



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 45. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1	Maßnahmen zum Umbau der ehemaligen Schule Hausen zum Rathaus (Kommunalinvestitionsprogramm) sowie zur Platzgestaltung des Place de Villerville/Friedhofstraße/Schulweg
--------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Da die vom Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) für den geplanten Umbau der ehemaligen Schule Hausen zum neuen Rathaus eingestellte Fördersumme von 594.000,- Euro geringer ausgefallen ist, als erhofft, stellte Architekt Benedikt Gerber in der 43. Sitzung des Gemeinderates vom 02. Juni 2016 eine neue kostengünstigere Planungsvariante mit folgender Kostenschätzung vor:

Baukosten

Bauabschnitt I (Energetische Sanierung Altbau) (Einsparungspotential 50.000,00 €)	714.000,00 €
Bauabschnitt II (Innenausbau Altbau) (Einsparungspotential 50.000,00 €)	654.500,00 €
Bauabschnitt III (Umbau Behindertengerecht)	303.450,00 €
Bauabschnitt IV (Neubau Saal) (Einsparungspotential 250.000,00 €)	452.200,00 €
Bauabschnitt V (Energetische Sanierung Nolte)	33.379,50 €
Gesamtsumme	2.157.529,50 €

Einsparungspotential bis zu 350.000 € (rd. 1.800.000 € gesamt)

Alle Angaben brutto incl. Nebenkosten (Kostenrahmen gem. DIN 276, Kostengruppe 3, 4, 6 u. 7)

Anschließend stellte er die überschlägige Ermittlung der Baukosten für den Dorfplatz vor:

Fläche ca. 2.350 m²

Kosten pro m² ca.: 180 €

(je nach Qualität zwischen 120- 240 €/m²)

Gesamtkosten: 423.000,00 €

Brutto/incl. Nebenkosten

In diesem Zusammenhang wies er auf mögliche Förderungen vom Amt für Ländliche Entwicklung für eine Platzgestaltung des Rathausumgriffes hin:

Dorferneuerung – Kleine Infrastrukturen

Die Förderung von kleinen Infrastrukturprojekten in der Dorferneuerung im Rahmen des ELER-Programms 2014 – 2020 dient der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Lande.

Zuwendungsfähig sind Investitionen in die dorf- und bedarfsgerechte Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und die Schaffung und Entwicklung dorfgerechter Freiflächen und Plätze einschließlich ihrer Ausstattung. Dadurch soll insbesondere die Innenentwicklung der Dörfer unterstützt und der eigenständige Charakter der ländlichen Siedlungen erhalten werden.

Zielgruppe sind bayerische Gemeinden.

Fördergegenstand

Gefördert werden können Investitionen in die Schaffung, Verbesserung oder Ausdehnung nachfolgender kleiner Infrastrukturen (Projekte):

- Infrastrukturen zur dorf- und bedarfsgerechten Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wie Ortsstraßen, Fuß- und Radwege, Gehsteige, Brücken, Parkplätze etc.
- Dorfgerechte Freiflächen und Plätze einschließlich ihrer Ausstattung wie Dorfplätze, öffentliche Freiflächen etc.

Art und Umfang der Förderung

Die Zuwendungen werden als Zuschuss (Projektförderung) im Wege der Anteilfinanzierung gewährt.

Die tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Ausgaben, also die entstandenen Bruttoausgaben abzüglich der Umsatzsteuer, der Preisnachlässe (z. B. Rabatte, Skonti) und der (ggf. fiktiven) Beiträge nach Art. 5 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie abzüglich der ggf. von sonstigen Dritten (z. B. von einzelnen Anliegern) zu übernehmenden und der ggf. weiteren nicht zuwendungsfähigen Anteile, werden mit 60 % bezuschusst. Allerdings nur bis zu dem im Zuwendungsbescheid genannten Zuwendungsbetrag und unter Berücksichtigung der Bagatellgrenze von 25.000 € sowie der Höchstgrenze für kleine Infrastrukturen von 1,5 Mio. € (jeweils zuwendungsfähige Netto-Gesamtausgaben).

In der Gemeinderatssitzung vom 16.06.2016 wurden zu den Planungen bezüglich des Umbaus der ehemaligen Schule zum Rathaus Bedenken geäußert. Gemeinderat Bruno Strobel hält eine Umsiedlung des Bauhofes und einen Neubau des Rathauses an dieser Stelle auf lange Sicht für die bessere Alternative. Das ehemalige Schulgebäude sollte nur mit geringem Aufwand am Dach saniert und später gänzlich ersetzt werden.

Zu Bedenken wären bei den Überlegungen zum Erhalt oder Abriss des ehemaligen Schulgebäudes folgende Aspekte:

- Der Mietvertrag mit dem Unternehmen Nolte zur Nutzung als Tagespflege läuft insgesamt 20 Jahre, bis 2027.
- Die bisherigen Investitionen für den Umbau zur Tagespflege betragen 280.000,- €.
- Folgende Hausener Vereine und Gruppierungen nutzen Räumlichkeiten in dem Gebäude: Musikverein, musikalische Früherziehung und Jugendfeuerwehr
- In dem Gebäude ist das gemeindliche Archiv untergebracht.

Laut Recherche der Verwaltung ist der Umbau der ehemaligen Schule zum Rathaus nicht zwingend nötig, um Fördergelder durch das Kommunalinvestitionsprogramm in Anspruch zu nehmen. Sollte eine andere Nutzung durchgeführt werden, die aber auch den Kriterien des KIP entspricht, zum Beispiel Nutzung durch Vereine oder gemeindliches Archiv, ist dies für die Förderung ausreichend.

Anmerkung des ersten Bürgermeisters Bernd Schraud:

Sollte sich der Gemeinderat nicht zur Umnutzung der ehemaligen Schule zum Rathaus entschließen, so ist zumindest der Erhalt des ehemaligen Schulgebäudes anzustreben. In absehbarer Zeit ist weder ein Investor für die Errichtung eines neuen Tagespflegegebäudes, noch eine räumliche Lösung für den Musikverein, die Jugendfeuerwehr und das Archiv in Sicht. Eine Sanierung zum Bestand des Gebäudes sollte daher die Minimallösung sein.

Hierfür anfallende geschätzte Nettokosten, die sich aus den Antragsunterlagen ergeben:

Dachsanierung	272.400,- €
Fassadendämmung	102.000,- €
Fensterbauarbeiten	159.600,- €
Sanitärarbeiten	50.000,- €
Malerarbeiten	46.000,- €
Treppenaufgang	150.000,- €

Baukosten	780.000,- €
Nebenkosten 15%	117.000,- €
Gesamtnettokosten	897.000,- €
MWST	170.430,- €
Gesamtbruttokosten	1.067.430,- €

Beim Zuschuss über das KIP wird der Anteil der Tagespflegeeinrichtung im Verhältnis zur Gesamtquadratmeterfläche von den Gesamtnettokosten abgezogen.

Förderfähige Kosten	640.458,- €
Zuschuss 90%	576,412,- €

In Bezug auf die Platzgestaltung sollte, wie im ELLER-Förderprogramm vorgeschlagen, die Öffentlichkeit des Ortes mit beteiligt werden. Hier sollte sich die Gemeinde um eine Berücksichtigung im Antragszeitraum 2017 oder 2018 bemühen.

In Bezug auf das Bauprojekt Kindergarten hat die Kirchenverwaltung Hausen in einem Gespräch mit dem Elisabethenverein und dem Ersten Bürgermeister Bernd Schraud deutlich gemacht, dass eine Erweiterung des Kindergartens am jetzigen Standort bevorzugt wird. Laut Auskunft des Landratsamtes wäre die Kirchenstiftung der Bauträger. Förderanträge sind jedoch von der Gemeinde zu stellen. Ein Gespräch zwischen dem Vorsitzenden der Kirchenverwaltung, dem Vorsitzenden des Elisabethenvereins, dem Planer und dem Bürgermeister soll dazu dienen, die Möglichkeiten der Bebauung des bisherigen Grundstücks nochmals auszuloten.

Gemeinderat Bruno Strobel ist der Ansicht, man sollte den Bauhof so schnell wie möglich umplatzieren. Es sollte jedoch ein Standort im GT Hausen gewählt werden, zum Beispiel an der ehemaligen Kläranlage, da dieser zentral im Gemeindegebiet liegt. Anschließend sollte an dem jetzigen Standort des Bauhofs ein Neubau für das Rathaus entstehen, der Platz für das gemeindliche Archiv und ggf. auch für Vereine, etc. bietet.

In Bezug auf das ehemalige Schulgebäude hält er weiterhin eine Notsanierung für ausreichend.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel stimmt diesen Ausführungen von Gemeinderat Bruno Strobel zu. Auch er ist der Meinung, dass der Bauhof am aktuellen Standort weg muss und dass man nicht am alten Schulgebäude festhalten sollte. Eine Dachsanierung der alten Schule hält er für ausreichend, um den Mietvertrag bis zum Ablauf in 10 Jahren zu erfüllen. Als neuen Standort für den Bauhof schlägt er das Grundstück hinter dem geplanten Rinderstall von Richard Konrad vor.

Gemeinderat Norbert Wendel hat sich den neuen Bauhof der Gemeinde Unterpleichfeld angeschaut. Seiner Meinung nach ist diese Bauhofgröße auch für die Gemeinde Hausen ausreichend. Er schlägt einen Neubau des Bauhofs an den Oxidationsteichen der ehemaligen Kläranlage Hausen vor.

Gemeinderat Strobel berichtet, dass die Kosten für den Bauhof in Unterpleichfeld 610.000 Euro betragen haben. Bei einer unkonventionellen Bauweise mit Fertighallen (Landwirtschaftshalle oder Industriehalle, jeweils mit Einbau der Sozialräume) könnte man die Kosten auf ca. 500.000 Euro senken.

Auf Anfrage der dritten Bürgermeisterin Hannelore Schraut teilt erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass die Notsanierung der ehemaligen Schule eine Überdachung mit Trapezblech ohne Isolierung bedeute.

Gemeinderat Klaus Römert hält ein Sanierungskonzept für geboten: entweder nur Trapezblech oder Trapezblech mit Dämmung. Er regt an, Trapezblech mit Dämmung zu verwenden, da hierdurch eventuell wieder eine Förderung möglich ist.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass die Verwaltung recherchieren wird, ob eine Isolierung des Daches reicht, um die Förderung für energetische Sanierung zu erhalten.

Zur Prüfung der nötigen Dachsanierungsmaßnahmen stellt Gemeinderat Dieter Schmidt einen Antrag zum Einholen von 3 Vergleichsangeboten.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud wird Architekt Benedikt Gerber mitteilen, dass die Gemeinde keinen Umbau der ehemaligen Schule zum Rathaus wünscht.

Gemeinderat Norbert Rumpel empfiehlt, wenn möglich, die zugesagte Förderung nicht abzusa-gen sondern nur auf die Dachsanierung zu reduzieren.

Die Gemeinderäte Norbert Wendel und Bruno Strobel schlagen vor, einen Termin für die Be-sichtigung des neuen Bauhofs in Unterpleichfeld zu vereinbaren. Der erste Bürgermeister der Gemeinde Unterpleichfeld, Alois Fischer, sei hierzu gerne bereit.

Auf Antrag von Gemeinderat Dieter Schmidt ergeht folgender

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg wird 3 Vergleichsangebote für die Dachsanierung des ehemaligen Schulgebäudes im GT Hausen einholen. Es sollen folgende Varianten angeboten werden: Dachsanierung mit reinem Trapezblech, mit gedämmtem Trapezblech (Sandwichele-menten) und ggf. eine vergleichbare Alternative - alle inklusive Dachrinnen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

**TOP 2 Antrag auf Errichtung eines Rinderstalles mit Güllegrube, Flur-Nr. 410/2, Nä-
he Weichselhecke, GT Hausen**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Rinderstalles mit geschlossener Gül-
legrube auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Fl. Nr. 410/2 (Nähe Weichselhecke)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Es dürfte sich wohl um ein privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich handeln.
Das Bauvorhaben umfasst einen Stall für 100 Mastrinder mit Laufhof.

