



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

Sitzungsdatum: Montag, 02.03.2026

Ort: 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 02.02.2026

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

2 Änderung der Stellplatzbedarfssatzung

Sachverhalt:

Mit der zum 01.10.2025 neu erlassenen Stellplatzsatzung (StS) wurde eine vollständige Anpassung an die novellierte Bayerische Bauordnung und die neue GaStellV vorgenommen. Im Rahmen der praktischen Anwendung sowie der juristischen Prüfung durch die Verwaltung zeigten sich jedoch folgende redaktionelle und inhaltliche Unschärfen, die nun korrigiert werden.

1. Rechtsgrundlage unvollständig

Die Satzungsermächtigung bezog sich bislang nur auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO. Um Anforderungen an die Gestaltung (z. B. Einzelanfahrbarkeit der Stellplätze) und an die Verortung von Stellplätzen rechtswirksam zu regeln, ist die ergänzende Aufnahme der Nr. 1 und 5 erforderlich

2. Einzelanfahrbarkeit von Stellplätzen

Bisher war geregelt, dass hintereinanderliegende Stellplätze bei Zuordnung zu einer Nutzungseinheit zulässig sind. Die Neufassung sieht vor, dass Stellplätze grundsätzlich unabhängig anfahrbar sein müssen. Nicht separiert anfahrbare Stellplätze gelten künftig nur noch als ein Stellplatz – unabhängig von der Zuordnung

3. Widerspruch bei Wohngebäuden

In § 2 Abs. 3 der Satzung wird die Stellplatzzahl nach Wohnungsgröße (60 / 90 m²) gestaffelt. Die Richtzahlenliste enthielt jedoch ursprünglich eine pauschale Angabe von „2 Stellplätzen je Wohnung“ – was zu einem offensichtlichen Widerspruch führte. Die neue Anlage 1 übernimmt nun die differenzierte Systematik:

- bis 60 m²: 1 Stellplatz
- über 60–90 m²: 1,5 Stellplätze
- über 90 m²: 2 Stellplätze
- bei Mietwohnungen mit BayWoFG-Bindung: 0,5 Stellplätze

4. Fehlberechnung bei Fahrradabstellplätzen

In Anlage 2 Ziffer 1.1 wurde versehentlich eine doppelte Anforderung formuliert: 2 Stellplätze je Wohnung und zusätzlich 1 pro 30 m² Wohnfläche bei Mehrfamilienhäusern.

Die neue Fassung bereinigt dies und verlangt nun pauschal:

„2 Fahrradabstellplätze je Wohnung, davon mindestens 1 für Besucher“

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Die Satzungsänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Ablösebeträge bleiben unverändert.

Rechtsgrundlagen

- Art. 23 GO
- Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BayBO
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 01.10.2025
- § 63 BayBO (für Abweichungen)

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler, berichtet, dass nach den Beratungen in der vergangenen Ausschuss-Sitzung keine Rückmeldungen aus den Fraktionen vorliegen.

Marktbaumeister Beyer teilt mit, dass er die Ergänzung weiterer Punkte diese in der überarbeiteten Version farblich markiert habe.

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Bau- und Umweltausschuss die nachzuweisenden Fahrradabstellplätze folgendermaßen festzulegen:

bis 60 m² = 2 Stellplätze

60 m² - 90 m² = 3 Stellplätze

über 90 m² = 4 Stellplätze

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

Es schließt sich eine Diskussion zur separaten Befahrbarkeit der Stellplätze an.

Beschluss:

Die Stellplatzsatzung des Marktes Cadolzburg in der Fassung vom 01.10.2025 wird in folgenden Punkten angepasst:

1. Erweiterung der Rechtsgrundlage um Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 BayBO im Satzungskopf,
2. Klarstellung zu hintereinanderliegenden Stellplätzen in § 5 Abs. 3: Diese werden künftig nur als ein Stellplatz angerechnet – unabhängig von ihrer Zuordnung,
3. Anpassung der Richtzahlenliste für Kfz-Stellplätze (Anlage 1 Ziffer 1.1) zur Übereinstimmung mit § 2 Abs. 3,
4. Berichtigung der Richtzahlenliste für Fahrradabstellplätze (Anlage 2 Ziffer 1.1) zur Vermeidung einer doppelten Berechnung.

Die überarbeitete Fassung der Satzung sowie der Anlagen wird in der als Anlage beigefügten Entwurfsfassung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gemäß Art. 26 GO öffentlich bekanntzumachen.

Beschlossen Ja: 7 / Nein: 1 / Anwesend: 8

3 Entwässerung Gymnasium / Erschließung Egersdorf Nord III

Sachverhalt:

Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Gymnasium Cadolzburg wurde durch das Ingenieurbüro GBI Kommunale Infrastruktur GmbH & Co. KG eine fortgeschriebene Kostenschätzung erstellt und nach Gewerken sowie Varianten der Oberflächenentwässerung differenziert dargestellt.

Die Kostenschätzung wurde mit den Gemeindewerken Cadolzburg abgestimmt.

Ziel der Beschlussfassung ist die Festlegung der umzusetzenden Variante der Oberflächenentwässerung sowie die Beauftragung der weiteren Planungsschritte.

Sachverhalt

Die jeweiligen Punkte bzgl. eines künftigen Bebauungsplangebiets Egersdorf Nord III werden dargestellt und die Kosten hierzu ausgeführt.

Schmutzwasser

Der bestehende Schmutzwasserkanal DN 185 PP im Bereich Pfalzhausweg weist bei einem mittleren Gefälle von ca. 8 ‰ eine rechnerische Vollfülleleistung von rund 19 l/s auf.

Die vom Fachplaner angesetzte Schmutzwassermenge des Gymnasiums beträgt über 14 l/s.

Damit würde der überwiegende Teil der vorhandenen hydraulischen Kapazität ausgeschöpft. Eine zusätzliche Einleitung im Freispiegel wird daher als hydraulisch nicht ausreichend leistungsfähig bewertet.

Folglich ist die Herstellung einer Druckleitung mit Pumpwerk erforderlich.

Kostenansatz Druckleitung Schmutzwasser:

436.000 € brutto (gerundet)

Wasserversorgung

Die geplante Wasserversorgung wurde mit den Gemeindewerken abgestimmt.

Kostenansatz Wasserversorgung:

144.000 € brutto (gerundet)

Oberflächenentwässerung – Variantenvergleich

Für die Ableitung des Oberflächenwassers wurden drei Varianten untersucht:

Variante 1 – Ablaufgraben bis Weiher

- 252.000 € brutto (gerundet)
- technisch einfach
- geringster baulicher Eingriff
- keine Berücksichtigung der zukünftigen Bebauung/ erhöhte spätere Erschließungskosten
- wirtschaftlichste Lösung als Einzellösung für das Gymnasium

Variante 2 – Regenwasserkanal ab Tiefpunkt bis Weiher (Grundstück Gymnasium)

- 1.778.000 € brutto (gerundet)
- leistungsfähige Kanalstruktur
- Einmalige Chance der Trassierung der Entwässerung auf dem Gymnasiumgrundstück mit beidseitigen Synergien (Notwasserwege)
- Grundlage für die weitere Entwicklung
- Hohe Investition für die spätere Entwicklung in Egersdorf

Variante 3 – Regenwasserkanal durch bewaldetes Gebiet bis Weiher

- 2.412.000 € brutto (gerundet)
- größter Eingriff in Naturraum
- Bei Umsetzung der Variante 1 für das Gymnasium, kann die spätere Baugebieterschließung nur noch über die Variante 3 umgesetzt werden.
- höchste Investitionskosten
- wirtschaftlich ungünstigste Variante

Ergänzende Maßnahmen

- Ertüchtigung RRB Weiher: 236.000 € brutto
- Ablaufgraben im bewaldeten Bereich: 187.000 € brutto

Bewertung durch die Verwaltung

Variante 1 stellt die wirtschaftlich günstigste Lösung dar und erfüllt die funktionalen Anforderungen zur Entwässerung des Gymnasiums.

