



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 27. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Schaffung von Baurecht für das Grundstück Fl. Nr. 32/1, Am Wasserhaus, Gemarkung Hausen
--

Sachverhalt:

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021 im Rahmen der Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 32/1, Am Wasserhaus, Gemarkung Hausen bei Würzburg durchgeführt.

Am Verfahren wurden vier Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Einwände zu dieser Einbeziehungssatzung erhoben werden:

- Regierung von Unterfranken (Höhere Landesplanungsbehörde)
- Regionaler Planungsverband (unaufgeforderte Stellungnahme)

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
- Amt für Ländliche Entwicklung.

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, zu denen ein Beschlussvorschlag erarbeitet wurde:

Stellungnahme Landratsamt Würzburg vom 12.12.2021 Bauplanungsrecht/Städtebau

Allgemeine Anmerkungen/Verfahren

Die Gemeinde Hausen beabsichtigt die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung). Die betreffenden Flächen sind derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Grünfläche“ ausgewiesen. Es wird empfohlen, den Flächennutzungsplan bei nächster Gelegenheit anzupassen.

In Hinblick auf die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abwägung wird auf die Ausführungen zum Belang Immissionsschutz verwiesen.

Aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht werden folgende Hinweise zum Regelungsinhalt gegeben:

Der Geltungsbereich der Satzung grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB – Innenbereich - an und wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Sie ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Zu den „Festsetzungen“:

§ 5

Es wird empfohlen die „Bedingung“ für die ausnahmsweise Zulässigkeit auch klar so zu formulieren. z.B. „ ...errichtet werden, wenn die versiegelte Fläche hierfür maximal 25 m² beträgt.“

§ 10

Es wird empfohlen die „Ausgleichsfläche“ in der Planunterlage als solche zu markieren und in die Planlegende mit aufzunehmen.

§ 2 / § 13

Das schalltechnische Gutachten kann zwar als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Bebauung dienen, es wird aber empfohlen in der Satzung die Formulierung offener zu gestalten bzw. mit der Vorgabe dass die konkrete Verträglichkeit im Verfahren zu klären ist, da nicht im Voraus abgesichert werden kann, was in diesem Bereich tatsächlich und in Zukunft für eine Nutzung beantragt wird – auch wenn bereits die aktuell gewünschte Nutzung bekannt ist.

Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Grundstück Fl.Nr. 32/1 ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Durch die Bauleitplanung wird kein amtlich festgesetztes Wasserschutzgebiet oder amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet eines Gewässers berührt. Der Abstand zum Katzenbach, Gewässer III. Ordnung beträgt mehr als 60 m (Ist: ca. 80 m).

Es wird vorausgesetzt, dass die ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist bzw. wird, soweit erforderlich. Erforderliche Ausgleichsflächen sollten als Uferstreifen entlang von Gewässern ausgewiesen werden.

Bezüglich der grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Belange ist insbesondere auch der allgemeine amtliche Sachverständige in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt, hier: Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) im Verfahren durch die Gemeinde zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, Abwasser und Niederschlagswasser.

Für das zu überplanende Grundstück- besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Immissionsschutz

Das Plangebiet mit einer Fläche von 885 m² liegt am westlichen Ortsrand von Hausen.

Auf dem Grundstück soll ein Wohnhaus errichtet werden. Es werden Baugrenzen festgesetzt. Ein Gebietscharakter wird für die Einbeziehungssatzung nicht festgelegt.

1. Südlich befindet sich eine Kfz-Werkstatt (Auto Ackermann) und südöstlich die Fa. Raumausstattung Strobel. Die umliegenden bebauten Flächen (südlich und östlich) sind im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Der Immissionsschutz beim Landratsamt Würzburg war bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Satzungsentwurfs eingebunden. Von hier wurde im Rahmen einer Besprechung am 15.07.2021 mitgeteilt, dass das Vorhaben zu einer Verschärfung der Immissionssituation für die Kfz-Werkstatt führt, weil nach Bebauung des Grundstückes mit einem Wohnhaus ein Immissionsort entsteht, an dem es vorher keinen gab.