Bereits in der 44. Sitzung des Gemeinderates wies Erster Bürgermeister Bernd Schraud darauf hin, dass ein Unterschied beim Immissionsschutz für Rinder und Schweine besteht. So fällt die Vergrößerung des Immissionsschutz-Abstandes bei einer zunehmenden Zahl der Tiere bei Rin-dern deutlich geringer aus als bei Schweinen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilte nach Recherche der Gemeindeverwaltung folgendes mit:

- Der Immissionsschutz im Baugenehmigungsverfahren wird in diesem Fall nicht vom Landratsamt, sondern vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten überprüft.
- Wegen der Geruchsemissionen muss man davon ausgehen, dass in einem Dorf-gebiet bei einem Stall für 100 Stück Mastrinder, ohne besondere Entlüftungseinrich-tungen, aber mit geschlossener Güllegrube ein Mindestimmissionsschutzabstand von etwa 35 m zur nächsten Wohnbebauung eingehalten werden muss.

- - Im Hinblick auf die Geräuschemissionen ist zu beachten, dass hier Mastbullen als weniger geräuschintensiv als Milchkühe gelten. Der Immissionsschutzabstand müsste hier gesondert berechnet werden. In Österreich sind allgemein gebräuchliche Werte für diese Berechnung entwickelt worden.
Eine mögliche Beschlussformulierung könnte wie folgt lauten:
„Die Gemeinde stimmt zu, wenn sichergestellt ist, dass es durch das Vorhaben an den nächsten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der gesetzlich festgelegten höchstzulässigen Immissionswerte kommt.“
- Fest steht auch, dass ein Stall mit 100 Tierplätzen Rindermast
- kein gesondertes Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (Schwellenwert für vereinfachtes Verfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung: 600 Tierplätze) und auch
- keine allgemeine Vorprüfung zur förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (Schwellenwert: 800 Tierplätze) sowie auch
- keine standortbezogene Vorprüfung zur förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung (Schwellenwert: 600 Tierplätze) durchlaufen muss.

Der Bauherr beantragt hinsichtlich Brandwänden und Abstandsflächen Abweichungen zu Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO und Art. 6 Abs. 2 BayBO mit folgender Begründung:
„Das geplante Gebäude wird auf die Grenze zu Flur Nr. 409 gebaut. Die Abstandsfläche fällt auf das Grundstück 409. Die Grenzwand wird nicht als Brandwand ausgebildet. Flur Nr. 409 ist ebenfalls Eigentum des Bauherrn und kann mit Flur Nr. 410/2 verschmolzen werden. Ebenso wird eine Abweichung zur Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (-NWFreiV-) gestellt. Die Dachfläche hat eine Fläche von größer 1000 m² (1030 m²). Das gesamte Dachwasser soll in eine Versickerungsmulde (auf Flur Nr. 409) eingeleitet werden.“

=====

- Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO lautet:

„Brandwände sind erforderlich als Gebäudeabschlusswand, ausgenommen von Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist (...).“

- Art. 6 Abs. 2 BayBO lautet:

„¹Abstandsflächen sowie Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 und Art. 30 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen.²Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.³Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger.⁴Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.“

- § 3 Abs. 1 NWFreiV lautet:

„Erlaubnisfrei zu versickerndes, gesammeltes Niederschlagswasser ist in Versickerungsanlagen flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.²An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.“

- § 4 Abs. 2 NWFreiV:

„Die Kreisverwaltungsbehörde kann, soweit nicht eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt wird, im Einzelfall Ausnahmen von den Anforderungen nach § 3 zulassen, wenn dadurch eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.“

=====

=====

Ebenso wurde bereits auf die Stellungnahme des Bauherrn mit folgenden Hauptpunkten hingewiesen:

- Der geplante Stall passt im Moment gut zur restlichen Betriebsgröße des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes und zur Infrastruktur des bisherigen Stalles.
- Die Silos müssen nur nach hinten ein bisschen verlängert werden und der Futtermittelvorrat reicht für die zusätzlichen Plätze, auch die Güllegrube ist für diese Größe noch ausreichend.
- Da der Betrieb nach den Richtlinien des Demeter-Verbandes arbeitet, gehört auch eine Anzahl von Wiederkäuern zu der entsprechenden Betriebsgröße.
- Zudem wäre der vom Bürgermeister vorgeschlagene Alternativstandort wesentlich teurer zu erschließen und der Bau im Wasserschutzgebiet wäre mit erheblichen Mehrkosten verbunden.
- Außerdem liegt im Gebiet des vorgeschlagenen Alternativstandortes auch die gemeindliche Wasserleitung, die dann eventuell verlegt werden müsste.
- Nicht zuletzt muss der Stall zweimal am Tag bearbeitet werden, was auf die Dauer zu einem enormen Zeitaufwand beim Betrieb des Stalles führen würde.
- Da es sich nur um eine relativ kleine Erweiterung handelt, rechnet sich ein Neubau nur, wenn auch die vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann.
- Letztendlich müsste der Betrieb immer scharf kalkulieren, da auch die Bioprodukte dem freien Markt unterliegen und jeder Euro, den der Betrieb investiert, auch erst von ihm selbst erarbeitet werden muss.
- Der Betriebsinhaber und Bauherr hat sich beim Landwirtschaftsamt erkundigt und dort wurde ihm mitgeteilt, dass diese Größe in diesem Bereich genehmigt wird, da ja jetzt an diesem Standort auch schon problemlos Tiere gehalten werden.

Auf Grund der nötigen Kindergartenerweiterung bat Gemeinderat Norbert Wendel darum, zu prüfen, ob der geplante Stallbau eventuell Ausschlussfolgen für die Bebauung der Umgebung hat.

Gemeinderat Dieter Schmidt befürchtete, dass das Rückhaltevolumen der Versickerungsmulde zu gering sein könnte und es bei Starkregen zu Überflutungen kommen könnte.

Kritisch wurde auch die zu erwartende durch das Vorhaben verursachte Verkehrssituation, insbesondere im Hinblick auf eine zunehmende Belastung der Jahnstraße mit ihrer Wohnbebauung, betrachtet. Für den Lieferverkehr und Warentransport sollte eine Fahrstrecke gefunden werden, die nicht durch die Jahnstraße führt. Es ergibt sich die Notwendigkeit eines alternativen Verkehrskonzeptes, welches die Zu- und Abfahrt zum geplanten Vorhaben nicht durchs Dorfgebiet vorsieht, sondern von der Kreisstraße aus nordöstlicher Richtung.

Auf Nachfrage beim Amt für Landwirtschaft wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass der Fall beim Amt bereits bekannt sei. Die bisherige Prüfung hatte ergeben, dass es an den Immissionsorten „Grundstück des Kindergartens“ und „Grundstück der Tagespflege“ zu keiner Überschreitung der Grenzwerte kommt. Allerdings liegt dem Amt der fertige Bauantrag noch nicht vor und die letztendliche Prüfung wird sich auf diesen beziehen.

Über ein neues Verkehrskonzept zur Zu- und Abfahrt sei in dem Zusammenhang auch gesprochen worden, wobei sich nach Einschätzung des Amtes die Verkehrsproblematik durch den LKW-Verkehr zur Gemüselagerhalle ergibt. Hierfür sei eine Neuregelung zu finden. Aus Sicht des Amtes macht es Sinn, wenn die Einrichtungen Lagerhalle, Silo und Maststall in Zukunft von der momentan rückwertigen Seite erschlossen und bewirtschaftet werden. Die Verkehrsbelastung durch den geplanten Rindermaststall hält das Amt für gering, da hier keine LKWs zu erwarten sind.

Dritter Bürgermeister Peter Weber ist der Ansicht, dass die Zustimmung zum Bau des Rinderstalles die weitere Ortsentwicklung hemmt und der Standort nicht geeignet ist. Er wird dem Bauvorhaben an diesem Standort nicht zustimmen.

Gemeinderat Norbert Wendel weist darauf hin, dass die Gemeinde immer die Erweiterung des Baugebietes im Blick haben sollte. Der Bereich hinter der ehemaligen Schule wäre für ein Wohngebiet optimal, würde aber durch den Stallbau als Wohngebiet unattraktiv.

Gemeinderat Norbert Rumpel regt an, die Zufahrt zum geplanten Rinderstall und damit zum landwirtschaftlichen Betrieb zu konkretisieren.

Gemeinderat Bruno Strobel sieht durch das Bauvorhaben eine zu große Belastung der Bewohner der Jahnstraße. Sowohl eine Zufahrt über die Jahnstraße als auch an der ehemaligen Schule vorbei seien nicht geeignet.

Gemeinderat Christian Kaiser regt an, im Beschluss die Zufahrt konkret zu formulieren. Er hält eine Zufahrt von der Riedener Straße aus an der ehemaligen Kläranlage vorbei für möglich. Diese könnte ggf. dann auch für den eventuell in diesen Bereich umgesiedelten Bauhof verwendet werden. Das Dachwasser sollte seiner Meinung nach für Bewässerungszwecke genutzt werden.

Auf den Vorschlag von Gemeinderat Karl Erwin Rumpel, zum Sammeln des Dachwassers die Oxidationsbecken zu verwenden, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass man sich dann zwischen einer Nutzung der ehemaligen Oxidationsteiche als Speicherbecken für die Landwirtschaft oder einer Nutzung als Rückhaltebecken bei Hochwasserereignissen entscheiden müsse.

Gemeinderat Norbert Wendel schlägt vor, die Straße „Weichselhecke“ für die Öffentlichkeit zu schließen und die Fläche Herrn Richard Konrad zum Kauf anzubieten.

Ein Zuhörer sieht ein, dass der Bauherr seinen Betrieb vergrößern muss, hat aber große Bedenken wegen des Verkehrs, da jetzt schon die Belastung durch den LKW-Verkehr sehr groß sei und die Straße oft von landwirtschaftlichen Fahrzeugen blockiert sei. Seiner Meinung nach sollte der Stall an den bereits vorhandenen gebaut werden und auf keinen Fall gegenüber. Die Schließung der Weichselhecke hält er für keine gute Lösung, da diese als Verbindung zur Jahnstraße genutzt wird.

Gemeinderat Norbert Wendel weist darauf hin, dass Verkehrsflächen frei gehalten werden müssen und dass dies auch für landwirtschaftliche Betriebe gilt.

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut schlägt vor, einen Alternativstandort für den geplanten Stallbau zu suchen. Auch sollte man weiterhin das Verkehrskonzept für eine Anbindung von der nordöstlichen Seite her verfolgen.

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner ist wegen der Massentierhaltung unabhängig vom Standort grundsätzlich gegen das Bauvorhaben.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud ist der Ansicht, mit Hinweis auf das Kernwege-Konzept, dass die Finanzierung des Verkehrskonzepts auch mit dem Landratsamt und dem Amt für Ländliche Entwicklung geklärt werden sollte

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel weist auf die im letzten Jahr durch die Gemeinde geförderte Zufahrt zu einem anderen Betrieb im Gemeindegebiet hin. Seiner Meinung nach sollte der vorliegende Fall ähnlich behandelt werden.

Gemeinderat Sven Hippeli stellt fest, dass die Verkehrsbelastung unabhängig vom geplanten Stall bereits jetzt vorhanden ist. Der Stallbau mit einem alternativen Verkehrskonzept könnte eine Chance für eine Entlastung in der Zukunft bedeuten.

Gemeinderat Klaus Römert sieht beim Ausbau der Wirtschaftswege zusätzliche Probleme und Kosten durch den für die Wegverbreiterung notwendigen Grunderwerb. Es sollte geklärt werden, ob und in welcher Höhe Kostenanteile durch mögliche Fördermaßnahmen, durch den Bauherrn und durch die Jagdgenossenschaft übernommen werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erteilt seine Zustimmung zum vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Rinderstalles mit geschlossener Güllegrube auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Nähe Weichselhecke, Fl. Nr. 410/2, unter gleichzeitiger Zustimmung zum Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 2 BayBO und Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO sowie der Abweichung zu § 3 Abs. 1 Satz 2 NWFreiV,

mit folgender Maßgabe:

Es muss sichergestellt sein, dass

- es durch das Vorhaben an den nächsten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der gesetzlich festgelegten höchstzulässigen Immissionswerte kommt, besonders im Hinblick auf die nahegelegenen Grundstücke des Kindergartens und der Tagespflege,
- die Versickerungsanlage (Entwässerungsmulde) auch im Hinblick auf Starkregenereignisse ausreichend dimensioniert wird (→ In diesem Zusammenhang sollte auch die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers zu Bewässerungszwecken in der Landwirtschaft überprüft werden),
- Silo und Maststall in Zukunft von der momentan rückwärtigen Seite erschlossen und bewirtschaftet werden,
- der durch das Vorhaben verursachte Lieferverkehr und Warentransport nicht zu einer unzumutbaren Belastung und (insbesondere wegen der zu erwartenden steigenden Schallemissionen) zu einer Verlärmung der Wohnbaugrundstücke in der Jahnstraße führt (→ Es ergibt sich die Notwendigkeit eines alternativen Verkehrskonzeptes, welches die Zu- und Abfahrt zum geplanten Vorhaben nicht durchs Dorfgebiet, sondern aus nordöstlicher Richtung von der Kreisstraße „WÜ 6“ aus vorsieht.).

mehrheitlich abgelehnt Ja 6 Nein 7

TOP 3 Antrag auf Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 113, Fährbrücker Straße 10 GT Hausen
--

Antrag auf Baugenehmigung:

Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 113, GT Hausen, Fährbrücker Str. 10

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im GT Hausen, im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

§ 34 Abs. 1 BauGB lautet wie folgt:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Der Bauherr bzw. der Planfertiger beantragen eine isolierte Abweichung von Artikel 6 BayBO (Abstandsflächen, Abstände) mit folgender Begründung:

„Da sich das Bauvorhaben im Kerngebiet der Gemeinde Hausen befindet kann die Abstandsregelung nicht eingehalten werden. Durch den Abriss der bestehenden Scheune und den neuen Anbau verbessert sich die Situation bzgl. Abstandsflächen.“
Ein Abstandsflächenplan ist dem Antrag beigefügt.

Ebenso wird eine isolierte Abweichung von Artikel 48 BayBO (barrierefreies Bauen) beantragt. Hier lautet die Begründung wie folgt:

„1. Das bestehende Einfamilienhaus wird erweitert und zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen umgebaut. Der Zugang zum Keller bleibt bestehen, der Höhenunterschied zwischen Hof und Eingang Erdgeschoss beträgt im Mittel 65 cm. Um diesen Höhenunterschied zu überbrücken, wäre eine Rampe von fast 12 m Länge notwendig. Die Wohnung barrierefrei herzurichten würde erhebliche Umbauten erfordern, da der gesamte Eingangsbereich einschl. Kellertreppenabgang nicht den notwendigen Anforderungen entspricht.

2. Die Wohnungen werden für Angestellte des Demeterhofes Konrad errichtet. Es ist nicht vorgesehen, diese auf dem freien Markt anzubieten.“

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Gemarkung und dem GT Hausen, Fährbrücker Str. 10, Fl. Nr. 113, in der vorgelegten Form zu - unter gleichzeitiger Zustimmung zum Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Artikels 6 BayBO (Abstandsflächen) und dem Antrag auf Abweichung von den Vorschriften des Artikels 48 BayBO (Barrierefreies Bauen).

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 4 Bebauungsplan "An der Kohlgrube III", mit integrierter Grünordnung, Gemeindeteil Schleerieth, Markt Werneck - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll ein bestehendes Wohngebiet im GT Schleerieth des Marktes Werneck um 15 Bauplätze vergrößert werden. Geplant sind ein- bis (talseits) höchstens dreigeschossige Wohnhäuser mit Sattel-, Walm-, Pult- oder versetzten Pultdächern, auf den Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Kohlgrube III“ im GT Schleerieth des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Form keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 5 Beitritt zum Verein "Allianz Würzburger Norden e.V." unter Annahme der Vereinssatzung

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass nach der Abschlussveranstaltung zur Erstellung der Konzeptphase nun das ILE-Konzept durch das Büro Lilienbecker fertiggestellt wird. Dieses soll den Gemeinderäten der beteiligten Gemeinden Anfang Juli zugeleitet werden, damit von dieser Seite nochmal Anmerkungen möglich sind. Ende Juli können die Gemeinden dann die Beschlüsse zum Beitritt zum Verein „Allianz Würzburger Norden e.V.“ unter gleichzeitiger Annahme des vorliegenden Entwurfes der Vereinssatzung fassen.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Verschiedenes

TOP 6.1 Mülleimer auf gepachtetem Gemeinde Grundstück

Gemeinderat Bruno Strobel berichtet vom Gespräch mit Heinz Hetterich. Dieser hat eine Wiese von der Gemeinde gepachtet und möchte nun wissen, ob die Gemeinde für die Leerung des Mülleimers auf dem Grundstück zuständig ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.2 Neubepflanzung der Grünfläche an der Stützmauer im Bereich Erbshausener Straße 41, GT Erbshausen

Gemeinderat Bruno Strobel teilt mit, dass Herr Martin Lanig, Eigentümer des Grundstücks Erbshausener Straße 41, die Grünfläche an der betonierten Stützmauer an seinem Anwesen pflegen möchte. Vorab sollte jedoch die vorhandene Bepflanzung mit einem Bodendecker durch die Gemeinde entfernt werden. Die Neubepflanzung sowie die künftige Pflege würden dann von Herrn Lanig übernommen.

Gemeinderat Norbert Rumpel weist darauf hin, dass zunächst die Eigentumsverhältnisse geklärt werden sollten.

Gemeinderat Klaus Römert schlägt zur Sicherung der künftigen Pflege vor, dies schriftlich bestätigen zu lassen. Als Muster könnte das Schreiben der Dorferneuerung in Rieden zur Pflanzenpflege dienen.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.3 Stand Spielplatz Am Binsenrain, GT Hausen

Gemeinderat Norbert Wendel erkundigt sich nach dem Stand der Arbeiten auf dem Spielplatz Am Binsenrain.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud antwortet, dass der Spielplatz neu angelegt werden soll. Neuer Rasen soll gesät und die Spielgeräte neu gruppiert werden. Außerdem sei zu entscheiden, ob noch ein neues Spielgerät hinzukommt.

Auf Anfrage von Gemeinderat Norbert Wendel teilt er mit, dass die Umsetzung im Herbst geschehen soll, da die Rasensaat nicht im Hochsommer erfolgen sollte.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.4 Veröffentlichung der Tagesordnungen auf der Gemeinde-Homepage

Zweite Bürgermeisterin Hannerlore Schraut bittet darum, die Termine und Tagesordnungen der Sitzungen wieder auf der Homepage der Gemeinde zu veröffentlichen.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.5 Sachstand Verkehrsberuhigung (Tempo 30, Geschwindigkeitsmesser)

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner erkundigt sich nach dem Stand der Tempo-30-Begrenzungen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt hierzu mit, dass als nächstes ein Vor-Ort-Termin mit der Polizei stattfinden muss, um die Beschilderung für die Gemeindestraßen zu bestimmen. Für die Geschwindigkeitsbegrenzungen auf den Kreisstraßen wird der Antrag beim Landratsamt gestellt.

Gemeinderat Norbert Rumpel weist darauf hin, dass aus Richtung Eßleben kommend das Geschwindigkeitsmessgerät am Ortseingang Rieden zu einem großen Teil durch Laub verdeckt wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.6 Fehlendes Dichtband (Am Sportplatz, GT Rieden)

Gemeinderat Klaus Römert weist darauf hin, dass in Rieden in der Straße „Am Sportplatz“ ein Dichtband fehlt.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud will hierzu die Ergebnisse der laufenden Kanalbefahrung abwarten.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.7 Sachstand Homepage der Gemeinde

Gemeinderat Dieter Schmidt erkundigt sich nach dem Sachstand der neuen Homepage für die Gemeinde.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud gibt an, dass die Ergebnisse des Arbeitskreises „Homepage“ an die Firma zur Umsetzung weitergeleitet wurden.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.8 Sachstand Schilderanlage für Gewerbegebiet "Wiesenweg", GT Erbshausen

Auf Anfrage von Gemeinderätin Sieglinde Kirchner teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass die Schilder inzwischen fertig sind, jedoch noch kein neuer Termin für die Errichtung der Werbeanlage mitgeteilt wurde.

zur Kenntnis genommen