



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 15. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1 Antrag auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in der Gemarkung Erbshausen "Am Fullenbach", angrenzend an das Grundstücks Fl. Nr. 2066, Lage Schloßhügel, Gemarkung Erbshausen

Sachverhalt:

Folgender Antrag an den Bürgermeister und die Gemeinderäte ist per Mail bei der Gemeinde eingegangen:

Ich stelle hiermit den Antrag auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in der Gemarkung Erbshausen "Am Fullenbach", angrenzend an mein Grundstück Nr. 2066.

Zum Sachverhalt:

Im Herbst 2020 hat die Gemeinde fast den gesamten Baumbestand auf der linken Bachseite und einen Großteil auf der rechten Seite entfernt. Beim anschließenden Vertiefen des Bachbetts mit einem Bagger wurden auch die Wurzelstöcke entfernt, was ein Neuaustreiben natürlich verhindert.

Als Begründung führte Bürgermeister Herr Schraut an, dass die Drainagen des angrenzenden Landwirts auf der Nordseite nicht mehr in den Bach laufen können.

Diese Drainagen, die sich nur in einem kleinen Abschnitt der Bachs auf ca. 40 m Länge befinden, sind in den letzten zwanzig Jahren nie gelaufen und laufen auch jetzt nach einem niederschlagsreichen Winter nicht. Davon kann sich jeder Gemeinderat selbst überzeugen. Die einzige Drainage die läuft, befindet sich weiter westlich nach dem Fahrweg und war von der Gemeindeaktion nicht betroffen.

Ich beantrage daher eine zeitnahe Neubepflanzung des Bachufers mit standortgerechten Gehölzen durch die Gemeinde.

Durch diese rigorose Maßnahme, die laut Bürgermeister angeblich unter dem Deckmantel "Pflegetmaßnahme" telefonisch seitens des Landratsamts abgesegnet wurde, war keine Pflege sondern eine Rodung, die durch nichts zu rechtfertigen ist, auch nicht durch das Ansinnen eines einzelnen Landwirts.

Hier gilt Gemeinwohl vor den Interessen eines Einzelnen.

Ein über Jahrzehnte gewachsenes Biotop wurde ohne Notwendigkeit zerstört was besonders in Zeiten des Klimawandels und der Sommertrockenheit gerade in unserer Ecke besonders gravierende Folgen hat.

Bleibt noch anzumerken, dass der angrenzende Abwasserkanal durch standortgerechte Bäume nicht beeinträchtigt wird- es gibt genug Beispiele dafür.

Ich bitte meinen Antrag in der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung zu behandeln. Bitte lassen Sie mir eine kurze Eingangsbestätigung zukommen.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass zu diesem Thema in der Vergangenheit schon ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem Antragsteller stattgefunden hat, an dem auch der Bauhofleiter teilgenommen hat.

Er betont, dass es bei den durchgeführten Maßnahmen in erster Linie um den dort verlaufenden Kanal und nicht um die Drainagen ging. An anderer Stelle wurden bei einer Kamerabefahrung Schäden am Betonkanal gefunden, die durch Baumwurzeln verursacht wurden. Um dies möglichst zu vermeiden sollten zu den einzelnen noch vorhandenen Bäumen auf der Bachseite mit dem Kanalverlauf keine weiteren Pflanzungen durchgeführt werden. Auf der anderen Seite wären weitere Pflanzungen möglich.

Der anwesende Antragsteller vertritt die Meinung, dass die Gemeinde überzogen gehandelt hat und standortgerechte, flach wurzelnde Gehölze neu setzen sollte, um das Landschaftsbild wieder herzustellen.

Gemeinderat Dieter Schmidt schlägt als Kompromiss vor, auf der Seite mit dem Kanal Sträucher und auf der anderen Bäume zu pflanzen.

Da sich Erster Bürgermeister Bernd Schraud zum Schutz des Kanals gegen Pflanzungen auf dieser Seite ausspricht, weist der Antragsteller daraufhin, dass es Stellen gibt, an denen der Weg breiter ist und daher ausreichend Abstand zum Kanal gehalten werden könnte.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel regt einen Vorort-Termin zur Ansicht der Gegebenheiten und Festlegung von möglichen Standorten für Pflanzungen an.

