

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 16.10.2023

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 19:40 Uhr

Ort, Raum: Ortseinsicht

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

Stellvertreter

Hauck, Petra

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Detlef Wolf

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Ortseinsicht
- 1.1 Bebauungsplan Nord-Ost II; Überprüfung der Notwendigkeit einer Festsetzung zu Einzäunungen im Bereich der Reihenhäuser Am Seelein, Ahornweg und Schleenweg
Vorlage: BV/048/2023
- 2 Genehmigungsverfahren
- 2.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Erstellung eines Gartenzauns incl. Einhausung für 4 Mülltonnen auf dem Grundstück FINr. 3085/5, Am Seelein 30
Vorlage: BV/047/2023
- 2.2 Antrag auf Vorbescheid; Bauanfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 3670/5, Schießhausstraße
Vorlage: BV/052/2023
- 3 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.

Der Vorsitzende schlägt vor die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung um einen weiteren Tagesordnungspunkt zu ergänzen. Der Bauausschuss fasst hierzu folgenden

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt „Antrag auf Vorbescheid; Bauanfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 3670/5, Schießhausstraße“ wird in die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1 Ortseinsicht

1.1 Bebauungsplan Nord-Ost II; Überprüfung der Notwendigkeit einer Festsetzung zu Einzäunungen im Bereich der Reihenhäuser Am Seelein, Ahornweg und Schlehenweg

Vorlage: BV/048/2023

Sachverhalt:

Im Juni 1968 wurde für die Reihenhäuser der Eiwo-Bau (z.B. Am Seelein) die Errichtung einer Einfriedung entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen als 80 cm hoher Drahtzaun genehmigt.

Im Jahr April 1970 wurde für die Reihenhäuser des Evangelischen Siedlungswerks (z.B. Am Seelein) die Errichtung einer Einfriedung entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen als 175 cm hoher Holzlattenzaun genehmigt. Entlang der Friedhofstraße wurde die Errichtung einer Einfriedung als 80 cm hoher Maschendrahtzaun genehmigt.

Im Jahr 1969 hat die Gemeinde Rottendorf den Bebauungsplan „Nord-Ost II“ aufgestellt, der im August 1970 rechtsverbindlich wurde. In diesem Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass bei den Reihenhäusern eine Einzäunung des Vorgartens nicht zulässig ist und dass an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen nur max. 60 cm hoher Maschendrahtzaun mit einem max. 30 cm hohen Betonsockel zulässig sind. Man schränkte also im Bereich der Reihenhäuser, die teilweise bereits gebaut waren und der restliche Teil bereits baugenehmigt, die Möglichkeiten der Einfriedung unterhalb des (rechtlichen) Bestandes ein. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde dazu nichts ausgeführt.

Im Jahr 2000 hat die Gemeinde Rottendorf die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nord-Ost II“ aufgestellt, der im Februar 2004 rechtsverbindlich wurde. Anlass für die Aufstellung war der Wunsch nach einer besseren Nutzbarkeit der Reihenhäuser der Eiwo-Bau. Daher wurde der Geltungsbereich der 2. Änderung auf die Reihenhäuser der Eiwo-Bau beschränkt. Mit dieser Bebauungsplanänderung wurde auch die Textliche Festsetzung zu Einfriedungen gestrichen, da die bestehenden Einfriedungen sowieso anders ausgeführt worden waren. In der Begründung wurde dazu ausgeführt, dass sich die Einzäunungen künftig nach der BayBO alleine richten sollen.

Ab 2004 wurde dann innerhalb des Bebauungsplans Nord-Ost II zum Thema Einfriedungen sowohl von der Bauverwaltung der Gemeinde Rottendorf als auch vom Landratsamt Würzburg auf Grundlage der Vorgaben der BayBO rechtlich beraten und genehmigt.

Aktuell wurden die Bauverwaltung der Gemeinde Rottendorf als auch das Landratsamt Würzburg von einem aufmerksamen Antragsteller darauf hingewiesen, dass die Aufhebung der Festsetzung nur im Geltungsbereich der 2. Änderung gilt und daher im restlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berücksichtigt werden müsste. Die Mitglieder des Bauausschusses begutachteten die Situation vor Ort und tauschen sich darüber aus, ob der Regelungsgehalt der Festsetzung städtebaulich erforderlich ist, oder ob davon befreit werden kann.

Anschließend wird die Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses fortgeführt.

2 Genehmigungsverfahren

2.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Erstellung eines Gartenzauns incl. Einhausung für 4 Mülltonnen auf dem Grundstück FINr. 3085/5, Am Seelein 30 Vorlage: BV/047/2023

Sachverhalt:

Beim Neubau des Gartenzauns mit 1,80 m Höhe und der Einhausung für Mülltonnen mit 1,40 m Höhe handelt es sich um die Errichtung von baulichen Anlagen gemäß § 29 Abs. 1 BauGB.

Der Neubau eines Gartenzauns bis 2,00 m Höhe und einer Einhausung für Mülltonnen sind gemäß Art. 57 Art. 1 Nrn. 7 und 10 verfahrensfrei. Weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften sind dabei einzuhalten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nord-Ost II“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen.

Gartenzaun: Der Antragsteller wurde vom Bauamt der Gemeinde Rottendorf und vom Landratsamt Würzburg dahingehend beraten, dass die Festsetzung zur Einfriedung aufgehoben wurde (siehe TOP 1.1) und hat im guten Glauben mit dem Bau des Gartenzauns begonnen. Nach weiteren Gesprächen mit Nachbarn kamen ihm Zweifel und er hat die Bebauungspläne noch einmal durchgearbeitet. Im Ergebnis hat er die Gemeinde Rottendorf und das Landratsamt Würzburg darauf hingewiesen, dass aus seiner Sicht die Festsetzung für sein Grundstück noch rechtsverbindlich ist, da dieses außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Nord-Ost II“ liegt. Beide Behörden haben seine Rechtsauffassung geprüft und bestätigt. Daraufhin hat er den Bau des Gartenzauns eingestellt und eine isolierte Befreiung von der Festsetzung der Einfriedung beantragt. Festgesetzt ist, dass bei Reihenhäusern nur an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ein Maschendrahtzaun von max. 60 cm zulässig ist. Ansonsten sind Einfriedungen ausgeschlossen. Die Gemeinde Rottendorf hat in ihrer Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Nord-Ost II“ im Jahr 2004 selbst festgestellt, dass die Festsetzung zu Einfriedungen überholt ist. Keine der bestehenden und genehmigten Reiheneinfriedungen im Baugebiet entspricht der Festsetzung. Die Einfriedungen bestehen seit ca. 50 Jahren und es konnte seither keine städtebauliche Beeinträchtigung durch diese festgestellt werden. Aus Sicht der Verwaltung besteht daher kein städtebaulicher Grund die beantragte Befreiung nicht zu erteilen.

Einhausung für Mülltonnen: Für das Bauvorhaben ist eine isolierte Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich, da die Einhausung außerhalb der festgesetzten Baugrenzen stehen soll. Die Baugrenze ist ein Grundzug der Planung. Gemäß § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen zugelassen werden, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Bebauungsplan „Nord-Ost II“ ist nichts anderes festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden daher durch diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht berührt.

Aufgrund der ausführlichen Vorberatung vor Ort fasst der Bauausschuss ohne weitere Diskussion folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung zu Einfriedungen wird zugunsten der Errichtung eines 1,80 m hohen Gartenzauns an den straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen befreit.

Von der Festsetzung der Baugrenzen wird zugunsten der Errichtung einer Einhausung für Mülltonnen befreit.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**2.2 Antrag auf Vorbescheid; Bauanfrage zum Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück FINr. 3670/5, Schießhausstraße
Vorlage: BV/052/2023**

Sachverhalt:

Der Vorbescheid wurde vom Landratsamt Würzburg am 08.11.1996 erlassen und zuletzt mit Bescheid vom 18.11.2021 um zwei Jahre bis zum 07.11.2023 verlängert. Die Antragsteller haben mit Schreiben vom 02.10.2023 beantragt, die Geltungsdauer des Vorbescheids zur Errichtung eines Wohnhauses erneut zu verlängern. Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

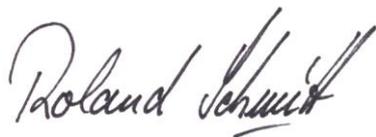
Der Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zur Verlängerung der Geltungsdauer des oben genannten Vorbescheids um zwei Jahre, wenn die Vorgaben der Stellplatzsatzung und der Kinderspielplatzsatzung eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

3 Sonstiges

Kein Punkt.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister