



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 37. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

TOP 1	Bauantrag zur Nutzungsänderung Bistro zu Ferienwohnung, Fl. Nr. 407/10, Am Wiesenweg 31, Gemarkung und GT Erbshausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg II, 1. Änderung“.

Vorgesehen ist die Nutzung als Beherbergungsstätte. Der Stellplatznachweis ist erbracht.

Der Grundstücks- und Bauausschuss beschließt über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Zwecks Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der geplanten Ferienwohnung in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird im Landratsamt der Fachbereich „Immissionsschutz“ in das Prüfungsverfahren einbezogen.

Nach Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters im Landratsamt ist zum jetzigen Zeitpunkt noch keine eindeutige Aussage möglich. Der Antrag wäre daher im Der Grundstücks- und Bauausschuss auf seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Nach anschließender bauordnungsrechtlicher Prüfung im Landratsamt wird über die mögliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Gewerbegebieten entschieden.

Im Kommentar Fickert/Fieseler unter Randnummer 24 ist zu lesen, dass Ferienwohnungen wegen des Grundsatzes der Gebietsverträglichkeit in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig sind.

Im Kommentar Brügelmann/Finger ist unter Randnummer 30 von einer Einzelfallprüfung die Rede, ob die Ferienwohnung als gebietsverträglich angesehen wird.

Die Kommentarauszüge sind zu unserer Kenntnis angefügt.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung Bistro zu Ferienwohnung, Fl. Nr. 407/10, Am Wiesenweg 31, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form zu, mit der Maßgabe, dass über die Zulässigkeit der geplanten Ferienwohnung in einem Gewerbegebiet im Rahmen der sich anschließenden, baurechtlichen Prüfung im Landratsamt eine positive Entscheidung getroffen wird.

mehrheitlich beschlossen Ja 5 Nein 2

TOP 2	Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Wiesenweg, 1. Änderung" zur Implementierung von 2 Elektrosäulen mit 4 Elektroplätzen inkl. Transformator und Hinweiszeichen, Am Wiesenweg 11, Fl. Nr. 469/1, Gemarkung u. GT Erbshausen
--------------	--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im beschränkten Industriegebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wiesenweg, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ im GT

Erbshausen. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 b) BayBO.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Baugrenze (I. a) 9) für die Errichtung des Transformators liegt vor. Wie der Antragsteller mitteilt, kann der Transformator aufgrund von Sicherheitsbestimmungen des Anbieters bzgl. Abstandsflächen nur an diesem Standort - in der Nähe der Straße - realisiert werden.

Ein zweiter Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird wegen des nicht vorhandenen übergangslosen Anschlusses an das Gelände des Nachbargrundstücks (I. b) 5.4) für die geplante Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von 0,50 m an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgelegt. Sie bildet den Abschluss zur nördlich angrenzenden Straße, wo das Gelände einen Höhenversprung von ca. 0,57 m zum Nachbargrundstück aufweist.

In der Folge kann das Landratsamt einer Zulassung nach § 23 Abs.5 BauNVO für die Errichtung des Transformators außerhalb der Baugrenze zustimmen.

Bezugsfall:

Befreiung von der „Baugrenze“: Am Wiesenweg 1, Fl. Nr. 467/4

Am Wiesenweg 9, Fl. Nr. 467/2

Am Wiesenweg 11, Fl. Nr. 469/1

Befreiung vom „nicht übergangslosen Anschluss an das Nachbargrundstück“:

BPlan „Wiesenweg III“: Am Wiesenweg 41, Fl. Nr. 408/6

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt zur Implementierung von 2 Elektrosäulen mit 4 Elektroplätzen inklusive Transformator und Hinweiszeichen den Anträgen auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ zur Baugrenze (I. a) 9) sowie zum übergangslosen Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke (I. b) 5.4) für das Grundstück Fl. Nr. 469/1, Wiesenweg 11 in der vorgelegten Form zu.

Die Erteilung einer Zulassung nach § 23 Abs.5 BauNVO für die Errichtung der baulichen Anlage (Transformator) außerhalb der Baugrenze durch das Landratsamt wird befürwortet.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 3 Anzeige einer Baubeseitigung: Abriss eines Wohnhauses, Fl. Nr. 152, Kirchbergstr. 8, Gemarkung und GT Rieden

Sachverhalt:

Der Abriss des freistehenden Gebäudes ist im Rahmen eines Anzeigeverfahrens im Sinne des Art. 57 Abs. 5 BayBO zu behandeln. Eine Überwachung durch einen Tragwerksplaner ist nicht erforderlich, da das Wohnhaus mit weiteren vorhandenen Gebäuden nicht baulich verbunden ist.

Die Baubeseitigung des Wohnhauses wird dem Gemeinderat lediglich zur Kenntnisnahme angezeigt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 1. Änderung Bebauungsplan "Seeleite I + II" der Gemeinde Unterpleichfeld - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde Unterpleichfeld unterrichtet darüber, dass geplant ist, im Ortsteil Burggrumbach die Wohngebiete Seeleite I, II und III mit einer Gesamtfläche von ca. 4,35 ha auszuweisen, da der Bedarf an Wohnbauflächen sehr groß ist. Das Gebiet Seeleite III wird in einem gesonderten

Verfahren behandelt. In den vorliegenden Unterlagen werden die Wohnbauflächen Seeleite I und II mit einer Gesamtfläche von ca. 3,44 ha berücksichtigt. Im ursprünglichen Verfahren wurde der Bebauungsplan nach § 13b BauGB behandelt, da die Grundflächen jeweils weniger als 10.000 m² betragen und die Wohnbauflächen im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung ist nun eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes und ein Wechsel von § 13b, BauGB in das Regelverfahren erforderlich. Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen ermöglicht werden. Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Seeleite I und II“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.12.2024 gefasst.

Beschluss:

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung der Bebauungspläne „Seeleite I und II“ der Gemeinde Unterpleichfeld in der aktuell vorliegenden Fassung vom 11.03.2025 keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

TOP 5 Verschiedenes

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird in dieser Sitzung nichts vorgebracht.