



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 106. Sitzung des Gemeinderates

---

<b>TOP 1</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung mit Antrag auf Abweichung und denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Sanierung und Nutzungsänderung "Alte Mühle" Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 295, Grundstraße 4, Gemarkung Rieden</b>
--------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück Fl. Nr. 295, Grundstraße 4, „Mittlere Mühle“, Gemarkung Rieden, sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Bereich, der in der Flächennutzungsplanung als „Schutzwürdige Landschaftsbestandteile, Ödland, Grünland“ gekennzeichnet ist, befindet.

Bei der „Mittleren Mühle“ handelt es sich um ein in der Denkmalliste mit folgendem Beschrieb eingetragenes Baudenkmal:

„Hausen b. Würzburg, **D-6-79-143-32, Grundstraße 4**, Ehem. Mühle, sog. Mittlere Mühle, zweigeschossiger, verputzter Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach und Hausteingliederung, 18. Jh. **nachqualifiziert.**“

Der Bauherr plant eine grundlegende Sanierung des ehemaligen Mühlengebäudes mit Abbruch des bestehenden Dachstuhls und Errichtung eines neuen Dachstuhles in gleicher Lage und Geometrie mit Gauben (für das Dachgeschoss als zukünftigen Wohnraum) sowie Abbruch von unmittelbar angrenzenden Nebengebäuden sowie die Errichtung einer Terrasse.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg stellt fest, dass das betroffene Anwesen unter folgender Nummer und mit folgendem Beschrieb in der Denkmalliste – Baudenkmäler - des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen ist:

„Hausen b. Würzburg, **D-6-79-143-32, Grundstraße 4**, Ehem. Mühle, sog. Mittlere Mühle, zweigeschossiger, verputzter Bruchsteinmauerwerksbau mit Satteldach und Hausteingliederung, 18. Jh. **nachqualifiziert.**“

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt der beantragten >>Sanierung und Nutzungsänderung „alte Mühle“ Wohnhaus in Rieden, Grundstraße 4. Fl. Nr. 295<< in der vorgelegten Form mit Abbruch des bestehenden Dachstuhls und Errichtung eines neuen Dachstuhles in gleicher Lage und Geometrie mit Gauben (für das Dachgeschoss als zukünftigen Wohnraum) sowie Abbruch von unmittelbar angrenzenden Nebengebäuden sowie Errichtung einer Terrasse zu und befürwortet gleichzeitig dieses Vorhaben im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, da gerade auch diese Revitalisierung eines Baudenkmals zum Erhalt und Schutz der historischen Substanz des Baudenkmales insgesamt beiträgt.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt daher auch der Erteilung einer entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ausdrücklich zu.

**einstimmig beschlossen Ja 11**

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1771/9, Am Gansgraben 70, Gemarkung und GT Hausen</b>
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gansgraben“ liegt. Der Bauherr plant die Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Garage. Das Wohnhaus entspricht dem bereits auf dem Nachbargrundstück vom gleichen Bauherren errichteten. Im Gegensatz zur ersten Planung, die

dem Bebauungsplan entsprach, kann das neue Bauvorhaben nicht im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

Da aufgrund der Geländeform die Aufschüttung für die Terrasse das zulässige Maximum von einem Meter überschreitet, ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und somit ein Antrag auf Baugenehmigung nötig.

Bezüglich Befreiung für eine Terrassenaufschüttung gibt es im gleichen Plangebiet des Bebauungsplans bereits einen Bezugsfall.

Als Reaktion auf die Bekanntmachung der heutigen Sitzung mit Angabe der Tagesordnungspunkte ging zu diesem Bauantrag ein Brief des Feuerwehrkommandanten, der Anlieger in diesem Wohngebiet ist, bezüglich der Stellplatzsituation in Siedlungsgebieten in der Verwaltung ein. In dem Schreiben schildert er u.a., dass auf dem Grundstück Am Gansgraben 68, auf dem bereits ein Dreifamilienwohnhaus errichtet wurde, aktuell nur eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz und ein weiterer Stellplatz vorhanden sind und daher die Fahrzeuge der Wohnungsmieter auf öffentlichem Grund parken. Damit öffentliche Parkplätze Besuchern zur Verfügung stehen und Rettungswege nicht durch „wildes Parken“ zu versperren, stellt er folgende Anträge:

1. Der Bauherr des Anwesens Am Gansgraben 68 ist zu verpflichten, mindestens zwei weitere Stellplätze auf eigenem Grund zu errichten.
2. Der Bauherr des Anwesens Am Gansgraben 70 ist mindestens auf die Errichtung der in der GaStellV bzw. weiterer Rechtsvorschriften, auf welche die BayBO ggf. verweist, vorgegebene Anzahl der Stellplätze (vier) auf eigenem Grund zu verpflichten. Darüber hinaus beantrage ich gemäß den verschiedenen aufgefundenen Empfehlungen auf mindestens 1,5-1,75 Stellplätze je Wohneinheit, also 5-6 Stellplätze in Summe, zu erhöhen.
3. Die Gemeinde muss zeitnah eine in allen Straßen und Bereichen der Gemeinde gültige Stellplatzsatzung erlassen, welche zeitgemäßen Anforderungen moderner Haushalte nachkommt. (Stichwort Zweit- und Drittauto)

Hierzu stellt Erster Bürgermeister Bernd Schraud fest, dass die Gemeinde über eine Stellplatzsatzung verfügt, in der für Wohnhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten 1,5 Stellplätze je Wohnung vorgeschrieben sind. Damit liegt sie bereits über den Vorgaben der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung, die für Mehrfamilienhäuser 1,1 Stellplätze pro Wohnung vorsieht. Bei dem aktuell vorliegenden Bauantrag sind in der Planung ebenso wie beim bereits errichteten Dreifamilienwohnhaus auf dem Nachbargrundstück jeweils 1 Garage und 4 Stellplätze vorgesehen, was den Anforderungen der Stellplatz-Satzung der Gemeinde entspricht und damit auch den im Brief gestellten Forderungen nachkommt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Dreifamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1771/9, Am Gansgraben 70, Gemarkung und GT Hausen, in der vorliegenden Form zu. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wird hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Aufschüttungen ebenfalls zugestimmt.

**einstimmig beschlossen Ja 11**

<b>TOP 3      Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Gewerberäumen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 538/1, Nähe Am Kracken, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Erbshausener Bach“ liegt, in einer als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO gekennzeichneten Fläche. Das bedeutet, dass mind. 50 % der Mischgebietsfläche auch gewerblich genutzt werden müssen.

Da bereits ein Teil der Fläche für Bauvorhaben ohne Gewerbe vorgesehen ist, können auf der verbleibenden Fläche nur Bauvorhaben zugelassen werden, die auch einer gewerblichen Nutzung dienen.

Der Bauherr möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob die geplante Bebauung mit einem Wohnhaus mit zwei Gewerberäumen dem Mischgebietscharakter entspricht und auf dem Grundstück zugelassen werden kann.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stellt, unter der Voraussetzung, dass die geplante Bebauung durch die untere Bauaufsichtsbehörde als dem Mischgebietscharakter entsprechend anerkannt wird, in Aussicht, einem Bauantrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Gewerberäumen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 538/1, Nähe Am Kracken, Gemarkung und GT Erbshausen, zuzustimmen.

**einstimmig beschlossen Ja 11**

**TOP 4 Bauantrag zur Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 929/5, Froschgrube 7, Gemarkung und GT Rieden**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück Fl. Nr. 929/5, Froschgrube 7, Gemarkung Rieden, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, seit 18. April 1980 wirksamen Bebauungsplans „Froschgrube“ liegt.

Das geplante Vorhaben ist verfahrensfrei gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO.

Durch die Errichtung des Gewächshauses auf der nördlichen Grundstücksgrenze wird jedoch die maximal zulässige Gesamtlänge der Grenzbebauung von 9 m für diese Grundstücksgrenze laut Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO überschritten (Länge der bestehenden Grenzgarage: ca. 8,00 m + Länge des geplanten Gewächshauses: 2,56 m = ca. 10,56 m Gesamtlänge auf der nördlichen Grundstücksgrenze).

Hierfür ist eine Genehmigung gem. Art. 63 BayBO zur Abweichung nötig. Das Einvernehmen aller Nachbarn wurde durch die Unterschriften bestätigt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur isolierten Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der maximal zulässigen Grenzbebauung für die Errichtung eines Gewächshauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 929/5, Froschgrube 7, Gemarkung Rieden, in der vorgelegten Form.

**einstimmig beschlossen Ja 10 Befangen 1**

**Abstimmungsvermerke:**

Gemeinderätin Ulrike Feser hat wegen persönlicher Beteiligung im Sinne von Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

**TOP 5 Nachrichtliche Mitteilung über Vorlage im Genehmigungsverfahren: Antrag zur Errichtung eines Wintergartens an ein bestehendes Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/3, Wasen 13, Gemarkung und GT Erbshausen**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Erbshausener Bach“ liegt.

Das Bauvorhaben hält sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans und wird daher als Vorhaben im Genehmigungsverfahren dem Gemeinderat nur zur Kenntnisnahme vorgelegt und von der Verwaltung an das Landratsamt weitergeleitet.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 6 Antrag auf isolierte Abweichung zur Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 30, Holundergasse, Gemarkung und GT Erbshausen**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Erbshausen liegt. Die Bauherren möchten für das auf dem Nachbargrundstück errichtete Wohnhaus einen zusätzlichen Carport errichten.

Da der Abstand zur Holundergasse nur 1 m betragen soll, ist eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nötig.

Die Bauherren begründen ihren Antrag wie folgt:

„Wir möchten den Abstand von der Straße bitte nur auf 1m festlegen, da wir sonst einen schönen alten Baum fällen müssten. Die Straße ist sehr gut einsehbar.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt keine Bedenken gegen die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 30, Holundergasse, Gemarkung und GT Erbshausen, gemäß dem vorliegenden Antrag.

**einstimmig beschlossen Ja 11**

**TOP 7 Beteiligung an ILE-Studie Grundwasserschutz und Kulturlandschaft**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

**Vorgeschichte**

Im Herbst/Winter 2017/2018 haben sich die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte schon einmal mit der Thematik befasst und Beschlüsse zu einer Beteiligung ihrer Gemeinde an einer „Pilotstudie Grundwasserschutz“ gefasst. Zugestimmt haben Bergtheim, Estenfeld, Hausen, Kürnach und Oberpleichfeld. Unter den damaligen Rahmenbedingungen nicht zugestimmt haben Eisenheim, Prosselsheim und Unterpleichfeld. Für Rimpar und Güntersleben war es damals nicht relevant.

**Nach vielen Bemühungen neue Rahmenbedingungen**

Die Lenkungsgruppe der Kommunalen Allianz, also alle Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, waren immer der Meinung, dass sich eine Studie oder ein Konzept nicht auf das Thema Bewässerung beschränken dürfe, sondern dass alle Belange der Kulturlandschaft mit betrachtet werden müssen. Also insbesondere auch, welche Auswirkungen hätte eine Ausweitung der Bewässerung auf die Kulturlandschaft, auf Natur- und Artenschutz und natürlich auch auf die landwirtschaftlichen Strukturen. Das war nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes und der Förderrichtlinie bisher nicht möglich.

Nach mehreren Besuchen bei den zuständigen Ministerien, dem Besuch des damaligen Umweltministers Dr. Huber in Bergtheim und Gesprächen mit der Regierung von Unterfranken und dem Wasserwirtschaftsamt, konnte nun erreicht werden, dass die Aufgabenstellung der Zielstellung der Region angepasst werden konnte.

**Kosten und Finanzierung**

Es wird mit Kosten von 120.000 bis maximal 180.000 EUR gerechnet (je nach Größe des Untersuchungsgebietes). Das Konzept soll öffentlich ausgeschrieben und dann schrittweise beauftragt werden, um die Aufgabenstellung ggf. anpassen zu können. Es wurde eine Förderung in Höhe von bis zu 90 % in Aussicht gestellt, was natürlich sehr attraktiv ist.

Da nun die Aufgabenstellung erweitert und somit auch für Rimpar und Güntersleben interessant ist, kann das Untersuchungsgebiet auf den gesamten Würzburger Norden ausgeweitet werden, unterteilt in ein Kerngebiet (Hausen, Bergtheim, Unterpleichfeld, Oberpleichfeld, Estenfeld, Kürnach und Prosselsheim) sowie in ein Ergänzungsgebiet (Rimpar, Güntersleben und Eisenheim).

Generell werden die Kosten keinesfalls höher als von den Gemeinden damals beschlossen, eher niedriger.

Der Gemeinderat soll entscheiden, ob sich die Gemeinde an den Kosten für die Erarbeitung des Konzeptes mit der geänderten Aufgabenstellung beteiligen möchte und die Gemeinde

Bergtheim ermächtigt werden soll, den Antrag im Rahmen des „Pilotförderprogramms landwirtschaftliche Bewässerung“ einzureichen und die Förderung abzuwickeln. Beteiligen sich nicht alle Gemeinden aus dem Kerngebiet, wird das Vorhaben nicht weiter verfolgt.

Der Eigenanteil der einzelnen Gemeinden berechnet sich nach der Anzahl der Einwohner sowie der Größe der landwirtschaftlichen Fläche und beträgt für die Gemeinde Hausen max. 4.202 €. Sollten Teile des Ergänzungsgebietes wegfallen, reduzieren sich die Kosten entsprechend.

Auf die Nachfrage von Gemeinderat Dieter Schmidt, ob auch der Grundwasserschutz in der Studie berücksichtigt wird, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass es im Sinne der ILE ist, zu klären, wie sich Bewässerung und Trinkwasserschutz vereinbaren lässt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt der Beteiligung an den Kosten für die Erarbeitung des Konzeptes mit der geänderten Aufgabenstellung zu. Der Antrag im Rahmen des „Pilotförderprogramms landwirtschaftliche Bewässerung“ soll durch die Gemeinde Bergtheim eingereicht werden. Diese soll auch die Förderung abwickeln.

**einstimmig beschlossen Ja 11**

## **TOP 8 Verschiedenes**

### **TOP 8.1 Änderung der Bezeichnung der Pleichach-Mittelschule Unterpleichfeld**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass der Schulverband Kürnachtal und die beteiligten Gemeinden vor einiger Zeit beantragt haben, die Mittelschule Kürnachtal in Estenfeld aufzulösen und den Einzugsbereich der Mittelschule Estenfeld der Pleichach-Mittelschule Unterpleichfeld zuzuordnen.

Die Mittelschule Unterpleichfeld soll zukünftig die Bezeichnung „Mittelschule Pleichach-Kürnachtal in Unterpleichfeld“ führen.

Der Mittelschulverbund Markward von Grumbach besteht zukünftig aus der Mittelschule Pleichach-Kürnachtal in Unterpleichfeld und der Maximilian-Kolbe-Mittelschule Rimpar. Dieser Punkt ist nicht in der Tagesordnung enthalten und dient daher nur als Information. Gedacht, sollte bezüglich der künftigen Bezeichnung Diskussionsbedarf bestehen, wird in der nächsten Gemeinderatssitzung eine Abstimmung stattfinden.

Dritter Bürgermeister Peter Weber sieht bezüglich der geplanten Bezeichnung Diskussionsbedarf und stellt den Antrag, in der nächsten Sitzung über die Namensgebung abzustimmen.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.2 Anfrage bezüglich möglicher Dachvarianten im Baugebiet „Am Erbshausener Bach“**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass der Architekt des geplanten Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/1, Wasen 17, GT Erbshausen, mitgeteilt hat, dass folgende Dachausführungen in der Planung sind:

Flachgeneigtes Pultdach ca. 8° oder Flachdach mit extensiver Begrünung.

Für beide Dachvarianten wäre eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig.

Bei der Variante Flachdach gibt es einen Bezugsfall wegen des Flachdachs auf Grundstück Fl.-Nr. 529/3.

Der Planer möchte nun wissen, ob die Gemeinde einer, beiden oder keiner Dachvariante zustimmen würde.

Gemeinderat Dieter Schmidt ist der Ansicht, dass der Bebauungsplan eingehalten werden sollte und für eine Beratung des Gemeinderates die Bauantragsunterlagen eingereicht werden sollen.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.3 Begehung Trinkwasserversorgungsanlagen**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass eine Begehung der Trinkwasserversorgungsanlagen durch das Gesundheitsamt stattgefunden hat. Die Mitarbeiter des Gesundheitsamtes waren von den Anlagen der Gemeinde beeindruckt und haben die Trinkwasserversorgung als vorbildlich bezeichnet.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 8.4 Zustand Barfußpfad**

Dritter Bürgermeister Peter Weber regt an, den Barfußpfad einmal jährlich, im Frühjahr, wieder herzurichten durch z.B. Auffüllen einzelner Themenfelder oder Entfernen von Ästen.

**zur Kenntnis genommen**