Die Varianten 2 und 3 beinhalten Investitionen in Millionenhöhe, deren Mehrwert primär in einer perspektivischen Gebietsentwicklung liegt, die aktuell noch nicht beschlossen ist.

Unter Berücksichtigung der Haushaltsgrundsätze erscheint Variante 2 als zukunftsweisend, sachgerecht und verhältnismäßig.

Es schließt sich eine ausführliche Diskussion an. Herr Seefeld als Vertreter des Planungsbüros GBI beantwortet alle aufgetretenen Fragen. Insbesondere auch bezüglich der Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat

1. Die vorliegende Kostenschätzung zur Erschließung des Gymnasiums Cadolzburg wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Oberflächenentwässerung wird gemäß **Variante 1** umgesetzt.
3. Die Herstellung der Druckleitung für das Schmutzwasser sowie der Wasserversorgung wird auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung weiterverfolgt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungs- und Genehmigungsschritte einzuleiten.

Beschlossen Ja: 6 / Nein: 2 / Anwesend: 8

4.1 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Vogtsreichenbach - Abwägungsbeschluss nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB - Satzungsbeschluss

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.

Der Lageplan für das festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Reichenbachs, Datum der Festsetzung 29.10.2024, wird aufgezeigt.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler, erläutert eingangs kurz den Sachverhalt.

Auf Nachfrage des MGR Fingerhut bzgl. des Überschwemmungsgebietes berichtet Marktbaumeister Beyer, dass der Bauherr hier eine Ausnahme im Bauantrag beantragen müsse.

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.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5 Behandlung von Bauanträgen und -anfragen

5.1 Bauvoranfrage zur Errichtung einer Carport-Koppelanlage auf dem Grundstück Untere Bahnhofstr. 4a-f, Fl.Nr. 506/15, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage bezieht sich auf die Errichtung einer Carportanlage auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 4a-f mit der Fl.Nr.: 506/16, Gemarkung Cadolzburg. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Horneberspark“.

Gemäß den schriftlichen Ausführungen der Bauherrschaft wird das Carport mit einer Grundfläche von 78m² errichtet werden. Die erforderlichen Befreiungen werden erläutert.

Das geplante Vorhaben soll zu einem sichereren Parken beitragen, da herabfallenden Äste und Eicheln der umliegenden Bäume nicht unmittelbar auf die Kraftfahrzeuge fallen können. Der Rechtsbereich des § 36a BauGB wird nicht eröffnet.

Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage mit der geplanten Errichtung einer Carportanlage auf dem Grundstück der Bahnhofstraße 4 a-f, mit der Fl.Nr.: 506/15, Gemarkung Cadolzburg zu erteilen. Die Erteilung der Befreiung hinsichtlich der Dachneigung wird in Aussicht gestellt. Hinsichtlich der Grundflächenzahl ist im Genehmigungsverfahren eine ordnungsgemäße Berechnung vorzulegen.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5.2 Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Dachraumes in Kosmetik- und Nagelstudio auf dem Grundstück Ostlandstraße 17, Fl.Nr. 502/11, Gmkg. Cadolzburg (erneute Beratung)

Sachverhalt:

Für das Grundstück Ostlandstraße 17, Fl.Nr. 502/11, Gmkg. Cadolzburg wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung „Dachraum in Kosmetik- / Nagelstudio“ eingereicht. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Der Flächennutzungsplan sieht hier „W – Wohnbaufläche“ vor. Gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (reine Wohngebiete) sind ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Vorhaben widerspricht nicht anderen öffentlichen Belangen.

In der Sitzung vom 06.10.2025 stimmte der Ausschuss dem Vorhaben zu. Seitens des Landratsamtes Fürth erreichte uns nun ein Nachtrag an Unterlagen. Hierbei handelt es sich um die Erläuterung zum Stellplatznachweis und ein Antrag auf Ausnahme von der Baunutzungsverordnung.

Der Rechtsbereich des § 36a BauGB ist nicht eröffnet.

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 Cadolzburg 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 Ostlandstraße erschlossen; die erforderlichen Stellplätze werden nachgewiesen.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5.3 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf der Fl.Nr. 213, Gmkg. Roßendorf

Sachverhalt:

Für das Grundstück mit der Fl.Nr.: 213, Gemarkung Roßendorf wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses vorgelegt.

Eine Beurteilung des Grundstückes muss nach § 35 Abs. 2 BauGB erfolgen, da eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht zu erkennen ist. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Eine Genehmigung nach § 35 Abs.2 in Hinsicht mit den öffentlichen Belangen nach § 35 Abs. 3 BauGB scheidet aus, weiterhin befindet sich das Grundstück geplanten Geltungsbereich der sich in Planung befindlichen Ortsabrundungssatzung.

Seitens der Verwaltung wird es als sinnvoll empfunden, eine Genehmigung des geplanten Bauvorhabens im Rahmen des Bauturbos in Aussicht zu stellen. Das geplante Gebäude würde zu einer sinnvollen Ortsabrundung beitragen, insbesondere würde die vorliegende land- und forstwirtschaftliche Lagerplatznutzung geordnet.

Die Verwaltung empfiehlt der Bauvoranfrage unter der Bedingung der Aufstellung eines städtebaulichen Vertrages mit Hinsicht einer ortsrandabgrenzenden Eingrünung, sowie der Klärung der ordnungsgemäßen Erschließung zuzustimmen.

Die Zustimmung nach §36a BauGB wird empfohlen in Aussicht zu stellen.

Beschluss:

1.

Der Ausschuss beschließt für die geplante Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.: 213, Gemarkung Roßendorf das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht zu stellen. Das Vorhaben soll im Außenbereich nach § 35 BauGB realisiert werden.

2.

Der Ausschuss beschließt die Zustimmung nach § 36a BauGB unter der Bedingung des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages in Aussicht zu stellen.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5.4 Bauantrag auf Nutzungsänderung auf dem Grundstück Puchtastr. 27, Fl.Nr. 250/2, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Seitens der Verwaltung wurde der Bauantrag zur Nutzungsänderung der Puchtastr. 27 im Landratsamt eingegeben. Derzeit erwarten wir die Beteiligung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Da es sich um ein gemeindliches Vorhaben handelt empfehlen wir, dass der Ausschuss der Verwaltung die Erlaubnis zur Behandlung im Rahmen der laufenden Verwaltung erteilt. Durch diese Maßnahme können wir unmittelbar reagieren und vermeiden Wartezeiten, welche zu einer längeren Genehmigungsdauer führen würden.

Beschluss:

Hinsichtlich des gemeindlichen Bauantrages zur Nutzungsänderung der Liegenschaft in der Puchtastraße 27, Fl.Nr.: 250/2, Gemarkung Cadolzburg überträgt der Ausschuss der Verwaltung die Erlaubnis zu Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen der laufenden Verwaltung.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5.5 Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Reiheneckhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Birkenplatz 1, Fl.Nr. 105/40, Gmkg. Cadolzburg

Sachverhalt:

Vorgelegt wurde ein Antrag auf Abbruch eines Reiheneckhauses und damit verbunden eine Neuerrichtung des Reiheneckhauses mit Garage und Carport. Das geplante Bauvorhaben soll auf dem Grundstück Birkenplatz 1 mit der Fl.Nr.: 105/40, Gemarkung Cadolzburg erfolgen.

