

## Niederschrift – Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

**Sitzungstermin:** Montag, 19.04.2010  
**Sitzungsbeginn:** 19:30 Uhr  
**Sitzungsende:** 20:35 Uhr  
**Ort, Raum:** im Rathaus - Sitzungssaal

### Anwesend sind:

#### 1. Bürgermeister

Fuchs, Rainer

#### 3. Bürgermeister

Vogel, Heiner

### Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

### Ausschussmitglieder

Friedrich, Klaus

Geulich, Robert

Hauck, Volker

Herzel, Rolf F.

Hesselbach, Eva-Maria

Nüßlein, Josef

Riedl, Detlev

Wolf, Detlef

anwesend ab 19.38 zur Beschlussfassung zu  
TOP 2.1

### Stellvertreter

Kuhn, Melanie

Vertretung für Herrn Gemeinderat Klaus  
Hofstätter

## **Verwaltung**

Zahn, Gerhard

## **Entschuldigt fehlen:**

## **Ausschussmitglieder**

Hofstätter, Klaus

## TAGESORDNUNG:

### A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsfreistellungsverfahren
  - 1.1 Sandra Beck  
Errichtung eines Verlags-Vertriebsgebäudes  
auf dem Grundstück Flurnummer 421/5, Ostring, Bebauungsplan "Hasenberg"  
Vorlage: BV/044/2010
- 2 Genehmigungsverfahren
  - 2.1 Sandra Beck  
Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport für Firmeninhaber  
auf dem Grundstück Flurnummer 421/5, Ostring, Bebauungsplan "Hasenberg"  
Vorlage: BV/045/2010
  - 2.2 Dr. Boris Zimmermann  
Antrag zur Errichtung eines Doppelhauses  
auf dem Grundstück Flurnummer 3486/1, Ecke Hauptstraße/Untertorstraße  
Vorlage: BV/046/2010
  - 2.3 Simone Schneider und Marcus Neuberger  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Gewerbeflächen mit Wohnhaus  
auf dem Grundstück Flurnummer 421/5, Ostring 6, Bebauungsplan "Hasenberg"  
Vorlage: BV/047/2010
- 3 Vorberatung
  - 3.1 Eduard Magnes  
Antrag zur Errichtung eines Geräteschuppens  
auf dem Grundstück Flurnummer 2918/2 (Außenbereich)  
Vorlage: BV/041/2010
  - 3.2 Eduard Magnes  
Antrag zur Errichtung eines Häcksel- und Abstellraumes  
auf dem Grundstück Flurnummer 2918/2 (Außenbereich)  
Vorlage: BV/043/2010
  - 3.3 Eduard Magnes  
Antrag zur Errichtung von Blechüberdachungen  
auf dem Grundstück Flurnummer 2918/2 (Außenbereich)  
Vorlage: BV/042/2010
- 4 Sonstiges

- 4.1 Bernd Blum  
Errichtung einer Gewerbehalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 421/4  
Ostring 8, Bebauungsplan Gewerbegebiet Hasenberg  
Vorlage: BV/052/2010

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

Vor Eintritt in die Tagesordnung fasste der Ausschuss einstimmig den Beschluss, die Tagesordnung um den Punkt 4.1 zu erweitern.

## **1 Genehmigungsfreistellungsverfahren**

- 1.1 Sandra Beck**  
**Errichtung eines Verlags-Vertriebsgebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 421/5, Ostring, Bebauungsplan "Hasenberg"**  
**Vorlage: BV/044/2010**

### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB („Gewerbegebiet Hasenberg“). Die Erschließung ist gesichert. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen wurden nicht beantragt. Bauherr und Architekt bestätigen damit, dass der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften entspricht.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Rottendorf erklärt gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht beantragt wird.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

## **2 Genehmigungsverfahren**

- 2.1 Sandra Beck**  
**Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport für Firmeninhaber auf dem Grundstück Flurnummer 421/5, Ostring, Bebauungsplan "Hasenberg"**  
**Vorlage: BV/045/2010**

### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB („Gewerbegebiet Hasenberg“). Die Antragstellerin beantragt die Errichtung eines Wohnhauses für den Firmeninhaber. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für den Betriebsinhaber zugelassen werden, wenn diese Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Voraussetzungen liegen vor.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Rottendorf erteilt dem oben genannten Bauvorhaben ihr Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

- 2.2 Dr. Boris Zimmermann**  
**Antrag zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flurnummer 3486/1, Ecke Hauptstraße/Untertorstraße**  
**Vorlage: BV/046/2010**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, das Grundstück Flurnummer 3486/1 an der Ecke Hauptstraße/Untertorstraße mit einem Doppelwohnhaus zu bebauen. Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, für

das die Gemeinde Rottendorf keinen Bebauungsplan aufgestellt hat. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht am ehesten einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Das Erfordernis des Einfügens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ist für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Damit liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Rottendorf erteilt dem beantragten Bauvorhaben ihre Zustimmung.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

**2.3 Simone Schneider und Marcus Neuberger  
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Gewerbeflächen mit Wohnhaus auf dem Grundstück  
Flurnummer 421/5, Ostring 6, Bebauungsplan "Hasenberg"  
Vorlage: BV/047/2010**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller sind Inhaber eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes und beabsichtigen das Baugrundstück von der Gemeinde Rottendorf zu erwerben. Es sollen überdachte Lagerflächen (156 m<sup>2</sup>), zwei Büros (28 m<sup>2</sup>) sowie Schüttgutboxen (64 m<sup>2</sup>) sowie eine Wohnung für die Betriebsinhaber (150 m<sup>2</sup>) errichtet werden. Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob diese Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hasenberg“. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung. Neben der allgemeinen Zulässigkeit sind gemäß Absatz 3 ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird im Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde geprüft.

**Beschluss:**

Dem oben genannten Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Lager- und Gerätehalle, Schüttgutboxen und einer Betriebsinhaberwohnung mit Bürotrakt erteilt der Bauausschuss seine Zustimmung. Die Betriebsinhaberwohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

- 3        **Vorberatung**
- 3.1      **Eduard Magnes**  
**Antrag zur Errichtung eines Geräteschuppens**  
**auf dem Grundstück Flurnummer 2918/2 (Außenbereich)**  
**Vorlage: BV/041/2010**
- 3.2      **Eduard Magnes**  
**Antrag zur Errichtung eines Häcksel- und Abstellraumes**  
**auf dem Grundstück Flurnummer 2918/2 (Außenbereich)**  
**Vorlage: BV/043/2010**
- 3.3      **Eduard Magnes**  
**Antrag zur Errichtung von Blechüberdachungen**  
**auf dem Grundstück Flurnummer 2918/2 (Außenbereich)**  
**Vorlage: BV/042/2010**

**Sachverhalt:**

Von der Verwaltung wurde die planungsrechtliche Situation des Baugrundstückes wie folgt erläutert: Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde Rottendorf. Der Flächennutzungsplan weist das betreffende Gebiet als „bebaute Fläche im Außenbereich“ aus. Die planungsrechtliche Festsetzung sieht eine „Fläche für die Landwirtschaft“ vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich beurteilt sich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Eine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB ist aus dem Bauantrag nicht zu entnehmen. Das Vorhaben ist damit als sonstiges Vorhaben gemäß Abs. 2 dieser Vorschrift einzustufen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange immer dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Dies ist hier der Fall. Die in diesem Bauantrag dargestellten Anlagen wurden bereits ohne Genehmigung errichtet, obwohl sich der Antragsteller mit einer Erklärung vom 01. Oktober 2003 gegenüber dem Landratsamt Würzburg verpflichtet hat, keinerlei bauliche Maßnahmen mehr durchzuführen, ohne vorab die erforderlichen Genehmigungen eingeholt zu haben.

Bei der anschließenden Beratung im Bauausschuss wurde darüber diskutiert, ob mit dem gesamten Gemeinderat eine Ortseinsicht vorgenommen werden soll. Dies wurde jedoch mehrheitlich nicht befürwortet, weil sich an der Rechtslage dadurch nicht ändert und beim Bauherren Hoffnungen geweckt werden, die letztlich nicht erfüllt werden können. Aus den oben genannten Gründen und zur Vermeidung von Bezugsfällen fasste der Bauausschuss folgenden

**Beschluss:**

Dem Gemeinderat wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen aus den oben genannten Gründen nicht zu erteilen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

#### 4 Sonstiges

##### 4.1 Bernd Blum

Errichtung einer Gewerbehalle mit Büro auf dem Grundstück Fl.Nr. 421/4  
Ostring 8, Bebauungsplan Gewerbegebiet Hasenberg  
Vorlage: BV/052/2010

##### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB („Gewerbegebiet Hasenberg“). Die Erschließung ist gesichert. Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen wurden nicht beantragt. Bauherr und Architekt bestätigen damit, dass der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften entspricht.

##### **Beschluss:**

Die Gemeinde Rottendorf erklärt gemäß Art. 58 Abs. 3 Satz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und eine Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht beantragt wird.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig

Ende des öffentlichen Teils um 20:15 Uhr

Der Vorsitzende



Rainer Fuchs, 1. Bürgermeister