



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 9. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

**TOP 1     Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses, Fl. Nr. 948/1, Nähe Hauptstraße, GT und Gemarkung Rieden**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück im Altort des GT Rieden, liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, das im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als Wohngebiet („WA“) erfasst ist und zudem vom Geltungsbereich des Flurbereinigungsverfahrens zur Dorferneuerung „Rieden 3“ umfasst wird. Baurechtlich betrachtet liegt das Grundstück im sog. „unbeplanten Innenbereich“, d. h. im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-).

Auf den Antragsunterlagen ist als Bauort „Hauptstraße 1“ angegeben. Diese Adresse ist jedoch bereits für das Nachbaranwesen vergeben (auch im Eigentum der Bauherrin). Aktuell hat das Baugrundstück die Bezeichnung „Nähe Hauptstraße“ und wird voraussichtlich die Adresse „Hauptstraße 1a“ erhalten.

Laut Baubeschreibung planen die Bauherren die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit den Maßen 9,99 x 13,49 m. Das Dach des Wohnhauses wird als Satteldach mit einer DN von 20° errichtet und die Ziegel sollen rot oder grau werden.

Die Heizung wird über eine Wärmepumpe erfolgen.

Die Entwässerung wird an den bestehenden Ortskanal angeschlossen.

Das bestehende Nebengebäude bietet Platz für zwei Stellplätze und ein weiterer Stellplatz wird neben der Scheune errichtet.

Die Versorgungsleitungen für das neue Wohnhaus werden von der Straße aus neu in das Grundstück gelegt. Die Kosten hierfür übernehmen die Antragsteller.

Ergänzend geben die Bauherren an:

„Bei der Planung wurde das Ensemble der umliegenden Gebäude berücksichtigt, da das Gebäude durch die Lage an der Straße prägend für das Ortsbild ist.“

Die Unterschriften der Grundstücksnachbarn sind vollständig.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 948/1, Nähe Hauptstraße, Gemarkung und GT Rieden, in der vorliegenden Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 7**

**TOP 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Zeuzleben" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Werneck - Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Marktrat des Marktes Werneck hat in seiner Sitzung vom 08.02.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark Zeuzleben“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich im Parallelverfahren beschlossen. Ferner hat er in der Sitzung die Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Solarpark Zeuzleben“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gebilligt und für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Marktgebiet von Werneck (Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken). Er weist einen Gesamtflächenumfang von 19,08ha auf.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage innerhalb eines nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetzes „landwirtschaftlich benachteiligten Gebietes“, um dem Bedarf an erneuerbaren Energien zu entsprechen. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Gemeinderat Dieter Schmidt äußert Bedenken wegen des großen Flächenverbrauchs für mind. 20 Jahre. Es sollten zunächst alle verfügbaren öffentlichen Dachflächen genutzt werden, auch im Hinblick darauf, dass künftig vielleicht noch weitere Techniken zur Energiegewinnung entwickelt werden.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Zeuzleben“ sowie die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Fassung des Vorentwurfs vom 08.02.2021 keine Bedenken und Anregungen.

**mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2**

**TOP 3 Bebauungsplan "Am Feldkreuz II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldkreuz" mit integrierter Grünordnung im GT Eßleben, Markt Werneck, Lkr. Schweinfurt - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Werneck hat in seiner Sitzung vom 26.10.2020, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ mit Änderung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ im Gemeindeteil Eßleben beschlossen. Im Gemeindeteil Eßleben besteht konkrete Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die wenigen noch unbebauten Grundstücke in Eßleben befinden sich nicht im gemeindlichen Besitz. Zur Deckung des Wohnbedarfes beabsichtigt der Markt Werneck deshalb die Ausweisung / Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf landwirtschaftlich genutzten Grundstücken am nördlichen Ortsrand, im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung sowie des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Feldkreuz“.

Mit dem Baugebiet „Am Feldkreuz“ werden 15 neue Baugrundstücke geschaffen. Mit dem Baugebiet „Am Feldkreuz II“ werden weitere 9 Baugrundstücke geplant, sodass insgesamt 24 Baugrundstücke geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Gemeinderat im November 2020 keine Bedenken und Anregungen gegen die Planung erhoben.

Nun liegt der gebilligte Entwurf in der Fassung vom 08.02.2021 vor und die Gemeinde wird erneut um Stellungnahme gebeten.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ mit integrierter Grünordnung im GT Eßleben des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Fassung vom 08.02.2021 keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

<b>TOP 4</b>	<b>Bebauungsplan "Ettlebener Straße" mit integrierter Grünordnung im GT Ettleben, Markt Werneck, Lkr. Schweinfurt - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Werneck hat in seiner Sitzung vom 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ettlebener Straße“ im Gemeindeteil Ettleben beschlossen. Die mit Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2020 eingeleitete gleichnamige Bauleitplanung wird nicht weiterverfolgt, da sich zwischenzeitlich die Planungsvorgaben geändert haben.

In Ettleben werden dringend verfügbare Wohnbaugrundstücke benötigt. Einzelne noch unbebaute Grundstücke in den bestehenden Baugebieten, befinden sich alle in privater Hand. Die Ackerflächen nördlich bzw. westlich der bestehenden Wohnbebauung bieten dem Markt Werneck die Möglichkeit attraktives Bauland für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Aufgrund der kontinuierlichen konkreten Baulandnachfrage in den letzten Jahren, sollen durch den Bebauungsplan die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen werden. Insgesamt werden 27 Baugrundstücke durch den Bebauungsplan „Ettlebener Straße“ geschaffen, womit eine bedarfsgerechte Siedlungsplanung gewährleistet ist. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Leitgedanke ist die Schaffung eines durchgrüntes Wohngebietes.

In seiner Sitzung vom 26.11.2020 hat der Gemeinderat gegen die im Juli 2020 eingeleitete gleichnamige Bauleitplanung, die die Schaffung von 31 Baugrundstücken vorsah, keine Bedenken und Anregungen erhoben.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ettlebener Straße“ mit integrierter Grünordnung im GT Ettleben des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Fassung vom 17.05.2021 keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

<b>TOP 5</b>	<b>Verschiedenes</b>
--------------	----------------------

<b>TOP 5.1</b>	<b>geändertes Abstandsrecht wegen Novellierung Bayerische Bauordnung - mögliche Veranstaltung zur Information</b>
----------------	---

Gemeinderat Dieter Schmidt regt an, den Gemeinderat durch einen Fachmann für Baurecht über das neue Abstandsflächenrecht zu informieren.

Aktuell stellen viele Kommunen eigenen Abstandsflächensatzungen auf, um eine zu dichte Bebauung zu vermeiden.

Er hält es daher für sinnvoll, sich ausreichend zu informieren, auch im Hinblick auf den aktuell vorhandenen ländlichen Stil in der Gemeinde, bei dem ein starkes in die Höhe Bauen bisher nicht unbedingt angedacht war.

Ggf. könnte auch noch ein Fachmann für Satzungsrecht hinzugezogen werden.

Eine solche Informationsveranstaltung wird von den Ausschussmitgliedern allgemein befürwortet.

**zur Kenntnis genommen**