.
2. Dächer von Hauptbaukörpern sind als **Satteldach** mit einer Dachneigung von mindestens 37 Grad bezogen auf die Horizontale auszuführen. Für landwirtschaftliche Funktionsgebäude (z. B. Hallen) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.
3. Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung wird als **unzulässig festgesetzt.**“

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 25.09.2025 wurde in der Zeit vom 27.10.2025 bis einschließlich 27.11.2025 entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt.2 BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Während der Veröffentlichungsfrist wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Mit Schreiben vom 25.01.2025 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt.1 BauGB beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 25.02.2026. Die Behördenbeteiligung beschränkte sich auf das Landratsamt mit seinen betroffenen Fachstellen.

Mit Schreiben vom 19.02.2025 weist das Landratsamt SG Wasserrecht darauf hin, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Grundstücke umfasse, die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Reichenbaches (Gewässer III. Ordnung) liegen. Bei der Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 78 Abs. 4 WHG und Maßnahmen nach § 78a Abs. 1 WHG seien entsprechende Ausnahmegenehmigungen beim Landratsamt Fürth zu beantragen.

Es wird vorgeschlagen, das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Änderungsfassung der Satzung aufzunehmen und auf die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nach § 78 Abs. 4 WHG und § 78a WHG hinzuweisen. Materielle Änderungen an der Planung sind hiermit nicht verbunden

Weitere Hinweise, Einwendungen und Anregungen sind nicht vorgetragen worden, sodass einem Beschluss der geänderten nichts entgegensteht.



**Abbildung 1:** Lageplan des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Reichenbaches, Datum der Festsetzung 29.10.2024

### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Vogtsreichenbach unter Maßgabe der heute beschlossenen Ergänzungen als Satzung

Das Planungsbüro wird beauftragt, die endgültige Fassung der Satzung herzustellen; die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.