



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 14. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1	Bestimmung der Straßennamen für das Neubaugebiet "Am Seebach", GT Rieden
--------------	---

Sachverhalt:

Die Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt des Baugebietes sind nahezu abgeschlossen. Daher wurde die Vermessung beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg beantragt. Um die Grundstücke im Rahmen der Vermessung schon bezeichnen zu können, ist es notwendig den Straßen (im ersten Bauabschnitt) Namen zu geben. Da für die Widmung der Straßen und damit die offizielle Aufnahme in das Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Hausen die genaue Bezeichnung der Flurnummern, der Anfangs- und Endpunkte sowie der Längen nötig ist, soll diese erst nach der Vermessung vom Gemeinderat beschlossen werden.

Für die beiden Straßen im ersten Bauabschnitt des Wohnbaugebiets „Am Seebach“ wären folgende Namen denkbar:

- Für die von Südosten entlang der Einfahrt zur Kreisstraße bis zum Ende im Südwesten verlaufende Straße:
„Am Läusbühl“, **„Läusbühl“** oder **„Läusbühlstraße“**
Läusbühl ist die Bezeichnung der Lage der Grundstücke, aus denen das Wohngebiet gebildet wurde. Einen ähnlichen Straßennamen gibt es im Gemeindegebiet noch nicht.
- Für die im östlichen Teil des ersten Bauabschnitts verlaufende kleine Ringstraße:
„Franziska-Schenk-Straße“ oder **„Franziska-Schenk-Weg“**
Franziska Schenk war bisher die einzige Ehrenbürgerin der Gesamtgemeinde Hausen. Sie ist 2013 im Alter von 95 Jahren verstorben. Auch hier gibt es noch keinen ähnlichen Straßennamen im Gemeindegebiet.

Aufgrund des geschlossenen Verlaufs in der Mitte des Baugebietes schlägt Gemeinderat Oliver Rumpel „Franziska-Schenk-Ring“ vor.

Zur Anregung von Gemeinderätin Ulrike Feser, in Anlehnung an den Namen des Baugebietes die Straße „Am Seebach“ zu nennen, äußert Erster Bürgermeister Bernd Schraud Bedenken, da bereits die „Seestraße“ vorhanden ist und direkt an das Baugebiet grenzt. Dies könnte zu Verwechslungen führen.

Mit Bezug auf den früher hier existierenden Echter-See schlägt Gemeinderätin Ulrike Feser anschließen „Julius-Echter-Straße“ vor.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel weist darauf hin, dass die beiden Grundstücke am südlichsten Abzweig der neuen Straße vermutlich ihre Zufahrt von der Stichstraße haben. Wenn die Zufahrten nicht an der namensgebenden Straße der Grundstücke liegen, kommt es immer wieder zu Problemen z.B. bei der Telekom oder Rettungsdiensten. Daher wäre es gut die Stichstraße mit zu benennen und die Grundstücke dieser zuzuordnen.

Gemeinderat Oliver Rumpel regt an, die Straße vom Südosten des Baugebietes nicht bis zum Wendehammer am südöstlichen Ende des Baugebietes zu benennen, sondern auch hier einen ringförmigen Verlauf, das heißt bis zur Einmündung an der südwestlichen Straße aus östlicher Richtung kommend, zu wählen. Dadurch wäre das Problem der beiden Grundstücke an der Einmündung gelöst.

Außerdem weist er darauf hin, dass bei der Widmung der Straße wegen des Anwesens „Seestraße 16“ auf die Begrenzung geachtet werden sollte.

Da bezüglich der Bezeichnung „Franziska-Schenk-Straße“ oder „Franziska-Schenk-Ring“ keine Einigkeit besteht, erfolgt hier eine separate **Abstimmung**:

Franziska-Schenk-Straße **5 Stimmen**
Franziska-Schenk-Ring **9 Stimmen**

Beschlüsse:

Der Gemeinderat Hause bei Würzburg stimmt der folgenden Benennung der neuen Straßen im Wohnbaugebiet „Am Seebach“ zu:

Straßenname: Am Läusbühl

Anfangspunkt: Anschluss an die Ortsstraße „Seestraße“ im Südwesten des Baugebietes
Endpunkt: Einmündung an der südwestlichen Straße aus östlicher Richtung

einstimmig beschlossen Ja 14

Straßenname: Franziska-Schenk-Ring (aufgrund der vorausgegangenen Abstimmung)

Anfangspunkt: Zweiter Abzweig des westlichen Teils der neuen Ortsstraße „Am Läusbühl“
Endpunkt: Dritter Abzweig des westlichen Teils der neuen Ortsstraße „Am Läusbühl“

einstimmig beschlossen Ja 14

Die Widmung der Straßen erfolgt nach der Durchführung der amtlichen Vermessung des Wohnbaugebietes.

TOP 2 Umgestaltung des Rathausplatzes im GT Hausen - Festlegung der Gestaltung

Sachverhalt:

In der 3. Grundstücks- und Bauausschusssitzung vom 01.10.2020 wurde der aus den verschiedenen Varianten erarbeitete Entwurf für die Platzgestaltung vorgestellt und es kam aufgrund der hohen Kosten von geschätzt 1.240.411,38 € die Frage nach Einsparmöglichkeiten auf.

Daraufhin wurde in der 12. Gemeinderatssitzung vom 10.12.2020 eine reduzierte Planung mit einer Kostenschätzung von 990.290,04 € vorgestellt. Vor einem Beschluss über die Gestaltung des Platzes, sollte aber auf Anregung des Bauausschusses ein Ortstermin mit dem Planer stattfinden.

Am 22.01.2021 fand zur Klärung von Einsparmöglichkeiten vor Ort dann ein Treffen mit dem Planer und 12 Mitgliedern des Gemeinderates statt. Folgende Punkte der Planung wurden einzeln behandelt und festgehalten, da seitens der Gemeinderäte keine Zweifel angemeldet wurden:

- Die nördliche Platzzufahrt und der untere Platz werden mit einem befahrbaren Pflaster ausgebaut.
- Der Platz östlich des Rathauses wird in drei unterschiedlich hohe Ebenen gegliedert (Höheniveau Parkplatz, Höheniveau Basis des Nussbaums, Höheniveau Eingang ehemaliger Kindergarten).
- Die Verbindung zum Sportgelände wird als Fußweg mit wassergebundener Decke hergestellt.

- Die geplante Mauer zur Einfassung des Schwesternhauses wird zum Platz hin mit Naturstein verkleidet.

Die versammelten Gemeinderäte waren sich darüber hinaus einig, dass die Anzahl der geplanten Rathausparkplätze gebraucht wird und die in der Planung vorgesehene Positionierung sinnvoll ist.

In Bezug auf das Kriegerdenkmal waren sich alle einig, dass es weder neben dem Eingang des ehemaligen Kindergartens noch neben dem neuen Haupteingang des Rathauses platziert werden soll. Daher kann die geplante Mauer zur Einfassung des Schwesternhaushofes, in Richtung Eingangsbereich ehemaliger Kindergarten, niedriger ausgeführt werden als bisher vorgesehen.

Außerdem sprachen sich alle dafür aus, das in der Planung vorgesehene Spielgerät wegzulassen.

Letztlich haben sich zur vom Planer vorgelegten reduzierten Planung daher nur Abweichungen bezüglich der Mauer zur Einfassung des Schwesternhaushofes und des Spielgerätes ergeben. Hierdurch reduziert sich die Kostenschätzung um 22.729,00 € auf aktuell 967.561,04 €.

Gemeinderat Christian Kaiser weist darauf hin, dass der vordere Parkplatz vor dem Rathaus bis in die Einfahrt zum unteren Platz ragt. Wenn dieser Parkplatz belegt ist, gibt es keine Zufahrt für z.B. Rettungsfahrzeuge zum Platz und ehemaligen Kindergarten mehr.

Gemeinderat Nicolas Höfer regt an, die Zufahrt mit einem Pfosten zu versperren, damit hier auf keinen Fall geparkt werden kann.

Die Gemeinderäte sind sich einig, dass es vor dem Rathaus nur einen Parkplatz geben soll, um die Platzzufahrt frei zu halten. Ggf. soll durch eine Straßenmarkierung oder eine Kennzeichnung als Rettungsweg das Parken in dem Bereich verhindert werden.

Gemeinderat Werner Mohr stellt fest, dass die für das Spielgerät vorgesehene Fläche noch in der Planung vorhanden ist. Die hier noch eingeplante Bank könnte auch vorne am Weg stehen und die Ausbuchtung des Weges dann entfallen.

Abschließend stellt Erster Bürgermeister Bernd Schraud fest, dass sich zur vorliegenden Planung noch folgende Änderungen ergeben haben:

- Weglassen eines Parkplatzes vor dem Rathaus und Kennzeichnung der freizulassenden Platzzufahrt
- Weglassen der Ausbuchtung am Fußweg zum Sportgelände und Versetzen der Bank an den Weg

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt der vorliegenden Planung in der Fassung vom 28.01.2021 mit den eben vorgetragenen Änderungen zu. Diese Planung soll im Rahmen der beantragten Förderung beim Amt für Ländliche Entwicklung eingereicht werden.

mehrheitlich beschlossen Ja 13 Nein 1

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses in Modulbauweise, Fl. Nr. 32/1, Am Wasserhaus, Gemarkung und GT Hausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Grünfläche dargestellt ist.

Im Liegenschaftsbuch der Gemeinde ist die Fläche als Grünland beschrieben.

Bei der Festsetzung des Ergänzungsbeitrages für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde wurde durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem damaligen Eigentümer des Grundstücks wegen der noch nicht geklärten Bebaubarkeit des Grundstücks auf die Geltendmachung der Beiträge durch die Gemeinde verzichtet, ggf., so lange, bis die Bebaubarkeit gegeben ist. Die Erschließung des Grundstücks mit Wasser und Kanal wäre jedenfalls über die Ortsstraße „Am Wasserhaus“ gegeben.

Fraglich ist, ob im Hinblick auf die Bebaubarkeit des Grundstücks eine einfache Feststellung des Landratsamtes über die Zugehörigkeit des Grundstücks oder zumindest einer Teilfläche des Grundstücks zum Innenbereich genügen würde oder ob unter Umständen die Bebaubarkeit nur durch Erlass einer entsprechenden Einbeziehungssatzung erreicht werden könnte.

Für die Zugehörigkeit (zumindest des südlichen Teils dieses Grundstücks) zum Innenbereich spricht, dass das Grundstück in voller Länge an der Erschließungsstraße „Am Wasserhaus“ liegt und auch 2004 zum Beitrag für den Ausbau dieser Erschließungsstraße herangezogen worden ist. Dabei würde diese Erschließungsstraße gleichsam die Begrenzung des Dorfgebietes nach Westen bilden, weil ihr westliches Ende auch das Netz der Gemeindestraßen in diesem Bereich abschließt und danach das Feldwegenetz beginnt. Zudem liegt auf der anderen Straßenseite gegenüber das bebaute Grundstück der Firma Ackermann, das in diesem Bereich auch im Flächennutzungsplan als Teil des Dorfgebietes dargestellt ist.

Der südliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 32/1 würde somit nur die Verlängerung des bereits als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Gebiets entlang der „Gramschatzer Straße“ und der Straße „Am Wasserhaus“ nach Westen bis zum Ausbauende der Straße „Am Wasserhaus“ bilden.

Für den Fall der Lage des Grundstücks im Dorfgebiet, würde sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB (als Vorhaben im unbeplanten Innenbereich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile) hauptsächlich nach seinem Einfügen in die Umgebung beurteilen.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen auf einem Lageplan des Bauvorhabens vor.

Beschluss

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses in Modulbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 32/1, Am Wasserhaus, Gemarkung und GT Hausen, in der vorliegenden Form zu. Der Gemeinderat geht dabei von einer Zugehörigkeit des südlichen Teils des Baugrundstücks zum Dorfgebiet des GT Hausen aus.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zur Grundstücksteilung mit Abriss eines Nebengebäudes und Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Fl. Nr. 33, Erbshausener Straße 37, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

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

Der Bauherr plant

- eine Teilung des Grundstücks Fl. Nr. 33, Erbshausener Straße 37,
- den Abriss des unmittelbar westlich am bestehenden ehemaligen Scheunenkomplexes an der Holundergasse angebauten Gebäudeteils und

- ebenfalls dort am ehemaligen Scheunenkomplex anschließend die Errichtung eines neuen Einfamilien-Wohnhauses mit Garage.

