

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 17.06.2024
Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr
Sitzungsende: 20:25 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus
Horak, Bernd
Och, Johannes
Preisendörfer, Monika
Riedl, Detlev

Stellvertreter

Hauck, Petra

Segger, Christopher

Siedler, Herbert, Dr.

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Detlef Wolf

Vertretung für Frau Gemeinderätin
Lena Vogel-Weigel

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Thomas Schmitt

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

Wolf, Detlef

T A G E S O R D N U N G:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Ortseinsicht
- 1.1 Öffentliche Grünflächen; Grünanlage Rastplatz Schmetterlingswiese, Absteckung von Lage und Größe
Vorlage: BV/036/2024
- 2 Genehmigungsverfahren
- 2.1 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau u. Erweiterung Wohnhaus zum Mehrfamilienwohnhaus m. 3 WE, Errichtung 4 Stellplätze, Rückbau Balkon Westseite u. Teilrückbau Nebenanlagen auf dem Grundstück FINr. 2571/1, Stadtpfad 4
Vorlage: BV/034/2024
- 2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Abriss Garage und Kellerabgang, Neubau Doppelgarage, Umbau Stellplatz zu 2 überdachten Stellplätzen, Errichtung Schwimmteich u. Anbau Balkon i. DG auf dem Grundstück FINr. 2391/1, Mittlerer Talweg 8
Vorlage: BV/037/2024
- 2.3 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan; Coatinc - Neubau Produktionshalle und Büro auf dem Grundstück FINr. 3052/9, Ostring
Vorlage: BV/035/2024
- 2.4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Psychotherapie Praxis auf dem Grundstück FINr. 3489/2, Untertorstraße 14b
Vorlage: BV/046/2024

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.

Herr Bürgermeister Schmitt schlägt dem Bauausschuss vor, die Tagesordnung um einen TOP 2.4 „Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Psychotherapie Praxis auf dem Grundstück FlNr. 3489/2, Untertorstraße 14b“ zu ergänzen. Die Mitglieder des Bauausschusses sind einverstanden und fassen folgenden

Beschluss:

Die Tagesordnung wird um den TOP 2.4 „Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Psychotherapie Praxis auf dem Grundstück FlNr. 3489/2, Untertorstraße 14b“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1 Ortseinsicht

1.1 Öffentliche Grünflächen; Grünanlage Rastplatz Schmetterlingswiese, Absteckung von Lage und Größe

Vorlage: BV/036/2024

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 08.01.2024 hat der Gemeinderat ausführlich und kontrovers die Frage erörtert, ob das Projekt Rastplatz Schmetterlingswiese realisiert werden soll. Da kein Konsens gefunden werden konnte, wurde die weitere Meinungsfindung vertagt. Es war gewünscht, dass vorher eine Ortsbesichtigung im Sommer stattfindet, bei der die Abmessungen der geplanten befestigten Fläche in der Wiese abgesteckt sind. Bei dieser Ortsbesichtigung sollen insbesondere die Größe sowie die Besonnung der geplanten Anlage beurteilt werden. In der Zwischenzeit hat die Agenda 21 eine räumlich kleinere Alternative entwickelt, die ebenfalls vor Ort abgesteckt sein wird. Die Agenda 21 hat dazu erläutert: „Die Veränderungen betreffen die Fläche Aufenthaltsfläche für Besucher und deren unmittelbare Umgebung. Diese Fläche ist mit ca. 20 m x 12 m sehr groß und kann deutlich verkleinert werden (12 m x 8 m?). Da auf der anderen Seite des Fahrradwegs sehr hohe Bäume stehen, können der Walnussbaum und die beiden Obstbäume entfallen. Wenn die Sitzgelegenheiten auf großen Steinen mit Holzsitzen um den wassergebundenen Platz herum angeordnet werden, wird in dessen Mitte nur noch Raum für den Pavillon und die randständigen Fahrradständer benötigt. Beton soll nicht verwendet werden. Pflaster wird nur unter dem Pavillon verlegt. Es genügt ein zuführender Weg, bei dem eine Breite von 3m ausreichend sein dürfte. Der Blühstreifen mit Halbschattenpflanzen kann auch entsprechend kürzer und nur halb so breit ausfallen. Um die Aufenthaltsfläche herum könnte man einen Wall oder eine Böschung bauen und dafür den Erdaushub und abgetragene Grassoden verwenden. Diese Materialien müssten nicht abtransportiert werden. Der Wall kann mit schmetterlingsfreundlichen Stauden, wie Salbei, Lavendel, Rosmarin, Ysop etc. an der Vorderseite bepflanzt werden. Die Trockenmauer und die Lehmstampfwand würden damit entfallen. (Ein größerer Lesesteinhaufen wäre ein Ersatz für die Trockenmauer und der Wall um den Aufenthaltsraum kann an einigen Stellen ohne Bewuchs bleiben und somit bodennistenden Insekten einen Lebensraum bieten.) Weitere Einrichtungen, wie z.B. ein Insektenhotel oder ein Totholzstapel können auch später noch ergänzt werden. Die weiter östlich geplante Obstbaumgruppe möchte Erich Schneider dankenswerterweise spenden. Der Rest der Planung bleibt bestehen. Weitere Einsparungen können sich durch Mithilfe der Bevölkerung ergeben, z. B. beim Pflanzen der Hecke am oberen Rand der Wiese oder beim Pflanzen von Stauden.

