



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 78. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 Bebauungsplan "An der Kirche", GT Erbshausen; Gast: J. Goesmann von der Auktor Ingenieur GmbH

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.09.2017 bis einschließlich 06.11.2017 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2017 bis einschließlich 06.11.2017 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „An der Kirche“ durchgeführt.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1 Prüfung der Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Am Verfahren wurden 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kirche“ vorgebracht werden:

- Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern
- Handwerkskammer für Unterfranken
- IHK Würzburg - Schweinfurt
- Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern
- Autobahndirektion Nordbayern

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Zweckverband Mühlhausener Gruppe

Frau Goesmann von der Auktor Ingenieur GmbH erläutert die Sachverhalte.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1.1 Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 04.10.2017

„Bei der Versorgung mit Telekommunikation bitte ich zu ergänzen, dass jeder Bauplatz mit Glasfaser erschlossen wird.

Falls umfangreichere Tiefbauarbeiten in den angrenzenden Straßen erforderlich sind, bitte ich ebenfalls dafür zu sorgen, dass Glasfaser mitverlegt wird, um die anliegenden Haushalte bei Bedarf anbinden zu können.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Anbindung der Grundstücke mit Glasfaser im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.2 Stellungnahme vom Team Orange vom 09.10.2017

„Wesentlichster Aspekt für die Entsorgung der im beplanten Gebiet anfallenden Abfälle ist die Anfahrbarkeit der dort liegenden Grundstücke. Zur Beurteilung der Anfahrbarkeit eines Grundstücks / einer Straße sind insbesondere die folgenden Vorgaben heranzuziehen:

- 1. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich durchgängig um dem öffentlichen Verkehr gewidmete Flächen.*
- 2. Die Straßen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein. Die von uns eingesetzten Fahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 t.*
- 3. Die geforderte Mindestdurchfahrtsbreite beträgt bei geradem Straßenverlauf 3,55 m (Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr). In Kurvenbereichen sind zusätzlich die Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge zu berücksichtigen.*
- 4. Die lichte Durchfahrts Höhe von 4,50 m ist durchgängig, insbesondere jedoch im Bereich der Straßenbegrünung, zu beachten.*
- 5. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.*
- 6. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen muss so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.*
- 7. Am Ende einer Sackgasse muss verpflichtend eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Die Zufahrt zur Wendeanlage muss mindestens 5,50 m breit sein. Ist die Wendeanlage in der Mitte frei befahrbar und am Rand frei von Hindernissen, beträgt der Mindestdurchmesser 22,00 m. Weist die Wendeanlage in der Mitte eine Pflanzinsel von maximal 6,00 m auf, beträgt der Mindestdurchmesser 25,00 m.*

Bezogen auf Ihren Bebauungsplanentwurf bedeutet dies: Da die Stichstraße die unter Ziffer 7 genannten Voraussetzungen nicht einhält, kann diese grundsätzlich nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter sind deshalb an der nächsten anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zur Leerung bereitzustellen. Soweit eine vollständige und dauerhafte Freihaltung der Wendeanlage erfolgt (insbesondere keine Kraft- und sonstigen Fahrzeuge, Fußballtore, Basketballkörbe etc.), kann die Straße jedoch im Wege der Kulanz, jedoch ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und in jederzeit widerruflicher Weise angefahren werden. Zur dauerhaften Sicherstellung einer kundenfreundlichen Abfallentsorgung empfehlen wir dringend, die Wendeanlage so zu dimensionieren, dass die unter Ziffer 7 genannten Voraussetzungen eingehalten werden. Soweit dies nicht erfolgt, empfehlen wir, die Käufer der in dieser Straße gelegenen Grundstücke frühzeitig darauf hinzuweisen, dass die Anfahrt der Straße aufgrund der mangelhaften Dimensionierung der Wendeanlage jederzeit eingestellt werden kann.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass in Abstimmung mit Team Orange eine Vergrößerung der Wendeanlage auf 21,00 m vereinbart wurde. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan angeglichen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.3 Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 02.10.2017

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kirche“ bestehen unsererseits keine Einwände. Am Rande des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.“

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2m bis 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Hierzu bieten wir Ihnen bzw. der Baufirma eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK (Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>). Weiterhin besteht die Möglichkeit diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse <mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de> bzw. über Fax: 0391 / 5802 13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Bitte teilen Sie uns rechtzeitig zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die o.g. Belange im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und ein Koordinierungstermin vereinbart wird.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.4 Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.10.2017

„Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg hat zum vorgelegten Vorentwurf am 08.03.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme behält für diesen vorgelegten Entwurf weiterhin Ihre Gültigkeit.

Die veränderte Auswahl der vorgesehenen Feldhamsterausgleichsfläche ist eine der wenigen Veränderungen zum Vorentwurf. Auf der zu bebauenden Fläche (Wohnbaugebiet) wurden 2015 und 2016 durch das Umweltbüro Fabion keine Hamsterbaue gefunden. Die neu ausgewählte Ackerfläche (Flurnummer 1082; 8,06 ha) in der Gemarkung Rieden, Lage Riedgrund erscheint aufgrund der Bodenbonität und der Lage geeignet. Für das o. g. Wohnbaugebiet und das Gewerbegebiet ist geplant hier 2,3 ha Feldhamsterausgleichsfläche an einem Stück anzulegen. Die Feldhamsterausgleichsfläche ist nicht lagegebunden und darf auf der Ackerfläche verlegt werden. Aus Gründen der Fruchtfolge für die Fruchtbarkeit des Ackerbodens und wegen dem Beikrautdruck wäre es aus fachlicher Sicht sehr empfehlenswert die benachbarte Ackerfläche (Flurnummer 1074; 3,87 ha) mit einzuplanen. Zu bedenken ist hierbei, dass die Feldhamsterförderung dauerhaft ausgelegt ist. Die Erfahrung zeigt, dass bei mehrjährigem Anbau

und dem sehr spät „geernteten“ Getreide Unkrautprobleme, insbesondere eine starke Zunahme von Ackerkratzdisteln zu beobachten ist. Deshalb fordert das AELF die Höhere Naturschutzbehörde auf, auf einer behördlichen Erlaubnispflicht für eine erforderliche Herbizidmaßnahme zu verzichten. Der Zeitraum für den 1. Schnitt der Luzerne ist in den Bewirtschaftungsauflagen auf 14 Tage vom 1.6. - 5.6. festgelegt. Auch diese stark schematisierte Vorgabe lässt sich nicht in jedem Jahr (z.B. bei Regenperioden) umsetzen. Die wissenschaftlichen und praktischen Erkenntnisse für den günstigsten Lebensraum des Feldhamsters wie die Anlage, Ausgestaltung und Bewirtschaftung verbessern und verändern sich laufend. Die in dieser Planung festgeschriebenen Festsetzungen zum Feldhamsterausgleich sind sehr ausführlich und detailliert, sollen aber für einen langfristigen Zeitraum gültig sein. Nach Ansicht des AELF Würzburg wird es als sinnvoll erachtet, die Regelungen zur Feldhamsterförderung offener, variabler und praktikabler gehalten werden. Ferner ist zu bedenken, dass in der näheren Umgebung etliche geförderte Feldhamsterflächen nach dem Feldhamsterhilfsprogramm liegen. Hier sollten sich die Regelungen der Feldhamsterförderung in der Gegenwart und Zukunft angeglichen bleiben.
Das AELF Würzburg bittet um eine Kopie der Protokolle der Abwägungen der Kommune.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die enthaltenen Festsetzungen entsprechend den Auflagen im Genehmigungsbescheid der Regierung von Unterfranken übernommen wurden, da diese im vorliegenden Detaillierungsgrad einzuhalten sind. Eventuell sich ergebende Nachbesserungen in der Bewirtschaftungsweise bzw. Einsatzmöglichkeit / Zulässigkeit von Herbiziden für Problemunkräuter werden anhand des Monitorings der Ausgleichsfläche ermöglicht und auch festgehalten.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.5 Stellungnahme Staatliches Bauamt Würzburg vom 24.10.2017

„Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „An der Kirche“ nimmt das Bauamt wie folgt Stellung:

1. Die Einmündung des Wohngebietes „An der Kirche“ in die gemeindliche Straße „Kirchplatz“ befindet sich im unmittelbaren Einmündungsbereich der Einmündung der Gemeindestraße „Am Kirchplatz“ in die Kreisstraße WÜ 4. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sehen wir diese Kumulation von Einmündungen in einem räumlich sehr beschränkten Raum als bedenklich an. Fahrzeuge die in die geplante Straße einbiegen möchten könnten einen Rückstau auf die Kreisstraße bilden bzw. beim Ausfahren aus der geplanten Straße, in Folge der Vorfahrtsgewährung zur Kreisstraße, schräg in der Gemeindestraße „Am Kirchplatz“ stehen. Es wird dringend empfohlen, die Zufahrtssituation zu prüfen. Aus unserer Sicht wäre eine Anbindung des Wohngebietes über den Weg Fl.-Nr. 139 verkehrlich günstiger. Sollte dies nicht möglich sein, könnte eine Verschiebung der Zufahrt in Richtung Grundstücksgrenze zur „St-Albanus-Kirche“ sicherheitstechnische Vorteile erreichen. In jedem Fall sollte, hinsichtlich der Zufahrtssituation zum geplanten Wohngebiet, eine Stellungnahme der Verkehrsbehörde des Landratsamtes und der Polizei eingeholt werden.
2. Im Einmündungsbereich der Ortsstraße „Kirchplatz“ in die Kreisstraße WÜ 4 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sichtdreieck 3/70 m von allen Sichthindernissen freizuhalten.
3. Maßnahmen zum Schutz von der Kreisstraße WÜ 4 ausgehenden Straßenlärm gehen zu Lasten der Bauwerber.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass eine Erschließung über die östlich vom Plangebiet liegende Flur-Nr. 139 aufgrund der Entfernung unzumutbar wäre und naturschutzfachlich aufgrund des daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrades und Flächenverbrauches nicht empfehlenswert ist. Infolge des kleinen Baugebietes (geringes Verkehrsaufkommen) soll die geplante Lösung weiter verfolgt werden. Auf die Einholung einer zusätzlichen Stellungnahme der Verkehrsbehörde des Landratsamtes sowie der Polizei

soll verzichtet werden, da das Landratsamt mit allen Fachabteilungen am Verfahren beteiligt wurde und keine Stellungnahme der Verkehrsbehörde einging. Somit kann davon ausgegangen werden, dass hierfür keine Erforderlichkeit besteht.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.6 Stellungnahme Unterfränkische Überlandzentrale vom 30.10.2017