Das neue Wohnhaus rückt dann auch näher an die Kfz-Werkstatt heran als die nächsten bestehenden Wohnhäuser des Dorfgebietes. Der Kfz-Betrieb ist aktuell mittels Auflagen

eingeschränkt. An den nächsten Wohnhäusern müssen die gemäß TA Lärm für Dorf- und Mischgebiet geltenden (Lärm-) Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A) eingehalten werden. Es war vorgeschlagen worden, dass die Geräuscheinwirkungen infolge des KFZ-Betriebes Ackermann schalltechnisch mittels Gutachten zu untersuchen sind und nachzuweisen ist, dass am geplanten Wohnhaus die o.g. für Dorf- und Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte sicher eingehalten werden.

Auch, wenn die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, führt das geplante Wohnhaus trotzdem immer noch zu einer Verschärfung der Immissionssituation (durch näheres Heranrücken, somit weitere Einschränkungen). Die Gemeinde Hausen muss dann hierzu noch eine entsprechende Abwägung vornehmen.

Die Fa. Raumausstattung Strobel muss nicht berücksichtigt werden. Für die gewerbliche Nutzung liegt (nach Auskunft des Bauamtes) keine Baugenehmigung vor. Der Betreiber ist der Bauherr des auf dem einzubeziehenden Grundstück geplanten Wohnhauses.

2. Zum **Entwurf einer Einbeziehungssatzung** Fl.Nr. 32/1 der Gemeinde Hausen bei Würzburg wurde ein schalltechnisches Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 20.10.2021 erstellt. In diesem Gutachten sind die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen infolge des KFZ-Betriebes Ackermann untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den Baugrenzen des Plangebietes die gemäß TA-Lärm für Dorf- und Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte von tags/nachts 60/45 dB(A) eingehalten werden. Auch die Immissionsrichtwerte für die Spitzenpegel werden eingehalten

Die Emissionsansätze für die maßgeblichen Geräuschquellen wurden auf Basis anerkannter Studien und Untersuchungen getroffen. Die Vorgänge und Betriebsabläufe basieren (lt. Gutachter) auf Angaben der Betreiber und wurden mit zusätzlichen Sicherheiten versehen.

Das Gutachten ist aus der Sicht des Immissionsschutzes plausibel.

Auf die erforderliche Abwägung der Gemeinde Hausen wird hingewiesen. Im Übrigen bestehen seitens des Immissionsschutzes keine Einwände.

Naturschutz

Die Gemeinde hat die naturschutzrechtlichen Inhalte der Satzung im Vorfeld mit uns abgestimmt. Unter der Bedingung, dass die in den Planunterlagen genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von nachteiligen Auswirkungen beachtet bzw. umgesetzt werden, bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Gesundheitsamt

Aus siedlungs- und ortshygienischer Sicht wird zur Planung angemerkt:

Vom Gesundheitsamt zu überwachende Belange in Bezug auf Trinkwasser, Abwasser, Emissionen und/oder Immissionen werden nicht berührt.

Auch werden insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung gesehen.

Kreisentwicklung

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung beabsichtigt die Gemeinde Hausen bei Würzburg, eine geregelte Abrundung der Bebauungsstruktur am westlichen Ortsrand zu erzielen.

Hintergrund der Aufstellung ist der beabsichtigte Bau eines Wohngebäudes auf einer bisher als Gartengrundstück genutzten Fläche zu ermöglichen.

Aus Sicht der Kreisentwicklung schafft die Gemeinde Hausen bei Würzburg mit der Maßnahme die Möglichkeit, neuen Wohnraum in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur zu schaffen und trägt damit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Einwände gegen das Vorhaben bestehen nicht.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass die Bedingung der Versiegelungsfläche wie vorgeschlagen im Satzungstext umformuliert werden soll. Dies kann als nachrichtliche Ergänzung erfolgen. Bezüglich der Ausgleichsfläche wird festgestellt, dass diese bereits in der Planunterlage dargestellt und in der Legende enthalten ist. Bezüglich der Wasserwirtschaft kann festgehalten werden, dass das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg am Verfahren beteiligt wurde und keine Stellungnahme abgegeben hat. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine wasserwirtschaftlichen Belange gegen die vorliegende Planung sprechen. Die ordnungsgemäße Erschließung ist sichergestellt. Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet worden und erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung. Ausgleichsflächen entlang von Uferstreifen können aufgrund dessen nicht ausgewiesen werden.

