

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 15.04.2024
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:30 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Och, Johannes
Preisendörfer, Monika
Schmitt, Thomas
Vogel-Weigel, Lena
Wolf, Detlef

Stellvertreter

Hauck, Petra

Vertretung für Herrn 3. Bürgermeister
Bernd Horak

Segger, Christopher

Vertretung für Herrn 2. Bürgermeister
Klaus Friedrich

Wohlfart, Monika

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Detlev Riedl

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Horak, Bernd

Riedl, Detlev

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 107, Brunnengasse 8
Vorlage: BV/019/2024
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Außentreppe in den Garten auf dem Grundstück FINr. 3460/10, Oeggstraße 2
Vorlage: BV/020/2024
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Abriss eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Abriss der Scheune und des Nebengebäudes und Neubau eines Dreifamilienhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück FINr. 87, Hauptstraße 5
Vorlage: BV/021/2024
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Coatinc - Neubau Produktionshalle und Büro auf dem Grundstück FINr. 3052/9, Ostring
Vorlage: BV/022/2024
- 2 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses sowie die erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß, d. h. form- und fristgerecht geladen wurde und der Bauausschuss beschlussfähig ist.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Wohnhausneubau mit Garage auf dem Grundstück FINr. 107, Brunnengasse 8 Vorlage: BV/019/2024

Sachverhalt:

Beim Wohnhausneubau handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude regelmäßig zulässig.

Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung.

Wie die Umgebungsbebauung soll das Bauvorhaben mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Trotzdem ist für das Bauvorhaben eine Abweichung von den Vorgaben der BayBO zur maximalen mittleren Wandhöhe (3 m) für Grenzgaragen erforderlich. Der Antragsteller begründet dies wie folgt: „Aufgrund der topographischen Gegebenheit des Grundstückes ist es uns nicht möglich, die vorgeschriebene Wandhöhe einzuhalten. Durch den direkten Anbau an die bestehende Nachbargarage wird die Überschreitung optisch nicht wahrgenommen.“ Aus Sicht der Verwaltung kann einer Abweichung aufgrund der Lage im Altort zugestimmt werden, da es hier ortstypisch ist, dass grenzständige Nebengebäude eine mittlere Wandhöhe von 3 m überschreiten. Aufgrund des Anbaus ans Nachbargebäude werden zudem die Nachbarrechte nicht zusätzlich eingeschränkt.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich. 2 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Wohnung vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus. Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Wohnung löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Anhand des Lageplans und der Ansichten diskutieren die Bauausschussmitglieder unter Berücksichtigung der räumlichen Situation die städtebauliche Wirkung der beantragten Abweichung auf die öffentlichen Flächen und die Nachbargrundstücke. Ein Mitglied des Bauausschusses regt aufgrund der Lage der Zufahrt und des Zugangs des geplanten Gebäudes eine Adressänderung von der Brunnenstraße zur Schulstraße an. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Außentreppe in den Garten auf dem Grundstück FINr. 3460/10, Oeggstraße 2

Sachverhalt:

Beim Neubau einer Außentreppe handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Außentreppe ist ein deutlich untergeordneter Bauteil eines Wohnhauses, das sich in die nähere Umgebung einfügt und fügt sich daher ebenfalls ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 3 Stellplätze erforderlich. 4 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Wohnung vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer Wohnung löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Abriss eines landwirtschaftlichen Wohnhauses mit Abriss der Scheune und des Nebengebäudes und Neubau eines Dreifamilienhauses mit 2 Garagen auf dem Grundstück FINr. 87, Hauptstraße 5
Vorlage: BV/021/2024**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat über den Bauantrag in seiner Sitzung vom 18.01.2024 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt unter der Bedingung, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben im Landratsamt Würzburg geprüft. Nach dessen Einschätzung kann die beantragte Abweichung erteilt werden, da sich durch den Komplettabriss der bestehenden Scheune und des Wohnhauses die Situation im Hinblick auf die nachbarlichen Schutzziele des Abstandsflächenrechts wie Belichtung, Belüftung und der nachbarliche Wohnfrieden zum Grundstück Fl.Nr. 90 im Vergleich zur bestehenden Situation verbessert. Aus Sicht des Landratsamtes kann die Abweichung daher im beantragten Umfang erteilt und das Vorhaben als genehmigungsfähig eingestuft werden.

