



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 19. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Halle auf dem Grundstück Fl. Nr. 1845, Schloßbergstraße 2 und 4, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung am 11. Februar 2021 im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits mit einem in weiten Teilen identischen Vorhaben des gleichen Bauherrn auf dem gleichen Grundstück beschäftigt.

Deshalb kann zum großen Teil auf den damaligen

Sachverhalt zurückgegriffen werden:

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).

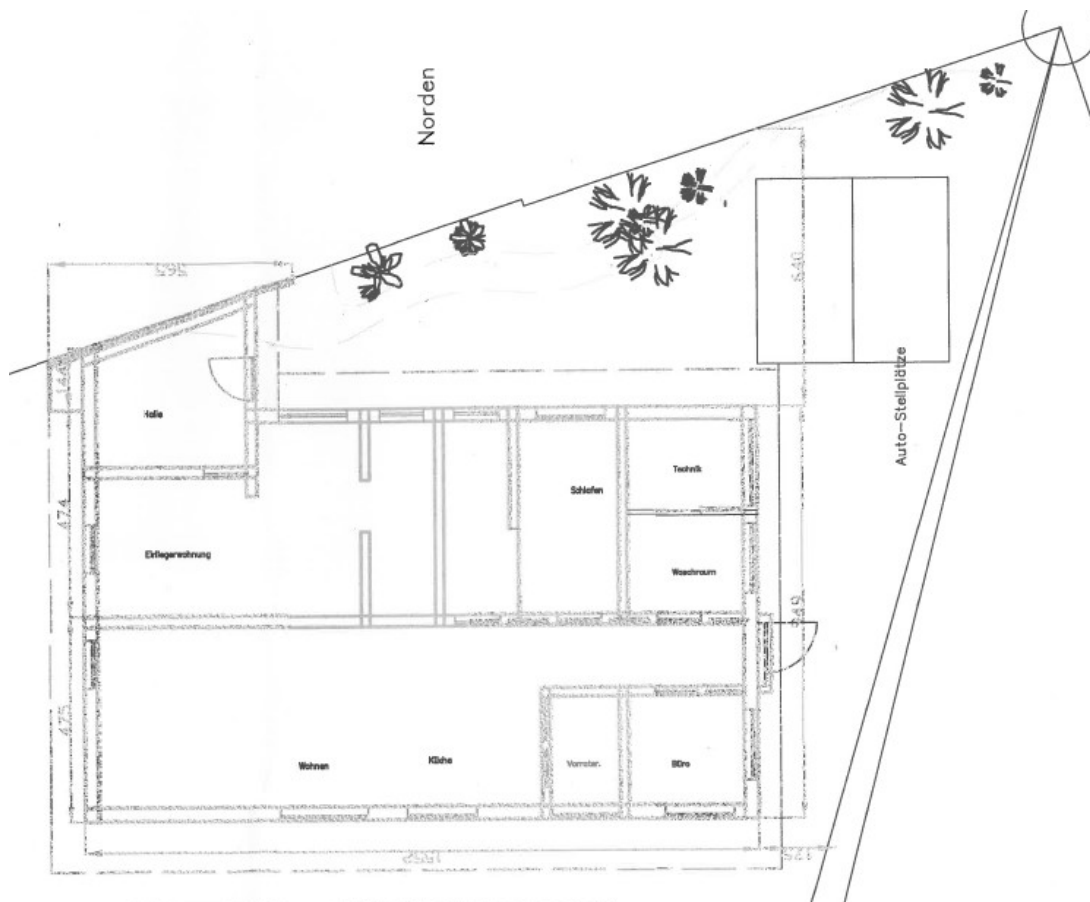
Der Bauherr hat den aktuellen Antrag als Änderungsantrag zu einem bereits am 15. Januar 2004 genehmigten Bauvorhaben eingereicht. Dies dürfte jedoch rechtlich ohne Belang sein, da seiner Zeit die Baugenehmigungen lediglich vier Jahre ihre Gültigkeit behalten haben, wenn nicht rechtzeitig entsprechende Verlängerung beantragt worden ist.

Der wesentliche Unterschied des aktuell vorliegenden Vorhabens gegenüber dem Vorhaben aus der in der Sitzung vom 11. Februar vorliegenden Vorhaben, besteht wohl in einer Erhöhung der Dachhöhen.

Das Bauteil „Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung“ hält auf einer Länge von 9,49 m im Süden zur Straße hin einen Abstand zwischen 1,75 m und ca. 4,5 m, zum nördlichen Nachbargrundstück auf einer Länge von 15,52 m einen Abstand zwischen ca. 2,8 m und 6,40 m.

Das mit „Halle“ bezeichnete Bauteil ist mit dem „Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung“

direkt verbunden. Es springt auf einer Länge von ca. 4 m zur Nordgrenze des Grundstücks vor und ist im Norden als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 1842, Sulzwiesener Ring 15, Gemarkung Erbshausen, geplant:



Die Unterschriften zum Bauantrag durch die Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks Fl. Nr. 1842, Sulzwiesener Ring 15, Gemarkung Erbshausen, fehlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem vorliegenden Antrag auf Baugenehmigung 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 2

TOP 2 Bauantrag zur Errichtung von Containerwohnungen für landwirtschaftliche Saisonarbeitskräfte, Fl. Nr. 406, Lage Wachteltal, Gemarkung Hausen - Aktualisierung des Beschlusses

Sachverhalt:

In der 1. Sitzung des Notfall-Ferienausschusses am 02.04.2020 wurde der Bauantrag behandelt und folgender Beschluss gefasst:

Der Notfall-Ferienausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag auf Errichtung von Containerwohnungen für landwirtschaftliche Saisonarbeitskräfte in der vorliegenden Form auf dem Grundstück Fl. Nr. 406 Gemarkung Hausen für eine zeitliche Befristung von 9 Monaten unter dem Vorbehalt zu, dass die Ver- und Entsorgung der baulichen Anlage über eine noch abzuschließende Sondervereinbarung geregelt wird. Die Sondervereinbarung soll folgende Inhalte regeln:

- *Die tatsächlichen Kosten des Wasser- und Abwasseranschlusses sind vollständig vom Antragssteller zu tragen.*
- *Der Anschluss der Wasserleitung ans Netz hat von einer von der Gemeinde beauftragten Fachfirma zu erfolgen.*
- *Der Bauherr muss eine Wasseruhr einbauen lassen, die gut zugänglich und frostfrei angebracht ist.*
- *Die Verbrauchsgebühr für Wasser und Abwasser errechnet sich nach dem Frischwasserverbrauch.*
- *Der Eigentümer hat eine angemessene Nutzungspauschale für die öffentlichen Wasser- und Abwassereinrichtungen zu zahlen, die bei einem evtl. dauerhaften Verbleib auf dem Grundstück mit dem dann fälligen Herstellungsbeitrag für Wasser- und Abwasser zu verrechnen sind.*
- *Für den Abwasseranschluss ist ein Revisionsschacht zu errichten.*
- *Bei Teilung eines evtl. eigenen Container-Grundstücks ist die Zuwegung mindestens durch ein Geh- und Fahrrecht zu sichern.*

Den notwendigen Sondervereinbarungen nach § 8 WAS und nach § 7 EWS der Gemeinde Hausen bei Würzburg zum Anschluss eines nicht erschlossenen Grundstücks im Geltungsbereich der Satzungen stimmte der Gemeinderat am 25.03.2021 in seiner 16. Sitzung zu.

Das Landratsamt (LRA) hat nun mitgeteilt, dass der Bauantrag zwischenzeitlich so überarbeitet wurde, dass die geplanten Containerunterkünfte dauerhaft aufgestellt werden sollen. In der am 22.03.2021 im LRA eingegangenen Baubeschreibung ist hierzu folgendes vermerkt:

Die Container sollen dauerhaft errichtet werden, da die Saisonarbeitskräfte jede Jahr benötigt werden.

Da mit Beschluss vom 02.04.2020 das gemeindliche Einvernehmen für eine zeitliche Befristung der Aufstellung von 9 Monaten erteilt wurde, hat das LRA um eine erneute Stellungnahme gebeten.

In beiden Sondervereinbarungen wurde neben einer 12monatigen Laufzeit auch eine mögliche Verlängerung der Laufzeit bereits berücksichtigt.

Die weiteren Änderungen des Bauantrages sind die Ergänzung eines Brandschutznachweises, der Nachweis von 6 Stellplätzen (bei Arbeiterwohnheimen 1 Stellplatz pro 4 Betten) sowie zusätzliche Angaben (z.B. Höhenkoten) in den ansonsten unveränderten Zeichnungen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag auf dauerhafte Errichtung von Containerwohnungen für landwirtschaftliche Saisonarbeitskräfte in der vorliegenden Form auf dem Grundstück Fl. Nr. 406 Gemarkung Hausen zu.

Die Ver- und Entsorgung der baulichen Anlage erfolgt gemäß den Sondervereinbarungen nach § 8 WAS und nach § 7 EWS der Gemeinde Hausen bei Würzburg zum Anschluss eines nicht erschlossenen Grundstücks im Geltungsbereich der Satzung – beide Sondervereinbarungen am 25.03.2021 vom Gemeinderat beschlossen und am 13.04.2021 unterzeichnet.

mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 1

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Lagerhalle mit integrierter Garage, Fl. Nr. 1182, Lage Rote Marter, Gemarkung Rieden – Rückmeldung Landratsamt

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid wurde in der 13. Sitzung vom 21.01.2021 vom Gemeinderat behandelt.

Laut Landratsamt war das Vorhaben im Außenbereich so nicht genehmigungsfähig, da der Anbau im Vergleich zur bestehenden Halle nicht untergeordnet ist.

Da eine Verkleinerung der Halle für die Bauherren nicht sinnvoll ist, fand inzwischen ein Gespräch mit dem Leiter des Bauamtes Herrn Dr. Kaufmann, den Bauherren und dem Ersten Bürgermeister statt, in dem deutlich gemacht wurde, dass für die Genehmigungsfähigkeit eine Flächennutzungsplanänderung nötig wäre, die die Baufläche als Mischgebiet ausweist.

Eine Absichtserklärung der Gemeinde wäre für die Genehmigung durch das LRA zunächst ausreichend.

Die Kosten für das Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung würden die Bauherren tragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beabsichtigt eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen mit dem Ziel, auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1182, Lage Rote Marter, Gemarkung Rieden, eine Mischgebietsfläche auszuweisen.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 4 Vorstellung Schalltechnisches Gutachten im Zusammenhang mit einem möglichen Neubau des Feuerwehrhauses Erbshausen

Sachverhalt:

Das von der „ideenschmiede erbshausen-sulzwiesen“ im Juli 2020 vorgestellte Konzept für eine Ortsentwicklung sieht u.a. einen Neubau des gemeindlichen Feuerwehrhauses Erbshausen vor. Als neuer, möglichst zentral im GT gelegener Standort für diesen Neubau wurde eine gemeindeeigene Fläche gewählt, die östlich des Neubaugebiets „An der Kirche“ und westlich der Sportanlagen der DJK Erbshausen-Sulzwiesen liegt (Fl. Nr. 87, Kirschbaumäcker, Gemarkung Erbshausen).

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist diese Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Klärung, ob der Neubau an dieser Stelle genehmigungsfähig ist, fand eine Besprechung mit Mitarbeitern des Bauamts des Landratsamtes Würzburg statt. Hier wurde deutlich, dass bereits vor Einleitung entsprechender Baugenehmigungs- bzw. Bauleitplanverfahren die Situation zunächst unter schalltechnischen Gesichtspunkten untersucht und bewertet werden sollte.

Daraufhin beschloss der Gemeinderat am 26.11.2020 die Beauftragung der Auktor Ingenieur GmbH mit der Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens im Hinblick auf einen Neubau des Feuerwehrhauses für den GT Erbshausen auf dem Grundstück Fl. 87, Kirschbaumäcker, Gemarkung Erbshausen.

Für den von der „ideenschmiede“ geplanten Neubau liegt das Gutachten inzwischen vor.

Das Gutachten, welches das Projekt nur aus schalltechnischer Sicht und nicht nach Übereinstimmung mit Auflagen von Trägern anderer öffentlicher Belange untersucht hat, unterscheidet zwischen zwei maßgeblichen Schallquellen:

- **Übungen auf dem Gelände** (werktags, 19-21 Uhr)

Hier werden sowohl beim Beurteilungspegel als auch beim Spitzenpegel an allen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte eingehalten.

– **Versammlungen** (lauteste Nachtstunde)

Hier werden sowohl beim Beurteilungspegel als auch beim Spitzenpegel an den Immissionspunkten IP 01 bis IP 03 (in den Wohnbaugrundstücke Albanusweg 7, 8 und 10 mit drei Meter Abstand zu den östlichen Grundstücksgrenzen) die Immissionsrichtwerte überschritten. An allen übrigen Immissionspunkten werden die Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten.

Laut Gutachter führt aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand nicht zur Einhaltung der Richtwerte. Auch ein passiver Lärmschutz ist nicht möglich, da dieser an den bereits bestehenden Außenbauteilen der maßgeblichen Immissionsorte erfolgen muss.

Da es sich bei der vorliegenden Planungsgrundlage um einen Grobentwurf handelt, wäre zu prüfen, ob eine veränderte Grundrissform/-anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie ein Verschieben der Parkflächen auf dem Grundstück zur Einhaltung der Richtwerte führt.

Für die Untersuchung von möglichen Alternativen zum vorliegenden Entwurf der „Ideenschmiede“ wäre eine zusätzliche Beauftragung nötig. Das diesbezüglich angeforderte Angebot liegt der Verwaltung noch nicht vor.

Gemeinderätin Christine Holzinger regt an, mit weiteren Untersuchungen ein unbelastetes Büro, welches keine Kenntnis vom Entwurf der „Ideenschmiede“ hat, zu beauftragen.

Mit Hinweis darauf, dass nur durch die Jahreshauptversammlungen die Grenzwerte überschritten werden, schlägt Dritter Bürgermeister Bernd Rumpel vor, diese an einem anderen Ort, z.B. der Mehrzweckhalle, abzuhalten.

Da dem Gemeinderat in der Vergangenheit auf Anfrage mitgeteilt wurde, dass die lange Dauer der Ausarbeitung des Gutachtens durch den Mehraufwand wegen möglicher alternativer Planungen zurückzuführen sei und nun doch nur der Entwurf der „Ideenschmiede“ zugrunde gelegt wurde, bittet Gemeinderat Dieter Schmidt darum, die Auftragsstellung und die anschließende Kommunikation mit dem Gutachter-Büro dahingehend zu prüfen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 5.1	Anlieger-Schreiben bzgl. Einzäunung Spielplatz Triebweg, GT Erbshausen
----------------	---

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel führt aus, dass im Rahmen der Spielplatzsanierung die nördliche Grundstücksgrenze mit Palisaden befestigt wurde. In Absprache mit Vertretern des Gemeinderates wurde auf einen zusätzlichen Zaun verzichtet.

Die angrenzenden Nachbarn teilten daraufhin mit, dass sie die Palisaden für nicht ausreichend halten, um Kinder davon abzuhalten auf ihr Grundstück zu gelangen, und ihrer Meinung nach die Gemeinde verpflichtet sei, den Spielplatz ausreichend hoch einzuzäunen.

Die diesbezügliche Anfrage beim Bauamt des Landratsamtes ergab, dass keine baurechtlichen Bestimmungen, die eine Einzäunung von Spielplätzen fordert, bekannt sind.

Inzwischen hat der Haus- und Grundbesitzerverein in einem Schreiben an die Gemeinde nochmals die Interessen seiner Mitglieder verdeutlicht:

„... Zum Grundstück unserer Mitglieder hingegen wurde lediglich eine Abgrenzung aus Palisaden steinen geschaffen, deren Höhe über dem Niveau des Kinderspielplatzes im oberen Bereich zur Straße hin zwischen 0,3 und 0,6 m beträgt und im unteren Bereich 0,7 bis 0,8 m.

Für Kinder ist es ohne Problem möglich, vom Kinderspielplatz aus auf die Palisaden zu klettern und von da aus auf das Grundstück unserer Mitglieder zu gelangen. Abgesehen von der hierbei bestehenden Sturzgefahr gibt es zur Straße „Am Triebweg“ keine weitere Einzäunung, sodass Kinder ohne weiteres direkt auf die Straße gelangen können. Auf dem Grundstück unserer Mitglieder selbst befindet sich in einer Entfernung von etwa 8 m ein Teich, der ebenfalls für Kinder eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle darstellt. Nach DIN 18034 ist bei Vorhandensein vorstehend aufgezeigter Gefahrenquellen eine wirksame Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1 m zu schaffen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Einfriedung nicht zusätzlich zum Spielen lockt, wie es im vorliegenden Fall bei einer Palisadenhöhe von 0,3 bis 0,6 m der Fall ist. ...“

Die genannte DIN 18034 besagt zu Einfriedung von Spielplätzen folgendes:

Grundsätzlich gibt es keine Pflicht, eine Einfriedung bei Spielplätzen einzubauen. Allerdings sind sie notwendig, wenn den Personen, die den Spielplatz nutzen, vor Ort besondere Gefahren drohen.

Zu solchen Gefährdungen zählen z. B.:

- anliegende Straßen
- Gleisanlagen
- tiefe Gewässer
- Abgründe

Nach Einschätzung der Verwaltung ergibt sich durch das Schreiben kein neuer Sachverhalt, der einen zusätzlichen Zaun auf den Palisaden erfordert.

Da sich durch die Nachbarschaft zum Pausenhof trotz Zaun immer wieder Kinder auf dem Grundstück „Am Kindergarten 4“ aufhalten, geht Gemeinderat Thomas Stuckenbrok davon aus, dass sich ohne Zaun Kinder auf dem Nachbargrundstück des Spielplatzes aufhalten werden.

Gemeinderat Werner Mohr spricht sich dafür aus, eine Lösung mit den Nachbarn zu suchen, da dies sonst künftig immer ein Streitpunkt bleibt, der in der Verwaltung für Aufwand und damit Kosten sorgt.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Anfrage Vorstellung Pumptrack-Anlage im Gemeinderat

Gemeinderat Oliver Rumpel berichtet, dass sich in der Gemeinde eine Interessengemeinschaft mit dem Ziel, einen Pumptrack zu bauen, gebildet hat.

Da bei Sponsorenanfragen immer wieder die Fragen nach den Kosten und der Planung ein Thema waren und um das Projekt der Öffentlichkeit vorzustellen, würde die Fa. RadQuartier, die solche Anlagen baut, in der nächsten Gemeinderatssitzung am 17. Juni gerne vorstellen, was ein Pumptrack ist und was man damit machen kann.

Aktuell sind mögliche Sponsoren, Förderungen, Standorte, etc. noch offen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Anregung Vorabinformation der Gemeinderatsmitglieder

Gemeinderätin Christine Holzinger bittet darum, die Unterlagen, die zur Vorbereitung auf die Sitzung dienen, den Ratsmitgliedern früher zur Verfügung zu stellen.

zur Kenntnis genommen