



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 34. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

**TOP 1     Bauantrag zur Nutzungsänderung ehemaliger Kindergarten Hausen zum  
Dorfgemeinschaftshaus und Erneuerung Dachstuhl eines Nebengebäudes,  
Fl. Nr. 133/3, Fährbrücker Straße 3a, Gemarkung und GT Hausen**

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im GT Hausen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Somit liegt das Grundstück im sog. unbeplanten Innenbereich, im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-). Zur Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile legt § 34 Abs. 1 BauGB folgendes fest: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Das Gebäude wurde Mitte der 1960er Jahre ursprünglich als Kindergarten erbaut. Nach Neuerrichtung an anderer Stelle soll es in seiner neuen Funktion als Dorfgemeinschaftshaus in Verbindung mit dem Dorfplatz und dem benachbarten Rathaus als Dorfzentrum dienen und damit örtlichen Vereinen und Gruppen als Treffpunkt, Proberaum usw. sowie für verschiedene Veranstaltungen des kulturellen, dörflichen Gemeinschaftslebens zur Verfügung stehen. Zudem soll örtlichen Jugendgruppen ein eigener Raum zur Nutzung angeboten werden. First- und Traufhöhen des Haupt- und Nebengebäudes bleiben dabei unverändert.

Im Zusammenhang mit den geplanten Baumaßnahmen sollte überlegt werden, wie realistisch ein Umzug des Musikvereins in das „Haus am Plätzle“ vor September 2025 ist. Ggf. sollte dem Schulverband mitgeteilt werden, dass der Raum für das nächste Schuljahr nicht zur Verfügung steht, falls keine Alternative für den Musikverein gefunden wird.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel überlegt, den Abstellraum für die Pfarrgemeinde evtl. mit einem Zugang von außen zu versehen, damit der Musikraum nicht immer passiert werden muss.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud weist darauf hin, dass beim Ersetzen des Fensters durch eine Tür eine Tekturplanung mit Beschluss zur geänderten Planung nötig ist.

Die Vorsitzende des Musikvereins stellt zum Zugang in den Abstellraum fest, dass dieser nicht in der bestehenden Wand, sondern im weiter nördlich in dem Bereich, der aktuell noch offen ist, angedacht war. Dass der Zugang durch den Musikraum erfolgt, ist für den Musikverein in Ordnung. Die Trennung der beiden großen Räume durch eine Schiebetür ist auch in Ordnung.

Gemeinderat Rainer Hetterich stellt fest, dass durch die Auffüllung des Geländes am Nebengebäude die hintere Traufhöhe von 1,60 m nicht mehr zum Stehen ausreicht.

Gemeinderat Dieter Schmidt sieht es kritisch, aufzufüllen wo erst im Rahmen der Platzneugestaltung L-Steine gesetzt wurden. Wäre dies gleich so gemacht worden, hätte viel Geld gespart werden können. Ebenso wie Erster Bürgermeister Bernd Schraud hält er das Niveau mit der aktuellen Rampe ebenso wie die Höhe des Nebengebäudes für zumutbar.

Da das Dach des Nebengebäudes ohnehin erneuert werden soll, ist Gemeinderat Karl Erwin Rumpel der Ansicht, dass überlegt werden sollte, dies gleich ordentlich mit höherem Dach zu tun, um so ein späteres Auffüllen des Niveaus zu ermöglichen.

Gemeinderat Nicolas Höfer weist darauf hin, dass der Aufbau des Platzes keine schweren Baumaschinen zulässt.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud fasst abschließend zusammen, dass das Gelände vor dem Nebengebäude nicht aufgefüllt werden soll. Sollten im Rahmen der Ausführung Entscheidungen für eine Außentür zum Abstellraum oder für ein höheres Nebengebäude-Dach getroffen werden, muss eine Tektur nachgereicht werden.