Allgemein spricht sich der Ausschuss dafür aus, die Entscheidung vor Ort zu treffen. Der Termin soll vor der nächsten Bauausschusssitzung stattfinden.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Antrag auf Grundwasserentnahme aus einem Brunnen (Tränken von Vieh, Reinigung Hofbetrieb, Pflanzenschutz), FINr. 491, Gemarkung Hausen - Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Es geht um eine Grundwasserentnahme aus einem Brunnen, der sich auf dem landwirtschaftlichen Anwesen „Fährbrück 4“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 491 in der Gemarkung Hausen befindet.

Die Grundwasserentnahme aus diesem Brunnen von bis zu 1.500 m³/Jahr erfolgt für die jetzt wieder beantragten Zwecke bereits seit dem Jahr 2011 aufgrund einer befristeten Genehmigung durch wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 09. Mai 2011. Wegen Ablauf der Befristung hat der Landwirt einen Neuantrag auf Entnahme des Grundwassers in der gleichen Menge und für die gleichen Zwecke wie bisher beim Landratsamt Würzburg gestellt.

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg wird dabei als Träger öffentlicher Belange im wasserrechtlichen Verfahren von der Genehmigungsbehörde Landratsamt Würzburg angehört.

Das Grundstück liegt in der weiteren Schutzzone „W III“ des durch Verordnung des Landratsamtes Würzburg vom 05. November 2004 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den „Brunnen 1, Riedener Senke“, aus dem die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hausen bei Würzburg für ihre GT Rieden und Hausen gespeist wird.

In der genannten Verordnung für das Wasserschutzgebiet sind auch für die weitere Schutzzone „W III“ umfangreich und detailliert Verbote und Einschränkungen festgesetzt.

Die bereits für die vergangenen zehn Jahre erlaubte Grundwasserentnahme hat anscheinend bisher zu keiner Störung oder Beeinträchtigung der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Hausen bei Würzburg aus ihrem (Tief-) Brunnen 1 in der „Riedener Senke“ geführt.

Während der Brunnen auf dem Grundstück „Fährbrück 4“ bis in eine Tiefe von rund 50 m abgeteuft ist, erschließt der Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hausen in der „Riedener Senke“ Wasser aus einer Tiefe von über 70 m.

Der Antrag wurde bereits in der 30. Gemeinderatssitzung behandelt. Da die Frage von Zweitem Bürgermeister Bruno Strobel, ob das zur Reinigung des Hofbetriebes genutzte Wasser im öffentlichen Kanal entsorgt wird, nicht geklärt werden konnte, wurde die Entscheidung auf die nächste Bauausschusssitzung vertagt.

Inzwischen konnte im Gespräch mit dem Antragsteller geklärt werden, dass der Brunnen nur eine geringe Schüttung hat (0,6 l/s).

Das Wasser wird hauptsächlich für die Fütterung des Viehs genutzt. In geringem Maße verwendet er es auch für Reinigungsarbeiten im Stall oder für den Pflanzenschutz.

Die Reinigung von Maschinen führt er auf seiner Hofstelle in Heiligental durch.

Beschluss:

Zum Antrag auf Grundwasserentnahme von bis zu 1.500 m³/Jahr aus einem Brunnen auf dem Grundstück Fl. Nr. 491, Fährbrück 4, Gemarkung Hausen für das Tränken von Vieh, die Reinigung des Hofbetriebs und den Pflanzenschutz weist der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg darauf hin, dass dieses Grundstück in der weiteren Schutzzone „W III“ des durch Verordnung des Landratsamtes Würzburg vom 05. November 2004 festgesetzten Wasserschutzgebietes für den „Brunnen 1, Riedener Senke“ liegt, aus dem die gesamte öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hausen bei Würzburg für ihre GT Rieden und Hausen gespeist wird.

Die wasserrechtliche Genehmigung für diese Grundwasserentnahme muss deshalb so ausgestaltet sein, dass eine Gefährdung, Störung oder Beeinträchtigung der öffentlichen Wasserversorgung durch die Grundwasserentnahme ausgeschlossen ist bzw. dass für den Fall, dass während der Gültigkeitsdauer dieser Genehmigung eine Gefährdung, Störung oder Beeinträchtigung der öffentlichen Wasserversorgung infolge der Grundwasserentnahme eintritt, die Genehmigung jederzeit wieder widerrufen werden kann.

Soweit im beantragten Rahmen eine wasserrechtliche Genehmigung für die Grundwasserentnahme vom Landratsamt Würzburg erteilt wird, stimmt insoweit der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg auch einer Befreiung vom Benutzungszwang hinsichtlich des Wassers aus der öffentlichen Wasserversorgung zu.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses, Fl. Nr. 5/6, Nähe Holzweg, Gemarkung Hausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im GT Hausen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Streuobstwiese ausgewiesen.

Laut Einschätzung der Verwaltung ist dieser Fall vergleichbar mit dem gerade behandelten Wunsch nach Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 32/1, Gemarkung Hausen. Das Grundstück liegt an der Ortsstraße an und sowohl ein Anschluss an die Wasserver- sowie die Abwasserentsorgung sind möglich.

Hier wurde die Möglichkeit zur Bebauung durch eine Einbeziehungssatzung geschaffen.

Das Landratsamt hat auf Anfrage mitgeteilt, dass sich eine Vorabschätzung eher schwierig gestaltet. Hierzu müssten die Bauakten zu der Umgebungsbebauung noch eingeholt und vo-

raussichtlich eine Ortseinsicht durch den Kreisbaumeister durchgeführt werden. Sollte es zu einer Einschätzung nach § 35 BauGB (Außenbereich) kommen, dann würde natürlich auch der Flächennutzungsplan zur Prüfung mit herangezogen.

Gemeinderat Dieter Schmidt sieht die Fläche eher als Ortsende denn als Baulücke.

Die Gemeinde sollte sich fragen, ob sie das Ortsbild so verändern möchte.

Zum angegebenen Vergleichsfall sieht er einen großen Unterschied, da durch Beitragsberechnungen für das Grundstück die Gemeinde dieses bereits als Baugrundstück angesehen hatte.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück, Fl. Nr. 5/6, Nähe Holzweg, Gemarkung und GT Hausen, in der vorgelegten Form zu.

Dabei geht der Ausschuss davon aus, dass ggf. durch eine Einbeziehungssatzung eine Wohnbebauung des Grundstücks ermöglicht werden kann.

mehrheitlich abgelehnt Ja 3 Nein 3

TOP 4 Nachrichtliche Mitteilung über die Vorlage im Genehmigungsverfahren und den Antrag auf isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport, Fl. Nr. 938/24, Franziska-Schenk-Ring 9, Gemarkung und GT Rieden

Sachverhalt:

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

Da das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wird es im Rahmen des Genehmigungsverfahrens an das Landratsamt weitergeleitet.

Der geplante Carport soll als Grenzgarage ausgeführt werden. Die Gesamtlänge an der nordöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 8,94m, die maximal zulässige Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,00m wird eingehalten. Die Grundfläche des Carports beträgt 44,5m und hält somit die maximal zulässige Grundfläche bis zu 50m² ein. Lediglich die mittlere Wandhöhe bis zu 3,00m kann aufgrund der bestehenden Geländetopographie und der Höheneinstellung des Wohnhauses zur Sicherung der Rückstauenebene nicht erfüllt werden. Die mittlere Wandhöhe liegt bei ca. 3,90m. Obwohl der Carport die erforderliche Abstandsfläche an der Ostseite nicht einhalten kann, soll er dennoch als Grenzgarage mit einer feuerhemmenden Wand in Holzbauweise ausgeführt werden.

Hierfür ist eine isolierte Genehmigung gem. Art. 63 BayBO zur Abweichung durch die Bauaufsichtsbehörde nötig.

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Festlegung der Gebietskulisse bzw. Ausweisung eines Geltungsbereichs „Ortskern“ im Sinne der entsprechenden Förderrichtlinien des Landkreises Würzburg

Um die prägenden Ortsbilder unserer Region zu bewahren und gleichzeitig

- den Herausforderungen des demographischen Wandels,
- des fehlenden Wohnraums,
- des bestehenden wie drohenden Gebäudeleerstands und
- den Problemen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

zu begegnen,
 hat der Landkreis Würzburg eine Strategie zur Innenentwicklung mit folgenden Zielen entwickelt:

- Förderung einer positiven Einwohnerentwicklung,
- Wiederbelebung von Leerständen,
- Schaffung von Wohnraum,
- Stärkung der Attraktivität der Ortskerne und
- Erhalt historischer Bausubstanz.

Für die finanzielle Förderung als einen zentralen Bestandteil zur Umsetzung dieser Innenentwicklungsstrategie hat der Landkreis Würzburg zwei Förderungsrichtlinien aufgelegt:

1. **Richtlinie zur Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen** sowie
2. **Richtlinie zur Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken.**

Zu 1.:

Ziel der **Richtlinie zur Förderung von Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen** ist die Erhaltung, Sanierung und Weiterentwicklung alter Bausubstanz in den Innerortsbereichen.

Zu diesem Zweck werden Abriss-, Teilabriss- und Entkernungsmaßnahmen sowie die damit zusammenhängenden Entsorgungsmaßnahmen für die anfallenden Bauabfälle gefördert. Dies schließt insbesondere auch die Wiederverwendung als Recyclingbaustoff sowie die fachgerechte Aufbereitung ein, da der Abriss alter Bausubstanz nur das letzte Mittel sein sollte, falls der Erhalt oder eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr möglich ist.

Zu 2.:

Ziel der **Richtlinie zur Förderung der Aktivierung von Leerständen und Baulücken** ist es, den Charakter der Ortskerne zu erhalten und zu beleben, deren Wohnqualität zu pflegen, sowie den gewandelten Bedürfnissen der Menschen und der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung der Dorfkerne Raum zu geben. Es soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung durch den Erhalt ortsbildprägender Gebäude und durch Neubauten erreicht werden.

Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Förderung sind u. a., dass sich das Gebäude

- in einem ausgewiesenen Geltungsbereich gem. der Förderrichtlinie befindet,
- mindestens 12 Monate als Wohnraum ungenutzt und
- vor dem 01. Januar 1980 errichtet bzw. erschlossen worden ist.
- Im Vorfeld der Maßnahme muss eine qualifizierte Bauberatung stattgefunden haben. Die Möglichkeit der Bauberatung kann auch über Beratungsgutscheine beim Landratsamt Würzburg in Anspruch genommen werden.
- Die Maßnahme muss nachhaltig der Erhaltung der charakteristischen Eigenart des Ortskernes und der Verbesserung des Ortsbildes dienen.

Beim Landratsamt Würzburg liegt bereits ein Antrag auf Bauberatung und Förderung für ein Grundstück im GT Hausen vor.

In den Geltungsbereich des Ortskerns im Sinne der Förderrichtlinien sollte also nur eine Bebauung einbezogen werden, die vor 1980 errichtet bzw. erschlossen worden ist.

Dies legt nahe, sich bei der Festlegung der Ortskerne in den drei GT zunächst nach dem Ausschlussverfahren zu orientieren, d. h., zu fragen: Welche Bebauungsplanung in der Gemeinde ist erkennbar erst ab 1980 oder später rechtsverbindlich geworden?

Dies legt folgenden Ausschlusskatalog nahe:

Gemeindeteil	Erbshausen	
Baugebiete/Bebauungspläne	Rechtsverbindlich seit	Straßen/Anwesen
An der Kirche	22.12.2017	Albanusweg + Erbshausener Straße 48 a

Wiesenweg III	13.12.2017	Am Wiesenweg
Wiesenweg II	27.03.2001	Am Wiesenweg
Am Erbshausener Bach	17.03.2000	Am Erbshäuser Bach, Am Kracken, Kiesberg, Wasen
Wiesenweg I – Erweiterung	17.03.2000	Am Wiesenweg
Wiesenweg I	21.12.1997	Am Wiesenweg
Am Trieb IV	18.06.1996	Karmelitenstraße + Raiffeisenstraße 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23 und 25
Am Trieb III	25.03.1981	Am Kindergarten, Benediktinerstraße + Erbshausener Straße 19 und 21, Raiffeisenstraße 1, 2, 3, 4 und 6, Triebweg 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 30 und 32

Gemeindeteil	Hausen	
Baugebiete/Bebauungspläne	Rechtsverbindlich seit	Straßen/Anwesen
Einbeziehungssatzung „Am Wasserhaus“	21.01.2022	Teilfläche der Fl. Nr. 32/1, Am Wasserhaus 4
Am Geisberg	20.08.2012	Petrinistraße 4, 4 a, 4 b, 4 c, 4 d und 4 e
Gansgraben	21.08.1997	Am Gansgraben
Binsenrain	26.02.1982	Am Binsenrain

Gemeindeteil	Rieden	
Baugebiete/Bebauungspläne	Rechtsverbindlich seit	Straßen/Anwesen
Am Seebach	27.12.2019	Am Läusbühl, Franziska-Schenk-Ring
Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 122	28.08.2019	Fl. Nr. 122/1 (Hauptstraße 32 a)
Am Hochbehälter	03.11.2000	Johann-Josef-Strobel-Straße, Nikolaus-Neeb-Straße, Odiliastraße + Friedhofsweg 2, 4, 6, 8 und 10, Mühlhausener Straße 13
Am Glockenberg	23.03.1983	Obere Straße + Mühlhausener Straße 12, Glockenbergstraße 10, 12 und 14, Eßleber Thor 6
Froschgrube	18.04.1980	Froschgrube 1, 3, 5, 7, 9, 10, 11, 13 und 15, Seestraße 8, 10, 12, 14 und 16, Zehntstraße 6 und 13

Nicht unter die Begrifflichkeit „Ortskern“ fallen z. B. Aussiedlerhöfe oder einsam gelegene Gehöfte.

Auch wenn sich ein Gebäude innerhalb eines Ortskernes befindet, wird durch das Bauamt des Landratsamtes im Rahmen des Förderverfahrens geprüft, ob das betroffene Gebäude tatsächlich vor 1980 errichtet worden ist.

Die auf Basis der Ausschlusskriterien erstellten Pläne für die Ortskerne der 3 Gemeindeteile werden dem Ausschuss zur Vorberatung vorgestellt. Der Beschluss über die Festlegung soll dann in der nächsten Gemeinderatssitzung gefasst werden.

Für Erbshausen wird festgestellt, dass das Schulgebäude und das benachbarte Mietshaus (Erbshausener Straße 19 und 21) sowie die Grundstücke Raiffeisenstraße 3 und 6 schon vor 1980 bebaut wurden und daher in die Förderkulisse aufgenommen werden sollen.

Zum vorgesehenen Ortskern Hausen gibt es keine Einwände.

Für Rieden sollen die südlichen Grundstücke zwischen der Zehntstraße und der Froschgrube (Zehntstraße 11 und 13, Froschgrube 10) in den Ortskern mitaufgenommen werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Verschiedenes

TOP 6.1 Kosten Waldbewirtschaftung

Auf Anfrage von Gemeinderat Werner Mohr nach dem Soll-Ist-Vergleich für die Waldbewirtschaftung teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass die Kostenaufstellung in der nächsten Gemeinderatssitzung vorgestellt wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 6.2 Fußgängerüberweg über die Kreisstraße in Erbshausen

Gemeinderat Dieter Schmidt berichtet, dass er von einer Anwohnerin des Albanuswegs in Erbshausen angesprochen wurde wegen eines Zebrastreifens über die Kreisstraße, da viele kleine Kinder die stark befahrene Straße überqueren müssen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt hierzu mit, dass bei diesbezüglichen Anfragen in der Vergangenheit die Straßenbehörde des Landkreises darauf verwiesen hat, dass ein Zebrastreifen insbesondere für Kinder eine trügerische Sicherheit bietet, da diese den Verkehr noch nicht einschätzen können. Die Verwaltung wird die Anfrage der Anliegerin aber dennoch an den Landkreis weiterleiten.

zur Kenntnis genommen