

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 09.02.2026
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:25 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

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

Wolf, Detlef

Verwaltung

Konrad, Christine

Frau Gemeinderätin Lena Vogel-Weigel kommt um 19:58 Uhr, während der Beratung zu TOP 1.6 der öffentlichen Sitzung.

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

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung vom Wohnhaus zum Ferienhaus auf dem Grundstück FINr. 3433, Hauptstraße 27a
Vorlage: BV/078/2025
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Teilabbruch und Neubau von Werkstatt, Lager und Büro mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 422, Schießhausstraße 10
Vorlage: BV/001/2026
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau e. Discounter-Marktes (Aldi), e. Drogeriemarktes (DM) u. e. Arztpraxis mit 112 oberird. PKW-Stellplätzen, vorheriger Abbruch der best. gewerbl. Bebauung auf dem Grundstück FINr. 358, Edekastraße 1
Vorlage: BV/003/2026
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Lagerhalle in Umschlaghalle für Lebensmittel auf dem Grundstück FINr. 3511, Edekastraße 3
Vorlage: BV/004/2026
 - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau e. Zweifamilienwohn. in e. Dreifamilienwohnhaus durch Anheben d. Daches, Errichtung e. Gaube sowie Nachgenehmigung e. Anbaues an d. best. Garage u. d. Eingansüberdachung auf d. Grundst. FINr. 3347/1, Friedhofstr. 14a
Vorlage: BV/008/2026
 - 1.6 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Carports über einem Stellplatz auf dem Grundstück FINr. 2880/2, Estenfelder Straße 28
Vorlage: BV/009/2026
 - 1.7 Antrag auf Vorbescheid; Unterstellen von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Winterdienstmaschinen und Brennholzlagerung auf dem Grundstück FINr. 3004, am Radweg nach Rothof
Vorlage: BV/002/2026
 - 1.8 Antrag auf Baugenehmigung; Teil-Umbau eines Bürogebäudes zur befristeten Nutzung bis zum 31.12.2027 als Arztpraxis auf dem Grundstück FINr. 3693, Edekastraße 4
Vorlage: BV/012/2026
- 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.

Der Bauausschuss beschließt einstimmig, die Tagesordnung um den TOP 1.8 „Antrag auf Baugenehmigung; Teil-Umbau eines Bürogebäudes zur befristeten Nutzung bis zum 31.12.2027 als Arztpraxis auf dem Grundstück FINr. 3693, Edekastraße 4“ zu erweitern.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung vom Wohnhaus zum Ferienhaus auf dem Grundstück FINr. 3433, Hauptstraße 27a Vorlage: BV/078/2025

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte in einem Einfamilienhaus eine bestehende Wohnung in eine Ferienwohnung umwandeln. Eine Ferienwohnung gilt baurechtlich als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb. Das Vorhaben zur Nutzungsänderung liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. „Gegen eine tatsächliche städtebauliche Unverträglichkeit spricht, dass sich in der entgegenstehenden jahrzehntelangen städtebaulichen Praxis offensichtlich keine grundsätzliche Unvereinbarkeit von Wohnen und Ferienwohnen ergeben hat.“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger/ Blechschmidt BauNVO § 13a Rn. 1-9). Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben ist 1 Stellplatz erforderlich. 1 Stellplatz wird nachgewiesen.

Ein Mitglied des Bauausschusses gibt zu bedenken, dass es sich bei der Umnutzung trotz der erfreulichen Weiternutzung doch um die Zweckentfremdung von Wohnraum handelt. Es wird angeregt, darüber einmal grundsätzlich zu diskutieren. Ein weiteres Mitglied des Bauausschusses entgegnet, dass nicht damit zu rechnen ist, dass es zu solchen Umnutzungen in größerer Zahl kommen wird. Aus seiner Sicht führt die Tatsache, dass Rottendorf kein touristischer Ort ist, schnell zu einer Marktsättigung. Nach diesem Meinungsaustausch fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der ausnahmsweise zulässigen Nutzung Ferienwohnung wird zugestimmt. Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Teilabbruch und Neubau von Werkstatt, Lager und Büro mit Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 422, Schießhausstraße 10 Vorlage: BV/001/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industrieplan“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze beantragt. Die Baugrenze soll mit einem Trafogebäude an der Grundstücksgrenze in der Nähe des Ostrings auf einer Länge von 10,50 m um 2,50 m überschritten werden. Die Antragstellerin begründet den Antrag damit, dass das Trafogebäude aus betrieblichen Gründen sowie aus Sicht des Versorgers direkt vom Ostring aus begangen werden muss. Der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität dienende Nebenanlagen können grundsätzlich auf

den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) zugelassen werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine Befreiung von der Grünfläche erforderlich, die auf den betroffenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt ist. Die Grünflächen haben keine begründete städtebauliche Bedeutung. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Befreiungen aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Darüber hinaus wurde für das Trafogebäude eine Abweichung von den Abstandsflächen der Landesbauordnung beantragt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Abweichung nicht erforderlich, da Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu deren Mitte liegen dürfen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 94 Stellplätze erforderlich. 118 Stellplätze sind nachgewiesen.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der Baugrenze und der Grünfläche wird zugunsten der Errichtung eines Trafogebäudes am Ostring befreit. Der beantragten Abweichung von der Landesbauordnung bzgl. der Abstandsflächen wird zugestimmt. Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau e. Discounter-Marktes (Aldi), e. Drogeriemarktes (DM) u. e. Arztpraxis mit 112 oberird. PKW-Stellplätzen, vorheriger Abbruch der best. gewerbl. Bebauung auf dem Grundstück FINr. 358, Edekastraße 1

Vorlage: BV/003/2026

Sachverhalt:

Der o.a. Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.11.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen wurde erteilt.

Bei der weiteren Bearbeitung im Landratsamt wurde festgestellt, dass für den Discounter-Markt eine Befreiung von der maximal zulässigen Gebäudelänge erforderlich ist. Mit der Umplanung nach der ersten öffentlichen Auslegung hat sich durch die Veränderung der Lage auf dem Grundstück die Gebäudelänge geändert. Diese Längenveränderung wurde durch die Planer nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans übertragen. Die Grundzüge der Planung sind aus Sicht der Verwaltung daher nicht betroffen. Die Antragstellerin begründet die geplante Gebäudelänge damit, dass sich die Gebäudekonzeption aus den notwendigen betrieblichen Abläufen ergibt und auf diesem Grundstücksstandort nicht anders sinnvoll realisiert werden kann.

Des Weiteren sind Abweichungen von den Abstandsflächen der Landesbauordnung erforderlich.

Der geplante Carport an der Grundstücksgrenze zur Schießhausstraße 4a überschreitet die abstandsflächenfreie Maximallänge von 9,00 m um 1,40 m. Entlang dieser Grundstücksgrenze ist bereits eine 3,00 m hohe Bestandsmauer auf voller Grundstückslänge vorhanden, so dass keine zusätzliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks entsteht. Die Abstandsflächen der geplanten Arztpraxis überlagern sich mit Abstandsflächen von einem bestehenden Gartenhaus (ca. 0,75 m) und einer bestehenden Lagerhalle (3,00 m) auf den Nachbargrundstücken. Die überlagerten Abstandsflächen liegen voll auf dem Grundstück des Antragstellers, d.h. die bestehenden Nachbargebäude halten die Abstandsflächen nicht ein. Abstandsflächen dürfen sich nicht überlagern.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der maximalen Gebäudelänge der abweichenden Bauweise wird befreit. Mit den beantragten Abweichungen von den Vorgaben zu Abstandsflächen in der Landesbauordnung besteht Einverständnis.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Lagerhalle in Umschlaghalle für Lebensmittel auf dem Grundstück FINr. 3511, Edekastraße 3
Vorlage: BV/004/2026**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industrieplan“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit Lagerflächen vor und nach dem Umbau löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus. Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Umbau e. Zweifamilienwohnh. in e. Dreifamilienwohnhaus durch Anheben d. Daches, Errichtung e. Gaube sowie Nachgenehmigung e. Anbaues an d. best. Garage u. d. Eingansüberdachung auf d. Grundst. FINr. 3347/1, Friedhofstr. 14a
Vorlage: BV/008/2026**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im unbeplanten Innenbereich und ist daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die nähere Umgebung entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnungen regelmäßig zulässig. Die Höhe des Bauvorhabens liegt innerhalb des Rahmens der Umgebung. Die Grundfläche und die Gebäudepositionierung innerhalb der Grundstücksfläche sollen nicht verändert werden. Das Bauvorhaben fügt sich folglich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben mit einer zusätzlichen Wohnung im Dachgeschoss löst keinen neuen Stellplatzbedarf aus, da in der Stellplatzsatzung Änderungen zu Wohnzwecken im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO von der Stellplatzpflicht ausgenommen sind. Dies sind Nutzungsänderungen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude und die Aufstockung von Wohngebäuden.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1.6 Antrag auf isolierte Befreiung; Errichtung eines Carports über einem Stellplatz

auf dem Grundstück FINr. 2880/2, Estenfelder Straße 28
Vorlage: BV/009/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Seelein“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bauvorhaben ist eine Befreiung von der Festsetzung Baugrenzen erforderlich. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche liegt mittig im Grundstück im Bereich des Wohnhauses. Der Carport soll jedoch an der südöstlichen Ecke des Grundstücks über einem bestehenden Stellplatz errichtet werden. Garagen und Carports können grundsätzlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baugrenzen) zugelassen werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Befreiung aus Sicht der Verwaltung nicht berührt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Es entsteht eine rege Diskussion zu den Themen Abstimmung eines Bauvorhabens innerhalb einer Eigentümergeinschaft und einheitliche Gestaltung einer Stellplatzanlage. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der Baugrenze wird zugunsten der Errichtung eines Carports befreit.

Abstimmungsergebnis: 8:1 beschlossen

1.7 Antrag auf Vorbescheid; Unterstellen von land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Winterdienstmaschinen und Brennholzlagerung auf dem Grundstück FINr. 3004, am Radweg nach Rothof
Vorlage: BV/002/2026

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und ist daher gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben ist nicht privilegiert zulässig gemäß § 35 Abs. 1 Bau GB, da der Antragsteller keinen landwirtschaftlichen Betrieb führt. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die Umnutzung einer zulässigerweise als landwirtschaftliches Gebäude errichteten Maschinenhalle.

Der Bauausschuss erörtert verschiedene Aspekte. Landwirtschaftsnahe Dienstleistungen, wie beantragt, werden unproblematisch gesehen. Eine Weiterentwicklung zu sonstigen gewerblichen Nutzungen wird allerdings nicht gewünscht. Eine Steuerungsmöglichkeit gegen im Außenbereich ungeeignete gewerbliche Nutzungen hat die Gemeinde durch den fehlenden Rechtsanspruch auf Wasserver- und Abwasserentsorgung. Ein Mitglied des Bauausschusses verweist auf frühere Fälle, bei denen landwirtschaftsnahe Dienstleistungen aufgegeben werden mussten. Die Weiternutzung eines bestehenden Gebäudes wird grundsätzlich positiv gesehen, aber nicht um den Preis einer Öffnung für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Außenbereich. Nach der Erörterung fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.8 Antrag auf Baugenehmigung; Teil-Umbau eines Bürogebäudes zur befristeten Nutzung bis zum 31.12.2027 als Arztpraxis auf dem Grundstück FINr. 3693, Edekastraße 4
Vorlage: BV/012/2026**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Industrieplan“ und ist daher gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Bauvorhaben ist eine Ausnahme von der Festsetzung des Baugebiets, hier Industriegebiet erforderlich. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im Industriegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Das heißt, dass eine Arztpraxis als Einzelfallentscheidung zugelassen werden kann. In diesem Fall ist die Nutzungsänderung befristet bis zum 31.12.2027, so dass keine dauerhafte Veränderung der Nutzungsmischung im Industriegebiet erwartet werden muss. Darüber hinaus ist der Bedarf vorhanden, da sonst die bestehende Arztpraxis aus der Edekastraße ihr Zwischenquartier ggfs. in einem anderen Gebiet von Rottendorf aufschlagen müsste, was für den Patientenbestand von Nachteil wäre. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 3 Stellplätze erforderlich. 9 Stellplätze sind nachgewiesen.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von der Festsetzung der Art der Nutzung „Industriegebiet“ wird zugunsten einer befristeten Nutzung als Arztpraxis eine Ausnahme erteilt. Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

2 Sonstiges

Kein Punkt.

Der Vorsitzende



Roland Schmitt, 1. Bürgermeister