Nach einer Einführung zum bisherigen Projektstand stellt Frau Schulz von der Agenda

21 das Projekt vor und beantwortet Fragen. Die Radwege-Verbindung führt nach Gerbrunn und erschließt dort die Lehr- und Natureinrichtungen Bienenpavillon und nach einem weiteren Wegstück den See. In Rottendorf könnte mit der Schmetterlingswiese ein weiterer entsprechender Trittstein entstehen. Die Einrichtung würde den vielen Nutzern des Radwegs und den Insekten zu Gute kommen. Als pädagogisches Element ist ein Lehrpfad zu Schmetterlingen vorgesehen. Das Projekt endet räumlich mit einer Hecke entlang des oberen Weges. Der Weg selbst bleibt erhalten. Es entsteht eine rege Diskussion unter den Anwesenden. Für die Fläche ist auf jeden Fall eine Pflege erforderlich, sonst wird sie verbuschen. Die Aktivierung von Menschen durch ein Selbstbauprojekt wird positiv bewertet. Es muss jedoch abgewogen werden, inwieweit die Eigenleistung mit einer möglichen Förderung verbunden werden kann. Einigkeit besteht, dass die Flächenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden soll.

Abschließend gibt Herr Bürgermeister Schmitt das Thema in die Fraktionen zur Fortführung des Entscheidungsprozesses weiter. Die Absteckung vor Ort wird dafür bis zum 10.07.2024 erhalten bleiben.

2 Genehmigungsverfahren

2.1 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau u. Erweiterung Wohnhaus zum Mehrfamilienwohnhaus m. 3 WE, Errichtung 4 Stellplätze, Rückbau Balkon Westseite u. Teilrückbau Nebenanlagen auf dem Grundstück FINr. 2571/1, Stadtpfad 4 Vorlage: BV/034/2024

Sachverhalt:

Beim Umbau des Gebäudes mit Wohnnutzung 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. Die Gebäude in der Umgebung lassen keine Regelmäßigkeit in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, erkennen. Die mögliche Gebäudepositionierung innerhalb der Grundstücksfläche ist daher frei. 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.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 6 Stellplätze erforderlich. 6 Stellplätze sind nachgewiesen. Die festgelegte Stellplatzlänge von 5,50 m wird nicht eingehalten. Die neuen Stellplätze sind mit einer Länge von 5,00 m geplant. Eine Verlängerung um 0,50 m ließe sich auf dem Grundstück problemlos realisieren.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit drei Wohnungen löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die geplanten Stellplätze sind auf die vorgeschriebenen 5,50 m zu verlängern.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Abriss Garage und Kellerabgang, Neubau Doppelgarage, Umbau Stellplatz zu 2 überdachten Stellplätzen, Errichtung Schwimmteich u. Anbau Balkon i. DG auf dem Grundstück FINr. 2391/1, Mittlerer Talweg 8
Vorlage: BV/037/2024**

Sachverhalt:

Beim Umbau des Zweifamilienwohnhauses 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 Grundfläche und die Höhe der einzelnen Bauvorhaben liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. Das Bauvorhaben fügt sich folglich in die nähere Umgebung ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit zwei Wohnungen vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus. Für das Bauvorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich. 4 Stellplätze sind in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen.

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit zwei Wohnungen löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**2.3 Antrag auf Befreiung vom Bebauungsplan; Coatinc - Neubau Produktionshalle und Büro auf dem Grundstück FINr. 3052/9, Ostring
Vorlage: BV/035/2024**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat dem Bauvorhaben in seiner Sitzung vom 15.04.2024 das gemeindliche Einvernehmen und zu den Festsetzungen zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern Befreiungen erteilt. Bei der weiteren Bearbeitung im Landratsamt Würzburg wurde festgestellt, dass noch andere Befreiungen erforderlich sind.

Für das Bauvorhaben wird daher eine Befreiung von der Festsetzung zur maximalen Traufhöhe zugunsten einer Überschreitung um 0,35 m beantragt. Der Antragsteller begründet dies wie folgt: „Um die Ressourcen des Grundstücks möglichst gut ausnutzen zu können, wurde eine Erdmassenberechnung durchgeführt. Ziel dieser Berechnung ist es den Erdauf- und Erdabtrag unter Berücksichtigung der Verdrängungsmassen auszugleichen, um Erdanlieferungen und -abfahren aus ökonomischen Gründen zu minimieren. Hieraus resultiert eine Höhe von 244,40 m über NN. Um einen ungestörten Produktionsfluss der Waren zu gewährleisten und wirtschaftlich arbeiten zu können, muss für die automatisierte Pulverbeschichtungsanlage eine lichte Höhe von 7,00 m und eine Breite von 40,0m gewährleistet sein. Aufgrund statischer Erfordernisse resultiert somit eine Höhe von 10,0 m, welche nicht unterschritten werden kann.“ Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 darf die Traufhöhe höchstens 10,0 m über der Oberkante des aufzufüllenden Geländes, gemessen von der talseitigen Gebäude-

kante, liegen. Das aufzufüllende Gelände ist talseitig mit 244,05 m über NN festgelegt. Die zulässige Traufhöhe dürfte daher bei höchstens 254,05 m über NN liegen. Die produktionsbedingt erforderliche Traufhöhe liegt aber aufgrund der höher ausgeführten Auffüllung bei 254,40 m über NN.

Aus Sicht der Verwaltung kann in diesem Fall von der maximalen Traufhöhe befreit werden, da die sichtbare Traufhöhe 10,00 m nicht überschreitet. Die gewünschte städtebaulich-räumliche Wirkung bleibt erhalten.

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung 12 sind die Höhenlagen der zwingenden Geländeauffüllungen vorgeschrieben. Diese Höhenlagen resultieren aus der zugehörigen Planung zur Hochwasserfreilegung. Das Ziel der Festsetzung ist, hochwasserfreie Grundstücke zu erhalten. Die Festlegung auf eine zwingend definierte maximale Höhenlage war dabei nicht beabsichtigt und würde zu einer ungewollten Härte führen. Aus Sicht der Verwaltung kann daher einer 0,35 m (geringfügig) höheren Auffüllung zugestimmt werden.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der textlichen Festsetzung 1.1 wird zugunsten einer um 0,35 m höheren Traufhöhe befreit.

Von der zeichnerischen Festsetzung 12 wird zugunsten einer 0,35 m höheren Geländeauffüllung befreit.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**2.4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum in eine Psychotherapie Praxis auf dem Grundstück FINr. 3489/2, Untertorstraße 14b
Vorlage: BV/046/2024**

Sachverhalt:

Bei der Nutzungsänderung des Gebäudes mit Wohnnutzung handelt es sich um die Änderung 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 Praxisräume regelmäßig zulässig. Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich (1 für die bestehende Wohnung, 1 für die Praxisräume). 2 Stellplätze sind nachgewiesen.

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

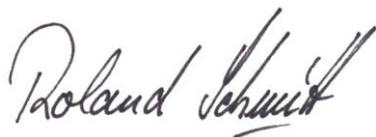
Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister