

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 23.03.2020
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:25 Uhr
Ort, Raum: Erasmus-Neustetter-Halle

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Dietsch, Reinhold

Friedrich, Klaus

Geulich, Robert

Hauck, Volker

Horak, Bernd

Riedl, Detlev

Schneider, Anke

Stellvertreter

Wohlfart, Monika

Verwaltung

Faulstich, Sebastian

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Kuhn, Melanie

Wolf, Detlef

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsfreistellungsverfahren
 - 1.1 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (5/2020) zum Neubau von 8 Reihenwohnungen als WEG mit 16 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3476/5, 3476/8 und 178/25, Hofstraße 10 b - 10 i;
Bebauungsplan „Vogelhof“
Vorlage: BV/020/2020
 - 1.2 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (6/2020) zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Fa. 112 Store Rottendorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/4, Am Reißbach 4;
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reißbach (1. Änderung)“
Vorlage: BV/021/2020
- 2 Genehmigungsverfahren
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung (7/2020) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3470/1, Grünwaldstraße 19;
Innenbereich
Vorlage: BV/022/2020
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung (8/2020) zum Neubau einer HEM-Tankstelle m. Shop, Waschhalle, Überdachung sowie Werbeanlagen m. Preismast und Außenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/3, Am Reißbach 2;
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reißbach (1. Änderung)“
Vorlage: BV/023/2020
- 3 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. Er bedankt sich bei den Wahlhelfern für Ihren Einsatz bei der Kommunalwahl sowie bei den Mitgliedern des Gremiums für die Bereitschaft zur Teilnahme an der heutigen Sitzung während der aktuellen Corona-Lage.

1 Genehmigungsfreistellungsverfahren

1.1 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (5/2020) zum Neubau von 8 Reihenwohnungen als WEG mit 16 PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.Nrn. 3476/5, 3476/8 und 178/25, Hofstraße 10 b - 10 i; Bebauungsplan „Vogelhof“ Vorlage: BV/020/2020

Sachverhalt:

Die Gemeinde Rottendorf hat für den Bereich des bisherigen Vogelhofs einen Bebauungsplan aufgestellt, der die Entwicklung innerörtlicher Flächen für Wohnraum und Nachverdichtung zum Ziel hat.

Nunmehr hat die Antragstellerin einen Antrag zum Neubau von 8 Reihenhauswohnungen als WEG mit 16 PKW-Stellplätzen im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.

Diese Reihenwohnungen sind als Ersatzbau für die bisherige Scheune nördlich der Schulstraße vorgesehen, der hinsichtlich Gebäudestellung, Gebäudelänge und Baumasse die bisherige städtebauliche Situation wiederherstellt.

Die Zufahrt erfolgt von der Hofstraße aus. Auf der Nordseite des Gebäudes ist die Anlage von Stellplätzen geplant, auf der Südseite Terrassen. Das Baugrundstück wird auf der West-, Süd- und Ostseite mittels Heckenbepflanzung eingegrünt.

Das Baugrundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans „Vogelhof“ in einem Bereich für den ein „Allgemeines Wohngebiet (WA 2)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt ist.

Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB werden von der Bauherrin nicht beantragt. Vielmehr erfolgt die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO.

Bei einem Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO erklärt der Bauherr, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht.

Nichtsdestotrotz hat die Gemeinde nach Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO die Möglichkeit, zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn sie dies für erforderlich hält.

Im vorliegenden Fall sind keine Gesichtspunkte ersichtlich, die dies notwendig erscheinen lassen.

Nach ausführlicher Diskussion – insbesondere zu Besucherstellplätzen, zum Brandschutz und zum Sichtdreieck im Kreuzungsbereich - fast der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde erklärt, dass die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren an das Landratsamt Würzburg erfolgen soll.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig 9:0

1.2 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren (6/2020) zum Neubau eines Betriebsgebäudes für die Fa. 112 Store Rottendorf auf dem Grundstück Fl.Nr.

**488/4, Am Reißbach 4;
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reißbach (1. Änderung)“
Vorlage: BV/021/2020**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Rottendorf hat im Gewerbegebiet „Reißbach“ ein Grundstück veräußert, um dort die Errichtung eines Betriebsgebäudes für die örtliche Firma „112 Store“ zu ermöglichen.

Nunmehr hat die Antragstellerin einen Antrag zum Neubau dieses Betriebsgebäudes im sog. Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt.

Geplant ist ein länglicher zweigeschossiger Flachdachbau in Nord-Süd-Ausrichtung, in dem neben einem Verkaufsraum und der Fahrzeughalle Büros, Schulungs- und Sozialräume sowie Lagerflächen untergebracht werden sollen. Die Zufahrt erfolgt vom Wendeplatz der Straße „Am Reißbach“ auf der Südostseite des Grundstückes.

Das Baugrundstück liegt im Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Reißbach, (1. Änderung)“ in einem Bereich für den ein „Gewerbegebiet (GE 1)“ nach § 8 BauNVO festgesetzt ist.

Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB werden von der Bauherrin nicht beantragt. Vielmehr erfolgt die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO.

Bei einem Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art 58 BayBO erklärt der Bauherr, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht.

Nichtsdestotrotz hat die Gemeinde nach Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 BayBO die Möglichkeit, zu erklären, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn sie dies für erforderlich hält.

Im vorliegenden Fall sind keine Gesichtspunkte ersichtlich, die dies notwendig erscheinen lassen.

Nach kurzer Diskussion – insbesondere zum Stellplatzbedarf – fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Die Gemeinde erklärt, dass die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren an das Landratsamt Würzburg erfolgen soll.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig 9:0

2 Genehmigungsverfahren

**2.1 Antrag auf Baugenehmigung (7/2020) zum Neubau einer Doppelhaushälfte mit 2 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3470/1, Grünwaldstraße 19; Innenbereich
Vorlage: BV/022/2020**

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt in einem Gebiet, für das früher ein Bebauungsplan „Nord-Ost I“ bestand. Dieser Bebauungsplan setzte ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurden die Baugrundstücke im Rahmen eines Baulandumlegungsverfahrens gebildet. Der Bebauungsplan setzt für die Grund-

stücke Grünwaldstraße 15 bis 21 fest, dass auf diesen vier Grundstücken nur eine Hausgruppe mit zwei Endhäusern und zwei Mittelhäusern zulässig ist. Die beiden Grundstücke 3470/3 (Grünwaldstraße 15) und 3470/2 (Grünwaldstraße 17) wurden entsprechend diesen Festsetzungen als östliches Endhaus und Mittelhaus im Jahr 1974 bebaut. Die beiden anderen Grundstücke, auf denen ein weiteres Mittelhaus und das westliche Endhaus dieser Hausgruppe vorgesehen sind, sind bis heute unbebaut.

Der Bebauungsplan „Nord-Ost I“ wurde im Jahr 1979 durch ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich seitdem nach § 34 des Baugesetzbuches.

Bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstückes mit einem Wohnhaus wurde vom Landratsamt Würzburg am 27.02.2019 ein Vorbescheid erlassen. Dieser sagt aus, dass aus städtebaulicher Sicht dem Neubau eines neuen grenzständigen Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss unter Berücksichtigung nachfolgender Bedingungen keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen:

- Die Wand- und Firsthöhen, die Dachform und Dachneigung des Wohnhauses auf dem östlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 3470/2 sind zu übernehmen bzw. dürfen um maximal 1,00 m unterschritten werden.
- Für die nach Westen anfallenden Abstandsflächen, die nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können, ist mit dem Bauantrag eine Abstandsflächenübernahmeerklärung mit gegenseitigem Anbaurecht des Eigentümers des Nachbargrundstücks Fl.Nr. 3470 vorzulegen.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB wird folgendes festgestellt: Die Eigenart des nördlich angrenzenden Gebietes entspricht am ehesten einem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung. Südlich grenzt der als „Dorfgebiet“ ausgewiesene Bebauungsplan „Bauernsiedlung“ an. Für diesen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 14.09.2018 eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohngebäuden beschlossen. Der Beschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gefasst.

Das Erfordernis des Einfügens hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die bestehende Bebauung ist aus Sicht der Verwaltung für das beantragte Bauvorhaben erfüllt. Die Erschließung ist gesichert, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Damit liegen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen vor.

Die Verwaltung macht daher folgenden Beschlussvorschlag:

„Dem oben genannten Bauantrag erteilt der Bauausschuss das gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche gemeindliche Einvernehmen. Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.“

Nach ausführlicher Diskussion über diesen Beschlussvorschlag und Verlesen der Schreiben der Bauherren und der Eigentümer des östlichen Nachbargrundstückes kommt das Gremium zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Außerdem sollten die Rechte des östlichen Nachbarn besondere Berücksichtigung finden, da dieser seinerzeit auf Basis des damals noch gültigen Bebauungsplanes „Nord-Ost I“ gebaut hat.