„Zur öffentlichen Auslegung des BBP „An der Kirche“ haben wir [keine] Hinweise unserer Stellungnahme zum Vorentwurf mit Schreiben dm-wi vom 06.03.2017 hinzuzufügen.“

Frau Goesmann erläutert, dass nach telefonischer Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale das Wort „keine“ von ihr ergänzt wurde.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Hinweise in der damaligen Stellungnahme bei der Erschließungsplanung berücksichtigt werden und dass die genauen Details bei der Erschließungsplanung mit der ÜZ Lülfsfeld abgestimmt werden.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.7 Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 03.11.2017

„Mit dem vorliegenden Bauleitplan wird ein ca. 0,78 ha großes Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um der örtlichen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nahm bereits mit Schreiben vom 14.03.2017 zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Dabei erhoben wir auf Grund der möglichen Betroffenheit von Lebensraum für gefährdete Tierarten (Feldhamster) vorsorglich Einwände gegen das Planvorhaben, mit dem Vorbehalt diese zurückzustellen, sofern seitens der zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben werden bzw. diese der Planung zustimmen.

Laut der Niederschrift über die 63. Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2017 wurde, um mit der Thematik Feldhamster fachgerecht umzugehen, ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde eingereicht.

Sofern die höhere Naturschutzbehörde dem Vorhaben zustimmt bzw. keine Einwände erhebt, werden die erhobenen Einwände zurückgestellt.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände seitens der Höheren Landesplanungsbehörde bestehen, da der Genehmigungsbescheid der Höheren Naturschutzbehörde vorliegt.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.8 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands vom 03.11.2017

„Mit dem vorliegenden Bauleitplan wird ein ca. 0,78 ha großes Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um der örtlichen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen.

Der Regionale Planungsverband nahm bereits mit Schreiben vom 14.03.2017 zu dem im Betreff genannten Bauleitplanentwurf Stellung. Dabei erhoben wir auf Grund der möglichen Betroffenheit von Lebensraum für gefährdete Tierarten (Feldhamster) vorsorglich Einwände gegen das Planvorhaben, mit dem Vorbehalt diese zurückzustellen, sofern seitens der zuständigen Natur-

schutzbehörden keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhoben werden bzw. diese der Planung zustimmen.

Laut der Niederschrift über die 63. Sitzung des Gemeinderates am 20.04.2017 wurde, um mit der Thematik Feldhamster fachgerecht umzugehen, ein Antrag auf eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde eingereicht.

Sofern die höhere Naturschutzbehörde dem Vorhaben zustimmt bzw. keine Einwände erhebt, werden die erhobenen Einwände zurückgestellt.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Einwände seitens des Regionalen Planungsverbandes bestehen, da der Genehmigungsbescheid der Höheren Naturschutzbehörde vorliegt.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.9 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.11.2017

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

Auch wenn gegenüber dem letzten Entwurf (Ihr Schreiben vom 03.02.2017 mit Az. Pj.Nr. Hau14-0003) ein anderes Flurstück als Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, bestehen gegen die neue Planung mit dem Flurstück 1082, Gmkg. Rieden, von Seiten der Bodendenkmalpflege Einwände. Der Hinweis auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG genügt nicht.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.03.2017 (Az.: P-2017-741-1_S2).

In der Nähe des oben genannten Bebauungsplangebietes liegen folgende Bodendenkmäler:

- D-6-6026-0303: Viereckschanze der späten Latènezeit.
- D-6-6026-0167: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-6-6026-0155: Siedlung der Linearbandkeramik und des Mittelneolithikums.

Das o.g. Planungsgebiet liegt in der Umgebung mehrerer bekannter Bodendenkmäler und siedlungsgünstig im Bereich von Lößböden. Diese ertragreichen Böden haben eine besondere Siedlungsgunst und wurden seit der Jungsteinzeit - der Zeit der Linearbandkeramik - regelhaft besiedelt. Wegen der Denkmaldichte und da diese bekannten Bodendenkmäler in ähnlicher geographischer Lage liegen, sind auch in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Kirche“ noch unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Daher möchten wir erneut darauf hinweisen, dass im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Wir bitten Sie deshalb nochmals folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie

unter: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach Landesrecht geschützte Denkmäler in die Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Diese nachrichtliche Übernahme dient wie auch die Begründung des Bebauungsplanes dazu, dass die vom Bebauungsplan Betroffenen vollständig die Nutzungsmöglichkeiten in dem Planungsgebiet ersehen können (Battis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB, § 9 Rn. 116). Nach bayerischem Landesrecht ist aber auch eine Fläche, auf der Boden-

denkmäler lediglich vermutet werden, der völlig uneingeschränkten Nutzung entzogen. Nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz, Alt. 2 BayDSchG bedarf derjenige, der auf einem Grundstück u. a. Erdarbeiten durchführen will, obwohl er – auf der Grundlage des Kenntnis- und Vermittlungsstandes der Denkmalfachbehörde - vermuten muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Um der Informationsfunktion des Bebauungsplanes über die erlaubte Nutzung gerecht zu werden, regen wir die nachrichtliche Übernahme eines Hinweises auf die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis an, die bei konkreten Vorhaben mit fachlichen Nebenbestimmungen voraussichtlich erteilt werden wird.“

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass der o.g. Text als textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden soll, um den Forderungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nachzukommen.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.10 Stellungnahme Abwasserzweckverband Obere Pleichach vom 14.11.2017

„Der Bebauungsplan „An der Kirche“ wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Zweckverbandes sind die Erweiterungen unproblematisch, da nur geringe Mengen an zusätzlichem Abwasser anfallen werden. Auf den Beschluss zur ersten Auslegung wird verwiesen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass keine Bedenken seitens des Abwasserzweckverbandes Obere Pleichach erhoben werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.11 Stellungnahme vom Landratsamt Würzburg vom 15.11.2017

„Bauplanungsrecht/Städtebau

Die Stellungnahme zu diesem Belang liegt noch nicht vor. Sie wird so bald als möglich nachgereicht.

Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Für die im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans gelegenen Flurnummern besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme zu diesem Belang liegt noch nicht vor. Sie wird so bald als möglich nachgereicht.

Naturschutz

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Ausführungen in den Planunterlagen sind nachvollziehbar und geeignet und entsprechen den fachlichen und rechtlichen Anforderungen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Bei Beachtung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Die Anforderungen des besonderen Artenschutzes bezüglich des Feldhamsters werden durch die Höhere Naturschutzbehörde wahrgenommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde und das Gesundheitsamt sind nicht noch einmal beteiligt worden. Insoweit wird auf die bisherige Stellungnahme im Rahmen der Ersten Behördenbeteiligung verwiesen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Beurteilung des Artenschutzes durch die Höhere Naturschutzbehörde erfolgt. Hierzu ist keine Stellungnahme eingegangen. Die anderen Fachbereiche werden durch spätere Stellungnahme behandelt, sodass hierzu noch kein Beschluss gefasst werden kann. Weiterhin wird festgestellt, dass keine Bedenken seitens Wasserschutz / Bodenschutz erhoben werden.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.1.12 Ergänzende Stellungnahme vom Landratsamt Würzburg vom 22.11.2017

„Bauplanungsrecht/Städtebau

FESTSETZUNGEN

E. Zeichnerische Festsetzungen

A.1 Laut Stellungnahme Immissionsschutz werden die für die Art der Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ maßgebenden (Lärm-) Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte überschritten. Die Maßnahmen zum Schallschutz sind aus Sicht des Immissionsschutzes nicht ausreichend. Auf Grundlage dessen bestehen bezogen auf die Festsetzung der Art der Nutzung als „WA“ auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht Bedenken.

F. Zeichnerische Hinweise

Es wird zur Übersichtlichkeit der Planzeichnung, empfohlen die vorhandenen Höhenlinien mit Höhenschritten von maximal 0,50 m oder auch lediglich 1,0 m in der Planzeichnung darzustellen.

Allgemein Bereits in vorigen Stellungnahmen angemerkte Punkte, welche keine Berücksichtigung fanden wurden hier nicht noch einmal aufgeführt.

Immissionsschutz

- 1. Die Gemeinde Hausen bei Würzburg beabsichtigt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,78 ha.
Das Plangebiet liegt mittig des langgesteckten Ortsteils Erbshausen - Sulzwiesen am nordöstlichen Ortsrand. Im Norden grenzt die St.-Albanus-Kirche an. Im Süden und Westen sind Wohnhäuser. Südwestlich verläuft die Kreisstraße WÜ 4 (Erbshausener Straße).*
- 2. Das Plangebiet ist Geräuscheinwirkungen durch die im näheren Umfeld befindlichen Emittenten Mehrzweckhalle, Sportgelände und Kreisstraße WÜ 4 ausgesetzt.
Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten an WA-Gebieten Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 bzw. 45 dB(A). Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen und der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.
Wie bereits in Ziffer 9 der Begründung i.d.F.v. 13.01.2017 angekündigt, wurde hierzu ein schalltechnisches Gutachten vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erstellt.*
- 2.1 Schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH (Hau 14-0003) vom 20.04.2017 zum Bebauungsplan „An der Kirche“ der Gemeinde Hausen bei Würzburg
In diesem Gutachten sind die Geräuscheinwirkungen infolge Veranstaltungen (Mehrzweckhalle + Parkplatz), Sportanlagen (Fußballplätze, 2 Korbballfelder, 1 Beachvolleyballfeld, Parkplatz) und Verkehrslärm (Kreisstraße WÜ 4, Autobahn BAB 7) untersucht und bewertet.*

Die Berechnungen wurden mit dem PC-Programm IMMI durchgeführt. Die Inputdaten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- Verkehrslärm

Infolge von Verkehrslärmeinwirkungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 an einer Vielzahl der Immissionspunkte im Plangebiet innerhalb des Tagzeitraums nicht eingehalten. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen an allen Immissionspunkten festzustellen. Innerhalb des Tagzeitraums sind die Emissionen der Kreisstraße WÜ 4 maßgebend für die Überschreitungen. Im Nachtzeitraum werden die Überschreitungen zu ungefähr gleichen Teilen durch die Emissionen der Kreisstraße WÜ 4 und der Bundesautobahn BAB 7 verursacht.

- Sport- und Freizeitlärm

Beim Korbball- und Beachvolleyball-Spielbetrieb werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten.

An Spieltagen der Fußballabteilung (Sonntag, Ruhezeit 13 bis 15 Uhr) treten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auf.

Bei Veranstaltungen (maßgebend lauteste Nachtstunde) sind die Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet überschritten.

Nach Auffassung des Gutachters ist ein aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand aufgrund der örtlichen Situation und der weiteren Überschreitungen der Richtwerte nicht sinnvoll und schlägt folgende Maßnahmen vor, die in den Festsetzungen zu fordern wären:

- resultierenden Mindestschalldämmmaß der Außenflächen der geplanten Gebäude von $R'_{w,res} = 37$ dB
- Anordnung der Freibereiche auf schallabgewandter Seite der Gebäude
- fensterunabhängige Gebäudelüftung.

2.2 Festsetzungen

Die Vorschläge des Gutachters sind als „Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (B.3)“ im Bebauungsplan übernommen. Das vorliegende schalltechnische Gutachten wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt. Titel, Verfasser und Datum des Gutachtens sollten hierbei genannt werden.

2.3 Glockengeläut

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird ausdrücklich erwähnt, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe zur St. Alban Kirche mit lautem Glockengeläut zu rechnen ist, was von den zukünftigen Anwohnern zu dulden ist. Hierzu ist anzumerken, dass das liturgische Glockenläuten für die Anwohner nach Rechtsprechung zumutbar ist, weil es Bestandteil der christlich abendländischen Kulturgeschichte ist. Der Stundenglockenschlag hat keinen religiösen Hintergrund und seine Bedeutung als Zeitanzeige verloren. Er ist deshalb anders zu werten. Zur Vermeidung von Konflikten wird empfohlen, den Stundenglockenschlag zur Nachtzeit abzustellen. [siehe Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 27.03.2017]

3. Beurteilung

Durch Geräuscheinwirkungen infolge von Veranstaltungen (Mehrzweckhalle + Parkplatz), Sportanlagen (Fußballplätze, 2 Korbballfelder, 1 Beachvolleyballfeld, Parkplatz) und Verkehrslärm (Kreisstraße WÜ 4, Autobahn BAB 7) wurden im gesamten Plangebiet die für WA-Gebiete maßgebenden (Lärm-) Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte überschritten.

Die Maßnahmen zum Schallschutz sind aus der Sicht des Immissionsschutzes nicht ausreichend. Der Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen stellt eine vorweggenommene Abwägung dar. Die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets (WA) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird nach hiesiger Auffassung nicht erfüllt.

Verkehrslärm

Es sind rein passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen (Mindestbauschalldämmmaße, fensterunabhängige Gebäudelüftung, Anordnung der Freibereiche schallabgewandt). Hierzu ist anzumerken, dass man rein passiven Schallschutz bei Verkehrslärm lediglich bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, fordert. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), die Bauschalldämmmaße für Lärmbereiche vorgibt, ist hierbei ohnehin anzuwenden, weil sie in Bayern als technische Baubestimmung nach Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingeführt wurde und somit jeweils von den Bauherren zu beachten ist.

Sport- und Freizeitlärm

Bei Beschwerden über Lärmbeeinträchtigungen infolge von Sport- und Freizeitanlagen (Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle) ist der maßgebende Immissionsort (für Schallpegelmessungen) 0,5 m vor geöffnetem Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109. (Eine Festverglasung oder nicht öffnende Fenster sieht der Bebauungsplan nicht vor.) Hierbei spielen das resultierende Mindestbauschalldämmmaß und die fensterunabhängige Gebäudelüftung keine Rolle. Auch die Wohnfreibereiche (Terrassen und Balkone) sind zu berücksichtigen.

Im o.g. schalltechnischen Gutachten sind bereits Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte prognostiziert. Deshalb wäre dann von berechtigten Beschwerden auszugehen. Als Folge müsste im entsprechenden Beschwerdefall die zuständige Behörde voraussichtlich Nutzungsbeschränkungen für Mehrzweckhalle und Sportanlagen anordnen.“

Frau Goesmann regt an, zu prüfen, ob städtebauliche Verträge bei den Grundstücksverkäufen eventuell Abhilfe schaffen könnten in Bezug auf den Sport- und Freizeitlärm.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass die Bedenken des Landratsamtes Würzburg bzgl. der Immissionen nicht in dem vorgetragenen Maße geteilt werden. Nach Diskussion und Bewertung der vorgebrachten Anregungen sieht der Gemeinderat im öffentlichen Interesse der Bürger keinen Raum für aktive Lärmschutzmaßnahmen. Diese sind weder mit dem umgebenden Gebietscharakter noch mit dem gewünschten Austausch zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen zu vereinbaren. Daher wird der Beurteilung des Gutachtens der Auktor Ingenieur GmbH gefolgt. Durch die im Bebauungsplan durch Festsetzungen sichergestellten Immissionsschutzmaßnahmen erfolgt eine geeignete und ausreichende Bewältigung der Thematik. An der vorhandenen Planung soll deshalb weiterhin festgehalten werden.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 1.2 Satzungsbeschluss

Da mit den obigen Beschlüssen nur redaktionelle Klarstellungen bzw. nachrichtliche Ergänzungen erfolgen, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Bebauungsplan „An der Kirche“ vom 13.01.2017, zuletzt geändert am 14.09.2017, mit Begründung, Umweltbericht und speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (vom 01.06.2015 und 20.12.2016) und dem Schalltechnischen Gutachten vom 20.04.2017 wird in dieser Fassung nachrichtlich ergänzt, erhält das Datum vom 14.12.2017 und wird so in der Fassung vom 14.12.2017 als Satzung beschlossen.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 2	Möglicher Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Schaffung von Baurecht für das Grundstück Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung Rieden
--------------	--

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass in der 62. Sitzung des Gemeinderates am 13. April 2017 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung und GT Rieden, vorlag:

Die Gemeinde ging damals davon aus, dass das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des GT Rieden, also im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB liegt.

Die Antragstellerin plant, im rückwärtigen Teil des Grundstücks ein Wohnhaus zu errichten. Die Erschließung erfolgt über den vorderen Teil des Grundstücks. Die Eltern der Antragstellerin sind Eigentümer des gesamten Grundstücks.

Um das Wohnhaus optimal auf dem Grundstück anordnen zu können, beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze am Bach nur 2 m.

Geplant ist ein zwei geschossiger Neubau mit versetztem Pultdach (DN 18° - 30°) und einer Putzfassade.

Der Gemeinderat beschloss in der genannten Sitzung einstimmig mit 14:0 Stimmen dazu folgendes:

„Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück der Gemarkung und dem GT Rieden, Hauptstraße 32, Fl. Nr. 122, in der vorgelegten Form zu, weist jedoch, auch im Hinblick auf die Hochwassergefährdung des am Bach gelegenen Grundstücks auf die verminderte Abstandsfläche hin.

Auf Grund der Erschließungssituation wird eine mögliche Grundstücksteilung seitens der Gemeinde abgelehnt.“

Bei der Prüfung der Bauvoranfrage hat das Landratsamt Würzburg jedoch festgestellt, dass das Grundstück nicht im Innenbereich, sondern im Außenbereich liegt und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Das Grundstück ist bereits in dem seit dem 19. Mai 1983 wirksamen 1. Flächennutzungsplan für die Gesamtgemeinde als Grünfläche festgesetzt. Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls erkennbar.

Auf dem Grundstück befindet sich ein 1971 genehmigtes Wohnhaus mit Garage sowie eine 1985 genehmigte Garage mit Geräteraum. In früherer Zeit war das Grundstück mit einer Kegelbahn bebaut.

Ein Miteigentümer des Grundstücks hat sich an die Gemeinde mit der Frage gewandt, ob sie nicht Abhilfe im Hinblick auf eine Bebaubarkeit des Grundstücks schaffen könne. In diesem Zusammenhang hat er auch eine Niederschrift aus dem Jahr 1970 „über die Verhandlung für die Verlegung des Kanals durch den Kegelbahngarten“ zwischen der damals noch selbständigen Gemeinde Rieden und dem wohl damaligen Eigentümer des Grundstücks vorgelegt. Er sieht in dieser Niederschrift die Bestätigung, dass das gesamte Grundstück bebaut werden könne.

Er beantragt für das gesamte Grundstück „**kurzfristig** Baurecht, z. B. durch Erstellung einer entsprechenden Satzung, die das Grundstück dem Innenbereich zuordnet und damit die Ablehnungsgründe des Landratsamtes aufhebt“.

Die Beratung der Gemeindeverwaltung mit dem Landratsamt ergab folgendes:

Die „Aufstellung eines Bebauungsplans für ein einziges Vorhaben dieser Größe erscheint hinsichtlich des Planungserfordernisses nicht gerechtfertigt.“

Zur entsprechenden Abhilfe kämen aus Sicht der Geschäftsbereichsleiterin Bauamt am Landratsamt Würzburg „grundsätzlich zwei Alternativen in Betracht, wobei Alternative 2 klar vorzuziehen ist:

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Da dem Vorhaben sonst keine öffentlichen Belange entgegenstehen, würde die Anpassung des F-Plans an dieser Stelle ausreichen, um Baurecht zu schaffen. Das Vorhaben könnte nach § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Allerdings müsste die Änderung im zweistufigen Verfahren vorgenommen werden, was meiner Ansicht nach zu viel Zeit in Anspruch nehmen würde.

2. Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Hierdurch könnte zügig Baurecht geschaffen werden, da die Anforderungen an den Erlass einer solchen Satzung relativ gering sind.“

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung Nr. 29 am 06. Dezember 2017 die Angelegenheit bereits vorberaten und spricht an den Gemeinderat die Empfehlung aus, die Ausarbeitung und den Erlass einer entsprechenden Einbeziehungssatzung zu beschließen sowie von der Auktor Ingenieur GmbH ein Honorarangebot über die Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung einzuholen. Dieses Ingenieurhonorar sollte jedoch nicht die Gemeinde, sondern der Antragsteller tragen.

Des Weiteren wird Wert darauf gelegt, dass der im Grundstück verlegte Kanal nicht überbaut wird.

Der Anwesende Antragsteller regt an, mit dem Landratsamt nochmals den Verlauf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu beraten, da sich in der Vergangenheit in den Gesprächen mit der Behörde immer wieder neue Möglichkeiten eröffnet haben. Hierdurch könnte eventuell die Einbeziehungssatzung unnötig werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGesetzbuch (-BauGB-).

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl. Nr. 122, Hauptstraße 32, Gemarkung Rieden, mit einer Fläche von 1.591 m². Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst teilweise bereits bebaute Flächen und schließt sich direkt an die im Zusammenhang bebauten Flächen des Altortes Rieden an. Er rundet die Bebauung an dieser Stelle sinnvoll ab.

Mit dem Planentwurf wird die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, Würzburg, unter der Voraussetzung, dass der Antragsteller das entsprechende Honorar (Ingenieurkosten) für das Verfahren zum Erlass dieser Einbeziehungssatzung übernimmt, beauftragt.

Die Unterrichtung der betroffenen Öffentlichkeit soll durch Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden, die der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch eine Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

einstimmig beschlossen Ja 13

TOP 3 Mögliche Bebauungsplanänderung wegen des Bauvorhabens auf Fl. Nr. 224/7, Odiliastraße 9/11, GT und Gemarkung Rieden

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt. In der Sitzung des Gemeinderates am 30. März 2017 lag ein Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 224/7, Odiliastraße 9/11, Gemarkung und GT Rieden, vor.

Das Grundstück liegt im GT Rieden, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hochbehälter – 1. Änderung“.

Die Bauherren beantragten u.a. folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

5. Wegen *Wandhöhe Garage 3,53 m* von der Festsetzung „Wandhöhe Garage“

Begründung: „Die gewählte Gebäudeeinstellung (siehe Punkt 4) und die vorhandene Topographie führen dazu, dass die zulässige Wandhöhe der Garage an der höchsten Geländestelle um 53 cm überschritten wird.“

Die Nachbarn haben im Übrigen einer Abstandsflächenübernahme zugestimmt.

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmte dem Antrag auf Baugenehmigung in der vorgelegten Form einschließlich der beantragten 10 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu.

Das Landratsamt Würzburg sah sich aus rechtlichen Gründen außerstande eine Befreiung zur Befreiungsantrags-Nr. 5. wegen *Wandhöhe Garage 3,53 m* von der Festsetzung „Wandhöhe

Garage“ zuzustimmen:

Eine solche Befreiung würde gegen die Vorschrift des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO verstoßen, welche für abstandsflächenfreie Grenzgaragen höchstens eine mittlere Wandhöhe von 3 m zulässt, die Garage weise jedoch anhand der in den Planunterlagen eingetragenen Maße eine mittlere Wandhöhe auf der Grenze von 3,605 m auf.

„Eine Übernahme der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück ist nicht möglich, da dieser Bereich bereits durch die Abstandsflächen des Nachbarwohngebäudes verbraucht ist. Eine Abweichung von den Abstandsflächen kann seitens des Landratsamtes nicht in Aussicht gestellt werden, daher ist die Garage entweder den Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 Nr. BayBO anzupassen, oder soweit zu verschieben, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können.“

Der Bauantrag könnte unter Umständen aber dann genehmigt werden, wenn im Wege einer Bebauungsplanänderung für Garagen die Grenzbebauung mit folgenden weiteren Vorgaben festgesetzt werden würde:

- Diese Grenzbebauung müsste im Bebauungsplan eingemaßt werden.

- Es müssten sowohl eine Längen- als auch eine Höhenbegrenzung für diese Grenzgaragen im Bebauungsplan festgelegt werden.

→ Nur unter diesen Voraussetzungen könnten nach Auskunft des Landratsamtes Würzburg (Bauamt Technik) auch Grenzgaragen höher als 3 m zugelassen werden.

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung Nr. 29 am 06. Dezember 2017 die Angelegenheit bereits vorberaten und spricht an den Gemeinderat die Empfehlung aus, eine Bebauungsplanänderung nicht zu beschließen.

- Der Bebauungsplan wurde erst 2016 geändert.

- Eine solche Bebauungsplanänderung würde einen nicht zu wünschenden Bezugsfall für die Zukunft schaffen.

- Zweifelhaft wäre es zudem, ob eine Bebauungsplanänderung Rechtskräftigkeit erlangen könnte, da eine Bestimmung der Bayerischen Bauordnung die angedachte Begrenzung der mittleren Wandhöhe für Grenzgaragen ausschließt.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass in einem Gespräch mit dem Bauherrn bereits erläutert wurde, dass eine Einhaltung des Grenzabstands möglich wäre, wenn die Garage an der anderen Seite des Grundstücks platziert würde, was jedoch den Vorstellungen des Bauherrn widerspricht.

Gemeinderat Christian Kaiser verweist darauf, dass die Gemeinde gegenüber Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne schon sehr großzügig verfähre und er eine Bebauungsplanänderung nach den vorgebrachten Einwänden des Landratsamtes für das falsche Zeichen hält.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“, GT Rieden.

Der Geltungsbereich umfasst zumindest das Grundstück Fl. Nr. 224/7, Odiliastraße 9/11, Gemarkung und GT Rieden.

Durch diese Bebauungsplanänderung soll für Garagen die Grenzbebauung mit folgenden weiteren Vorgaben festgesetzt werden würde:

- Diese Grenzbebauung ist im Bebauungsplan einzumaßen.

- Es müssen sowohl eine Längen- als auch eine Höhenbegrenzung für diese Grenzgaragen im Bebauungsplan festgelegt werden.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, auch Grenzgaragen höher als 3 m zuzulassen.

Mit dem Planentwurf wird die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, Würzburg, unter der Voraussetzung beauftragt, dass der Antragsteller das entsprechende Honorar (Ingenieurkosten) für das Verfahren zur Bebauungsplanänderung übernimmt.

einstimmig abgelehnt

Ja 0 Nein 13

TOP 4 Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Gemeinde

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass in der Vergangenheit nicht genutzte Wasseranschlüsse in der Gemeindeverwaltung abgemeldet, bzw. stillgelegt werden konnten, woraufhin die betreffende Wasseruhr nicht mehr abgelesen und keine Wassergrundgebühr mehr berechnet wurde. Bei der bisherigen Vorgehensweise können sich jedoch Schwierigkeiten ergeben. So wäre durch das Öffnen des geschlossenen Wasserschlebers weiterhin die Entnahme von Wasser möglich und zudem ist bei einer nicht entleerten Zuleitung eine erhöhte Gefahr durch Verkeimung gegeben.

Künftig soll hier Abhilfe geschaffen werden, indem den Eigentümern von Grundstücken, bzw. Gebäuden mit abgemeldeten Wasseranschlüssen zwei Optionen zur Wahl stehen.

Entweder lassen die Eigentümer des stillgelegten Anschlusses die Wasserzähler auf eigene Kosten ausbauen und die Anschlüsse verplomben oder sie erhalten den Anschluss, bei Zahlung der Grundgebühr, und unter der Voraussetzung die Leitung regelmäßig zu spülen. Hierüber sollen die ca. 17 betroffenen Eigentümer stillgelegter Anschlüsse in naher Zukunft schriftlich informiert werden.

Entgegen der Bezeichnung des Tagesordnungspunktes ist hierfür jedoch keine Änderung der Beitrags- und Gebührensatzung nötig. In der Wasserabgabesatzung (WAS) § 6 Abs.1 ist bereits festgelegt, dass von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung auf Antrag ganz oder zum Teil befreit werden kann, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist.

Nach § 11 der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) wird die Gebührenschuld für die Grundgebühr schließlich durch die betriebsfertige Herstellung des Anschlusses, also den Einbau der Wasseruhr, fällig. Durch die Entnahme des Wasserzählers und die Verplombung des Anschlusses wäre die betriebsfertige Herstellung nicht mehr gegeben und die Grundgebühr könnte entfallen.

In den oben genannten Fällen wurde bisher, bei Grundstücken ohne weitere gebührenpflichtige Wasseranschlüsse, auch keine Abwassergrundgebühr berechnet. Auch dies soll künftig geändert werden, da die Abwassergrundgebühr laut § 9a Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) pro bebautem Grundstück und damit unabhängig von gebührenpflichtigen Wasseranschlüssen anfällt.

Über dieses künftige Vorgehen, im Zusammenhang mit stillgelegten Wasseranschlüssen, will die Verwaltung den Gemeinderat informieren.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Verschiedenes

TOP 5.1 Information zur Bildung eines erweiterten Schulverbandes Unterpleichfeld

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass der Schulverband Kürnachtal bei der Regierung von Unterfranken einen Antrag auf Auflösung des Schulverbandes Kürnachtal stellen wird. Gleichzeitig beantragen die beteiligten Gemeinden die Zuordnung zum Schulsprengel des Schulverbandes Unterpleichfeld. Der hierfür nötige Beschluss zur Bildung eines erweiterten Schulverbandes Unterpleichfeld soll in der nächsten Gemeinderatssitzung am 11.01.2018 gefasst werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Rückmeldeliste Gemeinderatssitzung

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass er in der nächsten Gemeinderatssitzung über die Liste mit den zu erledigenden Arbeiten berichten wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Veröffentlichung der Protokolle im Internet

Dritter Bürgermeister Peter Weber weist darauf hin, dass die Sitzungsprotokolle auf der Homepage der Gemeinde nicht auf dem aktuellen Stand sind.

zur Kenntnis genommen