Im Rahmen eines Antrags auf (Bau-)Vorbescheid stellt der Bauherr folgende Fragen:

1. Ist es möglich, das neue Haus mit einem Abstand zur Straße von 1 m zu errichten?
2. Ist es möglich, das Haus mit einer Höhe von 7,5 m zu errichten?
- 3: Ist eine Grenzbebauung zur anliegenden Scheune möglich?

Der Antrag wurde dem Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 21.01.2021 vorgestellt. Da die Gemeinde seit Langem schon über den Erwerb einer Teilfläche des betroffenen Grundstücks zur Entschärfung der aufgrund der Bushaltestelle im Kurvenbereich gegebenen Gefahrensituation verhandelt, bestand im Gemeinderat Einigkeit darüber, dass vor einer Entscheidung über die Bauvoranfrage zu dieser Planung mit dem möglichen neuen Eigentümer über einen Flächenerwerb verhandelt werden soll.

Es fand daher am 29.01.2021 ein Vorort-Termin mit dem Antragsteller, dem eventuell künftigen Eigentümer, statt.

Bei dem möglichen Käufer der Teilfläche handelt es sich um einen Mitarbeiter einer Elektrofirma, die den 2. Grundstücksteil für ihren Firmensitz erwerben möchte.

Da er auch für seine Kinder die Entschärfung der Gefahrensituation an der Haltestelle sieht, könnte er sich vorstellen, der Gemeinde zur Entschärfung der Kurve Fläche abzugeben. Hierdurch wäre mehr Platz vorhanden und eine bessere Platzierung des Bushäuschens möglich. Aktuell laufen noch die Verhandlungen mit dem bisherigen Eigentümer, der Kauf ist also noch nicht abgeschlossen.

In der letzten Bauausschusssitzung wurde schon über das Treffen berichtet. Zur Klärung der Zulässigkeit des geplanten Bauvorhabens bedarf es nun der Entscheidung des Gemeinderates.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage der Errichtung eines neuen Einfamilien-Wohnhauses

1. mit einem Abstand zur Straße „Holundergasse“ von 1 m,
2. mit einer Gebäudehöhe (zur Straße traufständig) von max. 7,5 m,
3. als Grenzbebauung zur bestehenden, westlich davon anliegenden Scheune zu.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1845, Schloßbergstraße 2 und 4, Gemarkung und GT Erbshausen
--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt nach der Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde im Dorfgebiet. Im Liegenschaftsbuch der Gemeinde ist es als Fläche gemischter Nutzung bezeichnet. Bauplanungsrechtlich betrachtet handelt es sich um ein Vorhaben im sog. „unbeplanten Innenbereich, also in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Gebäudekomplex, bestehend aus einer Holzhalle, einer Werkstatt, einer Garage und einem Lager, bebaut.

Der Bauherr plant nunmehr zusätzlich die Errichtung eines barrierefreien Einfamilienhauses im nördlichen Teil des Grundstücks.

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze verringert sich die Abstandsfläche des geplanten Gebäudes zum Nachbargrundstück im Westen des Grundstücks von etwa 5,50 m Grenzabstand (ohne Dachüberstand: 6,40 m) Grenzabstand auf etwa 0,3 m (ohne Dachüberstand: 1,44 m).

Das teilweise Abweichen vom gesetzlich geforderten Mindestabstand von 3,00 m begründet der Bauherr wie folgt:

Begründung zu Abweichungen von Abstandsflächenvorschriften / Isolierte Abweichung:

Mit den Nachbarn wurden im Vorfeld folgende Verhandlungen geführt bzw. angeboten.

Die Parteien wollen nach Ihrer persönlichen Aussage das Grundstück verkaufen. Eine Übernahme von Grundstücksfläche (Abstandsfläche), Ausweisung dieser als Grünstreifen /keine Bebauung wurde nicht akzeptiert. Übernahme des Abrisses der Halle mit Ihrer gefährdeten Standsicherheit während des Bauverfahrens (Kostenpflichtig für die Parteien) wurde abgelehnt. Eine Anerkennung der Abstandsfläche seitens der Parteien, wurde an eine Bedingung geknüpft die meines Erachtens nicht umzusetzen/akzeptabel ist.

Gem. Art. 63 Bayerische Bauordnung kann eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften erteilt werden, wenn dies unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist. Bei einem historischen Ortskern, der von dichter und grenzständiger und nicht grenzständiger Bebauung auf schmalen, schrägen, tiefen Grundstücken geprägt ist liegt meines Erachtens ein atypischer Fall vor, in dem eine Abweichung von der Pflicht zur Einhaltung der Abstandsfläche gerechtfertigt ist. Im historischen Ortskern Sulzwiesen ist eine grundsätzliche erforderliche Atypik erkennbar. Siehe die direkten Nachbargrundstücke Flur Nr. 1842, 1849, 1847 usw...bzw. den gesamten Altortbereich. Eine die Abweichung rechtfertigende atypische Fallgestaltung liegt vor. Es liegt im historischen Ortskern bzw. Altort eine Sondersituation mit dem besonderen Grundstückszuschnitt im gesamten Bereich vor. Die Atypik kann durch den besonderen Zuschnitt des Grundstücks, durch die aus dem Rahmen fallende Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück, aber auch aus Belangen des Denkmalschutzes oder aus städteplanerischen Erwägungen, wie der Sicherung eines gewachsenen Stadtbildes, begründet sein. Auch die Lage eines Baugrundstücks in einem bebauten Altort. kann eine atypische Grundstückssituation begründen, bei der eine Verkürzung der Abstandsflächen in Betracht kommt. Das Nachbargrundstück 1842 ist von einer geschlossenen grenzständiger Bebauung mit Hallen und Nebengebäuden geprägt. Das Wohnhaus liegt im abgewandten Bereich des Baugrundstückes zu Flur Nr. 1840. Begründet wird die Abweichung wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden dahingehend, dass die Überschneidung der Abstandsflächen gering sei und unter Berücksichtigung der Anforderungen nach der BayBO öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werde. Die Schutzgüter der Abstandsflächenvorschrift wie Belichtung, Besonnung und Belüftung würde nicht beeinträchtigt. Das Wohnhaus wird durch die eigenen Bebauungen eingegrenzt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Wohnhaus kann in keinster Weise in Betracht gezogen werden. Durch die Sonderform der Grundstücke im Altort wird eine Abweichung von den Abstandsflächen beantragt. Alle angrenzende Grundstücke und Gebäude sind von der Abweichung der Abstandsflächen geprägt. Die Grundstücke sind schräg, eckig abweichen von der Norm geprägt. Durch die Planung eines Altersgerechten Hauses mit Ebenerdigen Zugang und Behindertengerechten Planung ist die Veränderung des damaligen Zweigeschossigen Bau geändert worden zu einem Eingeschossigen Bauplan. Um die Mutter in diesen Haus pflegen zu können, wurde der Bauplan mehrfach geändert, optimiert um allen Belangen gerecht zu werden. Von der exakten Nord-Süd-Ausrichtung kann durch die Einsparung von Emissionen, Sonneneinstrahlung und die Belange des Kfz-40-Plus Programms nicht abgewichen werden. Im vorderen Bereich wird eine Durchfahrt für die Benutzung von Baugeräten gewährleistet. Die Abweichung der Abstandsflächen ist gering. Sie bezieht sich auf eine Länge von max. 4,5 m. Die Abstandsfläche beträgt 1,44 m anstatt 3,0 m. Durch die Schräge nimmt Sie proportional ab. Danach wird die Abstandsfläche eingehalten.

