

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 26.04.2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 21:51 Uhr
Ort, Raum: Erasmus-Neustetter-Halle

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Horak, Bernd
Och, Johannes
Riedl, Detlev
Vogel-Weigel, Lena
Wolf, Detlef

Stellvertreter

Pohly, Josef
Segger, Christopher
Siedler, Herbert, Dr.

Vertretung für Frau Gemeinderätin
Monika Preisendörfer
Vertretung für Herrn 2. Bürgermeister
Klaus Friedrich
Vertretung für Herrn Gemeinderat
Thomas Schmitt

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

Preisendörfer, Monika

Schmitt, Thomas

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Müllereinhausung, eines Gartendaches und eines Gerätehauses auf dem Grundstück des zukünftigen Kindergartens „Am Grasholz“
Vorlage: BV/032/2021
 - 1.2 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Haustürüberdachung mit einem Treppenpodest und Änderung der Treppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 2677/3, Am Grasholz 2d
Vorlage: BV/036/2021
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Bau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 240/13, Theilheimer Straße 38
Vorlage: BV/033/2021
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus im Obergeschoss auf dem Grundstück FINr. 183/1, Rückertstraße 1
Vorlage: BV/034/2021
 - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Freischankfläche für Außengastronomie mit 40 Sitzplätzen auf 65 m² auf dem Grundstück Fl.Nr.13, Zehntplatz
Vorlage: BV/038/2021
 - 1.6 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Tankstelle mit Waschanlage in eine Poststelle mit Schreibwarenverkauf und Lottoannahmestelle auf dem Grundstück FINr. 5/2, Würzburger Straße 14
Vorlage: BV/035/2021
 - 1.7 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem 6-Familienwohnhaus mit Anbau im EG und OG, Abbruch eines bestehenden Garage, Anbau von Balkonen, Errichtung von Gauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 3321, Estenfelder Str 15
Vorlage: BV/037/2021
 - 1.8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines 7-Familien-Hauses in Rottendorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 3321/3, Estenfelder Straße (ehemals 15)
Vorlage: BV/040/2021
- 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 isolierte Befreiung; Errichtung einer Mülleinhausung, eines Gartendaches und eines Gerätehauses auf dem Grundstück des zukünftigen Kindergartens „Am Grasholz“ Vorlage: BV/032/2021

Sachverhalt:

Die Gemeinde Rottendorf möchte auf dem Grundstück für den Kindergarten „Am Grasholz“ eine Mülleinhausung, ein Gartendach und zwei Geräteeinhausungen errichten. Es handelt sich teilweise um notwendige Nebengebäude (Mülleinhausung, Spielgeräteeinhausungen) und teilweise um Nebengebäude zur Optimierung der Betriebsqualität der Einrichtung (Gartendach). Unter dem Gartendach können die Kinder basteln, spielen oder zu Mittag essen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Sand West“. Die Errichtung der beantragten Nebengebäude ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Einhaltung der weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Gemeinde Rottendorf beantragte daher für die Errichtung einer Mülleinhausung, eines Gartendaches und eines Gerätehauses eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sand West“ hinsichtlich der maximalen Grundfläche der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die pro Grundstück festgesetzte Grundfläche für Nebenanlagen von max. 30 m² soll um 28,1 m² auf 58,1 m² überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wollte die Gemeinde erreichen, dass die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke vorwiegend als Freifläche gestaltet und genutzt werden. Diesem Planungsziel des Bebauungsplans läuft die Vergrößerung der maximalen Grundfläche für Nebenanlagen auf dem Grundstück des zukünftigen Kindergartens „Am Grasholz“ nicht zuwider. Die annähernde Verdoppelung der Größe der Fläche für Nebenanlagen korrespondiert hier mit der besonderen Grundstücksgröße. Als Grundstück für einen Kindergarten ist es ca. dreimal so groß, wie die durchschnittlichen Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Festlegung der maximalen Grundfläche für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf 30 m² stellt für dieses Grundstück eine unbeabsichtigte Härte dar. Die Gemeinde hat nämlich mit dieser Festsetzung beabsichtigt, im gesamten Baugebiet eine gleichmäßig dichte Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zu erzielen. Nachbarn sind durch die Vergrößerung der maximalen Grundfläche für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht betroffen, da durch den Antrag die Lage und Länge der zulässigen Grenzbebauung nicht verändert wird.

Es werden somit keine Grundzüge der Planung berührt. Die Befreiung würde eine unbeabsichtigte Härte korrigieren und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die beantragte Befreiung kann daher nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

Die Unterschriften der Eigentümer der benachbarten Grundstücke wurden erteilt. Ohne große Diskussion fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss befreit von der Festsetzung 1.5.1 zugunsten einer Erhöhung der maximalen Grundfläche für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grund-

stücksfläche auf 58,1 m², da dieses Maß kleiner ist als 2% der Grundstücksfläche.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.2 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung einer Haustürüberdachung mit einem Treppenpodest und Änderung der Treppe auf dem Grundstück Fl.Nr. 2677/3, Am Grasholz 2d
Vorlage: BV/036/2021**

Sachverhalt:

Der Antrag wurde vom Antragsteller zurückgenommen und daher nicht behandelt.

**1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Bau einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück FINr. 240/13, Theilheimer Straße 38
Vorlage: BV/033/2021**

Sachverhalt:

An einem bestehenden freistehenden Wohnhaus soll eine Terrassenüberdachung errichtet werden. Da die geplante Terrassenüberdachung größer als 30 m² ist, ist sie nicht verfahrensfrei.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Für das Bauvorhaben ist kein Stellplatznachweis erforderlich.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Nach einer kurzen Rückfrage bzgl. der Nachbarunterschriften fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus im Obergeschoss auf dem Grundstück FINr. 183/1, Rückertstraße 1
Vorlage: BV/034/2021**

Sachverhalt:

An ein bestehendes Reihenendhaus soll im 1. OG an der Giebelseite ein Balkon angebaut werden. Im Dachgeschoss besteht bereits ein Balkon an dieser Giebelseite. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Würzburger Straße“. Das Gebiet ist als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2000 rechtskräftig. Zu diesem Zeitpunkt bestand die Bauzeile Rückertstraße 1-5 bereits. Die Baugrenze verläuft direkt entlang der Außenmauern des Bestandsgebäudes. Der damals bereits bestehende Balkon im Dachgeschoss blieb unberücksichtigt und befindet sich daher außerhalb der Baugrenze. Befreiungen von der Baugrenze sind für untergeordnete Gebäudeteile in geringem Umfang (bis zu 1,50 m) möglich.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.02.2021 für den Antrag auf Vorbescheid zu o.a. Bauvorhaben von der Baugrenze befreit.

Das Bauvorhaben liegt auf einem Gemeinschaftsgrundstück. Die Miteigentümer haben ihre Zustimmung erteilt.

Die erforderlichen Abstandsflächen kommen teilweise auf dem Grundstück Fl.Nr. 186/1 zu liegen. Eine Abstandsflächenübernahme liegt vor.

Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Für das Bauvorhaben entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird für eine Überschreitung der Baugrenze um 1,50 m zugunsten der Errichtung eines Balkons im 1. OG befreit.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Freischankfläche für Außen- gastronomie mit 40 Sitzplätzen auf 65 m² auf dem Grundstück Fl.Nr.13, Zehnt- platz Vorlage: BV/038/2021

Sachverhalt:

Für das genehmigte Bauvorhaben „Zehntplatz-Café-Restaurant- Bar“ soll die Möglichkeit einer Außengastronomie geschaffen werden.

Hierzu hat der Gemeinderat (Gemeinde als Grundstückseigentümer) in seiner Sitzung vom 18.09.2020 einer grundsätzlichen Bewirtschaftung einer 65 m² großen Teilfläche mit 10 Vierertischen unter folgenden Auflagen zugestimmt: Bewirtschaftung max. bis 21:30 Uhr, Bewirtschaftung nur vom 01.04. bis 31.10. und keine Aufstellung von Heizpilzen. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass die erforderlichen Stellplätze nicht abgelöst werden dürfen. Diese Auflagen sind von der Gemeinde vorgegeben und werden auch zukünftig von der Gemeinde überwacht bzw. bei Bedarf sanktioniert. In der heutigen Sitzung wird der Bauausschuss (Gemeinde als Beteiligter im Baugenehmigungsverfahren) seine gemeindliche Stellungnahme zum Bauantrag abgeben. Die Nutzungsaufnahme einer Freischankfläche für Außengastronomie mit 40 Sitzplätzen ist baugenehmigungspflichtig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können ebenfalls Auflagen gemacht werden. Diese möglichen Auflagen wären dann vom Landratsamt Würzburg vorgegeben und würden von dort überwacht. Das Landratsamt Würzburg kann die beschlossenen Auflagen der Gemeinde Rottendorf nicht einfach als Auflagen in die Baugenehmigung übernehmen, da dem Landratsamt die Rechtsgrundlage hierfür fehlt. Das ist auch nicht erforderlich, da die Gemeinde Rottendorf (Gemeinde als Grundstückseigentümer) mit den zukünftigen Nutzern eine Sondernutzungsvereinbarung abschließen wird, in der die Auflagen der Gemeinde Rottendorf rechtskräftig geregelt werden.

Ein Lärmschutzgutachten liegt vor. Es kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Betrieb des „Zehntplatz-Café-Restaurant- Bar“ inklusive der 40 Außensitzplätze die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können. Die Beurteilungspegel liegen tagsüber um mindestens 6 dB und nachts um mindestens 2 dB unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 7 Stellplätze erforderlich. 7 Stellplätze werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 5/2, Würzburger Straße 14 nachgewiesen. Dieses liegt, wie in der Stellplatzsatzung

vorgeschrieben, innerhalb eines Radius von 100 m zum Bauvorhaben.
Die Nachbarn haben ihre Zustimmung teilweise erteilt.
Im Bauausschuss wurde diskutiert, ob die Reihenfolge von Baugenehmigung und Sondernutzungsvereinbarung eine Rolle bei der Durchsetzung der gemeindlichen Ziele spielt. Nachdem dies unerheblich ist, fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die notwendigen Stellplätze sind durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig (Das Bauausschussmitglied Christopher Seeger hat aufgrund persönlicher Beteiligung an der Abstimmung nicht teilgenommen.)

**1.6 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Tankstelle mit Waschanlage in eine Poststelle mit Schreibwarenverkauf und Lottoannahmestelle auf dem Grundstück FINr. 5/2, Würzburger Straße 14
Vorlage: BV/035/2021**

Sachverhalt:

In ein bestehendes ehemaliges Tankstellengebäude ist eine Poststelle mit Schreibwarenverkauf und Lottoannahmestelle eingezogen. Hierfür ist die Genehmigung einer Nutzungsänderung erforderlich.

Des Weiteren soll die bisherige, im Bestand voll versiegelte, Tankstellenfreifläche im vorderen Grundstücksteil als Stellplätze neu geordnet werden. Dadurch verliert die Fläche ihre Durchfahrtsfunktion. Für die Poststelle ist in der ehemaligen Pflegehalle ein (Betreiber-)Stellplatz vorgesehen. In diesem Raum befindet sich auch das Lager der Poststelle. Direkt vor der Eingangstüre befinden sich drei weitere Stellplätze für die Besucher der Poststelle. Für die „Zehntplatz-Café-Restaurant-Bar“ sind ein Stellplatz im ehemaligen Lager und 9 Stellplätze auf der ehemaligen Tankstellenfreifläche vorgesehen. Im hinteren Grundstücksteil befinden sich 4 bestehende Stellplätze für die Fa. Folien Schneider.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Würzburger Straße“.

Es hält die Festsetzungen ein.

Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 3 Stellplätze nachzuweisen. Für das bestehende Lager der Fa. Folien Schneider sind weitere 3 Stellplätze erforderlich. Darüber hinaus besteht auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für 2 Stellplätze zugunsten der „Zehntplatz-Café-Restaurant-Bar“ in der Kirchstraße 4. Das ergibt in der Summe 8 erforderliche Stellplätze. Es sind 18 Stellplätze in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung nicht erteilt.

Der Bauausschuss erörtert ausführlich die Zugänglichkeit der Stellplätze für die Fa. Folien Schneider, die Wichtigkeit einer Markierung der Stellplätze und die Anzahl der Stellplätze insbesondere da zumindest ein Garagenstellplatz durch seine Doppelfunktion als Lager fragwürdig erscheint. Da das Vorhaben auch ohne die Garagenstellplätze eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen aufweist, fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Die Zulässigkeit der Garagenstellplätze ist von der Genehmigungsbehörde zu prüfen. Die Stellplätze sind kenntlich zu machen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**1.7 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem 6-Familienwohnhaus mit Anbau im EG und OG, Abbruch einer bestehenden Garage, Anbau von Balkonen, Errichtung von Gauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 3321, Estenfelder Str 15
Vorlage: BV/037/2021**

Sachverhalt:

Ein bestehendes freistehendes Einfamilienwohnhaus soll durch mehrere Anbauten vergrößert und in ein 6-Familienhaus umgebaut werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß

§ 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein. Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 11 Stellplätze erforderlich, einer davon für die bestehende Wohnung und 10 für die zusätzlich entstehenden 5 Wohnungen. 10 Stellplätze sind in erforderlicher Größe auf dem Baugrundstück vorgesehen. Einer wird auf dem Nachbargrundstück Estenfelder Straße 13 nachgewiesen und dinglich gesichert. Hier sind 3 Stellplätze vorhanden, aber nur 2 erforderlich.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung teilweise erteilt.

Der Bauausschuss tauscht sich darüber aus, ob auf dem Grundstück genügend Grünflächen, insbesondere für den Kinderspielplatz, vorhanden sind und fasst dann folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

1.8 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines 7-Familien-Hauses in Rottendorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 3321/3, Estenfelder Straße (ehemals 15) Vorlage: BV/040/2021

Sachverhalt:

Auf die Hälfte eines geteilten Grundstücks soll ein 7-Familien-Haus neu errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung überschreitet die beantragte Höhe die in der Umgebung bestehenden Höhen um mindestens 55 cm. Die Beurteilung, ob sich die größere Höhe dennoch in die Umgebung einfügt, trifft die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Würzburg.

Das Grundstück ist im Bestand verkehrlich und technisch erschlossen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 14 Stellplätze erforderlich. 14 Stellplätze sind in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Die Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Die Bauausschussmitglieder debattieren kontrovers, ob sich das Bauvorhaben in die umgebende Bebauung einfügt. Man ist sich nicht einig bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere über die Gesamthöhe. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen, wenn sich die beantragte Höhe aus Sicht der Baugenehmigungsbehörde in die nähere Umgebung einfügt.

Abstimmungsergebnis: 8:1

2 Sonstiges

Herr 1. Bürgermeister Schmitt stellt die geplante Oberflächengestaltung für die Burggasse vor. Grundsätzlich soll die Fahrbahn in Asphalt mit Gliederungselementen in Granit gestaltet werden. Ein besonderes Element ist eine Betonung der Mauer des Wasserschlosses durch ein begleitendes Band in einem besonderen Material dar. Für dieses Band ist entweder sandfarbenes Betonsteinpflaster oder Granitpflaster vorgesehen. Die Beleuchtung soll mit 5 Leuchten (Modell Citylight von Siteco in tannengrün) erneuert werden.

Der Vorsitzende

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roland Schmitt', written in a cursive style.

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister