

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 06.12.2021
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 22:15 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Horak, Bernd

Och, Johannes

Preisendörfer, Monika

Riedl, Detlev

Schmitt, Thomas

Vogel-Weigel, Lena

Wolf, Detlef

Stellvertreter

Seeger, Christopher

Vertretung für Herrn 2. Bürgermeister
Klaus Friedrich

Verwaltung

Konrad, Christine

Sattler, Paul

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Festlegung der Straßenbau- und -ausbesserungsarbeiten durch den Bauhof im Jahr 2022
Vorlage: BV/068/2021
- 2 Genehmigungsverfahren
 - 2.1 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Dirtbikeparks auf dem Grundstück FINr. 321/19
Vorlage: BV/070/2021
 - 2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Aufstellung von Schirmen in 4 Varianten im Innenhof des Gut Wöllried für den best. Gastrobetrieb sowie Erweiterung der Außengastronomie um 86 m² u. Veränderung der best. Außengastronomiefläche auf dem Grundstück FINr. 5566
Vorlage: BV/069/2021
- 3 Vorberatung
 - 3.1 Örtliche Bauvorschriften; Freiflächengestaltungssatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO
Vorlage: BV/059/2021

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 Festlegung der Straßenbau- und -ausbesserungsarbeiten durch den Bauhof im Jahr 2022

Vorlage: BV/068/2021

Sachverhalt:

Im Jahr 2022 stehen dringende Maßnahmen an, die alle aus verschiedenen Gründen zeitnah umgesetzt werden müssen. Die Verwaltung schlägt daher für das Jahr 2022 folgende Straßenbau- und -ausbesserungsarbeiten durch den Bauhof vor, ohne weitere Auswahlmöglichkeiten im Bauausschuss vorzustellen:

1. Parkplatz Kulturscheune

Nach dem Abbruch des Wohnhauses und der Baumaßnahme Hauptstraße befindet sich diese sehr präzente Fläche in einem optisch nicht befriedigendem Zustand. Hinzu kommt, dass sie aufgrund der fehlenden Befestigung derzeit auch nicht vollumfänglich genutzt werden kann.

Die Zielstellungen sind eine gestalterische Aufwertung der Gebäudefassade, die Erweiterung des Parkplatzes Wasserschloss um drei weitere Parkplätze und die Wiederherstellung einer Einfriedung des Kulturscheunengeländes.

Grobe Schätzung Materialkosten: ca. 20.000 € brutto.

Nach einer Abwägung durch den Bauausschuss, ob die Umgestaltung der Vorfläche im Hinblick auf den baulichen Zustand des Anwesens sinnvoll ist, kommen die Mitglieder des Bauausschusses zu dem Ergebnis, dass eine Umgestaltung des gesamten Anwesens erst langfristig erfolgen kann und daher eine zeitnahe Umgestaltung der Vorfläche zur Verbesserung des Ortsbildes wünschenswert ist. Des Weiteren wird angeregt, bei der Bepflanzung auf Nutzerfreundlichkeit zu achten.

2. Nördlicher Teil der Riemenschneiderstraße

In der Stichstraße der Riemenschneiderstraße nimmt das Trinkwasser eine braune Färbung an. Das Wasser ist zwar in seiner Zusammensetzung unbedenklich, jedoch entspricht es optisch nicht den Erwartungen an Trinkwasser. Um dieses Problem zu beheben, muss die Wasserleitung voraussichtlich inklusive der beiden Schieberkreuze (Kreuzung Riemenschneiderstraße / Stichstraße und Kreuzung Riemenschneiderstraße /Dürerstraße) erneuert werden.

Die weiteren Zielstellungen sind eine Erneuerung des Gehsteigs und der Beleuchtung mit einem Leerrohr für Breitband. Aufgrund der Aufgrabung des Bauraums für die Schieberkreuze und die Bordsteine ist auch eine Erneuerung der Asphaltdeckschicht der Fahrbahn erforderlich.

Als Oberfläche für den Gehsteig empfiehlt die Verwaltung gelbes Betonpflaster. Dies hat technisch den Vorteil, dass eine Pflasteroberfläche reparaturfreundlich und dadurch haltbarer ist. Dadurch ist sie auf Dauer kostengünstiger und auch optisch „nicht geflickt“. Die gelbe Farbe wurde aufgrund der Empfehlungen der Rahmenplanung für den Bereich nördlich der Würzburger Straße gewählt.

Grobe Schätzung Materialkosten: ca. 85.000 €.

Nach einer kurzen Diskussion befürwortet der Bauausschuss die Durchführung einer solch umfangreichen Straßenausbesserungsmaßnahme durch den Bauhof.

3. Östlicher Teil des Geranienwegs

Auch hier nimmt das Trinkwasser eine braune Färbung an. Hinzu kommt, dass die Stützmauer der Straße zum nördlich anschließenden, tiefer liegendem Grundstück nicht mehr ausreichend standfest ist und erneuert werden muss. Des Weiteren muss ein gebrochener Leuchtenmast aus Beton gegen einen Stahlmast ausgetauscht werden.

Grobe Schätzung Materialkosten: ca. 40.000 €.

Es ergibt sich keine weitere Diskussion im Bauausschuss.

4. Beregnung Wasserschloss

Um die Bepflanzung des Wasserschlossgartens bedarfsgemäß mit Gießwasser zu versorgen ist schon seit längerem geplant, eine Beregnungsanlage zu installieren.

Nachdem es in 2021 nicht gelungen ist, eine Firma zu finden, die fachlich und zeitlich in der Lage war, die Maßnahme auszuführen, soll die Anlage vom Bauhof installiert werden.

Grobe Schätzung Materialkosten: ca. 20.000 €.

Auch mit diesem Projekt ist der Bauausschuss ohne Debatte einverstanden.

Darüber hinaus wird der Bauhof im Rahmen der Instandhaltungsarbeiten nach Bedarf an verschiedenen Straßen komplette Gehsteige und Teile davon sowie die Asphaltdeckschicht von Fahrbahnen erneuern.

Für die folgenden Jahre schlägt die Verwaltung in 2022 die gemeinsame Erstellung einer Prioritätenliste vor. Eine vorläufige Priorisierung bereitet die Verwaltung vor. Hierfür sollen die aktuellen Kamerabefahrungen, das Alter der Versorgungsleitungen und der bauliche Zustand der Oberfläche herangezogen werden. Die endgültige Priorisierung soll der Bauausschuss bei mehreren Befahrungen im Sommerhalbjahr jeweils vor Ort festlegen.

Mit allen Vorschlägen der Verwaltung besteht Einverständnis. Daher fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Als Straßenbau- und -ausbesserungsarbeiten sowie Grünflächenverbesserungsarbeiten durch den Bauhof sollen im Jahr 2022 der Parkplatz Kulturscheune, der nördliche Teil der Riemenschneiderstraße, der östliche Teil des Geranienwegs sowie die Beregnung Wasserschloss durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

2 Genehmigungsverfahren

2.1 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung eines Dirtbikeparks auf dem Grundstück FINr. 321/19

Vorlage: BV/070/2021

Sachverhalt:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine Sport- und Freizeitanlage auf der mit Fahrrädern auf Erdwegen gefahren werden kann. Die Strecken beinhalten Hügel und Rampen für Sprünge. Es gibt unterschiedlich anspruchsvolle Strecken, so dass auch Anfänger nicht überfordert werden. Die beantragten Dirtbikestrecken sind ein Projekt des Jugendrats und der Jugendpflege der Gemeinde Rottendorf. Sie wurden von den Jugendlichen selbst in einer Projektarbeit entwickelt.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welcher mit Vorbescheid des Landratsamtes Würzburg vom 26.02.2021 mit Auflagen zugestimmt wurde.

Mit der gemeindlichen Stellungnahme durch den Bauausschuss ist keine Zustimmung zur Ausführung des Projekts verbunden. Diese Entscheidung trifft der Gemeinderat voraussichtlich in seiner Sitzung am 16.12.2021.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben wären 20 Stellplätze erforderlich. 20 Stellplätze sind in erforderlicher Größe nachgewiesen.

Bei der Frage eines Bauausschussmitglieds, warum bei einem Dirtbikepark 20 Stellplätze nötig sind, verweist der 1. Bürgermeister Roland Schmitt auf die Vorgaben der Landesbauordnung. In der weiteren Diskussion kommt die Frage auf, ob Öffnungszeiten und Benutzungsregeln ausgewiesen werden. Die Verwaltung erläutert, dass eine externe Firma ein Sicherheitskonzept erstellt, indem Benutzungsregeln und Öffnungszeiten festgelegt werden. Die Mitglieder des Bauausschusses fragen nach, wie die Erreichbarkeit mit einem Kfz zum Dirtbikepark geregelt wird. Dies soll über die Rothof-

er Straße erfolgen. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**2.2 Antrag auf Baugenehmigung; Aufstellung von Schirmen in 4 Varianten im Innenhof des Gut Wöllried für den best. Gastrobetrieb sowie Erweiterung der Außengastronomie um 86 m² u. Veränderung der best. Außengastronomiefläche auf dem Grundstück FINr. 5566
Vorlage: BV/069/2021**

Sachverhalt:

Die bestehende Außengastronomiefläche der Kulturscheune im Gut Wöllried soll attraktiver gestaltet werden. Hierfür sollen flexible Schirme mit einem Durchmesser von 8,50 m aufgestellt werden. Die Schirme können zu einem geschlossenen Dach verbunden werden. In diesem Zusammenhang soll die Lage der bisherigen Fläche von 500 m² angepasst und um 86 m² vergrößert werden.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich kann die Änderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient, zugelassen werden.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Das Vorhaben erzeugt keinen zusätzlichen Stellplatzbedarf. Die erforderlichen Stellplätze sind nach der Innengastrofläche berechnet. Die Außengastrofläche ist kleiner als die Innengastrofläche. Bei Außennutzung findet gleichzeitig keine Innennutzung statt (keine Doppelbelegung). Hinzu kommt, dass trotz Vergrößerung der Außengastrofläche um 68 m², die Anzahl der genehmigten Gastplätze nicht erhöht wird.

Einige Mitglieder des Bauausschusses befürchten, dass durch die Schirme die Nutzungsmöglichkeit der Außengastrofläche so umfangreich erhöht wird, dass es zu Störungen der westlichen Wohngebiete von Rottendorf kommen könnte. Es wird nachgefragt, ob ein Lärmschutzgutachten vorgelegt wurde und die Öffnungszeiten eingeschränkt sind. Darüber hinaus wird ausführlich diskutiert, in welchem Umfang Feuerwerke zulässig sind. Anschließend kommt es zu folgendem

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 7:2

3 Vorberatung

**3.1 Örtliche Bauvorschriften; Freiflächengestaltungssatzung gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr.5 BayBO
Vorlage: BV/059/2021**

Sachverhalt:

Die Gemeinde kann aufgrund der Ermächtigung Art. 81 „Örtliche Bauvorschriften“ der Bayerischen Bauordnung eine Satzung erlassen, in der für die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke folgendes gere-

gelt werden kann: Veränderung der Erdoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen, Besondere gärtnerische Gestaltung und Art der Bepflanzung z.B. mit heimischen Gewächsen. Es können in der Satzung auch nur einzelne der möglichen Punkte geregelt werden.

Örtliche Satzungen sind das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange. Örtliche Satzungen haben die Aufgabe besondere Anforderungen zu regeln, wenn die allgemeinen Anforderungen der BayBO aufgrund der gegebenen örtlichen Verhältnisse nicht ausreichen, um den Interessen der Allgemeinheit zu entsprechen. Dieser Entscheidungsprozess muss mit seinen Gründen für eine rechtssichere örtliche Satzung in deren Begründung dokumentiert werden.

In der Vorberatung durch den Bauausschuss ist daher zu klären, welche Inhalte in einer Freiflächengestaltungssatzung geregelt werden sollen und warum. Anschließend kann von der Verwaltung ein Satzungsentwurf erstellt werden, der dem Bauausschuss zur weiteren Beratung bzw. Weitergabe an den Gemeinderat vorgelegt wird.

Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern ausführlich und zielorientiert den gewünschten Regelungsinhalt der Freiflächengestaltungssatzung, seine Auswirkungen auf die Bürger und seine Umsetzbarkeit. Als Grundlage für die inhaltlichen Auseinandersetzungen dient die Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetags. Die Diskussion kann aufgrund der fortgeschrittenen Zeit nicht abgeschlossen werden und wird in einer der nächsten Sitzungen weitergeführt. Als Zwischenergebnis wird folgendes festgehalten:

Die Zielstellung der Satzung soll der Klimaschutz und der Schutz des Boden- sowie des Wasserhaushalts sein.

Die Definition des sachlichen Geltungsbereichs aus der Mustersatzung wird übernommen. Der räumliche Geltungsbereich soll die Industrie-, Gewerbe- und Sondergebiete nicht ausschließen.

Grundsätzlich soll es Regelungen bzgl. der Begrünung zur Grundstücksfläche zum Ausschluss von Schottergärten und zur Mindestanzahl von Bäumen geben.

Der Vorsitzende

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

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister