



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 16. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

**TOP 1 Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BIm-SchG) zur Errichtung und zum Betrieb von zwei oberirdischen Flüssiggaslagerbehältern auf dem Grundstück Fl. Nr. 409, Gemarkung Hausen**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl. Nr. 409, Nähe Jahnstraße, Gemarkung Hausen, ist im Flächennutzungsplan in seinem nordwestlichen Bereich als Grünfläche, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es ist Teil der landwirtschaftlichen Hofanlage des Demeterhofs Konrad.

Die beiden plangegenständlichen oberirdischen Flüssiggaslagerbehälter sind bzw. sollen unmittelbar östlich der bestehenden Trocknungshalle errichtet werden.

Die beiden Flüssiggaslagerbehälter dienen dem Betrieb der Flüssiggasbrenner für die Kräutertrocknungsanlage der Halle.

Die beiden Trocknungskammern der Halle sind dabei mit je zwei Flüssiggasbrennern ausgestattet.

Dafür sollen dann die beiden Flüssiggaslagerbehälter mit jeweils einer Flüssiggaslagermenge von bis zu 2.900 kg, zusammen also bis zu 5.800 kg zur Verfügung stehen.

Die geplante Trocknungsanlage beschreibt sich damit wie folgt:

- Aufbau und Betrieb von zwei getrennten Flüssiggasanlagen zur Versorgung von zwei getrennten Trockenkammern,
- Ausstattung jeder Trockenkammer mit je zwei Brennern,
- Aufstellung und Betrieb von 2 x 2,9 t oberirdischen Flüssiggaslagerbehältern mit einer Flüssiggaslagermenge von zusammen 5,8 t.
- Beide Flüssiggaslagerbehälter bzw. die beiden Gasphasenleitungen werden nicht zusammengeschlossen.
- Von jedem Flüssiggaslagerbehälter wird eine separate Gasversorgungsleitung ins Gebäude bzw. zu den beiden Trockenkammern mit den dazugehörigen Brennern geführt.

Die Abstandsflächen für die beiden Flüssiggaslagerbehälter kommen auf dem Baugrundstück selbst zu liegen.

Auch die beiden Schutzbereiche der zwei Flüssiggaslagerbehälter kommen auf dem Baugrundstück zu liegen. Durch die geplante Errichtung einer entsprechenden Schutzwand soll notwendigerweise ein Überschneiden dieser beiden Schutzbereiche verhindert und damit durch diese Unterbrechung der beiden Schutzbereiche eine gegenseitige Beeinflussung ausgeschlossen werden.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt unter dem Vorbehalt, dass alle einschlägigen Sicherheitsvorschriften für die Errichtung und den Betrieb eingehalten werden, gegen die Errichtung und den Betrieb von zwei oberirdischen Flüssiggaslagerbehältern auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Fl. Nr. 409, Nähe Jahnstraße.

ße, in der mit Schreiben des Landratsamtes Würzburg, Fachbereich Immissionsschutz und Abfallrecht, vom 27. April 2022, AZ.: FB 53-1711.01.109.02.01, vorgelegten Form keine Einwendungen.

**einstimmig beschlossen Ja 5**

<b>TOP 2     Antrag auf Vorbescheid zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 29/2, Nähe Am Wasserhaus, Gemarkung Hausen</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Darstellung des Grundstücks im Flächennutzungsplan der Gemeinde ergibt von Osten nach Westen gehend drei Teilflächen mit unterschiedlich vorgesehener Nutzung

- die östliche Teilfläche: Dorfgebiet (MD),
- die mittlere Teilfläche: Grünfläche und
- die westliche Teilfläche: Flächen für die Landwirtschaft.

Dabei sind

- die östliche Teilfläche mit Gebäuden, die verschiedene Büro-, Lager- und Werkstatträume einer Kfz.-Werkstatt beherbergen,
- die mittlere Teilfläche ebenfalls mit Gebäuden der Kfz.-Werkstatt bebaut,
- während die westliche Teilfläche noch unbebaut ist.

Die noch unbebaute westliche Teilfläche ist Gegenstand des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid. Der Antrag zielt auf die Bebauung für Wohnzwecke ab.

Die genaue Bezeichnung des Vorhabens im Antrag auf Vorbescheid lautet:

„Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) auf dem Grundstück Fl. Nr. 29/2. Der Bauherr plant die Errichtung einer Wohnung (Neubau) für den Betriebsleiter des bestehenden Gewerbebetriebs im westlichen Grundstücksbereich (siehe Lageplan). Das geplante Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid dient zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) und insbesondere zur Klärung der Frage, ob sich das geplante Baufeld im Innen- oder Außenbereich befindet.“

Erster Bürgermeister Bernd Schraud informiert in diesem Zusammenhang über die Rückmeldung zu einer Bauvoranfrage aus der 15. Bauausschusssitzung für ein Grundstück Nähe Holzweg. Hier hat das Landratsamt eine Wohnbebauung nach aktuellem Stand abgelehnt, aber auf die Möglichkeit einer Einbeziehungssatzung hingewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Möglichkeit auch für den hier vorliegenden Fall gegeben ist. Wichtige Voraussetzung ist die Erschließung des Grundstücks. Da es sich hier um eine Teilfläche eines bereits erschlossenen großen Grundstücks handelt, könnte die Erschließung über das Grundstück erfolgen.

- Gemeinderat Dieter Schmidt nimmt an der Sitzung teil.

Gemeinderat Rainer Hetterich äußert Bedenken darüber, dass jeder durch eine Einbeziehungssatzung bei großen Grundstücken am Ortsrand zusätzliches Bauland schaffen kann. Beim gegenüberliegenden Grundstück, für das bereits eine Einbeziehungssatzung beschlossen wurde, wurden in der Vergangenheit schon Herstellungsbeiträge gezahlt und es waren bereits Anschlüsse vorgesehen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud weist darauf hin, dass sich diese Anfrage von der für das Grundstück Nähe Holzweg unterscheidet, da hier für den Betriebsnachfolger und seine Familie eine Wohnbebauung auf dem Firmengelände entstehen soll.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stellt fest, dass sich das im vorliegenden Antrag auf Vorbescheid geplante Baufeld für eine Wohnbebauung vollständig innerhalb der Grenzen des bereits umfangreich mit Gewerbegebäuden bebauten Grundstücks Fl. Nr. 29/2, Nähe Am Wasserhaus, befindet.

Während sich aber der östliche Teil dieser Bebauung innerhalb eines Dorfgebietes (MD) befindet und der westliche Teil dieser Bebauung auf einem im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Teil des Grundstücks situiert ist, erstreckt sich der als Baufeld angedachte westliche Grundstücksteil auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die im Westen anschließenden Nachbargrundstücke bilden einen Teil der freien Feldflur. Die Zuordnung der als Baufeld geplanten Fläche zum Innenbereich dürfte daher erheblichen rechtlichen Schwierigkeiten begegnen.

In einem Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 BauGB könnte unter Umständen die Zuordnung dieser Fläche zum Innenbereich und damit ihre Bebaubarkeit und deren detaillierte Festsetzung erreicht werden.

**einstimmig beschlossen Ja 6**

**TOP 3    Bauantrag zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, einer Garage mit Überdachung eines Nebengebäudes und Stützmauern, Karmelitenstraße 2, Fl. Nr. 620/1, Gemarkung und GT Erbshausen**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Wohngebietsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Trieb IV“ im GT Erbshausen. Es ist derzeit entsprechend einem am 23. November 2015 genehmigten Bauplan mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Der genehmigte Bauplan sah neben dem Wohnhaus einen direkt damit verbundenen Carport und direkt daran anschließend eine Grenzgarage mit Satteldach vor. Carport und Garage wurden jedoch nicht errichtet.

Im Juni 2019 stellte der Bauherr einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Garage mit Flachdach.

Im Baugebiet gab es zwar bereits Garagen mit Flachdach – jedoch keine Bezugsfälle als isoliert stehende Flachdach-Garagen.

Der Gemeinderat stimmte dem Antrag zu, forderte unabhängig davon aber den Nachweis der notwendigen Stellplätze.

Nun liegt ein Bauantrag für eine am bestehenden Wohnhaus angebaute Terrassenüberdachung, eine Garage mit anschließender Überdachung bis zum bestehenden Wohnhaus, ein Nebengebäude sowie Stützmauern vor. Für das geplante Bauvorhaben haben die Bauherren diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Zulassung beantragt.

Als Bezugsfall für ein Nebengebäude mit Flachdach außerhalb der Baugrenze kann der Antrag auf Befreiung für die Errichtung einer Gartensauna im Geltungsbereich des Bebauungsplans angesehen werden, dem der Bauausschuss in seiner 5. Sitzung zugestimmt hat.

Der in der südlichen Grundstücksecke noch vorhandene Baum, der im Grünordnungsplan des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt ist, bleibt von dem Bauvorhaben unberührt.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, einer Garage mit Überdachung, eines Nebengebäudes und Stützmauern auf dem Grundstück Fl. Nr. 620/1, Karmelitenstraße 2, Gemarkung und GT Erbshausen, einschließlich der Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich

- der Terrassenüberdachung: Baugrenze sowie Dachneigung und Dachform,
- der Garage mit Überdachung: Dachneigung und Dachform,
- des Nebengebäudes: Baugrenze sowie unzulässige Anlagen,
- der Stützmauern: Geländeänderungen

sowie des Antrages auf Zulassung der außerhalb der Baugrenze liegenden Stützmauern in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 6**

<b>TOP 4      Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Am Läusbühl 5, Fl. Nr. 938/5, Gemarkung und GT Rieden</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist und von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 5      Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Am Läusbühl 7, Fl. Nr. 938/6, Gemarkung und GT Rieden</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist und von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 6      Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Carports mit geändertem und überdachtem Eingangsbereich, Am Gansgraben 47, Fl. Nr. 1752/5, Gemarkung und GT Hausen</b>
---

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Plangebiet 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gansgraben“ im GT Hausen.

In den Unterlagen ist angegeben, dass das Vorhaben alle Festsetzung des Bebauungsplans einhält.

Eine Behandlung als Antrag auf Baugenehmigung, falls die Gemeinde erklärt, dass das Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, wurde nicht angegeben.

Die Prüfung der Unterlagen hat ergeben, dass für das Flachdach des Carports eine „Metall-dacheindeckung Doppelstehfalz, ZN, CU oder beschichtetes Trapezblech“ vorgesehen ist. Im Bebauungsplan ist unter 3.4.1 folgendes festgelegt:

Im Plangebiet 1+2:

Flachdach als Ausnahme zulässig: für Carports, wenn diese extensiv begrünt werden, für Garagen, die im bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und deren Dach als Terrasse benutzt wird.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stellt fest, dass das Bauvorhaben nicht alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gansgraben“ einhält. Der Bauherr erhält eine Rückmeldung, dass das Vorhaben nicht im Genehmigungsverfahren durchgeführt werden kann.

**einstimmig beschlossen Ja 6**

## **TOP 7 Verschiedenes**

### **TOP 7.1 Antrag auf Errichtung eines Fußweges zwischen der Straße „Holzweg“ und dem Wohnbaugebiet „Gansgraben“**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass im Zusammenhang mit der in der 15. Sitzung des Bauausschusses vom 23.03.2022 behandelten Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 5/6, Nähe Holzweg, in der Verwaltung folgender Antrag eingegangen ist:

*„... in der Sitzung am 23.03.2022 wird unter TOP 3 über den Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses, Fl. Nr.5/6, Nähe Holzweg, Gemarkung Hausen beraten.*

*An das Grundstück Fl. Nr. 5/6 schließt sich in westlicher Richtung direkt das Grundstück von ... (Fl. Nr. 1759) an. In südlicher Richtung des Grundstückes befindet sich die Druckerhöhungsstation des Baugebiets Gansgraben. Dort endet sowohl der Feldweg der westlichen Begrenzung des Baugebietes Gansgraben als auch ein Fußweg des Gansgrabens.*

*Die Bewohner des Gansgraben nutzen sowohl den Fußweg als auch den Feldweg sehr intensiv und queren die Wiese von ... illegal, um zum Holzweg zu gelangen, ebenso auch in umgekehrter Richtung. Die Bewohner führen auf diesen Routen für ihre Spaziergänge in Richtung Holzspitze und zurück durch.*

*Daher stelle ich in Absprache mit ... (Eigentümer Fl. Nr. 1759) folgenden Antrag:*

*Im Zuge des Genehmigungsverfahrens für das Grundstück Fl.Nr.5/6 soll ein Fußweg zwischen dem Gansgraben und dem Holzweg errichtet werden, um eine Verbindung zwischen den Gansgraben und den Holzweg zu ermöglichen. Die Gemeinde grenzt in südlicher Richtung an das Grundstück Nr. 5/6 als Eigentümer an. ...“*

Auf den Hinweis von Erstem Bürgermeister Bernd Schraud, dass die Einstellung des Eigentümers der Wiese Fl. Nr. 1759 zum Verkauf einer Teilfläche noch nicht erfragt wurde, entgegnet Gemeinderat Rainer Hetterich, dass der Antrag wohl so zu verstehen sei, dass die für den Weg nötige Fläche vom Grundstück Fl. Nr. 5/6 genommen werden soll.

Außerdem weist er darauf hin, dass die gemeindliche Wasserleitung in dem Grundstück Fl. Nr. 1759 liegt, ohne dass eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist.

Gemeinderat Nicolas Höfer ist der Ansicht, dass die Leute weiterhin über die Wiese abkürzen werden, wenn der Fußweg nicht dem kürzesten Weg entspricht.

Der Ausschuss spricht sich dafür aus, zunächst mit dem Eigentümer der Wiese Fl. Nr. 1759 einen möglichen Verkauf einer Teilfläche zu klären und dann ggf. den Antrag nochmals in einer Sitzung einzubringen.

### **zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7.2 Rückmeldung des Landratsamtes zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses, Fl. Nr. 5/6, Nähe Holzweg, Gemarkung Hausen**

Bereits im Zusammenhang mit TOP 2 der Sitzung berichtete Erster Bürgermeister Bernd Schraud, dass in der 15. Sitzung des Bauausschusses vom 23.03.2022 der Antrag behandelt wurde. Die Bauherren wollten mit der Voranfrage klären, ob die Bebauung des Grundstücks, welches im Flächennutzungsplan als Streuobstwiese ausgewiesen ist, mit einem Wohnhaus möglich ist.

Der Bauausschuss lehnte den Antrag bei Stimmgleichheit ab.

Das Landratsamt hat nun dem Bauherren mitgeteilt, dass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich als unzulässig angesehen wird, da es sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, öffentliche Belange entgegenstehen und die Erschließung nach derzeitigem Stand nicht gesichert ist.

Abschließend wird auf die Möglichkeit einer Einbeziehungssatzung, die mit der Gemeinde geklärt werden müsste, hingewiesen. Dabei wird gesondert auf die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes aufmerksam gemacht.

### **zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7.3 Rückmeldung des Landratsamtes zur Bauvoranfrage zu einer Grundstücksteilung und Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit 2 Geschossen und flachgeneigtem Dach auf dem Grundstück Fl. Nr. 330/15, Am Binsenrain 19, Gemarkung und GT Hausen**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in der 12. Sitzung des Bauausschusses vom 25.11.2021 der Antrag behandelt wurde.

Für das Bauvorhaben wurden folgende Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt:

-Teilung des Grundstücks

– sowie folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich

- Baugrenze
- 2 geplante Vollgeschosse (zulässig: 1 Z – geplant: 2 Z)
- Dachform: Flachdach (zulässig 28 bis 50 Grad Dachneigung)  
*Anm.: bei Zulässigkeit von 2 Z in anderen Planbereichen des Baugebiets ist eine Dachneigung von 20 bis 35 Grad zulässig.*

Vom Bauausschuss wurde festgestellt, dass bzgl. der Geschossigkeit im Bebauungsplan bereits eine Ausnahme vorgesehen ist. Bei Einhaltung der Dachneigung sind 2 Vollgeschosse möglich.

Dem Antrag wurde wie folgt zugestimmt:

*Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt im Rahmen des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid zu einer Grundstücksteilung und der Errichtung von 2 Doppelhaushälften mit 2 Geschossen und flachgeneigtem Dach auf dem Grundstück Fl. Nr. 330/15, Am Binsenrain 19, Gemarkung und GT Hausen, einer Grundstücksteilung sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Baugrenze in der vorgelegten Form zu.*

Das Landratsamt hat nun mitgeteilt, dass die beantragten Befreiungen jedoch nicht gewährt werden können, da der beantragte Umfang dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans zuwiderläuft und deshalb die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt.

Aus Sicht des Landratsamtes ist die Kombination der notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung von mehreren Metern – an der tiefsten Stelle ca. 4,50 m -, der zu den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Dachform und der Geschossigkeit nicht mit den Grundzügen der Planung des betroffenen Bebauungsplans vereinbar. Die Planung hält das Nutzungskonzept des Bebauungsplans nicht ein, da Teile der Hauptnutzung deutlich außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und dazu noch in geänderter Bauform (Dach) geplant wurden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung des Grundstücks mit einem Doppelhaus grundsätzlich möglich ist, jedoch diverse Vorgaben eingehalten werden müssen.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 7.4 Sachstand Jubiläumsprojekt „53 Lieblingsplätze im Landkreis Würzburg“**

Gemeinderat Rainer Hetterich berichtet, dass das Bienenhotel, welches zum Projekt des Landkreises gehört, bei einer Feier von Jugendlichen am Wochenende komplett zerstört wurde.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud wird mit dem Jugendreferenten Nicolas Höfer und den Jugendlichen ein Gespräch führen.

**zur Kenntnis genommen**