

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 22.07.2024
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:03 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Horak, Bernd

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Riedl, Detlev

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

Wolf, Detlef

Stellvertreter

Seger, Christopher

Vertretung für Herrn 2. Bürgermeister
Klaus Friedrich

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau Flachdach zum Satteldach auf d. Garage, Korrektur OG gem. Außenwänden EG, Neuerrichtung Terrassenüberdachung im SW; Ausbau Spitzboden u. Einstellung Hauskoten gem. Bestand auf dem Grundstück FINr. 277, Scheffelstr. 9
Vorlage: BV/047/2024
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung e. Outlets: Ehem. Verkaufsflächen von "McTREK" (Outdoor-Ausrüstung) im EG werden geteilt zu zwei Verkaufsflächen (Textilien) für "SALEWA" u. "Levi's" auf dem Grundstück FINr. 326/3, Am Moritzberg 1
Vorlage: BV/049/2024
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung e. Outlets: Ehem. Verkaufsflächen von "Gerry Weber" (Textilien) im EG werden geteilt zu zwei Verkaufsflächen (Textilien) für "Adenauer" und "G-Star RAW" auf dem Grundstück FINr. 326/4, Am Moritzberg 17
Vorlage: BV/048/2024
 - 1.4 Antrag auf isolierte Befreiung; Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück FINr. 2845/6, Estenfelder Straße
Vorlage: BV/051/2024
 - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Zaunes um den Vorgarten/Terrasse, Anpassung der Ebene Terrasse und Vorgarten auf Niveau der Terrassentür und Fallschutz auf dem Grundstück FINr. 2690/1, Grünwaldstraße 14
Vorlage: BV/054/2024
- 2 Sonstiges

Der Vorsitzende begrüßt die Damen und Herren des Bauausschusses. 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 1.5 „Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Zaunes um den Vorgarten/Terrasse, Anpassung der Ebene Terrasse und Vorgarten auf Niveau der Terrassentür und Fallschutz auf dem Grundstück FINr. 2690/1, Grünwaldstraße 14“ zu ergänzen. Die Mitglieder des Bauausschusses sind einverstanden und fassen folgenden

Beschluss:

Die Tagesordnung wird um den TOP 1.5 „Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Zaunes um den Vorgarten/Terrasse, Anpassung der Ebene Terrasse und Vorgarten auf Niveau der Terrassentür und Fallschutz auf dem Grundstück FINr. 2690/1, Grünwaldstraße 14“ ergänzt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1 Genehmigungsverfahren

1.1 **Antrag auf Baugenehmigung; Umbau Flachdach zum Satteldach auf d. Garage, Korrektur OG gem. Außenwänden EG, Neuerrichtung Terrassenüberdachung im SW; Ausbau Spitzboden u. Einstellung Hauskoten gem. Bestand auf dem Grundstück FINr. 277, Scheffelstr. 9** **Vorlage: BV/047/2024**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat über den Bauantrag in seiner Sitzung vom 22.03.2021 beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben realisiert.

In einzelnen Aspekten entspricht es nicht der Baugenehmigung. Der genehmigte Rücksprung des OGs um 90 cm im Südosten wurde nicht ausgeführt. Einige genehmigte Fensteröffnungen wurden geschlossen bzw. verkleinert hergestellt. Die Höheneinstellung des Gebäudes wurde verändert. Die genehmigte Gesamthöhe wird dadurch aber nicht überschritten.

Des Weiteren ist neu geplant, das Garagendach zu ändern und eine Terrassenüberdachung zu ergänzen.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das Bauvorhaben fügt sich 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. 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 vor und nach dem Umbau löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Nach einigen Rückfragen durch die Mitglieder des Bauausschusses, was genau schon realisiert wurde und was erst geplant ist, fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig (Das Bauausschussmitglied Christopher Seger hat aufgrund persönlicher Beteiligung nicht an der Abstimmung teilgenommen.)

