



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Niederschrift über die öffentliche 12. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

**TOP 1      4. Änderung Bebauungsplan "NORD" für die Grundstücke Fl. Nr. 1935/1 und Fl. Nr. 1935, Gemarkung Eßleben, Markt Werneck, gem. § 30 Abs. 1 BauGB - Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat Werneck hat am 11.10.2021 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „NORD“ beschlossen. Ziel der vorgesehenen Änderung ist die Umwandlung der als Grünflächen ausgewiesenen Grundstücke Fl. Nr. 1935 und 1935/1 in ein allgemeines Wohngebiet. Durch die dann mögliche Wohnbebauung soll eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes erzielt werden.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans „NORD“ des Marktes Werneck für die Gemarkung Eßleben in der vorliegenden Form keine Bedenken und Einwendungen.

**einstimmig beschlossen    Ja 7**

**TOP 2      Bebauungsplan "Püssensheimer Straße", Gemeinde Bergtheim, OT Dipbach - Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB**

### **Sachverhalt:**

In der 7. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 28.04.2021 wurde bereits über die Aufstellung des Bebauungsplans „Püssensheimer Straße“ der Gemeinde Bergtheim informiert.

Der Ausschuss erhob gegen die Aufstellung des Bebauungsplans in der vorliegenden Form vom 24.02.2021 keine Bedenken und Anregungen.

Nachdem im Rahmen der Behördenbeteiligung Bedenken gegen die Wahl des Verfahrens aufgezeigt wurden, entschied der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim, das „beschleunigte“ Verfahren in ein „Regelverfahren“ zu überführen. Außerdem wurden die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Für den so geänderten Entwurf in der Fassung vom 04.10.2021 findet nun die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Der aktuelle Entwurf unterscheidet sich von der vorherigen Fassung durch folgende Änderungen:

- Aktualisierung des Layouts des Plankopfes

- Änderung der Formulierung der textlichen Festsetzung (IV) 1.5.2  
von „Abweichend von 1.5.1 sind je Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Je weiterer Wohneinheit sind jedoch zusätzlich 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.“  
auf „Abweichend von 1.5.1 sind je Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit mind. 3 Stellplätze nachzuweisen; mind. jedoch 2 Stellplätze je Wohneinheit bei mehreren Wohneinheiten. Diese dürfen nicht gefangen sein.“

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Püssensheimer Straße“ der Gemeinde Bergtheim, OT Dipbach, in der aktuell vorliegenden Fassung vom 04.10.2021 keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

**TOP 3 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**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im als allgemeinem Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Binsenrain, 1. Änderung“.

Für das Bauvorhaben werden 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.*

Dies wird wie folgt begründet:

Das bestehende Grundstück ist für ein Einfamilienhaus zu groß, es soll bezahlbarer Wohnraum auf dem Grundstück geschaffen werden.

Die Eigentümer der beiden anliegenden Grundstücke haben durch Unterschrift auf der Planskizze zugestimmt.

Einem ähnlichen Bauvorhaben mit vergleichbaren Befreiungen, allerdings nicht im allgemeinen Wohngebietsteil, sondern innerhalb des gegliederten Dorfgebiets, ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Binsenrain“ hat der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner 11. Sitzung unter den Tagesordnungspunkten 1 und 2 am 17. August 2021 zugestimmt.

Gemeinderat Dieter Schmidt stellt fest, dass bzgl. der Geschossigkeit im Bebauungsplan bereits eine Ausnahme vorgesehen ist. Bei Einhaltung der Dachneigung sind 2 Vollgeschosse möglich.

**Beschluss:**

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 Grundstücks-

teilung sowie der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Baugrenze in der vorgelegten Form zu.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

<b>TOP 4     Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Direkteinleitung von Niederschlagswasser der Autobahnmeisterei Erbshausen in den Erbshausener Bach; Stellungnahme der Gemeinde als Träger öffentlicher Belange</b>
---

**Sachverhalt:**

Im Rahmen der anstehenden Generalsanierungsmaßnahmen der bundeseigenen Liegenschaft „Autobahnmeisterei Erbshausen“ ist auch eine grundlegende Erneuerung der Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) mit einer Neuordnung der Grundstückentwässerungsanlage geplant, was unter anderem auch zu einer weitergehenden Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter „Erbshausener Bach“ führt.

Die Einleitung in den Vorfluter „Erbshausener Bach“ erfolgt über einen Entwässerungsgraben, der von Westen nach Osten das Grundstück, der Autobahnmeisterei kreuzt und im Bereich der Bebauung als Bachverrohrung ausgeführt ist. Außerhalb des Grundstücks verläuft er in östlicher Richtung als offener Graben (Fl. Nr. 479), kreuzt den Hohenöderweg und mündet dann (mit der Fl. Nr. 479/1) in den „Erbshausener Bach“. Derzeit ist daran ein Teil der Streckenentwässerung der Bundesautobahn „A 7“ angeschlossen.

- Das Niederschlagswasser der neuen Dachflächen wird vom Mischsystem abgekoppelt und in den Vorfluter „Erbshausener Bach“ eingeleitet.
- Die schadlose Ableitung des Hang- und Regenwassers für die Gesamtliegenschaft soll über ein noch zu errichtendes Graben-Mulden-System mit Anschluss an den Vorfluter „Erbshausener Bach“ gewährleistet werden.
- Das Dachflächenwasser des zu sanierenden Dienstgebäudes wird ebenfalls vom Mischsystem abgekoppelt und neu an die nördlich des Gebäudes verlaufende Bachverrohrung angeschlossen.
- Das Dachflächenwasser und die erforderliche Hangentwässerung für die Neubauten der Geräthallen 1 a und 1 b fließen über ein Grabensystem zu einem neuen Regenrückhaltebecken mit definierter Ableitungsmenge in den Vorfluter „Erbshausener Bach“.

Der Antragsteller beantragt, ihm die Einleitung einer maximal zulässigen Abflussmenge von gedrosselt 9,0 l/s aus der Liegenschaft „Autobahnmeisterei Erbshausen“ in den Vorfluter „Erbshausener Bach“ wasserrechtlich zu erlauben.

Erlaubnisbehörde ist das Landratsamt Würzburg. Den Antrag bearbeitet der Fachbereich Wasserrecht.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg wird im Zuge des Erlaubnisverfahrens um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gebeten.

**Beschluss:**

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Direkteinleitung von Niederschlagswasser der Autobahnmeisterei Erbshausen in den Erbshausener Bach in der vorgelegten Form auf dem Grundstück Fl. Nr. 540, Fließgewässer/Unland/vegetationslose Fläche, Gemarkung Erbshausen, Gemeinde Hausen bei Würzburg, keine Einwendungen, soweit fachbehördlich überprüft die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

<b>TOP 5</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ mit 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ mit integrierter Grünordnung, im GT Eßleben, Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt – Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	---

Da bis zum Ende der verkürzten Auslage am 06.12.2021 voraussichtlich keine weitere Sitzung mehr stattfinden wird und der Ausschuss vollständig ist, wurde zu Beginn der Sitzung bereits darüber abgestimmt, ob dieser Punkt in der Sitzung behandelt wird:

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg beschließt folgenden Punkt zusätzlich in die Tagesordnung aufzunehmen:

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ mit 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ mit integrierter Grünordnung, im GT Eßleben, Markt Werneck, Landkreis Schweinfurt – Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**einstimmig beschlossen Ja 7**

**Sachverhalt:**

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a und 13 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erfolgt in verkürzter Form. Während dieser verkürzten Auslegungsfrist können Anregungen nur zu den in der Sitzung des Marktgemeinderates Werneck vom 08.11.2021 beschlossenen Änderungen vorgebracht werden. Dabei handelt es sich um folgende Änderungen:

Der Lärmschutzwall entfällt. Für den vorgesehenen Bereich wird eine Bepflanzung festgelegt.

Die bisherigen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz

Aufgrund der ermittelten Überschreitung der nächtlichen Verkehrslärmimmissionen im OG der östlichen, unmittelbar an den vorgesehenen Lärmschutzwall angrenzenden Bauplätzen um maximal 1 dB(A), sind für die zu schützende Nutzungen (mit "S" gekennzeichnet) Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für den baulichen (passiven) Schallschutz findet die DIN 4109 Anwendung. Hier sind Maßnahmen wie Schalldämmung der Außenbauteile (z. B. Einbau von Schallschutzfenstern i. V. m. ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen) und/oder Grundrissorientierung (z.B. Planung der Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite) erforderlich.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile ist das zugehörige schalltechnische Gutachten der Wölfel-Engineering & CoKG (Bestandteil der Bauleitplanung) zugrunde zu legen.

Es werden die IWK-Werte der 16. BImSchV für den Schallschutz im WA-Gebiet "Am Feldkreuz" zugrunde gelegt:

tagsüber	(06:00 - 22:00 Uhr)	59 dB(A)
nachts	(22:00 - 06:00 Uhr)	49 dB(A)

werden durch folgenden Text ersetzt:

*„Auf den mit IMM. gekennzeichneten Baugrundstücken sind die Räume mit Schlaffunktion (z.B. Schlaf- und/oder Kinderzimmer) auf der der Bundesstraße B19 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ können diese Räume (bei abweichender Orientierung) mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen ausgestattet werden. Die Außenwohnbereiche (Balkone/Terrassen) sind ebenfalls auf der der Bundesstraße B19 abgewandten Seite (West- bzw. Südwestseite) anzuordnen.*

*Die Schallimmissionsprognose Verkehr vom Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg in der Fassung vom 26.10.2021 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.“*

Bei den Festsetzungen für Dächer und deren Gestaltung wird folgendes ergänzt:

*„Für Terrassenüberdachungen wird festgelegt, dass die Dachform als Satteldach oder Pultdach auszuführen ist.*

*Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel bzw. Lichtdurchlässige Werkstoffe ( aus Glas oder Kunststoff ) zulässig.“*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im November 2020 und der Auslage des gebilligten Entwurfs vom 08.02.2021 wurden vom Gemeinderat bzw. Grundstücks- und Bauausschuss keine Bedenken und Anregungen erhoben.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz II“ mit 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes „Am Feldkreuz“ mit integrierter Grünordnung im GT Eßleben des Marktes Werneck in der aktuell vorliegenden Fassung vom 08.11.2021 keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

## **TOP 6 Verschiedenes**

### **TOP 6.1 Schadhafte Wirtschaftswege**

Auf Bitte von Gemeinderat Werner Mohr werden Fotos einiger Wege in der Gemarkung Rieden gezeigt, zu denen er folgendes erläutert:

Bild 1: Weg am Seebach in Richtung Eßleben

Durch den von einer Wurzel angehobenen Stein ist ein Überfahren mit einem PKW nicht mehr möglich.

Bild 2: Weg am Wasserschutzgebiet neben der Ausgleichsfläche für die Feldhamster  
Durch das Schild zur Kennzeichnung des Wasserschutzgebietes müssen große

Fahrzeuge über den gegenüberliegenden Acker ausweichen.

Bild 3: Weg vom Schindersbrünne an der Kreuzung zum Weg zwischen Hausen und  
Opferbaum

Der Innenbereich der Kurve ist stark abgefahren und an der Außenkante bricht die  
Asphaltdecke weg.

Bild 4: Kurve am Marterl südlich von Rieden

Auch hier ist der Innenbereich stark abgefahren, wodurch eine Kante entsteht und die  
Betonplatten Schaden nehmen.

Damit die Schäden nicht noch größer werden, sollten Maßnahmen überlegt werden. Auch aus  
den anderen Gemeindeteilen sollten nötige Maßnahmen zusammengetragen werden.

Auf den Hinweis, dass sich in der Vergangenheit die Jagdgenossenschaften an Maßnahmen  
beteiligt haben, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass er auf die Jagdgenossen-  
schaften zugehen wird.

**zur Kenntnis genommen**