



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 10. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1	Bauantrag zum Anbau und zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses sowie Nutzungsänderung eines privilegierten Gebäudes zu einem nicht privilegierten Wohnhaus, Fl. Nr. 1176/1, Am Sportplatz 10, GT und Gemarkung Rieden
--------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück ist im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg mit der Wirtschaftsart „Gebäude- und Freifläche“ eingetragen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als „Flächen für landwirtschaftliche Aus-siedelungen“ dargestellt.

Tatsächlich wurden die heute auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wohl in den 1960er Jahren als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof errichtet, in den letzten Jahrzehnten jedoch nur noch für Wohnzwecke ohne Landwirtschaft genutzt.

Der aktuelle Grundstückseigentümer, der zurzeit auch keine Landwirtschaft betreibt, möchte zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums einen Anbau am und eine Aufstockung des bestehenden Wohnhauses errichten und hatte hierfür eine Bauvoranfrage gestellt, zu der sein Planer folgen-des schrieb:

„Herr ..., Besitzer des Grundstücks Fl. Nr. 1176/1, Am Sportplatz 10 in 97262 Rieden, plant einen Anbau und eine Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf o.g. Flurnummer.

Die Erschließung ist vorhanden und gesichert.

Die öffentlichen Belange bleiben gewahrt.

Der Bauherr möchte zusätzlichen Wohnraum schaffen. Jedoch nicht mehr als 2 Wohneinhei-ten.

Ist dieses Bauvorhaben genehmigungsfähig?

Unter welchen Auflagen besteht eine Genehmigungsfähigkeit?“

In seiner 3. Sitzung vom 01.10.2020 stimmte der Grundstücks- und Bauausschuss der Bauvor-anfrage in der vorliegenden Form zu.

Nachdem der Planer noch textliche Ergänzungen beim Landratsamt nachgereicht hatte, erließ das Landratsamt am 19.05.2021 den Vorbescheid.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag zum Anbau und zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses sowie der Nutzungs-änderung eines privilegierten Gebäudes zu einem nicht privilegierten Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 1176/1, Am Sportplatz 10, Gemarkung und GT Rieden, in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 2 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 87/9, Albanusweg 2, GT und Gemarkung Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Kirche“ im GT Erbshausen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht worden ist und in der Zwischenzeit von der Gemeindeverwaltung an das Landratsamt Würzburg weitergeleitet wurde.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Bauantrag zum Umbau einer Scheune zum Wohnhaus mit Dachgauben, sowie Umbau des bestehenden Nebengebäudes zu zwei Doppelgaragen mit neuem Dachstuhl und Dachterrasse, Fl. Nr. 1829, Erbshausener Straße 28, GT und Gemarkung Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, laut Flächennutzungsplan überwiegend im als Dorfgebiet gekennzeichneten Bereich. Bei einem kleinen Teil an der nördlichen Grenze handelt es sich um Grünfläche.

Zur Klärung der Zulässigkeit von verschiedenen möglichen Planungen wurde im letzten Jahr eine Bauvoranfrage gestellt, die in der Gemeinderatssitzung vom 03.08.2021 behandelt wurde. Da eine Bebauung des hinteren Grundstücksteils laut Rückmeldung des Landratsamtes nur mit einer Einbeziehungssatzung umgesetzt werden könnte, wurde die Bauvoranfrage zurückgezogen.

Der nun vorgelegte Antrag auf Baugenehmigung sieht den Umbau bestehender Gebäude vor. Trotz unveränderter Grundmauern müssen durch die Umbaumaßnahmen die aktuellen Vorgaben bzgl. Abstandsflächen und Grenzbebauung eingehalten werden.

Da dies aufgrund der Gegebenheiten nicht möglich ist, beantragen die Bauherren mit Hinweis auf die bestehende Altort-Bebauung Abweichungen für die Abstandsfläche und Grenzbebauung in Richtung Osten und die Abstandsfläche in Richtung Westen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau einer Scheune zum Wohnhaus mit Dachgauben, sowie Umbau des bestehenden Nebengebäudes zu zwei Doppelgaragen mit neuem Dachstuhl und Dachterrasse auf dem Grundstück Erbshausener Straße 28, Fl. Nr. 1829, GT und Gemarkung Erbshausen, in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

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

Die zur Bearbeitung notwendigen nachgeforderten Unterlagen lagen bis zur Sitzung noch nicht vor.

zurückgestellt

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Gebäuden/-teilen zu gewerblich genutzten Gebäuden/-teilen, Fl. Nr. 152, Kirchbergstraße 8, Gemarkung und GT Rieden
--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, laut Flächennutzungsplan im als Dorfgebiet gekennzeichneten Bereich.

Der Bauherr plant die Nutzungsänderung im Zuge eines Bauantrags zu beantragen und möchte durch die Voranfrage folgendes klären:

- Ist die Nutzung als Onlinehandel für Schrauben und Werkzeuge mit den entsprechenden Zulieferungen und Abholungen in diesem Gebäude im Ortskern genehmigungsfähig?
- Die Fahrzeugbewegungen finden über die Zufahrt von der Kirchbergstraße über den Hof statt. Hierbei handelt es sich großteils um PKW's und/oder Paketdienste, auch vereinzelte Anfahrten von LKW's finden statt. Ist hier mit Auflagen für die Fahrzeugbewegungen (Anzahl, Uhrzeit) zu rechnen?

Zum Vorhaben ergänzt er noch folgendes:

- Die Gebäudeabschlusswand nach Süden, sowie die innere Brandwand zum restlichen landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteil wird hergestellt/ertüchtigt. Sonst sind keine baulichen Maßnahmen geplant.
- Das Vorhaben wirkt dem allgemeinen Leerstand von Gebäuden in Ortskernen entgegen.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung sieht eine tonnagemäßige Beschränkung auf 12 to, einen Ausschluss von Anlieferungen in den Nacht- und frühen Morgenstunden und den Nachweis von ausreichenden Stellplätzen für die Mitarbeiter vor.

Gemeinderat Pascal Keller weist auf die extrem enge Zufahrt hin und regt eine Beschränkung auf 7,5 to an, da dies auch die Fahrzeuggröße einschränkt.

Gemeinderat Dieter Schmidt ist der Ansicht, dass aufgrund der Größe und des Lieferverkehrs der Betrieb eher in einem Gewerbegebiet angesiedelt sein sollte.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt der Nutzungsänderung von landwirtschaftlich zu gewerblich genutzten Gebäuden/Gebäudeteilen auf dem Grundstück Fl. Nr. 152, Kirchbergstraße 8, Gemarkung und GT Rieden, in der vorliegenden Form unter folgenden Maßgaben zu:

- im Bereich der unmittelbaren Zufahrt zum Grundstück ist für Lkw eine tonnagemäßige Beschränkung auf höchstens 12-to-Lkw festzusetzen,
- eine zeitliche Beschränkung muss die Anlieferung für die Nacht- und die frühen Morgenstunden ausschließen,
- für die Mitarbeiter des Betriebes sind Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 3

TOP 6 12. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Unterpleichfeld - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die FNP-Änderung sieht eine Aktualisierung bezüglich der jüngsten Planungen zur Entwicklung von Gewerbe- bzw. Industriegebieten vor und soll für den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2. Änderung „Windmühle“ – Teilbereich 1 Baurecht schaffen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Sitzung vom 24.03.2021 vom Grundstücks- und Bauausschuss keine Bedenken und Anregungen gegen den Vorentwurf erhoben. Es wurde nun die aktuelle Fassung mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Unterpleichfeld in der aktuell vorliegenden Fassung vom 08.06.2021 keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Anfrage Dorflinde Hausen

Gemeinderat Nicolas Höfer berichtet, dass er angesprochen wurde, da die Dorflinde gegenüber des Bäckers inzwischen verbuscht ist. In diesem Zusammenhang regt er an, im Rahmen der Dorfplatzgestaltung an der Linde evtl. eine Bank hinzustellen.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.2 Hinweis Rückschnitt von Bäumen

Gemeinderat Rainer Hetterich nimmt Bezug auf den Appell in der Dorfzeitung an Grundstückseigentümer, ihre Hecken etc. von öffentlichem Grund zurück zuschneiden, und weist darauf hin, dass die gemeindlichen Bäume im Baugebiet „Gansgraben“ zurück geschnitten werden müssen, damit die Straßen und Wege wieder passierbar sind.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.3 Hinweis Unwetterschaden

Gemeinderat Werner Mohr berichtet, dass am Seebach noch ein abgebrochener Ast liegt, der vom Bauhof entfernt werden müsste.

- Gemeinderat Pascal Keller verlässt die Sitzung

zur Kenntnis genommen