Das besagte Grundstück befindet sich im Zusammenhang der unbeplanten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Somit muss sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Vorliegend können im Umgriff überwiegend Gebäude mit II+D abgelesen werden. Dies entsprechend dem geplanten Vorhaben, weshalb ein Einfügen aus Sicht der Verwaltung als gegeben gilt.

Beschluss:

1.1

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch und Neuerrichtung eines Reiheneckhauses mit Garage und Carport auf dem Grundstück Birkenplatz 1 mit der Fl.Nr.: 105/40, Gemarkung Cadolzburg zu erteilen. Das geplante Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung gemäß §34 BauGB ein. Die Erschließung ist vollständig gesichert und die Stellplätze sind nachgewiesen.

1.2

Der Ausschuss beschließt die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zu erteilen.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5.6 Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu Büroflächen auf dem Grundstück Egersdorfer Str. 36, Fl.Nr. 875/8, Gmkg. Steinbach

Sachverhalt:

Im vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung plant die Bauherrschaft das bestehende Wohnhaus der Egersdorfer Str. 36, Fl.Nr.: 875/8, Gemarkung Steinbach zu Büroflächen umzunutzen.

Das Vorhaben soll im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB ausgeführt werden, weshalb ein Einfügen in die Umgebungsbebauung maßgeblich ist. Ein Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Verwaltung als unkritisch gesehen, da es sich um eine klassische

Büronutzung handeln soll und die Stellplätze auf der straßenabgewandten Seite errichtet werden. Weiterhin gilt die Erschließung als gesichert.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt für den vorliegenden Antrag auf Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu Büroflächen auf dem Grundstück der Egersdorfer Str. 36, Fl.Nr.: 875/8, Gemarkung Steinbach das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Das Vorhaben soll im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB ausgeführt werden, weshalb ein Einfügen in die Umgebungsbebauung maßgeblich ist. Ein Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung ist gegeben.

Die Erschließung ist gesichert und die Stellplätze sind nachgewiesen.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

5.7 Bauantrag zur Wohnhauserweiterung auf dem Grundstück Roßendorf 39, Fl.Nr. 70 und 126/1, Gmkg. Roßendorf (erneute Beratung nach Bauturbo)

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag wurde bereits in der Sitzung am 06.10.2025 behandelt (vgl. Beschlussbuchauszug).

In der damaligen Betrachtung wurde festgestellt, dass der geplante Anbau im Außenbereich liegt und das betroffene Areal im östlichen Bereich lt. den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist.

Eine Privilegierung lag nicht vor.

Seinerzeit war fraglich, ob das Vorhaben aufgrund der in Bearbeitung befindlichen Einbeziehung- und Klarstellungssatzung überhaupt zulässig ist. Es wurde festgehalten, dass über den Anbau keine positive Entscheidung getroffen werden könne, solange die Satzung nicht abgeschlossen sei.

Aus den vorgenannten Gründen wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Der Markt Cadolzburg wurde durch das Landratsamt aufgefordert, den Antrag auf Wohnhauserweiterung unter Bezugnahme des Bauturbos erneut zu beurteilen. Geänderte Unterlagen wurden keine vorgelegt.

Die Vorsitzende, 1. Bürgermeisterin Höfler erläutert, dass der vorliegende Antrag noch einer Stellungnahme im Hinblick auf den Bauturbo bedürfe.

Beschluss:

Beschlussfassung nach § 36a BauGB (Anwendung des § 246e BauGB – „Bauturbo“)

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 36a BauGB in Verbindung mit § 246e BauGB zu.

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass das Vorhaben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient und im Rahmen der befristeten Sonderregelung des § 246e BauGB beurteilt wird.

Beschlossen Ja: 8 / Nein: 0 / Anwesend: 8

6 Mitteilungen und Anträge

Es liegen keine Mitteilungen vor.

1. Bürgermeisterin Sarah Höfler schließt anschließend die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.