Der Bauausschuss fasst daher folgenden

Beschluss:

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

Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderliche gemeindliche Einvernehmen.
Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig abgelehnt 0:9

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung (8/2020) zum Neubau einer HEM-Tankstelle m. Shop, Waschhalle, Überdachung sowie Werbeanlagen m. Preismast und Außenanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 488/3, Am Reißbach 2; Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reißbach (1. Änderung)“
Vorlage: BV/023/2020**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Rottendorf hat ein Grundstück im Gewerbegebiet „Reißbach“ veräußert, um dort die Errichtung einer Tankstelle zu ermöglichen.

Am 29.11.2019 ging ein Bauantrag (32/2019) für die Tankstelle mit Shop, Waschhalle, Tankstellenüberdachung sowie der Werbeanlagen mit Preismast und Außenanlagen bei der Gemeinde Rottendorf ein, der in der Sitzung des Bauausschusses am 09.12.2019 behandelt wurde.

Der Bauausschuss hatte seinerzeit beschlossen, dass der Antrag zurückgestellt werden soll, da durch die Höhenentwicklung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung des gesamten Ortsbildes befürchtet wird. Vor einer erneuten Behandlung des Antrages sollte die Antragstellerin durch die Verwaltung zu einer anschaulichen Demonstration der Höhenentwicklung vor Ort aufgefordert werden.

Die Verwaltung hat im Nachgang Kontakt mit der Antragstellerin aufgenommen. Da die Demonstration der Höhenentwicklung vor Ort nicht kurzfristig von der Antragstellerin zu organisieren war, wurde der Antrag auf Baugenehmigung von dieser zurückgenommen, um den Eintritt von baurechtlichen Fiktionsfristen zu verhindern.

In einer Ortseinsicht im Rahmen einer Gemeinderatssitzung am 17.02.2020 wurde von der Antragstellerin die Höhenentwicklung des Werbepylons mittels einer LKW-Bühne und einer Drohne demonstriert. Der Gemeinderat machte sich ein Bild von der Höhenentwicklung von verschiedenen Standorten im Ortsgebiet aus. Der Gemeinderat war mehrheitlich der Ansicht, dass man einer Befreiung vom Bebauungsplan hinsichtlich des 35 m hohen Werbepylons kritisch gegenübersteht. Dies wurde der Antragstellerin im Nachgang von der Verwaltung mitgeteilt.

Daraufhin reichte die Antragstellerin einen neuen Antrag auf Baugenehmigung ein, in dem auf den 35 m hohen Werbepylon gänzlich verzichtet wird. Dieser Antrag ist Gegenstand der heutigen Beratung.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Reißbach (1. Änderung)“ in einem Bereich, für den ein „Gewerbegebiet (GE 1) nach § 8 BauNVO festgesetzt ist.

Folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird vom Bauherrn beantragt:

- Befreiung der Festsetzung „4. Gestaltungsfestsetzungen“

Der Preismast überragt die festgelegte Gebäudehöhe und muss daher befreit werden.

Begründet wird der Befreiungsantrag folgendermaßen:

Werbeelemente dienen der Kunden- und Produktinformation und sind daher für den Tankstellenbetrieb unerlässlich.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Abweichung/Befreiung

städtebaulich vertretbar.

Zur besseren Erkennung der Kundeninformation der Tankstelle und da eine Tankstelle mehrere Produkte (z.B. unterschiedliche Benzinsorten, AdBlue,...) anbietet, sind unterschiedliche Werbeelemente für die Produktinformation unerlässlich.

Der Preismast mit LED-Technik garantiert dem zufahrenden Verkehr eine Preisauszeichnung in gut leserlicher Größe und wirkt so einer eventuellen Verkehrsbehinderung durch Verlangsamung des Fahrtempos entgegen.

Gemäß Bebauungsplan befindet sich die Tankstelle in einem Gewerbegebiet, was die Genehmigung der beantragten Abweichung von der Satzung erleichtert.

Die Tankstelle ist dem Grunde nach im Gewerbegebiet zulässig.

Für die beantragte Befreiung zur Werbeanlagengestaltung (Preismast) ist die Zustimmung des Bauausschusses erforderlich.

Nach ausführlicher Erläuterung der Antragsunterlagen und Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum oben genannten Bauantrag wird erteilt.

Der beantragten Befreiung wird zugestimmt.

Stellplätze sind in ausreichender Art und Anzahl nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig 9:0

3 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 loop at the beginning of the first name.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister