



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Niederschrift über die öffentliche 13. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1	Antrag auf Genehmigung der Entwässerungsplanung im Rahmen der Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlage der Autobahnmeisterei Erbshausen, Fl. Nr. 485, Gemarkung Erbshausen
--------------	---

Sachverhalt:

In der 12. Sitzung des Bauausschusses am 25.11.2021 wurde berichtet, dass im Rahmen der anstehenden Generalsanierungsmaßnahmen der bundeseigenen Liegenschaft „Autobahnmeisterei Erbshausen“ auch eine grundlegende Erneuerung der Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) mit einer Neuordnung der Grundstücksentwässerungsanlage geplant ist. Dies beinhaltet auch die Einrichtung eines Trennsystems für Abwasser.

Für einen Teil des Dachwassers ist die Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen, das Niederschlagswasser der restlichen Dachflächen sowie unbedenklicher befestigter Flächen soll in den Erbshausener Bach eingeleitet werden und das restliche Abwasser über den Kanal entsorgt werden.

Gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Direkteinleitung von Niederschlagswasser der Autobahnmeisterei Erbshausen in den Erbshausener Bach wurden vom Grundstücks- und Bauausschuss keine Einwendungen erhoben, soweit fachbehördlich überprüft die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.

Für die Entwässerung über den gemeindlichen Kanal liegt nun der Antrag auf Genehmigung der Entwässerungsplanung vor. Laut Auskunft des planenden Architekten wird das Wasser aus allen bedenklichen Bereichen, z.B. Tankstelle, Bereich der Soleabfüllung, etc., über einen Abscheider in den Kanal geleitet. Außerdem wird die Umweltverträglichkeit der Entwässerungsplanung vom Wasserwirtschaftsamt geprüft.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt im Rahmen der Sanierung der Grundstücksentwässerungsanlage der vorliegenden Entwässerungsplanung für die Autobahnmeisterei Erbshausen, Fl. Nr. 485, Gemarkung Erbshausen, in der Fassung vom 01.12.2021 zu.

einstimmig beschlossen Ja 7

TOP 2	Bauantrag zur Umnutzung von bestehender Lagerhalle zu Pferdestallung und Hühnerstall sowie bestehendem Lagerschuppen zu Ziegenstall, Gramschatzer Straße 12, Fl. Nr. 35, Gemarkung und GT Hausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück befindet sich im Dorfgebiet Hausen.

Zu dieser Nutzungsänderung wurde bereits in der 6. Sitzung des Gemeinderates am 03. August 2020 beraten und Beschluss gefasst.

Vorausgegangen war am 11. Mai 2020 eine anlassbezogene Baukontrolle durch das Landratsamt Würzburg, bei der festgestellt wurde, dass auf dem Grundstück drei Pferde und ein Pony gehalten werden.

Diese waren damals in einem offenen Unterstand in der ehemaligen Scheune untergebracht. Im nördlichen Bereich des Grundstücks wurde eine Pferdekoppel, im rechten Bereich des in den alten Planunterlagen als Doppelgarage dargestellten Gebäudes außerdem ein Heu- bzw. Strohlager angelegt.

Nach Feststellung des Landratsamtes Würzburg stellten die Nutzungsänderung einer ehemaligen Scheune zur Pferdehaltung, die im Zuge dessen geänderte Nutzung der Doppelgarage und die Errichtung der Pferdekoppel baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderungen und Errichtungen dar.

Zur Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit der Nutzung und der Errichtung der zusätzlichen Anlagen hat das Landratsamt damals die Einreichung eines entsprechenden Bauantrags mit den erforderlichen Planunterlagen einschließlich der vollumfänglichen Darstellung des Vorhabens gefordert. Insbesondere sollten die Planunterlagen auch eine Nutzungsbeschreibung, eine Darstellung der Mistablagerung und Erläuterung über die Entsorgung des Mists enthalten. Dem daraufhin eingereichten Antrag auf Nutzungsänderung fügte die Bauherrin einen Schriftsatz folgenden Inhalts bei:

>> Nutzungsbeschreibung

Die Nutzung der Flächen dient rein nur zur Privathaltung von Tieren und zur therapeutischen Behandlung (auf Anordnung des Jugendamtes) des an ADS erkrankten Kindes.

Ein Teil der Grünfläche wird zum Weiden der Pferde genutzt.

Der Teilerhalt der ehemaligen Scheune dient als Unterstand der Pferde. Dieser ist mit einer Sperrbetonfläche und einem soliden Dach versehen.

Angegrenzt an den Unterstand befindet sich eine noch geschotterte Fläche (die aber noch mit Sand bearbeitet wird), diese dient für den täglichen Auslauf der Pferde.

Diese Fläche wird täglich zweimal abgeollert und gereinigt.

Hinter dieser Fläche befindet sich die Grünfläche zum Weiden der Pferde.

Diese wird je nach Wetterverhältnissen Stundenweise (jedoch ausreichend lange für die Pferde) genutzt.

Nach der Nutzung wird diese Fläche sofort abgeollert und gereinigt.

Mistablagerung

Der Mist der Tiere wird auf einem Hänger, der wiederum unter einer überdachten Fläche auf einer Sperrbetonfläche steht gesammelt.

Somit gelangen keine Schadstoffe in das Grundwasser oder den Kanal.

Mistentsorgung

Der Hänger mit Mist wird in regelmäßigen Abständen von einem Landwirt geholt und verwertet.

Die Abstände der Abholung sind alle vier Wochen.

Ist der Hänger schneller voll, reicht ein Anruf beim Landwirt und er holt den Hänger sofort am Folgetag.<<

Danach forderte das Landratsamt vor einer Entscheidung von der Bauherrin noch folgendes:

- Vorlage des Formulars „Baubeschreibung“,
- Planzeichnungen der von der Nutzungsänderung betroffenen Gebäude (Grundriss, Ansichten, Schnitte),
- Angabe von Name und Anschrift der Eigentümer aller Nachbargrundstücke unter Zuordnung der Flurnummern und Einholung der Nachbarunterschriften,
- Abstandsflächenplan,
- Angabe der Gebäudeklasse,
- amtlicher Lageplan des Vermessungsamtes,
- auf der Nutzungsbeschreibung Angabe, wie viele Pferde gehalten werden.

Diese Forderungen sollen mit dem aktuell vorgelegten Antrag erfüllt werden.

-
- Die Mistablagerung und Mistentsorgung ist im bereits genannten Schriftsatz der Bauherrin zwar erläutert, aber auch auf den aktuell eingereichten Planzeichnungen nicht dargestellt. Daneben bestehen Zweifel, ob die Mistablagerung tatsächlich in der beschriebenen Weise erfolgt.

Über großflächige dauernde Mistablagerungen auch direkt an der Grundstücksgrenze und dadurch ausgelösten Rattenbefall wurden bereits Beschwerden erhoben.

- Im Antrag auf Nutzungsänderung sind zwar die Namen und Anschriften der Eigentümer aller Nachbargrundstücke unter Zuordnung der Flurnummern angegeben, der Antrag enthält aber keine Nachbarunterschriften.
 - Vielmehr wurde von Nachbarseite eine Ortseinsicht durch den Gemeinderat beantragt.
-

Aktuell wird mit vorliegendem Antrag folgendes beantragt:

- Umnutzung von bestehender Lagehalle zu einer Pferdestallung (6 Ponnies) und Hühnerstall (18 Hühner),
- Umnutzung des bestehenden Lagerschuppens zu einem Ziegenstall (4 Ziegen).

Gleichzeitig wird folgende isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften beantragt:

„Abstandsflächen des umzunutzenden Gebäudes (Pferdestallung) liegen geringfügig auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 37+38“ – und zwar mit folgender Begründung:

„Aufgrund der örtlichen Begebenheiten ist dies nicht anders möglich“.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel teilt mit, dass der Mist nicht wie von der Halterin abgegeben gelagert und entsorgt wird, sondern auf dem hinteren Bereich des Grundstücks gelagert wird. Seiner Ansicht nach müssten vorhandene Auflagen kontrolliert werden.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert hierzu, dass verschiedene Bereiche des Landratsamtes inzwischen involviert sind und bereits Kontrollen durchgeführt haben.

Gemeinderat Werner Mohr ist der Ansicht, dass Tierhaltung, auch Pferdehaltung, im Dorfgebiet funktionieren kann, aber nicht in der hier geschilderten Art mit dieser Form der Mistlagerung.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt folgender Nutzungsänderung auf dem Grundstück Fl. Nr. 35, Gramschatzer Straße 12, Gemarkung und GT Hausen, in der vorgelegten Form zu:

Umnutzung von bestehender Lagerhalle zu einer Pferdestallung für bis zu 6 Ponnies und zu einem Hühnerstall für bis zu 18 Hühner sowie

Umnutzung des bestehenden Lagerschuppens zu einem Ziegenstall für bis zu 4 Ziegen – wenn folgende Maßgaben beachtet werden:

- Es ist festzusetzen, dass der Mist an einer geeigneten Fläche zu sammeln und 2 Mal pro Woche zu entsorgen ist,
- die Mistlagerfläche ist im Bauantrag darzustellen.

Hinsichtlich des Antrags auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Abstandsflächen wird darauf hingewiesen, dass es sich um Bestandsgebäude handelt.

einstimmig abgelehnt Nein 7

TOP 3 Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Bauantrag zur Errichtung eines Offenstalls für Pferde und Alpakas mit Heulager, Lage Kracken, Fl. Nr. 582, Gemarkung Erbshausen

Sachverhalt:

In seiner 17. Sitzung vom 15.04.2021 hat der Gemeinderat dem Bauantrag unter dem Vorbehalt des Abschlusses von Sondervereinbarungen zum Anschluss des nichterschlossenen Grundstücks zugestimmt.

In der Sitzung vom 16.09.2021 wurde dann der Beschluss über die Sondervereinbarungen gefasst.

Im Rahmen der Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde hat das Landratsamt festgestellt, dass die geplante Halle nicht den Vorgaben des Art. 28 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entspricht. Hier ist für Brandwände unter Abs. 2 folgendes festgesetzt:

„als innere Brandwand zur Unterteilung ausgedehnter Gebäude in Abständen von nicht mehr als 40 m“

Mit einer Länge von 42,85 überschreitet der Offenstall dieses Maximum.

Der hierfür nötige Antrag auf Abweichung ist inzwischen beim Landratsamt eingegangen.

Da es sich bei den Festsetzungen der BayBO um bauordnungsrechtliche Vorschriften handelt, ist keine Stellungnahme der Gemeinde erforderlich und der Antrag wird nur zur Kenntnisnahme vorgelegt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung einer Containeranlage aus 24 Containern, Am Wiesenweg 18, Fl. Nr. 407/5, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg 2“, 1. Änderung, im GT Erbshausen.

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

Dem Bauherrn wurde im Sommer vom Landratsamt mitgeteilt, dass er die bereits gekauften Container auf das Grundstück stellen darf, wenn er zeitnah den entsprechenden Bauantrag einreicht.

Da es inzwischen Äußerungen über den unschönen Anblick der aufgestellten Container gibt, wurden vom Bauherrn telefonisch Informationen zu seinem Bauprojekt eingeholt:

- Die Container wurden in der Vergangenheit als Asylunterkunft genutzt. Er will diese nun als Lagerflächen zum Anmieten anbieten.
- Die Container sollen überdacht werden und das Dachwasser in den Oberflächenwasserkanal eingeleitet werden.
- Die Außenwände der Container will er mit Sandwichplatten verkleiden.
- Wenn er die Baugenehmigung hat, möchte er das Projekt zeitnah umsetzen.

Grundsätzlich hätte er auf diesem Grundstück gerne eine Werkstatt oder zumindest eine Annahmestelle für Unfallautos errichtet (Einem Bauantrag zur Errichtung einer Autowerkstatt mit Betriebswohnung hat der Gemeinderat am 05.04.2018 zugestimmt.), allerdings waren ihm die Anforderungen an die Planung zu hoch. Er sollte unter anderem ein Schallgutachten nachweisen. Evtl. setzt er die ursprüngliche Idee aber zu einem späteren Zeitpunkt doch noch um.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Vorlage im Genehmigungsverfahren: Errichtung eines Einfamilienhauses, Am Läusbühl 13, Fl. Nr. 938/9, 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.

Gemeinderat Dieter Schmidt weist darauf hin, dass bei der Ansicht von Süden an der westlichen Grundstücksgrenze eine kleine Stützmauer eingezeichnet ist. Laut Bebauungsplan muss an das Nachbargrundstück übergangslos angeschlossen werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Leistungsverzeichnis für die Grünflächengestaltung der Straßen Am Sportplatz und Mühlhausener Straße und des Spielplatzes Obere Straße Rieden

Sachverhalt:

In der 23. Sitzung vom 16.09.2021 wurde dem Gemeinderat berichtet, dass mit dem Büro Dietz & Partner die Planung und das Leistungsverzeichnis nochmals besprochen wurden:

- Die im Leistungsverzeichnis als zu viel angesehenen Rankhilfen (mit 17.000 € Gesamtkosten veranschlagt) sollen reduziert werden.
- Die mit 34.000 € veranschlagte Bepflanzung soll ebenfalls reduziert werden.

Da die angesetzten Kosten noch als zu hoch angesehen und das Fehlen eines reellen Leistungsverzeichnisses beanstandet wurde, wurde eine Vorstellung des Leistungsverzeichnisses im Grundstücks- und Bauausschuss vor der Ausschreibung gefordert.

Ein überarbeitetes Leistungsverzeichnis mit reduzierten Kosten liegt nun vor.
Das LV für den Spielplatz liegt leider noch nicht vor.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel weist darauf hin, dass unter Punkt 591 die Baustelleneinrichtung mit je 1.000 Euro doppelt angegeben ist. Außerdem ist ihm aufgefallen, dass Baum- und Pflanzsubstrat im LV enthalten sind, obwohl dies bereits im Rahmen der Tiefbauarbeiten in den Pflanzflächen eingebaut wurde. Insgesamt erscheinen ihm die angegebenen Mengen sehr hoch.

Ideal fände er, wenn die Pflege größtenteils von den Anwohnern übernommen würde. Bei den restlichen Flächen, die vom Bauhof gepflegt werden, sollte bei der Bepflanzung darauf geachtet werden, dass der Pflegebedarf gering gehalten wird.

Gemeinderat Rainer Hetterich ist der Ansicht, dass das Verhältnis der Kosten zu den eher geringen Pflanzflächen nicht passt. Hinsichtlich der Maschinen- und Arbeitskosten findet er die Angaben der Kostenschätzung in Ordnung.

zur Kenntnis genommen

TOP 7 Verschiedenes

TOP 7.1 Sachstand Konzepterstellung Ortsmitte Erbshausen

Verwaltungsmitarbeiterin Stefanie Hosp teilt mit, dass die Ausschreibung an die Planungsbüros verschickt wurde und bereits 2 von 3 angeschriebenen Planern ihre Teilnahme zugesagt haben.

zur Kenntnis genommen