Was das Heranrücken eines fremden Baukörpers an das Grundstück des Nachbarn anbelangt, so gibt das Gebot der Rücksichtnahme dem Nachbarn einen Abwehranspruch erst dann, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Dies kommt nach der Rechtsprechung in Betracht, wenn das klägerische Wohngebäude durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird, ihm also „abriegelnde“ Wirkung zukommt. Dieses trifft hier nicht zu, denn das Wohngebäude liegt auf der anderen Seite des Grundstücks und wird nur von den eigenen Gebäuden abgeriegelt. Die Gebäude sind zudem durch die Topografie unter der Höhe der angrenzenden Gebäudes. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch die landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen die Verhinderung einer unzumutbaren einmauernden oder erdrückenden Wirkung beabsichtigen und ein Mindestmaß an Belichtung, Belüftung und Besonnung des benachbarten Grundstücks sicherstellen sollen. Die Abweichung steht auch hier als Indiz dafür, dass auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme in diesem Fall nicht verstoßen wird.

Die zum baurechtlichen Rücksichtnahmegebot im allgemeinen entwickelten Maßstäbe sind obergerichtlich geklärt. Danach hängen die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen wesentlich von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Umgekehrt braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Die hierbei vorzunehmende Interessenabwägung hat sich am Kriterium der Unzumutbarkeit in dem Sinne auszurichten, dass dem Betroffenen keine nachteilige Einwirkung des streitigen Bauwerks billigerweise zugemutet werden soll. In diesem Fall hat die Abweichung von den Abstandsflächen keine nachteilige Einwirkung auf das Nachbargrundstück.

Begründet wird die Abweichung wegen Nichteinhaltung von Abstandsflächen zwischen gegenüberliegenden Gebäuden dahingehend, dass die Überschneidung der Abstandsflächen gering sei und unter Berücksichtigung der Anforderungen nach der BayBO öffentliche Belange nicht entgegenstehen und das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werde. Die Schutzgüter der Abstandsflächenvorschrift wie Belichtung, Besonnung und Belüftung würde nicht beeinträchtigt. Das Wohnhaus der Nachbarn liegt im gegenüberliegenden Bereich und wird nur durch die eigenen Bebauungen auf der Flur Nr. 1840 eingegrenzt. Eine Beeinträchtigung durch das geplante Wohnhaus findet in keiner Weise statt. Die baurechtlichen Rücksichtnahmegebote werden eingehalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Stellplätzen zu, wenn eine von folgenden Voraussetzungen gegeben sein sollte:

- Genehmigung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Nichteinhaltung der gesetzlich geforderten Mindestabstandsfläche oder
- Übernahme der auf dem Baugrundstück fehlenden Abstandsfläche durch die jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks.

mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 4

TOP 6 Änderungsantrag zum Bauantrag auf Errichtung eines eigengenutzten Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 223/7, Odiliastraße 14, Gemarkung und GT Rieden
--

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben ist bereits in der 3. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses unter Tagesordnungspunkt 3 des öffentlichen Teils der Sitzung am 01. Oktober 2020 beraten worden.

Das Grundstück liegt im Plangebiet „PG 2“ des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Be-

bauungsplans „Am Hochbehälter“ im GT Rieden, einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

In der genannten Sitzung fasste der Grundstücks- und Bauausschuss zum Bauvorhaben einstimmig folgenden Beschluss:

„Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Fl. Nr. 223/7, Odiliastraße 14, Gemarkung und GT Rieden, in der vorgelegten Form - unter gleichzeitiger Zustimmung zur Erteilung jeweils einer Befreiung von den folgenden Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hochbehälter“ zu:

- Nr. I. b) 3.2 – zu Dachneigung des Wohnhauses: 25 Grad, statt gem. Bebauungsplan 38 bis 48 Grad,
- Nr. I. b) 5.2 – zu Farbe der Dacheindeckung: grau oder anthrazitfarben, statt gem. Bebauungsplan naturrot oder rotbraun,
- Nr. I. b) 3.4 und 3.2 – zu Ausführung der Garage freistehend mit Flachdach, statt gem. Bebauungsplan Garage nur dann mit Flachdach, wenn sie im bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude steht und ihr Dach als Terrasse benutzt, oder aber Garage mit einer Dachneigung 38 bis 48 Grad.“

Im Genehmigungsverfahren hat das Bauamt des Landratsamtes Würzburg als Baugenehmigungsbehörde durch Schreiben vom 13. Januar 2021 jedoch mehrere Planergänzungen, Eintragung von Höhenkoten, eine Änderung des Bauantragstitels und weitere Erläuterungen gefordert.

Insbesondere wurde noch folgendes zusätzlich gefordert:

- Antrag auf Zulassung gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) wegen der Lage von Stützmauern außerhalb des Baufensters,
 - Antrag auf Zulassung einer Abweichung von der Garagen- und Stellplatzverordnung (-GaStellV-) für die Verringerung des Stauraums vor der Garage von mind. 3,0 m auf 2,0 m.
- Außerdem hat das Bauamt des Landratsamtes vom Planer die selbständige Überprüfung gefordert, ob sich durch die geforderten Planergänzungen die Notwendigkeit weiterer Befreiungen/Abweichungen/Zulassungen ergibt.
- Daher wird auch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der maximalen Höhe einer Stützmauer beantragt. Eine geplante Stützmauer weist eine Höhe von 1,37 m auf, wohingegen Festsetzung Nr. I. b) 7.1 des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ die Höhe der Stützmauern auf maximal 1,00 m begrenzt.

Der Planer gibt an, die vom Landratsamt geforderten Ergänzungen in die vorliegende Tekturplanung eingearbeitet zu haben, während sich an den Plänen selbst außer der Angabe zusätzlicher Höhenkoten gegenüber Oktober 2020 nichts geändert habe.

Die genannten Anträge begründet er wie folgt:

Antrag auf Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO:

aufgrund der Hanglage werden zur zweckgemäßen Nutzung des Baugrundstückes Stützmauern auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich.

Da die Stützmauern den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, bitten wir um Zustimmung gem. §23Abs.5 BauNVO.

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von der GaStellV:

um trotz der Hanglage einen ordnungsgemäßen Zugang zum Wohnhaus zu schaffen, wollen die Bauherren die nach Bebauungsplan mögliche Unterschreitung des Garagenabstandes zur Straße nutzen und diesen auf 2,00 m verringern.

Da die nach § 2 Abs. 1 Satz 2 geforderte ausreichende Sicht auf die öffentliche Straße gewährleistet ist, bitten wir um Zustimmung der Abweichung gem. § 31 Abs.2 BauGB.

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans:

bedingt durch die Hanglage des Baugrundstücks wird im Norden des geplanten Stellplatzes und westlich des Treppenaufgangs eine Höhe der Stützmauer gem. Planung von 1,37 m erforderlich.

Da hierdurch die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, bitten wir um Befreiung von der Festsetzung der Höhe der Stützmauer im vorgenannten Bereich und um Zustimmung einer Mauerhöhe hier von bis zu 1,50 m.

Die Nachbarunterschriften auf der Tekturplanung sind vollständig.

Gemeinderat Christian Kaiser weist darauf hin, dass der Stauraum vor der Garage zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen sinnvoll ist.

Beschlüsse:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erteilt in Ergänzung zum Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 aus der 3. Sitzung seines Grundstücks- und Bauausschusses vom 01. Oktober 2020 die Zustimmung der Gemeinde zur vorliegenden Tekturplanung zur Errichtung eines eigengenutzten Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 223/7, Odiliastraße 14, Gemarkung und GT Rieden.

In dieser Zustimmung sind auch die Zustimmungen zu folgenden Anträgen enthalten:

Antrag auf Zulassung gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wegen der Situierung von Stützmauern außerhalb der durch den Bebauungsplan der Gemeinde Hausen bei Würzburg „Am Hochbehälter“ festgesetzten Baugrenzen/des Baufensters auf dem Baugrundstück

Abstimmung: 13:1

Antrag auf Zulassung einer Abweichung von der GaStellV wegen eines verkürzten Stauraums vor der Garage von 2,00 m, anstelle des in § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV geforderten Mindeststauraums von 3 m

Abstimmung: 8:6

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Festsetzung Nr. I. b) 7.1 des Bebauungsplanes „Am Hochbehälter“ die Höhe der Stützmauern auf maximal 1,00 m begrenzt für eine 1,37 m hohe Stützmauer

Abstimmung: 13:1

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Beschaffung eines Feuerwehrfahrzeuges HLF 10 für die FFW Hausen - Information Lieferverzug

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass die Fa. Lentner mitgeteilt hat, dass die planmäßige Fertigstellung und Auslieferung wegen verschiedener Auswirkungen der Covid-19-Pandemie trotz aller Anstrengungen leider nicht möglich war.

Bei der Vergabe war für dieses Los als Liefertermin Mai 2021 vorgesehen. Aber schon im März 2020 hat die Fa. Lentner mitgeteilt, dass sie aufgrund der weltweiten Krisensituation voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die Lieferung termingerecht auszuführen.

Derzeit besteht ein Lieferverzug von ca. 3 bis 4 Monaten. Ein Produktionsstart für das Fahrzeug der Gemeinde ist voraussichtlich im September 2021. Die Fertigungszeit beträgt dann ca. 8 Wochen.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.2 Bauherrenanfrage zum Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 535/1, Am Kracken 19, Gemarkung und GT Erbshausen

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass der Bauantrag in der 13. Gemeinderatssitzung vom 21.01.2021 behandelt wurde. Für den Anbau des „Flying Space“-Wohnmoduls in Form der vorliegenden Planung wurde für

- die Überschreitung der Baugrenze im Süd-Westen und
- das Flachdach mit Kiesschüttung

eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Da zur Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche auch alternative Lösungen, z.B. die Aufstockung des Gebäudes, vorhanden sind, wurde die nahezu völlige Überschreitung der Baugrenze kritisch gesehen. Bei der Abstimmung wurde der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Vor der Weiterleitung an das Landratsamt hat sich der Bauherr bei der Gemeinde die Entscheidung erfragt und aufgrund des Ergebnisses mitgeteilt, dass eine Aufstockung baulich nicht möglich ist und er gerne zu seinem Antrag im Gemeinderat vorsprechen möchte.

Da zum Antrag in der vorliegenden Form bereits ein Beschluss gefasst wurde, sollte geklärt werden, ob Einverständnis zu einer erneuten Aufnahme in einer Sitzung besteht.

Entgegen der Einschätzung in der letzten Sitzung konnte von der Verwaltung inzwischen geklärt werden, dass bei der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Anbaus mit Überschreitung der Baugrenze im letzten Jahr auch der größte Teil des Anbaus außerhalb der Baugrenze geplant war.

Dieser Bauvoranfrage hatte der Gemeinderat zugestimmt, das Landratsamt war jedoch aufgrund der massiven Überschreitung der Ansicht, dass dies den Grundzügen der Planung widerspricht, und hatte daher keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Der Antrag wurde daraufhin zurückgezogen.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel regt an, den Antrag mit dem bereits gefassten Beschluss an das Landratsamt als Genehmigungsbehörde weiterzuleiten. Falls dort eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens gesehen wird, muss die Gemeinde den Antrag sowieso nochmals behandeln.

Der Vorschlag findet allgemein Zustimmung.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.3 Rückschnitt am Schindersbrünnele und Spielplatz Rieden

Gemeinderat Werner Mohr bittet darum, dass der Bauhof die besprochenen Rückschnittmaßnahmen am Schindersbrünnele durchführt. Außerdem sollte an der Grundstücksgrenze vom Spielplatz nach Absprache mit der Nachbarin ein Rückschnitt erfolgen.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.4 Säubern von Gräben und vom Bach

Gemeinderätin Cornelia Sauer weist darauf hin, dass das Säubern der wasserführenden Gräben nötig ist. Außerdem teilt sie mit, dass der Bach in Rieden u.a. durch Algen stark verunreinigt ist und gesäubert werden müsste.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.5 Befüllen von Streugut-Kisten

Gemeinderätin Ulrike Feser berichtet, dass die Streugut-Kisten leer sind. Dies sollten wieder aufgefüllt werden, insbesondere da die Anlieger wegen der geschlossenen Baumärkte nur schwierig Streugut besorgen können.

zur Kenntnis genommen