Bei den Auftragsvergaben sollten die Kosten im Blick behalten werden und über Eigenleistungen entschieden werden.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung des ehemaligen Kindergartens Hausen zum Dorfgemeinschaftshaus und Erneuerung des Dachstuhls eines Nebengebäudes, Fl. Nr. 133/3, Fährbrücker Straße 3a, Gemarkung und GT Hausen in der vorliegenden Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 5**

<b>TOP 2    Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 444 u. 444/1, Fährbrücker Str. 41, Gemarkung und GT Hausen</b>
---

### **Sachverhalt:**

Gemäß Abstimmung mit Herrn Wolf als zuständigem Sachbearbeiter im Landratsamt wäre das Vorhaben nach erster Einschätzung dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, wobei im Zuge der weiteren Bearbeitung eine Änderung nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Bauherrin plant die Errichtung eines barrierefreien, eingeschossigen Wohngebäudes mit einer Fläche von 9 x 12 m als Altersruhesitz für die Bauherrin. Nach Auskunft von Herrn Kuzucu als Vertreter der Bauherrin ist als Dachform ein Satteldach vorgesehen.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid werden folgende Varianten vorgestellt:

#### **Frage Variante 1:**

Standort parallel zur Fährbrücker Straße mit einem Grenzabstand von 6 m und einem Abstand zum vorhandenen Mehrfamilienwohnhaus von 10 m.

Die vorhandene Grenze zwischen Fl. Nr. 444 und Fl. Nr. 444/1 wird somit um ca. 10 m nach Süden verlegt.

Verlauf der Flächennutzungsgrenze?

#### **Frage Variante 2:**

Standort im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit einem Grundstücksabstand von 3 m zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und einem Abstand von 12 m zum vorhandenen Mehrfamilienwohnhaus.

Die vorhandene Grenze zwischen Fl. Nr. 444 und Fl. Nr. 444/1 wird somit um ca. 12 m nach Süden verlegt.

Verlauf der Flächennutzungsgrenze?

Seitens der Bauherrschaft ist Variante 1 als bevorzugt zu betrachten.

Die beiden Grundstücke Fl. Nr. 444 und Fl. Nr. 444/1 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als „Flächen für die Landwirtschaft“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) dargestellt.

Zudem liegen Variante 1 und 2 innerhalb der Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG und Art. 24 BayStrWG, Variante 1 befindet sich darüber hinaus innerhalb der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG und Art. 23 BayStrWG.

Gemeinderat Rainer Hetterich weist darauf hin, dass bei anderen Anfragen, z.B. am Ortsausgang Richtung Gramschatz, das Landratsamt eine Fortführung der Bebauung als nicht sinnvoll eingeschätzt hat.

Gemeinderat Nicolas Höfer sieht Probleme hinsichtlich des Immissionsschutzes wegen des nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebs (Biogasanlage).

Erster Bürgermeister Bernd Schraud ist der Ansicht, dass das Vorhaben ohne Einbeziehung wohl nicht umsetzbar ist.

#### **Beschluss 1:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt – vorbehaltlich der Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB durch das Landratsamt - dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Fährbrücker Str. 41, Fl. Nr. 444 und 444/1 auf Grundlage der Planung gemäß Variante 1, mit dem Standort parallel zur Fährbrücker Straße mit einem Grenzabstand von 6 m und einem Abstand zum vorhandenen Mehrfamilienwohnhaus von 10 m zu.

Die vorhandene Grenze zwischen Fl. Nr. 444 und Fl. Nr. 444/1 wird somit um ca. 10 m nach Süden verlegt.

**einstimmig abgelehnt      Nein 5**

#### **Beschluss 2:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt – vorbehaltlich der Zuordnung zum Innenbereich nach § 34 BauGB durch das Landratsamt - dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen, Fährbrücker Str. 41, Fl. Nr. 444 und 444/1 auf Grundlage der Planung gemäß Variante 2, mit dem Standort im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit einem Grundstücksabstand von 3 m zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche und einem Abstand von 12 m zum vorhandenen Mehrfamilienwohnhaus zu.

Die vorhandene Grenze zwischen Fl. Nr. 444 und Fl. Nr. 444/1 wird somit um ca. 12 m nach Süden verlegt.

**einstimmig abgelehnt      Nein 5**

<b>TOP 3      Antrag auf Wasserentnahme aus einer Quelle (Trinkwasser, Haushalt, Speisung Fischteich) und Einleitung in den Riedener Mühlbach, FINr. 621, Gemarkung Rieden, Gemeinde Hausen; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</b>
--

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde wurde als Träger öffentlicher Belange vom Landratsamt um Stellungnahme zum Antrag gebeten.

Der Antrag auf beschränkte Erlaubnis sieht die Wasserentnahme aus einer Quelle mit Einleitung über eine Kleinkläranlage in den Riedener Mühlbach, Fl. Nr. 621, Gemarkung Rieden, Gemeinde Hausen bei Würzburg zur Nutzung als Trinkwasser, für den Haushalt und zur Speisung des Fischteichs vor.

Nach Angaben des Antragstellers ist bei vier dort wohnhaften Personen von einem durchschnittlichen Wasserverbrauch pro Person und Tag von ca. 120 l auszugehen. Die voraussichtliche Entnahmemenge von Grundwasser aus einem Brunnen beträgt gemäß Antrag max. 190 m<sup>3</sup> / Jahr.

**Anmerkung der Verwaltung:**

Das Grundstück Fl. Nr. 621, Grundstr. 8 ist seit jeher nicht vom gemeindlichen Anschluss- und Benutzungszwang erfasst betrachtet worden. Sollte sich zeigen, dass die Wasserversorgung des Anwesens durch eine auf dem Grundstück selbst befindliche Quelle nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entsprechend betrieben werden kann, wäre ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sehr aufwändig, aber ggf. unumgänglich. Der Anschluss des Grundstücks würde nach erster Einschätzung eine Abwasser-Anschlussleitung von rund 225 m Länge erfordern.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Wasserentnahme aus einer Quelle und Einleitung über eine Kleinkläranlage in den Riedener Mühlbach, Fl. Nr. 621, Gemarkung Rieden, Gemeinde Hausen bei Würzburg zur Nutzung als Trinkwasser, für den Haushalt und zur Speisung des Fischteichs zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 5**

**TOP 4    18. und 19. Verordnung zur Änderung des Regionalplans Würzburg (2); Beteiligungsverfahren mit Einbeziehung der Öffentlichkeit gem. Art. 16 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.V.m. § 9 Raumordnungsgesetz (ROG)**

**Sachverhalt:**

Der Regionale Planungsverband informiert über den Beschluss des Planungsausschusses vom 16.10.2024, für zwei Fortschreibungen im Kapitel B IV 2 Bodenschätze des Regionalplans Würzburg das dafür erforderliche Beteiligungsverfahren durchzuführen. Diese Fortschreibungen beinhalten die 18. Verordnung: Fortschreibung des Kapitels B IV 2.1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen, Rohstoffgruppe Sand und Kies mit der neuen Bezeichnung: B IV 2 Bodenschätze, 2.1 Sicherung, Abbau und Folgenutzungen, 2.2 Rohstoffgruppe Sand und Kies und die 19. Verordnung: Fortschreibung des Kapitels B IV Bodenschätze die Ziele 2.1.1.4 und 2.1.1.6 betreffend: Änderung der Vorranggebiete TO/LE 2 „Östlich Helmstadt“, CA2, u „Östlich Mädelhofen“ und CA3, u „Östlich Roßbrunn“

Die Gemeinde wird beteiligt in Ihrer Funktion der nach Art. 16 BayLplG zu beteiligenden Institutionen. Das Beteiligungsverfahren umfasst gem. Art. 15 Abs. 3 BayLplG auch die Beteiligung der Behörden, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen des Raumordnungsplans betroffen sein kann.

Im Rahmen dieses Anhörungsverfahrens wird die Möglichkeit zur Stellungnahme bis einschließlich den 22.12.2024 gegeben.

Nach Auffassung der Verwaltung sind Belange der Gemeinde Hausen bei Würzburg von den zwei Fortschreibungen im Kapitel B IV 2, Bodenschätze des Regionalplans Würzburg nicht berührt.

**zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 5</b>	<b>Gemeinde Bergtheim, 18. Änderung Flächennutzungsplan - frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Bergtheim den Planungsbereich am westlichen und südwestlichen Ortsausgang des Gemeindeteils Dipbach zu überarbeiten bzw. die bereits teilweise baurechtlich genehmigten Nutzungen in den Flächennutzungsplan übernehmen zu lassen. In diesem Zusammenhang wird die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf die rechtskräftige Situation nordöstlich des Gemeindeteiles Opferbaum durchgeführt.

Die im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehene Änderung orientiert sich unter anderem an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Püssenheimer Straße“ (Änderungspunkt 1).

Ebenso werden die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den durch den Bebauungsplan verursachten Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters im Flächennutzungsplan mit einer Gesamtfläche von ca. 0,67 ha dargestellt (Änderungspunkte 2).

Am westlichen Rand des Gemeindeteiles Dipbach wird eine Wohnbaufläche entlang der bereits bestehenden Erschließungseinrichtungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen (Änderungspunkt 3).

Ebenfalls am westlichen Rand von Dipbach wird eine Wohnbaufläche mit einer Größe von ca. 2,67 ha aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes herausgenommen (Änderungspunkt 4). Die Fläche wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll gleichzeitig für den Gemeindeteil Opferbaum eine Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Es handelt es sich um den Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“, einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB, der eine Wohnbaufläche sowie Verkehrsflächen und Grünflächen beinhaltet. (Änderungspunkt 5)

Unter „Änderungspunkt 6“ werden die im o. g. Bebauungsplan festgesetzten externen Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplans in der aktuell vorliegenden Fassung vom 06.11.2024 keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 5**

<b>TOP 6</b>	<b>Gemeinde Bergtheim, 20. Änderung Flächennutzungsplan (Bereich "Weingut") - frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Anlass und Erforderlichkeit der Planung:

Am südwestlichen Ortseingang von Bergtheim liegt das Weingut Schmitt. Während der vordere Bereich die Wirtschaftsgebäude des Weingutes sowie die beiden Wohnhäuser der Inhaberkfamilie beherbergt, befindet sich auf dem rückseitigen Teil des Weingutes eine Obstplantage. Die Obstplantage wurde in den letzten Jahren um Flächen und der dazugehörigen Infrastruktur für Wohnmobilstellplätze ergänzt. Da der Bereich weder Teil eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes noch im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen ist, muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Sicherung des gewachsenen Bestandes und der künftigen baulichen Weiterentwicklung auf dem Grundstück des Weingutes

aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden, sodass sich der Bebauungsplan „Weingut“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus der hier vorliegenden 20. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt (Parallelverfahren).

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplans in der aktuell vorliegenden Fassung vom 07.06.2024 mit Entwicklung des Bebauungsplans „Weingut“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 5**

<b>TOP 7</b>	<b>Bebauungsplan "Ettlebener Straße" mit integrierter Grünordnung im GT Ettleben, Markt Werneck, Lkr. Schweinfurt - Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat des Marktes Werneck unterrichtet darüber, dass der Bebauungsplan „Ettlebener Straße“ im Gemeindeteil Ettleben, mit dem der Wohnbedarf gedeckt werden soll, in der überarbeiteten Fassung vom 25.11.2024 vom Marktgemeinderat gebilligt wurde.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ettlebener Straße“ des Marktes Werneck im Gemeindeteil Ettleben in der überarbeiteten Fassung vom 25.11.2024 keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen Ja 5**

<b>TOP 8</b>	<b>Verschiedenes</b>
--------------	----------------------

<b>TOP 8.1</b>	<b>Stadt Arnstein, 13. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ – Wiederholung der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit einer erneuten Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB</b>
----------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2024 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der Sitzung vom 25.07.2024 die förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB behandelt wurde. Aufgrund von erforderlichen Änderungen an den Planunterlagen sowie einem Formfehler in der Bekanntmachung ist die formelle Beteiligung zu wiederholen und in Verbindung mit einer erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Von der Gemeinde wurden bisher keine Bedenken und Anregungen erhoben. Hinsichtlich der Belange für die Gemeinde Hausen bei Würzburg haben sich auch mit Wiederholung der formellen Beteiligung keine Änderungen ergeben.

Vom Ausschuss wird keine Änderung der bisherigen Einschätzung gesehen. Die Verwaltung soll daher nochmals weitergeben, dass keine Bedenken und Anregungen erhoben werden.

**zur Kenntnis genommen**

## **TOP 8.2 Biber im Riedener Mühlbach**

Mit Einverständnis des Gemeinderates berichtet ein Anlieger des Riedener Mühlbachs, dass inzwischen 5 Biber-Paare im Bach sind. Die Pappeln lassen sie inzwischen in Ruhe, gehen aber jetzt an große dicke Bäume. Langsam ergibt sich durch die Biber auch eine Gefahr für die Kläranlage.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass dies dem Landratsamt gemeldet wird, da es zur Beseitigung der Biber eine Entnahme-Genehmigung braucht.

**zur Kenntnis genommen**