Die Verwaltung hatte seinerzeit empfohlen, der Abweichung nicht zuzustimmen, da insbesondere für grenzständige Dachterrassen ein Präzedenzfall befürchtet wurde. Da sich die Begründung des Landratsamtes aber explizit auf die Verbesserung der Gesamtsituation bezieht, wird die Entscheidung kein Präzedenzfall für alle Dachterrassen. Die Verwaltung empfiehlt daher, der Abweichung zuzustimmen.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Coatinc - Neubau Produktionshalle und Büro auf dem Grundstück FlNr. 3052/9, Ostring Vorlage: BV/022/2024

Sachverhalt:

Beim Neubau einer Produktionshalle mit Büro handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage gemäß § 29 Abs. 1 BauGB. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sauleite“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von den Festsetzungen zur Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern beantragt. Der Antragsteller begründet dies wie folgt: „Um einer unnötigen Rodung von Bäumen und Sträuchern vorzubeugen und um den Lebensraum von Tieren nicht zerstören zu müssen, soll die Bepflanzung bereits jetzt schon auf die Erweiterungsfläche ausgelegt werden.“

Gemäß der Festsetzung 1.3 a) ist auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke pro 200 m² je ein Baum zu pflanzen. Für den aktuell eingereichten Bauantrag bedeutet dies, dass bei einer nicht überbauten Fläche von 7.861,84 m² 40 Bäume gepflanzt werden müssen. Wenn später der geplante 2.BA kommt, verringert sich die überbaute Fläche auf 4.397,19 m², wofür nur noch 22 Bäume gepflanzt werden müssten bzw. 18 Bäume ersatzlos gefällt werden dürften. Gemäß der Festsetzung 1.3 e) sind zusätzlich zu den aufgrund 1.3 a) errechneten Bäumen auf der gesamten Grundstücksfläche pro 2.500 m² je drei Bäume zu pflanzen. Das macht bei einer Grundstücksfläche von 14.150 m² weitere 18 Bäume. Um alle 58 erforderlichen Bäume mit ausreichendem Abstand pflanzen zu können, müsste die Fläche für den 2.BA mitbepflanzt und später wieder gerodet werden. Außerhalb der Fläche für den 2. BA sind im Freiflächenplan 40 Bäume vorgesehen. Aus Sicht der Verwaltung sollte von der Festsetzung 1.3 a) nicht befreit werden, da diese eine Standardfestsetzung in den meisten Rottendorfer Bebauungsplänen ist. Die Festsetzung 1.3 e) ist dagegen in keinem anderen Bebauungsplan enthalten und als Zusatz zur Standardfestsetzung gerade für Gewerbegebiete mit ihrer in der Regel höheren GRZ flächenmäßig schwer zu realisieren. Gemäß der Festsetzung 1.3 b) ist auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke pro 50 m² je eine Strauchgruppe zu pflanzen. Für den aktuell eingereichten Bauantrag bedeutet dies, dass bei einer nicht überbauten Fläche von 7.861,84 m² 158 Strauchgruppen gepflanzt werden müssen. Wenn später der geplante 2.BA kommt, verringert sich die überbaute Fläche auf 4.397,19 m², wofür nur noch 88 Strauchgruppen gepflanzt werden müssten bzw. 70 Strauchgruppen ersatzlos gerodet werden dürften. Die Länge der Grundstücksgrenze beträgt ca. 500 m. Bei einer Pflanzung der Strauchgruppen außerhalb der Fläche für den 2. BA würden 158 Strauchgruppen im Abstand von 3 m gepflanzt werden müssen, wodurch sich nahezu eine geschlossene Hecke statt Strauchgruppen ergeben würde. Die Festsetzung 1.3 b) ist in einigen Rottendorfer Bebauungsplänen enthalten, wurde aber seit dem Jahr 2000 nicht mehr so festgesetzt.

Die festgesetzte Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern sind im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sauleite“ keine Ausgleichsmaßnahmen, sondern gestalterische Vorgaben.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 5 Stellplätze erforderlich. Neun Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.

Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern ausführlich den Umfang der festgesetzten Pflanzvorgaben im Vergleich zu anderen Rottendorfer Bebauungsplänen. In die Entscheidung wird mit eingestellt, dass aktuell auf der Fläche als Bepflanzung fast aus-

schließlich Wiese ist. Darüber hinaus wird gewünscht, dass nach Errichtung des 2. Bauabschnitts mit den im Zug der Baumaßnahme gepflanzten Gehölzen keine zu dichte Bepflanzung entsteht. Ein Mitglied des Bauausschusses bringt, falls der 2. Bauabschnitt nicht errichtet wird, den Aspekt einer möglichen zeitlichen Befristung der Befreiung in die Diskussion mit ein. Abschließend wird kurz der Aspekt des Immissions-schutzes ausgetauscht. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung 1.3 a) wird nicht befreit.

Von der Festsetzung 1.3 b) wird aufgrund der zukünftig geplanten Erweiterung um einen 2. Bauabschnitt von mindestens 158 Stück Strauchgruppen auf mindestens 88 Stück Strauchgruppen befreit.

Von der Festsetzung 1.3 e) wird aufgrund der zukünftig geplanten Erweiterung um einen 2. Bauabschnitt befreit.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein Tagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister