



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 32. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1	Bauantrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune, Einbau einer Garage mit einem Stellplatz im Erdgeschoss, Umbau d. Dachgeschosses zu einer Wohneinheit, Paradeisstr. 3, Fl.Nr. 99/5, Gemarkung und GT Hausen
--------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Altort des GT Hausen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet, in dem dieses Grundstück liegt, als Dorfgebiet ausgewiesen. Somit liegt das Grundstück im sog. unbeplanten Innenbereich, im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-).

Die Entwässerung ist dargestellt. Die Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt. Zwei Stellplätze sind nachgewiesen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung einer bestehenden Scheune und Einbau einer Garage mit einem Stellplatz im Erdgeschoss sowie Umbau des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit auf dem Grundstück, Paradeisstraße 3, Fl. Nr. 99/5, Gemarkung und Gemeindeteil Hausen, in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 2	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Gansgraben" zur Errichtung einer Pergola, Am Gansgraben 15, Fl. Nr. 1770/1, Gemarkung und GT Hausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gansgraben“, Plangebiet I. Die Bauherren planen die Errichtung einer Pergola (Alupfosten und ein bewegliches Sonnenschutzdach) mit einer Länge von 6 m, einer Breite von 3 m und einer Höhe von 2,5 m. Das Vorhaben ist baurechtlich verfahrensfrei möglich, bedarf aber Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenze um ca. 3,5 m sowie aufgrund der geplanten Dachneigung (Flachdach), die nicht der Festsetzung nach Pkt. 3 (symmetrisches Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 38° - 48°) entspricht.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurden bisher bereits Befreiungen von der Dachform von Garagen, in anderen Baugebieten auch von der Baugrenze erteilt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt der Errichtung einer Pergola (Alupfosten und ein bewegliches Sonnenschutzdach) mit einer Länge von 6 m, einer Breite von 3 m und einer Höhe von 2,5 m auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1770/1, Am Gansgraben 15, Gemarkung und GT Hausen, in der vorgelegten Form zu. Die Zustimmung

des Grundstücks- und Bauausschusses zur Erteilung einer isolierten Befreiung zur Überschreitung der Braugrenze um ca. 3,50 m und von der Festsetzung zur Dachform nach Pkt. 3 des Bebauungsplans „Gansgraben“ in Bezug auf die Ausführung mit Flachdach wird insoweit ebenfalls erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 3	Integriertes Städtebauliches Konzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern Heugrumbach u. Neuabgrenzung d. Sanierungsgebietes Altstadt Arnstein; Beteiligung u. Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB
--------------	---

Sachverhalt:

Aktuell wird das integrierte Städtebauliches Konzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern Heugrumbach und Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt Arnstein ausgearbeitet. Die Gemeinde Hausen bei Würzburg erhält Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB.

Ziel der Untersuchungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für Arnstein ist es, die Ziele und Maßnahmen der Vorbereitenden Untersuchungen aus den Vorjahren auf ihre erfolgte Umsetzung bzw. ihre Aktualität zu überprüfen sowie die Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Im Ortsteil Heugrumbach gibt es bislang kein Sanierungsgebiet; es bestehen teilweise erhebliche städtebauliche Missstände. Die Untersuchungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) sollen hier die Erfordernis und die mögliche Abgrenzung eines Sanierungsgebietes aufzeigen.

Vorhandene Gutachten, Konzepte und Planungen sollen dabei in einem Rahmenplan gebündelt, die Innenentwicklung gestärkt, die Bürger in den Planungsprozess einbezogen werden sowie städtebauliche Maßnahmen, die für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geeignet sind herausgearbeitet werden.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg nimmt das integrierte Städtebauliche Konzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Ortskern Heugrumbach und Neuabgrenzung des Sanierungsgebietes Altstadt Arnstein im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB zur Kenntnis und erhebt keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 4	Immissionsschutzrecht - Antrag auf Genehmigung einer wesentlichen Änderung (§16 BImSchG) für Errichtung und Betrieb von fünf Windenergieanlagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1513, 1610, 1679, Gemarkung Burggrumbach, und Fl. Nrn. 2931, 2945, Gemarkung Mühlhausen - Beteiligung Träger öffentlicher Belange
--------------	--

Sachverhalt:

Die BayWa r.e. Wind GmbH aus München plant in den Gemeinden Unterpleichfeld und Estenfeld, nördlich von Würzburg, den Bau des Windparks Burggrumbach mit insgesamt fünf Windenergieanlagen (WEA) vom Typ Enercon E175 EP5 mit einer Nabenhöhe von 162 Meter, ei-

nem Rotordurchmesser von 175 Meter, einer Gesamthöhe von ca. 249,5 Meter und einer Leistung von jeweils 6 MW.

Die beantragten Anlagen WEA 3 bis WEA 7 (siehe Abbildung 1) liegen innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Windkraftnutzung „WK34 – westlich Burggrumbach“ des rechtskräftigen Regionalplans der Region Würzburg aus 2016.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Neugenehmigung einer immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlage nach § 4 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz).

Inbetriebnahme ist für Ende 2026 vorgesehen.

Von Seiten der Fachbehörde, Immissionsschutz und Abfallrecht im Landratsamt wird darum gebeten, hierbei sorgfältig zwischen Auflagen und Hinweisen zu unterscheiden. Forderungen, die bereits in einem Gesetz oder einer Verordnung enthalten sind, können in der Genehmigung nicht als Auflagen aufgenommen werden. Diese könnten aber als Hinweise der späteren Genehmigung beigelegt werden. Die Stellungnahme ist innerhalb der gesetzlichen Monatsfrist nach § 11 Satz 1 der 9. BImSchV abzugeben, um eine den Anforderungen des betroffenen Fachrechts entsprechende Entscheidung treffen zu können.

Da bei Ausweisung des Windenergiegebietes eine Umweltprüfung nach § 8 des Raumordnungsgesetzes durchgeführt wurde und das Windenergiegebiet nicht in einem Natura 2000-, einem Naturschutzgebiet oder einem Nationalpark liegt, ist im Genehmigungsverfahren abweichend von den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeits(vor-)prüfung und eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht durchzuführen.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stellt fest, dass aktuell keine Planungen und sonstigen Maßnahmen in der Gemeinde Hausen verfolgt werden, die für das überplante Gebiet bedeutsam sind. Der Antrag auf Genehmigung für Errichtung und Betrieb von fünf Windenergieanlagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1513, 1610, 1679, Gemarkung Burggrumbach, und Fl. Nrn. 2931, 2945, Gemarkung Mühlhausen, zum Immissionsschutz wird im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange in der vorliegenden Fassung zur Kenntnis genommen und es werden keine Bedenken und Anregungen erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 6

TOP 5 Verschiedenes

TOP 5.1 Bebauungsplan "Ettlebener Straße" mit integrierter Grünordnung im GT Ettleben, Markt Werneck, Lkr. Schweinfurt - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass der Marktgemeinderat des Marktes Werneck in seiner Sitzung vom 17.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ettlebener Straße“ im Gemeindeteil Ettleben beschlossen hat. Die mit Aufstellungsbeschluss vom 13.07.2020 eingeleitete gleichnamige Bauleitplanung wurde nicht weiterverfolgt, da sich zwischenzeitlich die Planungsvorgaben geändert hatten.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde der Bauausschuss der Gemeinde Hausen in seiner 9. Sitzung am 23.06.2021 hierüber informiert und es wurde erläutert, dass in Ettleben dringend verfügbare Wohnbaugrundstücke benötigt werden. Einzelne noch unbebaute Grundstücke in den bestehenden Baugebieten, befinden sich alle in privater Hand. Die Ackerflächen nördlich bzw. westlich der bestehenden Wohnbebauung bieten dem Markt Werneck die Möglichkeit attraktives Bauland für eine wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Aufgrund der kontinuierlichen konkreten Baulandnachfrage in den letzten Jahren, sollen durch den Bebauungsplan die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung des Areals geschaffen werden. Insgesamt werden 27 Baugrundstücke durch den

Bebauungsplan „Ettlebener Straße“ geschaffen, womit eine bedarfsgerechte Siedlungsplanung gewährleistet ist. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Leitgedanke ist die Schaffung eines durchgrüntes Wohngebietes.

In seiner Sitzung vom 26.11.2020 hatte der Gemeinderat gegen die im Juli 2020 eingeleitete gleichnamige Bauleitplanung, die die Schaffung von 31 Baugrundstücken vorsah, keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhob gegen die Fassung vom 17.05.2021 ebenfalls keine Bedenken und Anregungen.

Die zweite Auslage findet nun in der Zeit vom 12.08. bis 13.09.2024 statt. Leider sind die Unterlagen in der aktuellen Fassung noch nicht einsehbar.

Falls sich in der aktuellen Fassung keine wesentlichen Belange für die Gemeinde ergeben haben, könnte nach Einsicht der Unterlagen von der Verwaltung die Rückmeldung an das Planungsbüro gegeben werden, dass keine Bedenken und Anregungen erhoben werden.

Diesem Vorgehen stimmt der Ausschuss zu.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Entfernen von Zäunen im Gemeindewald Rieden

Gemeinderat Werner Mohr erinnert daran, dass die Zäune beim Schuttplatz, an der Autobahn, etc. abgebaut werden sollten. Dies hat er auch schon mit dem Bauhofleiter Stefan Ziegler besprochen. Bisher stehen die Zäune jedoch noch. Er möchte wissen, ob es hierfür einen Zeitplan gibt.

Gemeinderat Rainer Hetterich berichtet, dass er angeboten hat, die Zäune mit dem Bagger rauszuziehen. Dies wollte der Bauhofleiter nicht.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud wird das weitere Vorgehen in der nächsten Woche mit Stefan Ziegler klären.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Ausputzen von Gräben - ausgebaggender Graben am Holzweg, GT Hausen

Gemeinderat Rainer Hetterich stellt zum ausgebagerten Graben am Holzweg fest, dass bei ihm ca. 30 cm in der Mitte ausgewaschen sind. Wenn der Graben noch tiefer ausgewaschen wird, befürchtet er Probleme für die Böschung an der Straße. Der Graben sollte daher ggf. aufgefüllt werden.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud wird sich die Situation in der nächsten Woche zusammen mit dem Bauhofleiter anschauen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.4 Reparatur von Straßenschäden im GT Erbshausen

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel nimmt Bezug auf die Straßenreparaturarbeiten die aktuell am Dreizeiler in der Ringstraße durchgeführt werden und erkundigt sich, ob dies im Rahmen künftiger Maßnahmen auch für das Grundstück Ringstraße 20 geplant ist. Seiner Meinung nach wäre es dort ausreichend, die Steine neu einzuschlämmen, da diese noch in Ordnung sind.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt hierzu mit, dass es noch keine Planungen bezüglich weiterer Maßnahmen gibt.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.5 Schäden Holzweg, GT Hausen

Gemeinderat Rainer Hetterich teilt mit, dass der Holzweg ausgewaschen ist und große Löcher vorhanden sind. Seiner Meinung nach müsste hier unbedingt aufgeschottert werden, da sonst der Unterbau leidet.