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange kann festgehalten werden, dass im vorliegenden Planungsfall die momentane Bestandssituation betrachtet wurde und die Verträglichkeit des Vorhabens anhand des Schalltechnischen Gutachtens geprüft und bestätigt wurde. Auf spätere Nutzungsmöglichkeiten, die im Umfeld entstehen könnten, kann im Rahmen dieser Einbeziehungssatzung nicht eingegangen werden. Der Gemeinderat beschließt deshalb, dass die Belange des Immissionsschutzes in ausreichender Form behandelt wurden. Die Erläuterungen bzgl. der Verschärfung der Immissionssituation werden ergänzt.

Bezüglich des Naturschutzes wird festgestellt, dass die Maßnahmen -wie in der Satzung enthalten- umzusetzen sind.

Von den Bereichen Denkmalschutz, Gesundheitsamt und Kreisentwicklung werden keine Einwände vorgebracht.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Stellungnahme eingegangen.

Da durch den obigen Beschluss zu der Stellungnahme lediglich redaktionelle Änderungen bzw. nachrichtliche Ergänzungen in den Planungsunterlagen erforderlich sind, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Hinweis zur Abwägung in Sachen Immissionsschutz:

Das neue Wohngebäude genießt den Schutz der Richtwerte der TA-Lärm.

Damit rückt im Sinne des Lärmschutzes die schützenswerte Wohnbebauung näher an den lärmemittierenden Kfz.-Betrieb Ackermann heran. Aus der Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens kann geschlossen werden, dass aber derzeit durch den bestehenden Kfz. Betrieb weder im Tages- noch im Nachtzeitraum die Beurteilungs- und die Spitzenpegel der TA Lärm am zukünftigen Wohnhaus überschritten werden. Eine Verschärfung der Lärmsituation würde für den Kfz.-Betrieb nur dann Auswirkungen haben, wenn die von ihm ausgehenden Lärmemissionen für die neue Wohnbebauung zu stärker zu gewichtenden Belastungen führen würden.

Dafür liegen aber derzeit keine Anhaltspunkte vor.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 1.1 Satzungsbeschluss

Beschluss:

Die von der Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, ausgearbeitete Einbeziehungssatzung für eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 32/1, Am Wasserhaus, Gemarkung Hausen bei Würzburg, vom 20. Oktober 2021, mit dazugehöriger Plandarstellung und Schalltechnischem Gutachten wird nachrichtlich ergänzt und so in dieser Fassung als Satzung beschlossen und erhält das Datum 16. Dezember 2021.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 2 Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Grundstück Fl. Nr. 582, Lage Kracken, Gemarkung Erbshausen, in den Erbshausener Bach

Sachverhalt:

In seiner 17. Sitzung am 15. April 2021 hat der Gemeinderat dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Offenstalls für Pferde und Alpakas mit Heulager auf dem Grundstück Fl. Nr. 582, Kracken, Gemarkung Erbshausen, unter genau definierten Vorbehalten zugestimmt. Das Landratsamt Würzburg hat das Bauvorhaben mit Bescheid vom 04. November 2021 genehmigt.

Die Auflage Nr. 2.4.3 dieses Genehmigungsbescheides legt folgendes fest:

„Soweit ein Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Entwässerungssatzung der Gemeinde besteht, muss diese der Einleitung von Niederschlagswasser in einen gemeindlichen Graben (Gewässer III. Ordnung) ausdrücklich zustimmen. Der Antragsteller hat die Befreiung (sofern erforderlich) für die geplante Einleitung von Niederschlagswasser in einen gemeindlichen Graben bei der Gemeinde eigenständig zu erwirken, ansonsten ist das Niederschlagswasser z. B. in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten. Inwieweit der Bach im Einleitungsbereich ggf. mit Wasserbausteinen befestigt werden sollte usw., ist mit der Gemeinde abzuklären (Unterhaltungsträger des Gewässers).“

Mit Schreiben vom 02. Dezember 2021 hat der Bauherr folgenden Antrag auf Einleitung von Oberflächenwasser an die Gemeinde gestellt:

„Laut des Baugenehmigungsbescheides BG-2021-260 vom 04.11.2021 muss im Sinne des Punktes 2.4.3 für die Einleitung von Oberflächenwasser in einen gemeindlichen Graben ein Antrag bei der Gemeinde gestellt werden. Ich bitte die Gemeinde Hausen bei Würzburg daher die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Grundstück Fl. Nr. 582 in den daneben liegenden Graben zu genehmigen.“

Der Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasserentsorgung ist mit Abschluss einer Sondervereinbarung nach § 7 der Entwässerungssatzung der Gemeinde zum Anschluss eines nicht erschlossenen Grundstücks im Geltungsbereich der Satzung entstanden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt unter Widerrufvorbehalt und dem Vorbehalt der späteren Festsetzung von Auflagen – befristet bis zum 02. Dezember 2046 – für die Direkteinleitung von unbelastetem Oberflächenwasser aus dem Grundstück Fl. Nr. 582, Kracken, Gemarkung Erbshausen, in das Gewässer III. Ordnung „Erbshausener Bach“ der Gestattung einer Ausnahme vom Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasserentsorgung zu.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 3	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach, Raiffeisenstraße 12, Fl. Nr. 621/2, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Wohngebietsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Trieb IV“ im GT Erbshausen.

Es ist derzeit entsprechend der Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren vom 17.01.2015 mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Eine Garage war in den Unterlagen nicht vorgesehen.

Die Bauherren beabsichtigen nun die Errichtung einer im Sinne des Art. 57 Abs. 1 b i. V. m. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO verfahrensfreien Grenzgarage mit Flachdach.

Dies stellt eine Abweichung von der Festsetzung Nr. I. b) 4.2 des Bebauungsplanes dar, wonach bei Garagen Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude angeglichen sein sollen, und eine Flachdach-Ausführung bei Carports und Garagen allenfalls in Verbindung mit dem Hauptgebäude zur Anlage einer Dachterrasse zulässig ist.

Das Bauvorhaben bedarf, um zulässig zu werden, deshalb der Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Als Begründung für die beabsichtigte Errichtung der Garage mit Flachdach ist folgendes angegeben:

„Die Nachbarn der umliegenden Grundstücke werden durch die Errichtung der geplanten Flachdachgarage nicht negativ eingeschränkt. Die geplante Flachdachgarage passt sich in das Erscheinungsbild der Nachbargebäude (bereits Flachdachgaragen vorhanden) ein. Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten.

Durch die beantragten Befreiungen werden die nachbarlichen Rechte nicht eingeschränkt und das Bauvorhaben fügt sich in seiner Gesamtheit der bestehenden Umgebungsbebauung ein.

Die betroffenen Nachbarn haben durch die Leistung ihrer Unterschrift auf den Antragsunterlagen und Planzeichnungen dem Bauvorhaben auch zugestimmt.“

- Gemeinderätin Ulrike Feser und Gemeinderat Rainer Hetterich verlassen die Sitzung

Im Juni 2019 stimmte der Gemeinderat für dieses Baugebiet einem entsprechenden Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Grenzgarage mit Flachdach zu.

Bis dahin gab es zwar bereits Garagen mit Flachdach – jedoch keine Bezugsfälle als isoliert stehende Flachdach-Garagen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzungen Nr. I. b. 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Trieb IV“ zur Errichtung einer Grenzgarage mit Flachdach an der Südseite des Grundstücks Fl. Nr. 621/2, Raiffeisenstraße 12, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 4	Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage als Fertigteilgarage, Fl. Nr. 412/2, Schulweg 6, GT und Gemarkung Hausen
--------------	---

- Gemeinderätin Ulrike Feser und Gemeinderat Rainer Hetterich nehmen wieder an der Sitzung teil

Sachverhalt:

Das Grundstück wurde für den Kindergartenneubau Hausen aus einem Teil der Fläche für den Gemeinbedarf (ehemalige Schule Hausen) und einem Teil der östlich davon gelegenen Fläche für die Landwirtschaft gebildet. Laut Flächennutzungsplan befindet sich der östliche Teil des Grundstücks, auf dem die Garage errichtet werden soll, daher im Außenbereich.

Obwohl die die Garage die zulässige Fläche von maximal 50 m² für verfahrensfreie Bauvorhaben nicht überschreitet, bedarf es aufgrund der Lage im Außenbereich eines Bauantrages.

Zweitem Bürgermeister Bruno Strobel erkundigt danach, wer die Kosten des Bauvorhabens trägt, da der Elisabethen Verein Bauträger ist, aber die Gemeinde vermutlich wie beim Kindergartenneubau finanzieren muss.

Nachdem Erster Bürgermeister Bernd Schraud auf die Vereinbarung mit der Diözese hingewiesen hat, gemäß derer die Gemeinde den Anteil der Kosten trägt, der bezuschusst wird, verlassen die Gäste den Sitzungssaal und die Fragen zur Finanzierung werden nichtöffentlich beraten.

Anschließend nehmen die Gäste wieder an der Sitzung teil.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt der Errichtung einer Doppelgarage als Fertigteilgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 412/2, Schulweg 6, Gemarkung und GT Hausen, in der vorgelegten Form zu.

mehrheitlich beschlossen Ja 10 Nein 2

TOP 5 Antrag auf Änderung einer bereits genehmigten Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit zwei Carports zur Errichtung einer Stützmauer an zwei Grundstücksgrenzen und zur Errichtung von zwei Balkonen auf Anbauten auf dem Grundstück Fl. Nr.1771/5, Am Gansgraben 62 und 62 a, Gemarkung und GT Hausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen, seit 21. August 1997 wirksamen, Bebauungsplans „Gansgraben“ und zwar in dessen Plangebiet „PG 2“.

Dem ursprünglichen Antrag auf Errichtung des Zweifamilienwohnhauses mit zwei Carports sowie zwei offenen Stellplätzen hat der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates durch Beschluss in seiner 43. Sitzung am 22. Januar 2020 unter gleichzeitiger Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gansgraben“ hinsichtlich der Dachform (Walmdach mit 25 Grad Dachneigung anstelle eines Satteldaches mit einer Dachneigung zwischen 30 und 38 Grad Dachneigung) zugestimmt. Die Genehmigung des Landratsamtes Würzburg erfolgte am 25. Mai 2020.

Das Bauvorhaben ist jedoch mit Abweichungen vom genehmigten Plan errichtet worden:

- Errichtung von Balkonen auf den beiden Anbauten an der West- und an der Ostseite,
- Auffüllungen im nordöstlichen Grundstücksbereich von über 1,0 m,
- Errichtung einer an der höchsten Stelle 1,78 m hohen Stützmauer an der nördlichen und auf einer Länge von 5,05 m an der östlichen Grundstücksgrenze,
- Überschreitung der Höhe von 2 m für die Einfriedung durch Errichtung eines Leichtbau-Metallzauns als Absturzsicherung auf der Stützmauer.

Wegen der Höhe der Stützmauer und dem Maß der Abgrabungen sind auch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich sowie wegen der Höhe der Einfriedung im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht die Zulassung einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Den Antrag auf isolierte Befreiungen für

- die Errichtung einer Stützmauer (die an der höchsten Stelle 1,78 m hoch ist, also höher als 1,00 m) an der nördlichen sowie auf einer Länge von 5,05 m an der östlichen Grundstücksgrenze

und

- ein Auffüllen im nordöstlichen Grundstücksbereich (mit maximal 1,48 m, also mehr als 1,0 m)

begründet der Planer wie folgt:

„Die Bauherren wünschen aus ästhetischen und praktischen Gründen eine Anpassung des Geländeneiveaus an das vorhandene Geländeneiveau der Nachbarn im nordwestlichen Bereich (Flur-Nr. 1771/6 und 1771/9).

Weiter wünschen die Bauherren aus ästhetischen, praktischen und wirtschaftlichen Gründen einen möglichst waagrechten Geländeverlauf im nördlichen Grundstücksbereich (Garten).

Daraus resultieren die Höhe der Stützmauer und die Höhe der Aufschüttung, welche im nordöstlichen Grundstücksbereich die zulässigen Höhen im Bebauungsplan für Stützmauer und Aufschüttungen überschreiten.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass der vorhandene bzw. natürliche Geländeverlauf über der Oberkante der Grenzsteine liegt. Die Bezugspunkte für die Angabe der Höhe der Überschreitung sind jedoch Oberkante Grenzsteine.

Die Bauausführung wurde mit den betroffenen Nachbarn abgesprochen und alle angrenzenden Nachbarn stimmen dem Bauvorhaben zu.“

Den Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Abstandsflächenrechts im Sinne des Art. 6 BayBO begründet der Planer wie folgt:

„Die Kombination aus Stützmauer und offener Einfriedung zur Absturzsicherung (Leichtbau-Metallzaun) überschreitet in Teilen eine Höhe von 2,00 m. Wir bitten hierfür um Befreiung von der Nachweispflicht für Abstandsflächen.

Die Überschreitung der zulässigen Höhe von 2,00 m im Sinne des Art. 6 BayBO resultiert aus einem Leichtbau-Metallzaun zur Absturzsicherung. Hierbei handelt es sich um eine offene Einfriedung, die licht- und luftdurchlässig und somit im Sinne der nachbarlichen Belange unwesentlich ist. Die geschlossene Einfriedung (Stützmauer) hat eine maximale Höhe von 1,78 m.

Aus praktischen, wirtschaftlichen und ästhetischen Gründen soll der Metallzaun an der Stützmauer (innenliegend) befestigt werden. Ferner soll aus ästhetischen und ökologischen Gründen eine Begrünung entlang der Stützmauer erfolgen, was das Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage, vor allem auch für die Nachbarn, positiv beeinflusst.

Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass der vorhandene bzw. natürliche Geländeverlauf über der Oberkante der Grenzsteine liegt. Die Bezugspunkte für die Angabe der Höhe der Überschreitung sind jedoch Oberkante Grenzsteine.

Die Bauausführung wurde mit den betroffenen Nachbarn abgesprochen und alle angrenzenden Nachbarn stimmen dem Bauvorhaben zu.“

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt unter gleichzeitiger Zustimmung

- zu den Anträgen auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gansgraben“
 - hinsichtlich der Höhe der Stützmauer (Festsetzung I. b) 7.1)
 - hinsichtlich der Geländeänderungen/Aufschüttung (Festsetzung I. b) 8.3)

– sowie zum Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Art. 6 BayBO (Abstandsflächenrecht) dem Änderungsantrag zu einem beantragten/genehmigten Verfahren (1. Änderung zur Baugenehmigung für das Zweifamilienwohnhaus mit zwei Carports, AZ.: FB22-602-BG-2020-38) für die Errichtung einer Stützmauer an der nördlichen und teilweise östlichen Grundstücksgrenze sowie zur Errichtung von Balkonen auf den bestehenden Anbauten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1771/5, Am Gansgraben 62 und 62 a, Gemarkung und GT Hausen, in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 6	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 6.1	Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Einfamilienhauses, Franziska-Schenk-Ring 1, Fl. Nr. 938/16, Gemarkung und GT Rieden
----------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist und von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.2	Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Einfamilienhauses, Franziska-Schenk-Ring 2, Fl. Nr. 938/18, GT und Gemarkung Rieden
----------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist und von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.3	Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem Doppelcarport, Am Läusbühl 9, Fl. Nr. 938/7, Gemarkung und GT Rieden
----------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsverfahren eingereicht worden ist und von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.4 Änderungsantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport im Genehmigungsverfahren auf dem Grundstück Fl. Nr. 87/7, Albanusweg 6, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „An der Kirche“ im GT Erbshausen.

Bereits in seiner 1. Sitzung am 25. Mai 2020 hat der Grundstücks- und Bauausschuss ein im Genehmigungsverfahren vorgelegtes Bauvorhaben zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück zur Kenntnis genommen.

Inzwischen haben sich die Pläne für das Vorhaben dahingehend geändert, dass - bedingt durch eine modifizierte Raumaufteilung - sich das Hauptgebäude gegenüber dem ursprünglichen Plan etwas vergrößert.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden jedoch nach wie vor nicht beantragt, so dass auch das geänderte Vorhaben als Vorlage im Genehmigungsverfahren zu behandeln ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.5 Zwischenstand zum Ergebnis der Umfrage zur Verkehrsüberwachung im Landkreis Würzburg

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass vom Landratsamt Würzburg ist folgende Mitteilung eingegangen ist:

„Zu unserer inzwischen abgeschlossenen Umfrage unter den Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften dürfen wir Ihnen folgenden Zwischenstand mitteilen:

Die 11 Verwaltungsgemeinschaften und 22 Gemeinden, die keiner Verwaltungsgemeinschaft angehören, haben für das Gebiet von insgesamt 32 der 52 kreisangehörigen Gemeinden einen Bedarf für Verkehrsüberwachung im Bereich des ruhenden und/oder des fließenden Verkehrs gemeldet. 17 Gemeinden und 7 Verwaltungsgemeinschaften hätten daher Interesse, einen Zweckverband oder ein gemeinsames Kommunalunternehmen zur Verkehrsüberwachung zu gründen.

Mit den interessierten Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften soll Anfang 2022 auf der Grundlage der Umfrage das weitere Vorgehen besprochen werden. Sobald ein Termin dafür feststeht, erfolgt noch eine Einladung.“

Für die Gemeinde Hausen wurde im Rahmen der Umfrage auch Interesse angemeldet.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.6 Standort Kriegerdenkmal Hausen

Auf Bitte von Gemeinderat Nicolas Höfer berichtet Erster Bürgermeister Bernd Schraud, dass zur Festlegung eines neuen Standorts für das Kriegerdenkmal am Friedhof Hausen ein Treffen mit den Hausener Gemeinderäten stattgefunden hat.

Nach Prüfung der Flächen im und vor dem Friedhof wurde ein Pflanzbeet westlich des Eingangs vor der Außenmauer für geeignet angesehen. Die Fläche liegt auf dem Weg zum Friedhof und ist gut einsehbar.

Die Pfarrgemeinde wird über diese Planung noch informiert.

Bei der nächsten Förderung von Kleinprojekten durch die ILE soll ein Antrag für die Sanierung und Gestaltung durch einen Landschaftsplaner gestellt werden.

Auf den Hinweis von Zweitem Bürgermeister Bruno Strobel, dass die Abgabefrist für Förderanträge bereits Ende Januar abläuft, einigt sich der Gemeinderat darauf, dass der Antrag von der Verwaltung gestellt und anschließend vom Gemeinderat genehmigt werden soll.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.7 Verschmutzte Rathaus-Fassade

Auf die Bitte von Gemeinderat Rainer Hetterich, die durch Dreckspritzer verunreinigte Fassade des Rathauses abzuwaschen, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass dies noch vor Weihnachten vom Bauhof erledigt wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.8 Anfrage Sackgassen-Beschilderung für Herrnstraße in Erbshausen

Gemeinderat Thomas Stuckenbrok berichtet, dass an ihn die Bitte ran getragen wurde, die Herrnstraße als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit zu beschildern, da es immer wieder vorkommt, dass sich große LKWs nachts festfahren und ohne Hilfe das Wendemanöver nicht schaffen.

Da die Beschilderung direkt an der Einfahrt von der Kreisstraße aus angebracht werden müsste, wird sich Erster Bürgermeister Bernd Schraud diesbezüglich auch mit dem Landkreis abstimmen.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.9 Parksituation Brunnengasse Rieden

Gemeinderat Pascal Keller berichtet, dass auf dem seitlichen Schotterstreifen in der Brunnengasse seit August ein Wohnwagen abgestellt wurde und inzwischen sogar mit Plane abgedeckt wurde. Er bittet darum, den Halter zu kontaktieren und ihm mitzuteilen, dass das Abstellen von Wohnwagen auf öffentlichen Flächen über einen längeren Zeitraum nicht zulässig ist.

zur Kenntnis genommen