

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 02.12.2024
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:17 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

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

Wolf, Detlef

Verwaltung

Konrad, Christine

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnung auf dem Grundstück FINr. 112, Brunnengasse 2
Vorlage: BV/061/2024
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau e. gewerblich genutzten Halle in e. Dreifamilienwohnhaus, teilw. Aufstockung, Errichtung e. Dachterrasse, Abriss eines Anbaues u. energetische Sanierung auf dem Grundstück FINr. 5/2, Würzburger Straße 14
Vorlage: BV/063/2024
- 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; Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnung auf dem Grundstück FlNr. 112, Brunnengasse 2 Vorlage: BV/061/2024

Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte in einem Zweifamilienhaus eine bestehende Wohnung in eine Ferienwohnung umwandeln. Eine Ferienwohnung gilt baurechtlich als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb.

Das Vorhaben zur Nutzungsänderung 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die Antragstellerin hat Ihren Antrag auf Ausnahme damit begründet, dass nur ein Nachbar betroffen ist, weil er direkt angrenzt und nicht mit mehr Lärm zu rechnen ist. „Gegen eine tatsächliche städtebauliche Unverträglichkeit spricht, dass sich in der entgegenstehenden jahrzehntelangen städtebaulichen Praxis offensichtlich keine grundsätzliche Unvereinbarkeit von Wohnen und Ferienwohnen ergeben hat“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger/ Blechschmidt BauNVO § 13a Rn. 1-9).

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

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

Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern ausführlich die Problematik der Wohnraumentfremdung. Sie setzen sich mit der Fragestellung auseinander, ob Umnutzungen von Wohnungen in Ferienwohnungen zukünftig begrenzt werden können. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der ausnahmsweise zulässigen Nutzung Ferienwohnung wird zugestimmt. Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau e. gewerblich genutzten Halle in e. Dreifamilienwohnhaus, teilw. Aufstockung, Errichtung e. Dachterrasse, Abriss eines Anbaues u. energetische Sanierung auf dem Grundstück FlNr. 5/2, Würzburger Straße 14 Vorlage: BV/063/2024

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Würzburger Straße“. Es handelt sich um den Umbau und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes.

Im Bebauungsplan „Würzburger Straße“ wurde das Baugrundstück als Baugebiet - Mischgebiet festgesetzt. Folglich ist es planungsrechtlich zur Bebauung vorgesehen. Aufgrund der Tatsache, dass zur Aufstellung des Bebauungsplans noch kein konkreter Bebauungsvorschlag vorgelegen hat, wurde entschieden, mit Ausnahme der direk-

ten Anliegerbebauung an der Würzburger Straße, auf dem Grundstück keine überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) festzusetzen. Das zu ändern geplante Bestandsgebäude liegt daher außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Es stehen nun zwei Fragestellungen im Raum, nach denen das Bauvorhaben evtl. trotzdem genehmigungsfähig ist. In Rücksprache mit dem Landratsamt Würzburg konnten bisher jedoch noch keine belastbaren Antworten darauf gefunden werden. Zum einen stellt sich baurechtlich die Frage, ob eine Baugenehmigung im Rahmen der Bestandserhaltung erteilt werden könnte. Zum anderen ist planungsrechtlich zu klären, ob der Bebauungsplan für diesen Bereich evtl. als nicht qualifiziert zu betrachten ist, da für ein festgesetztes Baugebiet die Bebauungsmöglichkeit nicht geregelt wurde. Dann würde die Bebauungsmöglichkeit nach der Umgebung beurteilt werden müssen. Aufgrund der laufenden Fristen zur gemeindlichen Stellungnahme wurde mit dem Landratsamt und dem Antragsteller vereinbart, den Bauantrag im Bauausschuss der Gemeinde zu behandeln und durch das Landratsamt Würzburg nach Abschluss deren Prüfungen zu entscheiden. Hierbei stimmt sich das Landratsamt eng mit dem Antragsteller ab, um ggfs. eine Rücknahme des Bauantrags zu ermöglichen.

Sollte das Prüfungsergebnis „nicht genehmigungsfähig“ lauten, wäre die Änderung des Bebauungsplans eine Möglichkeit, das Bauvorhaben dennoch zu ermöglichen. Des Weiteren ist eine Befreiung von der Dachform erforderlich. Ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° – 50° ist hier festgesetzt. Der Antragsteller möchte ein Flachdach errichten, um das direkt angrenzende Nachbargrundstück weniger zu beeinträchtigen und die Wärmeschutzverordnung besser umsetzen zu können. Aus Sicht der Verwaltung sind die Grundzüge der Planung hiervon nicht betroffen. In der 2. Änderung des Bebauungsplans „Würzburger Straße“ für das Ärztehaus wurde ein Flachdach sogar zwingend festgesetzt. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für die Gemeinde Rottendorf die einheitliche Gestaltung mit Satteldächern nicht von entsprechender städtebaulicher Bedeutung ist.

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 in erforderlicher Größe und Gestaltung nachgewiesen. Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit drei Wohnungen löst keinen Kinderspielplatzbedarf aus.

Herr 1. Bürgermeister Schmitt erläutert ausführlich die planungsrechtliche Problematik und das Bauvorhaben. Anschließend klären die Mitglieder des Bauausschusses noch offene Fragen zu den Themen Abstandsflächen, Zufahrt in den Hof und Entsiegelung. Die nächsten Schritte für ein ggfs. notwendiges Aufstellungsverfahren für eine Änderung des Bebauungsplanes werden angesprochen. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Von der festgesetzten Dachform wird zugunsten der Errichtung eines Flachdaches befreit.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Sonstiges

Kein Tagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, reading "Roland Schmitt". The signature is written in a cursive style with a prominent initial 'R'.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister