

Niederschrift –Öffentlicher Teil- zur Sitzung des Bauausschusses

Sitzungstermin: Montag, 20.07.2026
Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 20:30 Uhr
Ort, Raum: im Rathaus - Sitzungssaal

Anwesend sind:

1. Bürgermeister

Schmitt, Roland

Mitglieder des Gemeinderates

des Gemeinderates, Damen und Herren

Ausschussmitglied

Friedrich, Klaus
Hesselbach, Martin
Horak, Bernd
Och, Johannes
Preisendörfer, Monika
Riedl, Detlev
Vogel-Weigel, Lena

Stellvertreter

Geulich, Robert

Vertretung für Herrn Gemeinderat
Thomas Schmitt

Verwaltung

Konrad, Christine

Entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglied

TAGESORDNUNG:

A) ÖFFENTLICHER TEIL

- 1 Genehmigungsverfahren
 - 1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Lagerhalle in Munitionslager und Waffenlager im EG und einer Büchsenmacherei, Werkstatt und einzelne Büros im OG, sowie eines Schießstandes auf den Grundstücken FINr. 3858 und 3859, Ostring 7 und 9
Vorlage: BV/035/2026
 - 1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Hallenteiles zu Büroflächen sowie brandschutztechnische Ertüchtigungen auf dem Grundstück FINr. 3860, Ostring 11
Vorlage: BV/036/2026
 - 1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Sicherheitszaunanlage Höhe 2,5 m mit Toren und Türe sowie Abbruch einer offenen Halle auf den Grundstücken FINrn. 3860, 3859, 3858, 3856, 3848 und 3847, Ostring 7-11 und Schießhausstraße 13
Vorlage: BV/039/2026
 - 1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FINr. 3420/1, Hinterlieger Hauptstraße 50
Vorlage: BV/037/2026
 - 1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum zur Nutzung als Ferienwohnung bzw. zur Kurzzeitvermietung auf dem Grundstück FINr. 3413/3, Hauptstraße 58
Vorlage: BV/040/2026
 - 1.6 Antrag auf isolierte Abweichung; Abbruch einer genehmigten Doppelgarage und Neubau einer größengleichen Doppelgarage Richtung Nord-Osten auf dem Grundstück FINr. 2391/1, Mittlerer Talweg 8
Vorlage: BV/038/2026
- 2 Vorberatung
- 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.

1 Genehmigungsverfahren

1.1 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung einer Lagerhalle in Munitionslager und Waffenlager im EG und einer Büchsenmacherei, Werkstatt und einzelne Büros im OG, sowie eines Schießstandes auf den Grundstücken FlNr. 3858 und 3859, Ostring 7 und 9 Vorlage: BV/035/2026

Sachverhalt:

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

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von der Festsetzung der BMZ (Baumassenzahl), der Baugrenze / Grünfläche und der Festsetzung zur Einfriedung erforderlich. Im Bebauungsplan ist eine BMZ von 6,0 festgesetzt. Mit Baugenehmigung vom 06.04.1989 wurde eine Befreiung von der BMZ für den Neubau der Lagerhalle auf der FlNr. 3859 erteilt. Mit Baugenehmigung vom 24.07.1991 wurde einer geringfügigen Überschreitung der BMZ für den Neubau der Lagerhalle auf der FlNr. 3858 zugestimmt. Diese Überschreitung der BMZ wurde mit der Erweiterung der Lagerhalle (Baugenehmigung vom 14.05.1992) noch vergrößert. Die beiden Grundstücke zusammen weisen daher im Bestand bereits eine genehmigte BMZ von 6,37 auf. Für den Schießstand soll nun die Halle auf der FlNr. 3859 im OG angebaut werden, um die erforderliche Länge realisieren zu können. Dieser geplante Anbau erhöht die BMZ um 0,08 auf 6,45. Der Befreiung kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da mit den bestehenden und geplanten Gebäuden die festgesetzte GRZ eingehalten wird und die bestehenden Gebäudehöhen nicht überschritten werden. Die städtebauliche Struktur und Wirkung werden daher nicht verändert.

Des Weiteren ist eine straßenbegleitende Grünfläche von 3 m Breite festgesetzt, auf deren straßenabgewandter Seite die Baugrenze verläuft. Diese sollen durch den neuen Anbau im OG auf einer Breite zwischen 0,7 und 1,2 m überbaut werden. Im Bestand ist diese Grünfläche, wie zum großen Teil im gesamten Industriegebiet, nicht vorhanden. Die Baugrenze soll nur geringfügig überschritten werden. Die städtebauliche Struktur und Wirkung werden daher auch durch diese Befreiung nicht verändert.

Im Bebauungsplan ist auch eine gestalterische Festsetzung zu Material und Höhe der Einfriedungen enthalten. Geplant ist ein 2,50 m hoher Stabgitterzaun. Gemäß Festsetzung darf nur ein maximal 2 m hoher Maschendrahtzaun mit Betonpfosten errichtet werden. Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß und zudem mit den Sicherheitsstandards für Betriebe, in denen Waffen und Munition gelagert oder produziert werden nicht vereinbar. Von gestalterischen Festsetzungen kann die Gemeinde jederzeit eine Befreiung erteilen.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 27 Stellplätze erforderlich. 27 Stellplätze sind nachgewiesen. Sie liegen zum Teil auf dem Nachbargrundstück FlNr. 3856.

Von den Mitgliedern des Bauausschusses werden Nachfragen zur Lärmentwicklung und Zugänglichkeit der Schießanlage gestellt. Darüber hinaus wird erörtert, ob trotz der geplanten Fremdnutzung durch einen Mieter die dauerhafte Nutzung gewährleistet ist. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von den Festsetzungen zur BMZ, zur Baugrenze, zur Grünfläche und zu Material und Höhe der Einfriedung wird befreit.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.2 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung eines Hallenteiles zu Büroflächen sowie brandschutztechnische Ertüchtungen auf dem Grundstück FINr. 3860, Ostring 11
Vorlage: BV/036/2026**

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 verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 153 Stellplätze erforderlich. 153 Stellplätze sind nachgewiesen. Sie liegen zum größten Teil auf dem Nachbargrundstück FINr. 3856.

Ohne weitere Diskussion fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.3 Antrag auf Baugenehmigung; Errichtung einer Sicherheitszaunanlage Höhe 2,5 m mit Toren und Türe sowie Abbruch einer offenen Halle auf den Grundstücken FINrn. 3860, 3859, 3858, 3856, 3848 und 3847, Ostring 7-11 und Schießhausstraße 13
Vorlage: BV/039/2026**

Sachverhalt:

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

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von der Festsetzung der Baugrenze / Grünfläche und zur Einfriedung erforderlich.

Im Bebauungsplan ist eine straßenbegleitende Grünfläche von 3 m Breite festgesetzt, auf deren straßenabgewandter Seite die Baugrenze verläuft. Diese soll durch einzelne Stellplätze auf Teilbreiten überbaut werden. Die Baugrenze soll nur geringfügig überschritten werden. Im Bestand ist diese Grünfläche, wie zum großen Teil im gesamten Industriegebiet, nicht vorhanden. Die städtebauliche Struktur und Wirkung werden daher durch diese Befreiung nicht verändert.

Des Weiteren ist eine gestalterische Festsetzung zu Material und Höhe der Einfriedungen enthalten. Geplant ist ein 2,50 m hoher Stabgitterzaun. Gemäß Festsetzung darf nur ein maximal 2 m hoher Maschendrahtzaun mit Betonpfosten errichtet werden.

Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß und zudem mit den Sicherheitsstandards für Betriebe, in denen Waffen und Munition gelagert oder produziert werden nicht vereinbar. Von gestalterischen Festsetzungen kann die Gemeinde jederzeit eine Befreiung erteilen.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Das Bauvorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

Die zusätzliche Einzäunung der Schießhausstraße 13 wird kurz erörtert. Ein Mitglied des Bauausschusses regt an, die Begrünung der Stellplatzanlage kompakter zu gestalten und die Stellplatzanlage mit Photovoltaik zu überdachen. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Von den Festsetzungen zur Baugrenze, zur Grünfläche und zu Material und Höhe der Einfriedung wird befreit.

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.4 Antrag auf Baugenehmigung; Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück FlNr. 3420/1, Hinterlieger Hauptstraße 50
Vorlage: BV/037/2026**

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 Wohngebäude regelmäßig zulässig.

In dem Quartier gibt es bereits Hinterliegerbebauungen. Die Grundfläche und die Höhe des Bauvorhabens liegen innerhalb des Rahmens der Umgebung. Wie die Umgebungsbebauung soll das Bauvorhaben mit seitlichem Grenzabstand erstellt werden. Übereinstimmend mit Nachbargebäude soll das Bauvorhaben parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet 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 verkehrliche und technische Erschließung des Baugrundstücks soll über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Vorderliegergrundstück erfolgen.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rottendorf wird eingehalten. Für das Bauvorhaben sind 2 Stellplätze erforderlich. 2 Stellplätze sind nachgewiesen.

Die Mitglieder des Bauausschusses erörtern ausführlich mögliche Nutzungskonflikte mit dem Schulsportplatz und einer evtl. Schulerweiterung bzgl. Lärm. Anschließend fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen. Er weist darauf hin, dass die Nutzung des Nachbargrundstücks als Schulsportplatz oder für einen Erweiterungsbau der Schule nicht eingeschränkt werden darf.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

**1.5 Antrag auf Baugenehmigung; Nutzungsänderung von Wohnraum zur Nutzung als Ferienwohnung bzw. zur Kurzzeitvermietung auf dem Grundstück FlNr. 3413/3, Hauptstraße 58
Vorlage: BV/040/2026**

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte in einem Zweifamilienhaus die bestehende Erdgeschosswohnung 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 Gewerbebetrie-

be 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 nicht eingehalten. Für das Bauvorhaben ist 1 Stellplatz erforderlich. Es wird kein Stellplatz nachgewiesen, wäre auf dem Grundstück allerdings problemlos unterzubringen.

Nachdem dieses Jahr bereits mehrere Wohnungen baurechtlich zu Ferienwohnungen umgenutzt worden sind, diskutieren die Mitglieder des Bauausschusses ausführlich, ob dies bei der aktuellen Wohnraumnachfrage Anlass zu Bedenken gibt und regen an, über eine Zweckentfremdungssatzung nachzudenken. Danach fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der ausnahmsweise zulässigen Nutzung Ferienwohnung wird zugestimmt. Der Bauausschuss erteilt dem oben genannten Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen, wenn die Vorgaben der Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

1.6 Antrag auf isolierte Abweichung; Abbruch einer genehmigten Doppelgarage und Neubau einer größengleichen Doppelgarage Richtung Nord-Osten auf dem Grundstück FINr. 2391/1, Mittlerer Talweg 8 Vorlage: BV/038/2026

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt eine Abweichung von der Einhaltung des Stauraums vor der Garage.

Gemäß § 2 GaStellV ist vor den, die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Zielstellung ist, dass das Auto nicht hindernd auf der Fahrbahn steht.

Die Gemeinde Rottendorf hat einer Abweichung vom Stauraum regelmäßig zugestimmt, wenn eine automatisch funkferngesteuerte Türöffnungs- bzw. -schließanlage eingebaut wird. Der Antragsteller plant den Einbau einer elektrischen Toröffnung einschließlich Fernbedienung.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Abweichung zugestimmt werden, da im Mittleren Talweg nur Anliegerverkehr fährt. Die Einsicht in den Mittleren Talweg ist in ausreichender Länge gegeben. Zudem muss kein Gehsteig überfahren werden.

Es liegen in Rottendorf bereits zahlreiche Präzedenzfälle mit verkürztem Stauraum und ferngesteuertem Torantrieb vor.

Vor Eintritt in die Diskussion stellt ein Mitglied des Bauausschusses den Antrag zur Geschäftsordnung darüber abzustimmen, dass Herr Detlev Riedl von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen ist, da er als Planfertiger persönlich beteiligt sei. Daraufhin lässt der Vorsitzende Herr Bürgermeister Roland Schmitt den Antrag auf Geschäftsordnung abstimmen.

Beschluss:

Herr Detlev Riedl wird aufgrund persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 1:7 abgelehnt

Anschließend wird die Erörterung des Tagesordnungspunktes fortgeführt. Nach Rückfragen aus dem Bauausschuss zur maximal zulässigen Länge einer Grenzbebauung und der Genehmigung der Garage an der anderen Grundstücksgrenze fasst der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der Abweichung von § 2 der Garagen- und Stellplatzverordnung zugunsten eines Verzichts auf den Stauraum wird zugestimmt, wenn ein ferngesteuerter Torantrieb eingebaut wird.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

2 Vorberatung

Kein Punkt.

3 Sonstiges

Kein Punkt.

Der Vorsitzende

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

Roland Schmitt, 1. Bürgermeister