



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 18. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

<b>TOP 1</b>	<b>Antrag auf Befreiung wg. Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,81, Fl. Nr. 469/1, Am Wiesenweg 11, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im als beschränktes Industriegebiet ausgewiesenen Abschnitt des Geltungsbereichs des seit 21. Februar 1997 wirksamen Bebauungsplanes „Wiesenweg“, geändert durch die seit 17. März 2000 wirksame Erweiterung und Änderung Nr. 1 und durch die seit 27. März 2001 wirksame Bebauungsplanänderung Nr. 2.

Es ist Standort des 24-Autohofs „A 7 Gramschatzer Wald“ mit Tank- und Rastmöglichkeiten einschließlich einer Merkur-Spielhalle.

Die von der K2 Immobilien KG, Regensburg, als Eigentümerin des Grundstücks beantragte Befreiung wegen Erhöhung der GRZ auf 0,81, ist rechtlich betrachtet aus folgenden Gründen notwendig:

1. Zunächst weil eine Grundflächenzahl von 0,81 die im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 überschreitet und
2. Weil diese Grundflächenzahl von 0,81 auch den durch § 17 Baunutzungsverordnung (BNVO) normierten Orientierungswert für GRZ in Gewerbe-, Industrie- und sonstigen Sondergebieten von 0,8 ebenfalls – wenn auch nur geringfügig - überschreiten würde.

Bei einer positiven Entscheidung würde dann wohl ebenso eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans als eine isolierte Abweichung von gesetzlichen Vorschriften ergeben.

Die K2 Immobilien KG begründet ihren Antrag im Wesentlichen damit, dass auf der einen Seite die Sanitäranlagen des Autohofs komplett erneuert werden sollen, da ihr jetziger Zuschnitt nicht mehr zeitgemäß sei und daher mehr Platz für Duschen und WC-Anlagen geschaffen werden müsse.

Auf der anderen Seite sollen im Pkw-Parkbereich neben den bereits vorhandenen TESLA Ladesäulen drei zusätzliche markenunabhängige Ladesäulen der Marke Allego erstellt werden, die sechs zeitgleiche markenunabhängige Ladevorgänge mit 300 kW-Ladeleitung ermöglichen. Diese neue Ladeinfrastruktur benötigte kleine zusätzlich gepflasterte Flächen, die dem Service für die neuen Ladestationen dienen.

Auf den Einwand von Gemeinderat Dieter Schmidt, dass die angegebenen Bauvorhaben nicht ausreichend sind um die zulässige GRZ von 0,6 auf den angegebenen Wert von 0,81 zu erhöhen, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass vermutlich durch Fehler bei bisherigen Berechnungen die zulässige GRZ wohl bereits überschritten wurde.

### Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderats Hausen bei Würzburg stimmt für das Grundstück des 24-Autohofs „Gramschatzer Wald“, Fl. Nr. 469/1, Am Wiesenweg 11, Gemarkung

kung und GT Erbshausen, hinsichtlich einer Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,81 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenweg“ in der Fassung der Bebauungsplan-Änderung Nr. 2 sowie einer isolierten Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu.

**einstimmig beschlossen Ja 7**

<b>TOP 2</b>	<b>Bauantrag zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle, Flurnummern 409 und 404, Nähe Jahnstraße und Wachteltal, Gemarkung Erbshausen</b>
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Fl. Nr. 409, Nähe Jahnstraße, Gemarkung Hausen, ist im Flächennutzungsplan in seinem nordwestlichen Bereich als Grünfläche, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist Teil der landwirtschaftlichen Hofanlage des Demeterhofs Konrad.

Das Grundstück Fl. Nr. 404, Lage Wachteltal, grenzt im Osten an und liegt in der freien Feldflur der Gemarkung Hausen auf einer Fläche für die Landwirtschaft – und somit im sog. Außenbereich im Sinn von § 35 Bundesbaugesetz (-BauGB-).

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB) und wenn es z. B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Außerdem liegt das Grundstück Fl. Nr. 404 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 Gemeindeteile Rieden und Hausen gespeist wird.

In der genannten Verordnung für das Wasserschutzgebiet sind auch für die weitere Schutzzone „W III“ verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen angegeben. U.a. ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nur zulässig,

- wenn kein häusliches oder gewerbliches Abwasser anfällt oder in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von Nr. 3.7 und
- wenn die Gründungssohle mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

Das anfallende Dachflächenwasser soll in das geplante Wasserspeicherbecken (siehe 30. Gemeinderatssitzung vom 10.03.2022, TOP 4) eingeleitet werden.

Der anwesende Bauherr teilt auf Anfrage mit, dass die Kühlräume der Gemüselagerung dienen sollen und der Mehrzweckbereich für die Verladung, die in diesem Bereich vor der Nordseite der Halle vorgesehen ist, dienen soll. Hierdurch würde diese Lärmquelle vom Ort wegrücken und Blockierungen der Straße würden vermieden werden. Der Bereich zwischen Weg und Halle soll entweder durch Pflastern oder Asphaltieren befestigt werden.

Gemeinderat Nicolas Höfer beanstandet, dass die Informationen zum Tagesordnungspunkt erst am Vortag eingegangen sind und daher keine ausreichende Zeit zur Vorbereitung zu diesem Vorhaben möglich war.

Den Plan, durch den Bau der Halle den Verkehr aus der Siedlung zu verlagern und die Lärmbelastung für den Ort zu verringern, sieht er positiv.

Er hat allerdings Bedenken, da beim Kauf der am nördlichen Ortsrand liegenden Fläche durch die Gemeinde dies als Fläche für eine mögliche Ortserweiterung gesehen wurde. Das heißt, eine künftige Siedlung wäre wieder stark vom Lärm betroffen.

Außerdem ist er der Ansicht, dass die Zufahrt noch nicht geklärt ist, da das Wegekonzept noch nicht fertiggestellt bzw. umgesetzt wurde und daher nach aktuellem Stand auch zu dieser neuen Halle weiterhin viel Verkehr durch die Jahnstraße fließen würde.

Er beantragt daher die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes.

Auf den Vorschlag von Gemeinderat Werner Mohr, den Weg entlang der ehemaligen Kläranlage zu schottern, um eine Zufahrt von Osten zu ermöglichen, entgegnet der Bauherr, dass die hier zu befahrende Kurve für LKWs zu eng ist. Weiterhin gibt er an, dass aktuell ca. 80 % des betrieblichen Verkehrs über die Weichselhecke fließt, da die Fahrer entsprechend angewiesen werden.

Gemeinderat Dieter Schmidt sieht im Hinblick auf ein eventuelles Baugebiet im Norden ebenfalls ein Problem, da im Rahmen der Planungen dafür dann sicherlich ein Schallgutachten gefordert wird.

Hierauf teilt der Bauherr mit, dass die Verladezone auch im Osten durch ein weiteres Tor denkbar wäre.

Abstimmung über den Antrag auf Vertagung des Tagesordnungspunktes auf die nächste Sitzung:

**mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2**

Abschließend teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass der Bauherr die Antragsunterlagen zurück erhält, um die Verlademöglichkeit im Osten der Halle in die Pläne einarbeiten zu lassen, so dass bei der nächsten Sitzung im September über den Antrag entschieden werden kann.

**zurückgestellt**

<b>TOP 3    Verschiedenes</b>
-------------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird in dieser Sitzung nichts vorgebracht.

**zur Kenntnis genommen**