

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 16.04.2018
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:00 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Dietsch, Reinhold
Friedrich, Klaus
Geulich, Robert
Hesselbach, Robert
Riedl, Detlev
Wolf, Detlef

Stellvertreter

Neuhöfer, Manfred
Pohly, Josef
Wohlfart, Monika

Vertretung für Herrn Gemeinderat Volker
Hauck
Vertretung für Frau Gemeinderätin Anke
Schneider
Vertretung für Frau Gemeinderätin Melanie
Kuhn

Verwaltung

Zahn, Gerhard

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Hauck, Volker

Kuhn, Melanie

Schneider, Anke

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

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Herbert Scheder
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurnummer 3674, Schießhausstraße 1, Bebauungsplan "Indstrieplan"
Vorlage: BV/035/2018
 - 1.2 Adalbert Scheuermann
Errichtung einer Dachgaube im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flurnummer 76, Kirchstraße 12, Innenbereich ohne Bebauungsplan
Vorlage: BV/036/2018
 - 1.3 Roland Dittmann
Dachgeschossausbau eines Zweifamilienwohnhauses zum Dreifamilienwohnhaus und Garagenanbau mit Garagenneubau auf dem Grundstück Flurnummer 3320/2, Riemenschneiderstraße 8, Innenbereich ohne Bebauungsplan
Vorlage: BV/037/2018
- 2 Vorberatung
 - 2.1 Thomas Graf
Neubau eines Pferdestalls für 32 Pferde, einer Reithalle und einer Mistlege auf den Grundstücken Flurnummern 416 und 395, Flurlage "Hasenberg" Außenbereich
Änderung der geplanten Zufahrt
Vorlage: BV/040/2018
 - 2.2 Gertrud Reuß-Emmerling, Helmut Emmerling
Antrag auf Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf vier Grundstücken südlich und nördlich der Bahnlinie Würzburg/Schweinfurt in Rothof
Vorlage: BV/041/2018
- 3 Sonstiges

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Herbert Scheder

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flurnummer 3674, Schießhausstraße 1, Bebauungsplan "Industrieplan"

Vorlage: BV/035/2018

Sachverhalt:

Das Baugrundstück Flurnummer 3674 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrieplan“ der Gemeinde Rottendorf. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 des Baugesetzbuches fest. Ein solches „Dorfgebiet“ war in diesem Bereich weder vorhanden, noch ist es entstanden. Vielmehr ist der Bereich zwischen Edeka-, Schießhaus- und Kapellenbergstraße fast ausschließlich von Wohngebäuden geprägt. Auch wenn die Regierung von Unterfranken bei einem Widerspruchsverfahren in diesem Bereich von einer Gemengelage ausgegangen ist, wird vom Landratsamt Würzburg nach wie vor der bestehende Bebauungsplan „Industrieplan“ mit seiner Dorfgebietsfestsetzung als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob im rückwärtigen Bereich des Grundstückes ein weiteres Wohnhaus errichtet werden darf und mit welchen immissionsschutzrechtlichen Auflagen hinsichtlich des Lärmschutzes gerechnet werden muss.

Planungsrechtlich ist die beantragte Bebauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Im nördlichen Bereich des Grundstückes ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen eine Bebauung vorgesehen. Die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes kann nur über den südlichen Teil des Grundstückes erfolgen. Der westlich angrenzende Weg ist nur als Fußweg ausgebaut und gewidmet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Grund- und Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sind einzuhalten. Der Bauausschuss fasst nach kurzer Beratung folgenden

Beschluss:

Dem oben genannten Antrag auf Vorbescheid erteilt der Bauausschuss unter den genannten Voraussetzungen seine Zustimmung. Aussagen hinsichtlich der zu erwartenden Lärmschutzauflagen bleiben dem Landratsamt Würzburg vorbehalten.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.2 Adalbert Scheuermann

Errichtung einer Dachgaube im Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flurnummer 76, Kirchstraße 12, Innenbereich ohne Bebauungsplan

Vorlage: BV/036/2018

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im Zusammenhang der Bebauung im Ortskern auf der Ostseite der Kirchstraße. In diesem Bereich besteht kein Bebauungsplan. Damit beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) über das Einfügungsgebot. Der Gebietscharakter entspricht am ehesten einem Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es ist geplant, eine Dachgaube im Badezimmer der Dachgeschosswohnung einzubauen. Für die bestehenden drei Wohnungen liegen Baugenehmigungen aus den Jahren 1961 für den Wohnhausneubau (21/32/61 vom 13.06.1961) und 1967 für den Dachgeschossausbau (4/32/67 vom 02.02.1967) vor. Das Erfordernis des Einfügens in die bestehende Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche ist für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert. Der Bauausschuss fasst folgenden

Beschluss:

Dem oben genannten Bauantrag erteilt der Bauausschuss das gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch

(BauGB) erforderliche gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.3 Roland Dittmann

**Dachgeschossausbau eines Zweifamilienwohnhauses zum Dreifamilienwohnhaus und Garagenanbau mit Garagenneubau auf dem Grundstück Flurnummer 3320/2, Riemenschneiderstraße 8, Innenbereich ohne Bebauungsplan
Vorlage: BV/037/2018**

Sachverhalt:

Im bestehenden Zweifamilienwohnhaus soll eine zusätzliche Dachgeschosswohnung ausgebaut werden. Für diesen Dachgeschossausbau wurde bereits 1992 ein Bauantrag gestellt und unter dem Aktenzeichen V/22-602-119-93 Rd genehmigt. Das Vorhaben wurde allerdings nie vollständig ausgeführt. Die Baugenehmigung hat zwischenzeitlich ihre Gültigkeit verloren und wird hiermit neu beantragt.

Für das bestehende Zweifamilienwohnhaus wurden mit dem Genehmigungsbescheid vom 19. September 1973 BV-Nr. 49/32/73 mit der Auflage 3. a) drei Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gefordert. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf sind für die neu entstehende Dachgeschosswohnung weitere zwei Stellplätze erforderlich. Damit sind auf dem Baugrundstück 5 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge erforderlich. Diese sind in den Bauzeichnungen nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, in dem kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) 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. Der Bauausschuss fasst nach Beratung folgenden

Beschluss:

Dem oben genannten Bauantrag erteilt der Bauausschuss das gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Vorberatung

2.1 Thomas Graf

**Neubau eines Pferdestalls für 32 Pferde, einer Reithalle und einer Mistlege auf den Grundstücken Flurnummern 416 und 395, Flurlage "Hasenberg" Außenbereich
Änderung der geplanten Zufahrt
Vorlage: BV/040/2018**

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung am 18.09.2015 wurde der Antrag auf Vorbescheid für die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes behandelt. Gegenstand der Beratung war auch die straßenmäßige Erschließung des geplanten Anwesens.

Die damals in den Planunterlagen dargestellte straßenmäßige Erschließung über die Zufahrt zum Schützenhaus und den Weg Flurnummer 396 (grüne Trasse) wurde im Gemeinderat als ungeeignet bezeichnet. Der Weg ist dermaßen schmal, dass kein Begegnungsverkehr – und schon gar nicht mit landwirtschaftli-

chen Fahrzeugen – möglich ist. Schon wegen der geplanten Pensionstierhaltung mit bis zu 32 Pferden ist mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es wurde daher vorgeschlagen, den weiteren Ausbau des Weges Flurnummer 405 (blaue Trasse) zu überprüfen. Dieser Weg ist bereits bis zum Anwesen Och ausgebaut und müsste lediglich um weitere ca. 100 m ausgebaut werden. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen ist an die zum Schützenhaus verlegten Leitungen möglich.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde mit dem Bauherrn ein öffentlich rechtlicher Vertrag als Vereinbarung zur Erschließung des Grundstückes Flurnummer 416 (blaue Trasse) geschlossen und dieser am 15. bzw. 17. März 2016 von den Beteiligten unterschrieben.

Mit dem beiliegenden Antrag wird dieser Vertrag nun wieder in Frage gestellt, weil der bestehende Weg bis zum Anwesen Och als zu wenig belastbar bezeichnet wird. Es wird beantragt, den Baustellenverkehr über den „Griesweg“ Flurnummer 532, sowie die nicht ausgebauten Wege mit den Flurnummern 411 und 396 (gelbe Trasse) zuzulassen. Die zukünftige straßenmäßige Erschließung soll über die Zufahrt zum Schützenhaus und den Weg Flurnummer 396 im nördlichen Bereich erfolgen.

Während gegen die geplante Abwicklung des Baustellenverkehrs aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken bestehen, ist die Änderung der zukünftigen Erschließung für den Aussiedlerhof über die Zufahrt zum Schützenhaus aus folgenden Gründen kritisch zu bewerten:

Die Zufahrt zum Schützenhaus ist auf eine Fahrbahnbreite von 3,3 m mit einer Schwarzdecke ausgebaut. Auf eine Länge von ca. 55 m wäre ein Ausbau auf maximal 4,5 m möglich. Weitere ca. 20 m führen über den Weg Flurnummer 396. Dieser weist nur eine Grundstücksbreite von 4 m auf. Selbst bei einem Ausbau auf die gesamte Breite ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich.

Der gesamten Planung für die Aussiedlung liegt einschließlich der Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung eine Erschließung wie mit der Gemeinde vereinbart über den Ausbau des Weges Flurnummer 405 zu Grunde. Diese Berechnung ist für den Fall einer Änderung neu aufzustellen.

Zwischen der NN-Höhe des untersten Einlaufes in das Regenauffangbecken (264,11 m) und dem Anschluss an die Zufahrt zum Schützenhaus (245 m) liegt ein Höhenunterschied von annähernd 20 m. Das zusätzlich auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser stellt eine Gefährdung der Gebäude entlang der Straße Ostring im Bebauungsplan „Hasenberg“ dar.

Die Straßenführung ist wie im Antrag dargestellt wegen der Lage der Regenrückhaltebecken parallel zur Höhenschichtlinie 262/263 nicht möglich.

Der Antrag des Herrn Graf wird eingehend erörtert. Auf Antrag beschließt der Ausschuss einstimmig dem Antragsteller Rederecht einzuräumen.

Herr Graf legt dar, es hätte sich bei den vorbereitenden Vermessungsarbeiten ergeben, dass der Weg Flurnummer 405 (blaue Trasse) nicht dort liegt wo heute gefahren wird. Vielmehr hat sich die tatsächliche Fahrspur durch die vorhandene Hecke immer weiter nach Osten verschoben. Der vermarkte Weg liegt im Bereich der Böschung und könne nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand befestigt und tragfähig hergestellt werden. Durch die zwangsläufig notwendige Dammschüttung auf der Ostseite entsteht ein Entwässerungsproblem der angrenzenden Felder. Außerdem sei im Bereich der Einmündung des Weges Flurnummer 396 eine ca. 1,2 m tiefe Mulde mit einer Auffüllung zu überwinden die zu ähnlichen Problemen mit der Entwässerung der oberliegenden Grundstücken führt. Diese Aussagen wurden von einem Ausschussmitglied mit beruflichen Erfahrungen in diesem Bereich bestätigt. Die mit dem Bauherrn geschlossene Erschließungsvereinbarung hat sich durch die Vermessung der tatsächlichen Lage des Weges als nicht praktikabel herausgestellt.

Nachdem sowohl die vereinbarte Führung (blaue Trasse) für die Erschließung aus tatsächlichen Gründen ausscheidet und sich die beantragte Änderung (grüne Trasse) nicht verwirklichen lässt, soll die zukünftige Erschließung des Reiterhofes über den „Griesweg“ und die weiterführenden Feldwege (gelbe Trasse)

hergestellt werden. Die weitere Strecke wird bewusst in Kauf genommen.

Der Bauausschuss fasst nach ausführlicher Erörterung folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, dem Antrag auf Änderung der Baustellenzufahrt zuzustimmen. Über diese Baustellenzufahrt kann aus den oben genannten Gründen zukünftig die gesamte Erschließung abgewickelt werden. Die Erschließungsvereinbarung mit dem Bauherrn ist entsprechend zu ändern. Der beantragten Änderung der allgemeinen Zufahrt (grüne Trasse) kann aus den oben genannten Gründen nicht zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2.2 Gertrud Reuß-Emmerling, Helmut Emmerling Antrag auf Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf vier Grundstücken südlich und nördlich der Bahnlinie Würzburg/Schweinfurt in Rothof Vorlage: BV/041/2018

Sachverhalt:

Bürgermeister Schmitt erläutert den Bauausschussmitgliedern den Antrag. Demnach sollen auf den genannten Grundstücken südlich und nördlich der Bahnlinie Würzburg/Schweinfurt für vier Grundstücke die bauleitplanerischen Voraussetzungen (durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) für den Bau von Freiflächenphotovoltaikanlagen geschaffen werden. Die Gründe werden im Einzelnen (siehe Anlage) dargelegt. Dieser Antrag widerspricht der am 20.04.2012 vom Gemeinderat beschlossenen Standortuntersuchung für derartige Anlagen aus folgenden Gründen:

Belange der Landwirtschaft (Bodengüte)

In Rottendorf insbesondere im Talraum der „Landleite“ befinden sich die besten Böden des Gemeindegebietes. Hier liegen gute bis sehr gute Lössböden vor. Die Böden auf den beantragten Flächen weisen in weiten Bereichen Wertzahlen von weit über 70 auf. Nach Möglichkeit sollten solche guten Böden der landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werden. Nach dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan kommt bei allen Planungen – insbesondere auf solchen guten Böden – der Landwirtschaft besondere Bedeutung zu. Eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet (Ziel des Landesentwicklungsprogramm B IV 2.1. Z).

Belange des Naturschutzes (Biotop und Artenschutz)

Um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumkomplexe und Artenvorkommen zu vermeiden, sollte auch in den für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bereichen von einer Überbauung mit Photovoltaikmodulen abgesehen werden. Eine Konzentration dieser wertvollen Strukturen befindet sich im Prüfkorridor vor allem im Talraum der „Landleite“, der von der Bahnlinie begleitet wird. Östlich und nordöstlich der Ortslage Rothof liegen einige lineare Biotopstrukturen innerhalb des Prüfgebietes. Auch diese sollten erhalten werden.

Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholung

Im Bereich des Prüfkorridors entlang der Bahnlinien ist die Landschaft geprägt durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Täler und Hänge. Hier liegen sowohl naturschutzfachlich wertvolle Flächen als auch aufgrund dieses naturräumlichen Strukturreichtums für Landschaftsbild und Erholung wesentliche Bereiche. Insbesondere auch um den unteren Rothof würde die Errichtung der großflächigen Photovoltaikflächen das Landschaftsbild im ortsnahen Bereich beeinträchtigen.

Der Vorsitzende geht dann auf die bereits angestoßenen Planungen für Photovoltaikanlagen entlang der

Autobahn BAB A 7 ein. Diese Planungen ruhen derzeit wegen des laufenden Neubaus der „Rothofbrücke“ und den Planungen für zwei unbewirtschaftete Parkplätze mit Toilettenanlagen nördlich der „Rothofbrücke“. Das bedeutet aber nicht, dass dort zukünftig keine Freiflächenphotovoltaikanlagen errichtet werden können. Auf Nachfrage wird von der Verwaltung bestätigt, dass die Gemeinde Rottendorf nicht zu einer bestimmten Bauleitplanung (diese ist für Freiflächenphotovoltaikanlagen notwendig) gezwungen werden kann. Mehrheitlich vertreten die Mitglieder des Bauausschusses die Auffassung, dass von den Festlegungen der Standortanalyse nicht abgewichen werden soll. Die möglichen Standorte für derartige Anlagen wurden aus ortsplanerischen Gründen so und nicht anders festgelegt. Ein Ausschussmitglied vertritt demgegenüber die Meinung, dass solche Freiflächenphotovoltaikanlagen bei entsprechender Umpflanzung eine Bereicherung für die Natur darstellen können. Nach eingehender Erörterung fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

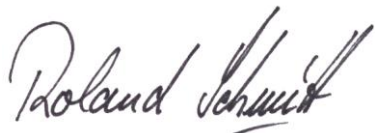
Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Freiflächenphotovoltaikanlagen auf den beantragten Grundstücken in Rothof aus den oben genannten Gründen abzulehnen.

Abstimmungsergebnis: 9 gegen eine Stimme

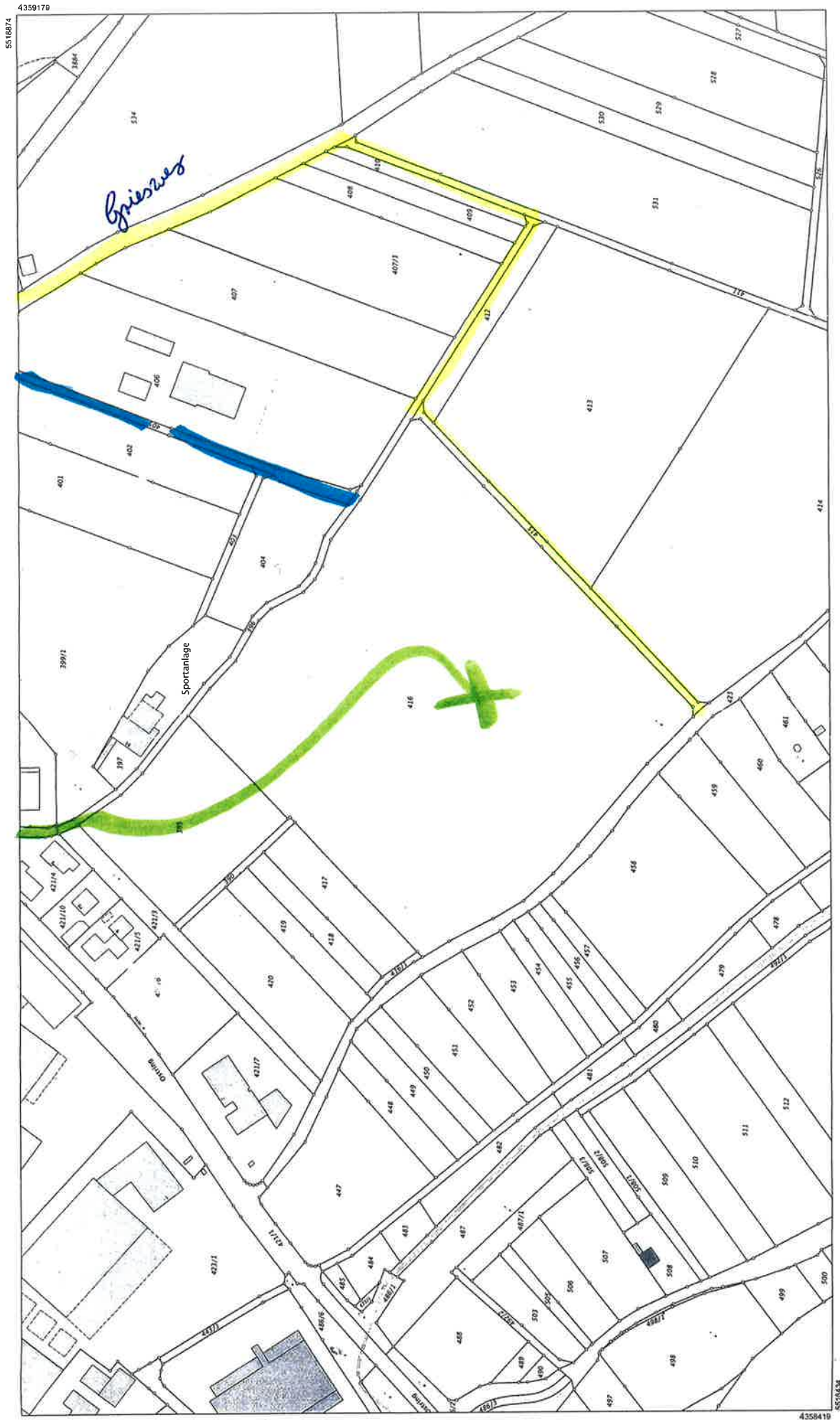
3 Sonstiges

Kein Tagesordnungspunkt.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Roland Schmitt', with a stylized, flowing script.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 2000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorV
Erstellt am 23.06.2015

Vermessungsamt Würzburg

Weißenburgstraße 10
97082 Würzburg



Gemeinde: Rottendorf
Kreis: Würzburg
Regierungsbezirk: Unterfranken

Gemeinde Rottendorf
Am Rathaus 4
97298 Rottendorf

Maßstab 1:2000
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

0 10 30 60 Meter

Geschäftszeichen: III-30-550-Za

Flurstück: 416
Gemarkung: Rottendorf