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung e. Outlets: Ehem. Verkaufsflächen von "McTREK" (Outdoor-Ausrüstung) im EG werden geteilt zu zwei Verkaufsflächen (Textilien) für "SALEWA" u. "Levi´s" auf dem Grundstück FINr. 326/3, Am Moritzberg 1
Vorlage: BV/049/2024**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Landstraße“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit 933,19 m² Nutzfläche vor und 928,42 m² Nutzfläche nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf 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; Nutzungsänderung e. Outlets: Ehem. Verkaufsflächen von "Gerry Weber" (Textilien) im EG werden geteilt zu zwei Verkaufsflächen (Textilien) für "Adenauer" und "G-Star RAW" auf dem Grundstück FINr. 326/4, Am Moritzberg 17
Vorlage: BV/048/2024**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Alte Landstraße“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit 803,03 m² Nutzfläche vor und 784,08 m² Nutzfläche nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus.

Nach einem kurzen Austausch zwischen den Mitgliedern des Bauausschusses zur Entwicklung der Geschäftsstruktur im Outlet fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.4 Antrag auf isolierte Befreiung; Aufbau einer DHL-Packstation auf dem Grundstück FINr. 2845/6, Estenfelder Straße
Vorlage: BV/051/2024**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Seelein“. Es wäre gemäß Art. 57 BayBO als ortsfeste Behälter sonstiger Art mit einem

Rauminhalt bis zu 50 m³ verfahrensfrei, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspräche. Für das Bauvorhaben ist jedoch eine isolierte Befreiung von der Festsetzung der Nutzung Grünfläche erforderlich, da die bauliche Anlage im Anschluss an die bestehenden Garagen in der festgesetzten Grünfläche stehen soll. Im Bebauungsplan sind die innerhalb der Gemeinschaftsgaragenanlage nicht zur verkehrlichen Erschließung erforderlichen Flächen als Grünflächen festgesetzt. Bei als Grünflächen gem. § 9 Abs. Nr. 15 BauGB festgesetzten Flächen handelt es sich zwar grundsätzlich um für eine bauliche Nutzung nicht vorgesehene Flächen, allerdings sind bauliche Anlagen in Grünflächen nicht ausgeschlossen, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben und nicht ihrerseits für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. Eine Prägung der Grünfläche (ca. 450 m²) kann aufgrund der geringen geplanten Grundfläche von ca. 4,80 m² incl. Zuweg, des Standortes direkt im Anschluss an die Garagen und der sich in die Höhe der Bestandsbebauung einordnenden geplanten Höhe von 2,20 m ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung von Grünflächen wollte die Gemeinde Rottendorf erreichen, dass die Erschließungsflächen von bepflanzten Flächen begleitet werden. Diesem Planungsziel des Bebauungsplans läuft die Bebauung einer deutlich untergeordneten Fläche im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung ebenfalls nicht zuwider. Direkte Nachbarn sind durch die Aufstellung der Packstation nicht betroffen, da die geplante Packstation an die bestehende Grenzgarage deckungsgleich angebaut werden soll. Die weitere Nachbarschaft in einem Allgemeinen Wohngebiet ist ebenfalls nicht betroffen, da eine Packstation als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wäre, da sie der Versorgung des Gebiets dient. Die Packstation wird vom Zusteller nur einmal täglich angefahren. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden ist voraussichtlich gering, da nach Erfahrungen der DHL der Anteil an Fußgängern und Radfahrern bei einem Standort im Wohngebiet sehr hoch ist. Es sprechen somit weder städtebauliche Gründe gegen die Befreiung, noch werden die Grundzüge der Planung berührt. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern ausführlich die Eignung des Standortes für eine Packstation. Angesprochen werden die Größe der Bedienungsfläche, die Parkmöglichkeiten für Abholer und mögliche Nutzungskonflikte zwischen Abholern und Garagennutzern. Abschließend wird die Betroffenheit der Nachbarn rückgefragt. Nach der Erörterung fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der Nutzung Grünflächen wird zugunsten der Errichtung einer Packstation befreit.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Zaunes um den Vorgarten/Terrasse, Anpassung der Ebene Terrasse und Vorgarten auf Niveau der Terrassentür und Fallschutz auf dem Grundstück FINr. 2690/1, Grünwaldstraße 14

Vorlage: BV/054/2024

Sachverhalt:

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 Terrassen regelmäßig zulässig. Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. 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. Das Bauvorhaben mit zwei Wohnungen vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus.

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

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

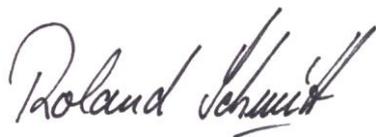
Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein Punkt.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Schmitt', written in a cursive style.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister