



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 57. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen bei Würzburg (Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 1182 und Gesamtfläche Grundstück Fl. Nr. 1176/1, Gemarkung Rieden)

Sachverhalt:

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.07.2023 bis einschließlich 04.08.2023 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum statt.

Zur Erläuterung der Stellungnahmen sind Frau Hernandez und Herr Roppel von der Auktor Ingenieur GmbH anwesend.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.1 Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen.

Stellungnahme von Privatperson vom 18.08.2023:

(...) Mein Grundstück Fl. Nr. 1199/1, Rote Marter, Gemarkung Rieden, ist mit einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle bebaut und liegt nördlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Dies gilt auch für die folgenden weiteren ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, Fl. Nrn.:

- 1199, Rote Marter, Eigentümer: **geschwärzt**, wohnhaft in **geschwärzt**
- 1198, Rote Marter, Eigentümer: **geschwärzt**, wohnhaft in **geschwärzt**
- Das Grundstück Fl. Nr. 1199/2, Rote Marter, **geschwärzt**, wohnhaft in **geschwärzt**, das mit einem Getreidesilo bebaut ist, wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Im Nahbereich des Plangebiets liegt zudem das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl. Nrn. 1201, 1202, Nähe Fährbrücker Weg, Eigentümer: **geschwärzt**, wohnhaft: **geschwärzt**, das ebenfalls mit einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhalle bebaut ist.

Um eine landwirtschaftlich sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung dieser Maschinen- und Lagerhallen auch für die Zukunft zu sichern, wäre unter Umständen auch eine Bebauung der westlich angrenzenden Nachbargrundstücke Fl. Nrn. 1199/3 (Rote Marter), 1199/4 (Rote Marter) und 1218 (Stockbrunnen) mit weiteren landwirtschaftlichen Maschinen- und Lagerhallen angezeigt.

Durch den landwirtschaftlichen Verkehr und im Zuge der Nutzung dieser Grundstücke ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen zu rechnen, die auch zu unüblichen Zeiten auftreten können.

Auf einer gemischten Baufläche ist im Plangebiet in Zukunft auch mit Wohnbebauung zu rechnen, die von diesen Emissionen betroffen sein wird.

Es ist planungsrechtlich sicherzustellen, dass diese erwartbaren Emissionskonflikte auch in Zukunft zu keiner Beeinträchtigung und zu keinen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung der genannten Flächen führen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Anforderungen und Vorgaben für die Nutzung der Flächen festgelegt werden, die keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe darstellen. Eine Nutzung der Fläche für Wohnen kann ebenso im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der weiteren Planungsebenen beschränkt werden. Die Ausweisung der Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Dorfgebiet wäre angebracht.

Die Störanfälligkeit eines Dorfgebiets wird durch den Gebietscharakter bestimmt, daher müssen die Tiergeräusche und Geruchsentwicklungen, die normalerweise von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben ausgehen und zeitlich nicht begrenzt sind, sowie der Maschinenlärm, der an Sonn- und Feiertagen und während der Erntezeit auch nachts auftreten kann, akzeptiert werden. Dies ist typisch für das Gebiet und muss von den anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, akzeptiert werden.

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der Bauleitplanung den Belangen des Immissionsschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2 Beschlussmäßige Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen

Am Verfahren wurden 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen und Hinweise zur 12. Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden:

- Staatliches Bauamt Würzburg,
- Amt für Ländliche Entwicklung,
- Regierung von Oberfranken -Bergamt Nordbayern-,
- Luftamt Nordbayern,
- Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt,
- Handwerkskammer für Unterfranken Unterfranken,
- Mainfranken Netze GmbH,
- Gemeinde Unterpleichfeld,
- Markt Rimpar,
- Stadt Arnstein.

Nachfolgend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg,
- Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Würzburg,
- Landesbund für Vogelschutz i. Bayern e. V.,
- Team Orange - Kommunalunternehmen des Landkreises Würzburg,
- Deutsche Bahn AG – Immobilien,

- Markt Werneck,
- Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim,
- Gemeinde Oberpleichfeld.

Stellungnahmen wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben:

- Regierung von Unterfranken,
- Regionaler Planungsverband Würzburg,
- Landratsamt Würzburg,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg,
- Deutsche Telekom Technik GmbH,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bayerisches Landesamt für Umwelt,
- Bayerischer Bauernverband.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.2.1 Stellungnahme der Regierung von Unterfranken

Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 07.08.2023:

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem im Betreff genannten Vorhaben im Folgenden Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP2023) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) festgesetzt sind. Diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu beachten und zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB):

Mit dem o. g. Vorentwurf sollen Landwirtschaftsflächen, die sich an einen den Ortsteil Rieden im Süden umgebenden Grüngürtel („Grünfläche“ im FNP) außerhalb des Siedlungsbereichs anschließen, als Mischgebiet im Umfang von ca. 0,9 ha überplant werden. Die Gemeinde wolle damit u. a. „eine verbindliche Regelung für die vorhandenen Nutzungen schaffen und damit bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung steuern.“ (Erläuterungsbericht zum Vorentwurf S. 4). Die Planung umfasst zwei Flurstücke. Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 1182 befindet sich eine Halle und ein Lagerplatz. Auf dem südlichen, dem Siedlungsbereich noch weiter entfernten Seite, „stehen eine Scheune sowie ein noch im Bau befindliches Gebäude.“ (ebd.: 7).

Damit ist zunächst festzustellen, dass mit dieser Planung Siedlungsflächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, in keiner an andere Siedlungsflächen angebotenen Lage geschaffen werden sollen.

Die Einbeziehung des südlichen Flurstücks wird aus hiesiger Sicht auch nicht als erforderlich erachtet, da landwirtschaftliche Nutzungen im Außenbereich privilegiert sind.

Aufgrund dessen, dass sich auf dieser Fläche noch ein Gebäude „im Bau“ befindet, ist damit zu befürchten, dass es sich hier nicht um eine nachhaltige, geordnete Siedlungsentwicklung handelt, sondern dass mit dieser planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich nachträglich und langfristig Siedlungsflächen für das im Bau befindliche Gebäude hergestellt werden sollen und diese einen Siedlungsansatz in Richtung Süden/Südwesten bildet.

Der Erläuterungsbericht und der Vorentwurf selbst zeigen keine nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung im Sinne der Ziele und Grundsätze der Kapitel 3.1 -3.3 LEP, des Kapitels B II Abschnitte 1 und 2 RP 2 sowie Grundsatz „Vermeidung von Zersiedelung; Flächen sparen“ in Art. 6 Absatz 2 Nr. 3 BayLplG auf:

- Eine integrierte Siedlungsentwicklung mit einer bedarfsorientierten Ausweisung von Siedlungsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume sowie flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen (vgl. Grundsätze in 3.1.1) ist nicht erkennbar.

- Eine Auseinandersetzung mit der Innen- vor Außenentwicklung insb. die geplante Widmung des südlichen Flurstücks betreffend sowie eine Bedarfsbegründung fehlen (vgl. Ziel 3.2 LEP).
- Eine Anbindung, v.a. der südlichen Baufläche, kann nicht festgestellt werden (vgl. Ziel 3.3 LEP), eine Zersiedelung gerade in den Raum weiter südlich ist zu befürchten (vgl. Grundsatz 3.3 LEP).

Darüber hinaus werden Flächen mit einer Bodenwertzahl von 82 überplant. Im Hinblick auf einen zukünftig ggf. möglichen Siedlungsfortsatz in diese Richtung steht die geplante MI-Ausweisung in diesem Umgriff nicht in Einklang mit Grundsatz 5.4.1 LEP, nach dem landwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten und für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen nur in unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen.

Im Ergebnis steht die Planung nicht im Einklang mit den einschlägigen landesplanerischen Zielen und Grundsätzen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Aussage des Sachgebiets Städtebau (34):

Im FNP ist die Fläche bisher zum Teil als „Flächen für landwirtschaftliche Aussiedlung“ gesetzt, zudem wäre ein entsprechend genutztes Bauvorhaben voraussichtlich auch gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb zulässig.

Die tatsächliche Nutzung entspreche aber lt. Begründung nicht den Darstellungen des FNP bzw. der zulässigen Nutzung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern wäre lediglich in einem MI oder GE zulässig. Um diese zu legitimieren und eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, soll nun ein MI im FNP festgelegt werden. Da die Nutzung bereits Bestand habe, wurde auf eine valide Prüfung von Planungsalternativen verzichtet. Somit ist zu beurteilen, ob die geplante Darstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht:

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt das geplante MI, getrennt durch Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie Sportflächen, losgelöst vom bestehenden Siedlungskörper. Die „inselartige“ bzw. fingerförmige Erweiterung in die freie Landschaft widerspricht deutlich einer kompakten Siedlungserweiterung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zudem bildet diese Darstellung einen Anknüpfungspunkt für weitere ungünstige Entwicklungen.

Somit bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ist.

Folgende Ausgangslage für die Planung zur Flächennutzungsplanänderung liegt vor:

- Im nördlichen Bereich der Planung stimmen die vorhandenen und insbesondere auch baurechtlich genehmigten gewerblichen Nutzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein;
- im südlichen Bereich befindet sich ein als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof gebauter Komplex, der jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr als solcher genutzt wird. Bei dem genannten im Bau befindlichen Gebäude, das innerhalb dieses Komplexes situiert ist, handelt es sich um keinen Neu-, sondern um einen Ersatzbau für ein bereits vorher bestehendes Gebäude.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll gerade nicht der Beginn einer unorganischen Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, sondern einerseits die bereits vorhandene und genehmigte gleichwohl städtebaulich problematische Nutzung für die Zukunft sinnvoll begrenzt und in ein soweit wie möglich noch organisch entwickeltes Siedlungskonzept eingepasst werden. Andererseits soll für den ursprünglich als Aussiedlerhof errichteten Gebäudekomplex eine nachhaltige Nutzungsmöglichkeit für die Zukunft ermöglicht werden.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung soll durch Steuerung und sinnvolle Begrenzung für die Zukunft einen Ausgleich schaffen zwischen denen von der Siedlungsstruktur her betrachtet problematischen, aber bereits vorhanden und genehmigten Nutzungen und einer organischen, ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Der Gemeinderat ist sich dabei bewusst, dass es sich aus städtebaulicher Sicht um einen Ansatz zu einer fingerförmigen Erweiterung handelt. Nachdem jedoch die Strukturen bereits bestehen und der Rückbau der bestehenden Nutzungen als unverhältnismäßig beurteilt wird, erscheint aus Sicht der Gemeinde kein entscheidend anderer Lösungsansatz sinnvoll zu sein. Die betreffenden Entscheidungen sind in der Vergangenheit getroffen worden und können nicht wieder rückgängig gemacht werden. Der Gemeinderat achtet jedoch darauf und beschließt, in Zukunft eine solche Entwicklung zu vermeiden.

Der Gemeinderat ist darauf bedacht, möglichst wenig Flächen neu zu versiegeln. Etwa 1/3 der betroffenen Fläche ist bereits versiegelt. Für die verkehrliche Erschließung werden keine neuen Flächen beansprucht. Auf der Teilfläche des Flurstücks 1182 findet, nach Angabe des Eigentümers, seit Jahrzehnten keine ackerbauliche Nutzung statt.

Der Gemeinderat stellt außerdem fest, dass das Landratsamt Würzburg der Darstellung der Flächen als gemischte Bauflächen grundsätzlich zugestimmt hat. Auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen. Hinsichtlich der Einbeziehung des südlichen Flurstücks stellt der Gemeinderat fest, dass der Vorschlag der Einbeziehung des bisherigen Aussiedlerhofs, Fl. Nr. 1176/1, aus einer telefonischen Besprechung vom 21.02.2022 des Bürgermeisters mit der Sachbearbeiterin im Landratsamt hervorgeht. Auf den Beschlussbuchauszug der Gemeinde Hausen vom 03.11.2022 wird verwiesen.

Die Gemeinde Hausen will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen unter anderem eine verbindliche Regelung für die vorhandenen Nutzungen schaffen und damit bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung steuern. Dabei ist es wichtig zu betonen, dass keine Wohnbebauung vorgesehen ist. Vielmehr geht es darum, die bestehende Nutzung und Infrastruktur zu stärken und mögliche Entwicklungen im Einklang mit dem charakteristischen Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen. Die bandartige Ausweisung nach Süden, auf die in der Stellungnahme hingewiesen wird, soll keinesfalls eine ungeordnete Entwicklung oder eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich generieren. Es wird festgestellt, dass die geplante Nutzung durch gegenüber östlich von der Bebauung des Sportplatzes und südlich durch die Fläche des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens in dem erweiterten Siedlungszusammenhang eingebunden ist.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung können konkrete Anforderungen und Vorgaben für die Nutzung von Flächen festgelegt werden, die keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe darstellen und eine wohnbauliche Nutzung beschränken. Die Ausweisung der Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Dorfgebiet wäre angebracht.

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den Belangen des Immissionsschutzes und der Raumordnung ein besonderes Gewicht beizumessen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.2 Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Würzburg

Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands Würzburg vom 08.08.2023:

Mit dem o. g. Vorentwurf sollen Landwirtschaftsflächen, die sich an einen den Ortsteil Rieden im Süden umgebenden Grüngürtel („Grünfläche“ im FNP) außerhalb des Siedlungsbereichs anschließen, als Mischgebiet im Umfang von ca. 0,9 ha überplant werden. Die Gemeinde wolle

damit u. a. „eine verbindliche Regelung für die vorhandenen Nutzungen schaffen und damit bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung steuern.“ (Erläuterungsbericht zum Vorentwurf S. 4). Die Planung umfasst zwei Flurstücke. Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 1182 befindet sich eine Halle und ein Lagerplatz. Auf dem südlichen, dem Siedlungsbereich noch weiter entfernten Seite, „stehen eine Scheune sowie ein noch im Bau befindliches Gebäude.“ (ebd.: 7).

Damit ist zunächst festzustellen, dass mit dieser Planung Siedlungsflächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, in keiner an andere Siedlungsflächen angebotenen Lage geschaffen werden sollen. Aufgrund dessen, dass sich auf dieser Fläche noch ein Gebäude „im Bau“ befindet, ist zu befürchten, dass es sich hier nicht um eine nachhaltige, geordnete Siedlungsentwicklung handelt, sondern dass mit dieser planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich nachträglich und langfristig Siedlungsflächen für das im Bau befindliche Gebäude hergestellt werden sollen.

Im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Würzburg (RP2) ist dazu Folgendes festzustellen:

Gemäß Grundsatz B II 2.1 des Regionalplans der Region Würzburg ist in der Region eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. Damit ist auf die Erhaltung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder zu achten. Durch ungeordnete bauliche Maßnahmen werden die natürlichen Lebensgrundlagen in den bevorzugten Erholungsgebieten und in anderen landschaftlich reizvollen Räumen der Region zunehmend gefährdet.

Weiter sollen nach Grundsatz B II 1.1 RP2 die weitere Siedlungsentwicklung unter Nutzung vor allem der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen. Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen soll angestrebt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Festlegungen sind mit der bandartigen Ausweisung nach Süden, die einen neuen, unangebotenen Siedlungsflächenansatz sowie in Folge weitere Inanspruchnahmen von Freiflächen im Außenbereich generieren kann, eine ungeordnete Entwicklung, ungeachtet des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, und zusätzliche, bislang unbegründete planerische Flächeninanspruchnahmen zu befürchten. Insofern sollte die geplante Ausweisung an diesem Standort und in diesem Umfang überdacht werden. Möglichkeiten einer Wohnbebauung bestehen, dem Raumordnungskataster nach, noch in rechtskräftigen Wohnbaugebieten.

Im Hinblick auf das angeführte Landesentwicklungsprogramm wird auf die maßgebliche Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gemischten Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ist.

Folgende Ausgangslage für die Planung zur Flächennutzungsplanänderung liegt vor:

- Im nördlichen Bereich der Planung stimmen die vorhandenen und insbesondere auch baurechtlich genehmigten gewerblichen Nutzungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein;
- im südlichen Bereich befindet sich ein als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof gebauter Komplex, der jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr als solcher genutzt wird. Bei dem genannten im Bau befindlichen Gebäude, das innerhalb dieses Komplexes situiert ist, handelt es sich um keinen Neu-, sondern um einen Ersatzbau für ein bereits vorher bestehendes Gebäude.

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll gerade nicht der Beginn einer unorganischen Siedlungsentwicklung ermöglicht werden, sondern einerseits die bereits vorhandene und genehmigte gleichwohl städtebaulich problematische Nutzung für die Zukunft sinnvoll begrenzt und in ein soweit wie möglich noch organisch entwickeltes Siedlungskonzept eingepasst wer-

den. Andererseits soll für den ursprünglich als Aussiedlerhof errichteten Gebäudekomplex eine nachhaltige Nutzungsmöglichkeit für die Zukunft ermöglicht werden.

Die geplante Flächennutzungsplanänderung soll durch Steuerung und sinnvolle Begrenzung für die Zukunft einen Ausgleich schaffen zwischen denen von der Siedlungsstruktur her betrachtet problematischen, aber bereits vorhanden und genehmigten Nutzungen und einer organischen, ressourcenschonenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Dem Gemeinderat ist sich dabei bewusst, dass es sich aus städtebaulicher Sicht um einen Ansatz zu einer fingerförmigen Erweiterung handelt. Nachdem jedoch die Strukturen bereits bestehen und der Rückbau der bestehenden Nutzungen als unverhältnismäßig beurteilt wird, erscheint aus Sicht der Gemeinde kein entscheidend anderer Lösungsansatz sinnvoll zu sein.

Die Gemeinde Hausen will mit der Bereitstellung der oben beschriebenen Bauflächen unter anderem eine verbindliche Regelung für die vorhandenen Nutzungen schaffen und damit bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung steuern. Dabei ist es wichtig zu betonen, dass keine Wohnbebauung vorgesehen ist. Vielmehr geht es darum, die bestehende Nutzung und Infrastruktur zu stärken und mögliche Entwicklungen im Einklang mit dem charakteristischen Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen. Die bandartige Ausweisung nach Süden, auf die in der Stellungnahme hingewiesen wird, soll keinesfalls eine ungeordnete Entwicklung oder eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich generieren. Es wird festgestellt, dass die geplante Nutzung durch gegenüber östlich von der Bebauung des Sportplatzes und südlich durch die Fläche des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens in dem erweiterten Siedlungszusammenhang eingebunden ist.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung können konkrete Anforderungen und Vorgaben für die Nutzung von Flächen festgelegt werden, die keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe darstellen und eine wohnbauliche Nutzung beschränken. Die Ausweisung der Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Dorfgebiet wäre angebracht.

Der Gemeinderat beschließt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung den Belangen des Immissionsschutzes und der Raumordnung ein besonderes Gewicht beizumessen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3 Stellungnahme des Landratsamtes Würzburg

Stellungnahme des Landratsamts Würzburg vom 03.08.2023:

Das Landratsamt Würzburg spricht als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB die folgenden Bereiche an:

- Bauplanungsrecht/Städtebau,
- Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz,
- Immissionsschutz,
- Naturschutz,
- Denkmalschutz,
- Gesundheitsamt und Kreisentwicklung,
- Klimaschutz.

zur Kenntnis genommen

TOP 1.2.3.1 Bauplanungsrecht/Städtebau

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Bauplanungsrecht/Städtebau

Aus verfahrensrechtlicher Sicht wird auf die Einschätzung zum Belang Naturschutz verwiesen. Nur bei zutreffender Belangermittlung (§ 2 Abs. 3 BauGB) kann eine Abwägungsentscheidung (§ 1 Abs. 7 BauGB) getroffen werden, die nicht zu beanstanden ist.

Auf ggf. vorliegende artenschutzrechtliche Zugriffsverbote i.S. von § 44 Abs. 1 BNatSchG wird hingewiesen. Schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wäre in die „Befreiungslage“ hineinzuplanen. Der Bauleitplan darf nicht wegen eines arten- bzw. naturschutzrechtlichen Verbots vollzugsunfähig sein. Die Planung wäre damit nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Aus bauplanungsrechtlich-technischer Sicht wird angemerkt:

Die Gemeinde Hausen beabsichtigt die Ausweisung von gemischten Bauflächen (M). Hierdurch sollen laut Begründung für bereits vorhandene Bebauung verbindliche Regelungen geschaffen werden, um weitere bauliche Veränderungen steuern zu können.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Rieden und ist laut gültigem Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“, Aussiedlungsräume ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt nach allen Himmelsrichtungen an den Außenbereich nach § 35 BauGB an.

Im Norden sind „Grünflächen — Dauerkleingärten“ sowie „Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen — Überschwemmungsgebiet“ dargestellt.

Östlich grenzen „Grünflächen — Sportplatz, Spielplatz“, Landschaftsbestimmende Bäume und offene Gehölzgruppen, die im Grundzug zu erhalten oder neu anzulegen sind an.

Südlich und westlich des Plangebietes sind „Flächen für die Landwirtschaft“ und Aussiedlungsräume“ dargestellt.

Zeichenerklärung:

- Unter Zeichnerische Darstellung innerhalb des Änderungsbereiches ist die „Gemischte Baufläche“ auf das BauGB bezogen. Diese sind allerdings unter § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführt. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

- In der Zeichenerklärung ist die Grenze des Geltungsbereiches der Änderung auf eine 13. Änderung bezogen. Gemäß der Begründung handelt es sich jedoch um die 12. Änderung. Dies ist bitte entsprechend anzupassen.

- Es wird empfohlen, die aktuell gültige Fassung der BauNVO mit anzugeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, die genannten Ausführungen in der Begründung des Flächennutzungsplans zu ergänzen bzw. anzupassen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3.2 Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft/Wasserrecht/Bodenschutz

Das Gebiet ist nicht als Karstgebiet bzw. Gebiet mit klüftigem Untergrund eingestuft. Das geplante Vorhaben liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet und nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet eines Gewässers.

Aufgrund der klimatischen Veränderungen ist es wichtig, eine wassersensible Siedlungsentwicklung anzustreben. Hierbei stehen vor allem Maßnahmen zum nachhaltigen Umgang mit zu wenig (Trockenperioden) oder zu viel (Starkregen) Regenwasser im Vordergrund.

Die Abwasserbeseitigung sollte grundsätzlich im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte generell gesammelt und breitflächig über die aktive Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein ist das Niederschlagswasser zu sammeln und gedrosselt in das nächst gelegene Oberflächengewässer abzuleiten (§ 55 WHG).

Über Rückhalteeinrichtungen (Schutz vor Starkregen) und Speicheranlagen (unterirdische Zisternen, Baumrigolen für Bewässerung in Trockenperioden) sollte so viel Wasser wie möglich in der Fläche gehalten werden.

Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, um eine Entsiegelung zu erreichen.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden und durch die höhere Verdunstung ein Kühleffekt erreicht werden.

Bezüglich der grundsätzlichen, wasserwirtschaftlichen Belange wird dem Verfahrensführer (Gemeinde) empfohlen, auch den allgemeinen amtlichen Sachverständigen in der Wasserwirtschaft, das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Verfahren zu beteiligen zum allgemeinen Gewässer- und Bodenschutz, sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser.

Durch die o. g. Bauleitplanung werden keine ggf erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse ersetzt. Sofern z. B. Veränderungen an Gewässern/ wasserführenden Gräben vorgesehen sind oder Niederschlagswasser aus einem Baugebiet in ein Gewässer eingeleitet werden soll (z. B. über ein Regenrückhaltebecken), ist dies ggf. in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren abzuprüfen. Bitte ggf. vorab dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg (WWA) abklären.

Für die im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke besteht kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das WWA Aschaffenburg ist am Verfahren beteiligt worden. Anregungen oder Hinweise sind keine eingegangen. Die Hinweise des Landratsamtes bzgl. Abwasserbeseitigung und Schutz vor Starkregen sind im verbindlichen Bauleitplanungsverfahren bzw. im Rahmen der weiteren Planungsebenen zu berücksichtigen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3.3 Immissionsschutz

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen bei Würzburg wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

Gemäß Begründung ist die im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche genutzte Fläche dargestellt.

Davon ist eine Teilfläche als „Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlung“ gekennzeichnet.

Tatsächlich wird die Fläche als gewerbliche Lagerfläche durch nicht störende Gewerbebetriebe sowie als Grünlandfläche genutzt. Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks 1182 befindet sich eine Halle und ein Lagerplatz der Fa. Werner Rath Heiz- und Schornsteintechnik. Auf dem Flurstück 1176/1 stehen eine Scheune sowie ein noch im Bau befindliches Gebäude.

Der Flächennutzungsplan wird geändert, um Baurecht für diese Gebäude zu schaffen und bauliche Veränderungen an der vorhandenen Bebauung zu ermöglichen.

Die aktuelle Nutzung entspricht der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan. Es handelt sich somit um eine Bestandsdarstellung. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,86 ha.

Seitens des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Immissionsschutzes Einverständnis besteht.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3.4 Naturschutz

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde nimmt zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:

Ein Teil des Plangebietes befindet sich in einem großräumig abgegrenzten Lebensraum des Feldhamsters. Diese Art ist streng geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Dieser Sachverhalt sollte bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans abgehandelt werden, nicht erst im Bebauungsplan, wie im Umweltbericht erwähnt.

Wir bitten die Gemeinde, im Verlauf des Verfahrens einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen ist.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3.5 Denkmalschutz

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Denkmalschutz

Zu diesem Belang wird auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verwiesen, das durch die Gemeinde direkt zu beteiligen gewesen war.

Beschluss:

Auf die Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie auf die daraus resultierende Beschlussfassung wird verwiesen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3.6 Gesundheitsamt und Kreisentwicklung

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Gesundheitsamt

Aus gesundheitlich — hygienischer Sicht wird angemerkt:

Vom Gesundheitsamt zu prüfende Belange (Trinkwasser) bzw. negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht gesehen.

Kreisentwicklung

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von gemischten Bauflächen am südlichen Bereich der Gemarkung Rieden plant die Gemeinde Hausen die bestehende Nutzung zu sichern und eine Entwicklung dieser Strukturen zu ermöglichen.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die aktuellen Nutzungen der überplanten Fläche entsprechen nicht den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan. Landwirtschaftliche Betriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe stehen bereits auf der Fläche.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden auf der überplanten Fläche die aktuellen Nutzungen gesichert sowie die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Wohnraum und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ermöglicht. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und Ressourcen geschont.

Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Gesundheitsamts und der Kreisentwicklung Einverständnis besteht.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.3.7 Klimaschutz

Das Landratsamt Würzburg nimmt als Träger öffentlicher Belange in Bauleitplanverfahren zu dem o.g. Vorentwurf für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans gern. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Klimaschutz

Die Gemeinde Hausen b. Würzburg möchte mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ein bisher teils als landwirtschaftlich genutzte Fläche, teils als Fläche für landwirtschaftliche Aussiedlung gekennzeichnetes Areal in ein M-Gebiet (gemischte Bauflächen) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausweisen und damit eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die bereits existierende Nutzung vornehmen und eine Entwicklung der dortigen Strukturen ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hausen b. Würzburg umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,86 ha am südlichen Ortsrand des Ortsteils Rieden.

Die Schutzgutbetrachtung in Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel ergab, dass die Auswirkungen in der Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Vorgaben im Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren als gering zu werten sind. Der Klimawandel wird durch die Bauarbeiten nicht in feststellbarem Maße begünstigt.

Die Auswirkungen auf den Radverkehr, der auf einem Radweg direkt an der Grenze des Geltungsbereiches entlanggeführt wird, werden als gering erachtet. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird begrüßt.

Der Stabsstellenfachbereich Klimaschutz Energiewende und Mobilität beim Landratsamt Würzburg (SFB 7) hat keine Einwände gegen das Vorhaben, da die klimatischen Auswirkungen, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Belange des Radverkehrs berücksichtigt wurden.

Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, Luftqualität sowie den Klimawandel sollen beim Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Bei der möglichen Errichtung weiterer

Gebäude im Geltungsbereich ist auf die Belange des Radverkehrs zu achten und die Beeinträchtigung des angrenzenden Radweges möglichst gering zu halten.
Eine Nutzung erneuerbarer Energien bei der Umsetzung neuer Bauvorhaben im Gebiet wird von Seiten des SFB 7 empfohlen. In Anbetracht des Klimawandels und damit u.a. steigender Temperaturen sollte beim Neubau zudem auf bauliche Hitzeschutzmaßnahmen geachtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Fachbereiches für Klimaschutz Einverständnis besteht und beschließt, dass bei der möglichen Errichtung weiterer Gebäude im Geltungsbereich die Belange des Radverkehrs zu achten und die Beeinträchtigung des angrenzenden Radweges möglichst gering zu halten sind.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.4 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen-Würzburg

Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen – Würzburg vom 02.08.2023:

Das geplante Gebiet ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen und soll als „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden. In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander, somit könnten durch die Änderung theoretisch auch weitere Wohnnutzungen möglich werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,86 ha.

Die Fläche ist bereits bebaut. Es befinden sich eine Halle/Scheune, ein Lagerplatz und ein Wohnhaus auf der Planfläche. Die bereits bebauten Flächen sollen lediglich nachverdichtet werden. Die Größe der noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist zwar gering, aber es handelt sich um hochoertragreiche Böden mit Bodenzahlen von 80 (L3Lö 80/82). Die Ackerbodenverhältnisse liegen somit deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl 63).

Direkt angrenzend an das geplante Mischgebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Maschinen- und Getreidelagerhallen. Die Geräusch- und Staubbelastung durch Lüftung, Gebläse und Transportfahrten von dem Lagern ausgehend erstreckt sich über viele Wochen in den Sommermonaten. In einem Mischgebiet wäre eine Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu diesem landwirtschaftlichen Emissionsort möglich. Die Nutzung der Gebäude könnten für die Zukunft erheblich eingeschränkt werden, da die vom Lager ausgehende Lärm- und Staubbelastung auch zu unüblichen Zeiten eine Konfliktsituation mit einer potenziellen Wohnnutzung darstellen kann. Der Standort und die Nutzung der Hallen müssen unbedingt geschützt werden und durch Auflagen bzw. Abstände gesichert werden. Wir fordern deswegen einen Ausschluss von weiteren Wohnnutzungen oder Mindestabstände zu den landwirtschaftlichen Hallen in diesem Plangebiet.

Nach unserer Einschätzung kann es zu Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe kommen.

Von Seiten der Landwirtschaft liegen Bedenken und Einwände gegen die vorliegende Planung vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den folgenden Planungsebenen konkrete Anforderungen und Vorgaben für die Nutzung der Flächen festgelegt werden, die keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe darstellen. Eine Nutzung der Fläche für Wohnen kann ebenso im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen bzw. entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen verankert werden. Die Ausweisung der Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

als Dorfgebiet wäre angebracht.

Die Störanfälligkeit eines Dorfgebiets wird durch den Gebietscharakter bestimmt, daher müssen die Tiergeräusche und Geruchsentwicklungen, die normalerweise von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben ausgehen und zeitlich nicht begrenzt sind, sowie der Maschinenlärm, der an Sonn- und Feiertagen und während der Erntezeit auch nachts auftreten kann, akzeptiert werden. Dies ist typisch für das Gebiet und muss von den anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, akzeptiert werden.

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen der Bauleitplanung den Belangen des Immissionsschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen. Auf die Stellungnahmen des Landratsamts Würzburg - Immissionsschutz - wird verwiesen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.5 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH

Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.07.2023:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hausen b. Würzburg nehmen wir wie folgt Stellung:

Im bzw. am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens (siehe Bestandsplan).

Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Diese Telekommunikationslinien sind sowohl in deren Bestand als auch in deren ungestörten Nutzung zu schützen.

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst gering gehalten werden.

Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen bzw. ergänzt werden.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, dass der Hinweis auf Rücksichtnahme auf die am Rande des Geltungsbereiches vorhandenen Telekommunikationslinien in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wird.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.6 Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 27.07.2023:

[. . .] Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis und hält fest, dass entsprechende Hinweise schon in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung im Kapitel 8 vorliegen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.7 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 23.10.2023:

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stellungnahmen des Landratsamtes Würzburg als Untere Naturschutzbehörde und als Untere Immissionsschutzbehörde sind in der heutigen Sitzung des Gemeinderates Hausen bei Würzburg beschlussmäßig behandelt worden. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg ist am Verfahren beteiligt worden, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.2.8 Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 17.08.2023:

In obiger Angelegenheit ergänzen wir unsere Stellungnahme vom 03.08.2023. Fristverlängerung wurde durch unseren Ortsobmann Michael Sauer mit der Gemeinde vereinbart.

Bei der Festsetzung M für „Gemischte Baufläche“ erlaubt die Baunutzungsverordnung „Wohnen“ und „Gewerbebetriebe“ und weitere Nutzungen gleichberechtigt nebeneinander.

Auf den Flurnummern 1198 und 1199 befinden sich sehr nahe am geplanten Gebiet für Gemischte Bauflächen landwirtschaftlich genutzte Maschinen- und Getreidelagerhallen. Insbesondere in der Vegetationszeit werden immer wieder Geräusch- und Staubbelastung durch Lüftung, Gebläse und landwirtschaftliche Maschinen und Schlepper tagsüber und nachts auftreten. Bei der Bebauungsplanerstellung ist durch entsprechende Festsetzung der zulässigen Nutzungen darauf zu achten, dass eben keine Wohnbebauung entsteht. Über das schon bestehende Wohnhaus auf der ehemaligen Hofstelle im als Aussiedlungsfläche gekennzeichneten Bereich hinaus, sollte Wohnen nicht möglich sein, um Konflikte mit der Nutzung der landwirtschaftlichen Hallen verbundenen Belastung der Umgebung zu vermeiden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt fest, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Anforderungen und Vorgaben für die Nutzung der Flächen festgelegt werden, die keine Einschränkungen für landwirtschaftliche Betriebe darstellen. Eine Nutzung der Fläche für Wohnen kann ebenso im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der weiteren Planungsebenen beschränkt werden. Die Ausweisung der Fläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Dorfgebiet wäre angebracht.

Die Störanfälligkeit eines Dorfgebiets wird durch den Gebietscharakter bestimmt, daher müssen die Tiergeräusche und Geruchsentwicklungen, die normalerweise von Land- und Forstwirtschaftsbetrieben ausgehen und zeitlich nicht begrenzt sind, sowie der Maschinenlärm, der an Sonn- und Feiertagen und während der Erntezeit auch nachts auftreten kann, akzeptiert werden. Dies ist typisch für das Gebiet und muss von den anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, akzeptiert werden.

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen der Bauleitplanung den Belangen des Immissionsschutzes ein besonderes Gewicht beizumessen.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 1.3 Annahme und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat stellt fest, dass die vorgebrachten Anregungen wie zuvor beschlossen in die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans und die dazugehörige Begründung sowie der Umweltbericht vom 06.02.2023 werden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 26.10.2023 geän-

dert und erhalten das Datum 26.10.2023. Die 12. Flächennutzungsplanänderung und die dazugehörigen Textteile werden in geänderter Form vom Gemeinderat angenommen.

Die 12. Änderung wird um den speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen im Internet veröffentlicht.

Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs.2 Satz 4 BauGB und die im Internet zu veröffentlichenden Planunterlagen nach § 3 Abs.2 Satz 1 BauGB der 12. Änderung des Flächennutzungsplans sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zusätzlich im gleichen Zeitraum der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB auch im Rathaus für jedermann zur Verfügung zu stellen.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der Beteiligung erfolgen durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH aus Würzburg.

einstimmig beschlossen Ja 10

TOP 2 Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Dachfläche zur Überdachung der befestigten Hoffläche, Neubau von 2 Carports, Teilerhöhung der bestehenden Stützmauer um 80 cm und Neubau einer 1,90 m hohen Mauer an der Grenze zur Fl. Nr. 856/2, Hauptstraße 6, Fl. Nr. 856, Gemarkung und GT Rieden

Sachverhalt:

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

Im Februar 2020 stimmte der Gemeinderat einem Bauantrag für dieses Grundstück zu, der u.a. folgendes vorsah:

- Ohne Grenzabstand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von 40,03 m die Errichtung einer Stützmauer
 - mit einer Länge von 14,34 m und einer Höhe unter 2,00 m und
 - direkt in östlicher Richtung daran anschließend mit einer Länge von 25,69 m und einer Höhe über 2,00 m (bis 2,53 m).

Der nun vorliegende Bauantrag sieht die Überdachung einer östlich des Bestandsgebäudes vorhandenen befestigten und 157,45 m² großen Hoffläche vor. Außerdem sollen im Anschluss zwei baulich getrennte Carports errichtet werden.

Des Weiteren ist die Teilerhöhung der Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze um 0,80 m geplant. Bezüglich der für die gesamte Stützmauer zu berücksichtigenden Abstandsfläche beinhaltet der Bauantrag einen Antrag auf Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften, über den das Landratsamt Würzburg als Baugenehmigungsbehörde entscheiden muss. Der Antrag auf Befreiung bzw. Entfall der Abstandsfläche auf dem nördlich gelegenen Grundstück für diese Stützmauer wird wie folgt begründet:

1. Der Bauherr hat einen früheren Erdabtrag durchgeführt um die Grundstücksfläche zu begradigen und um eine ebene Fläche zu erhalten.
2. Die Stützmauer ist vom Nachbar 80cm – 25cm = 55 cm sichtbar.
Die Maueroberkante liegt ca. 55cm über der 25cm hohen Mauer des Nachbarn.

Außerdem ist die Errichtung einer 1,90m hohen Natursteinmauer an der östlichen Grundstücksgrenze geplant, für die aufgrund von Art. 6 Abs. 7 keine Abstandsfläche anfällt.

Da die Grundflächenzahl durch die zusätzliche Bebauung den Maximalwert laut BauNVO überschreitet, wurde vom Planer der Antrag auf „Abweichung von der GRZ 0,8 § 19 BauNVO und Erhöhung auf GRZ = 0,84“ mit folgender Begründung nachgereicht:

- 1) Das Gelände ist von Nord nach Süd und von Ost nach West geneigt.
- 2) Die Stützmauer ist notwendig wegen des anschließenden Nord-Süd Hangs des Nachbarn Fl. Nr. 855. Die Stützmauern mehren die Fläche um $18,21\text{m}^2 + 6\text{m}^2 = 24,21\text{m}^2$.
- 3) Die Überdachung $157,45\text{m}^2$ wurde an die befestigte Bitumen Fläche und das bestehende Dach angepasst.
- 4) Im Süden liegt die Bushaltestelle, auch für Schulkinder. Das Grundstück muss abgeschlossen sein, um den Kletterdrang der Schulkinder zu unterbinden.

Laut Auskunft des Planers ist die Überdachung vorne (Südseite) und hinten (Nordseite) geschlossen. In der Vorderseite ist ein Tor mit einer Breite von 5,50m vorgesehen. Die beiden Carports sind auf der Rückseite geschlossen, jeweils mit Tür zum hinteren Bereich des Grundstücks.

Hinsichtlich der beantragten Abweichung bzgl. der Abstandsflächen für die teilerhöhte Stützmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze kann noch ergänzt werden, dass bereits im Bauantrag von 2020 für die inzwischen errichtete Stützmauer aufgrund der Höhe von über 2,0m eine entsprechende Abweichung beantragt wurde. Die Anlage zum Genehmigungsbescheid vom Landratsamt enthält dazu Folgendes:

„... Das Baugrundstück Fl. Nr. 856 liegt tiefer als die angrenzenden nördlichen Nachbargrundstücke. Aus diesem Grund ergeben sich für die Errichtung der Stützmauer keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der nachbarlich geschützten Belange wie Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die Stützmauer schließt mit dem vorhandenen Gelände bzw. mit der vorhandenen Mauer des Nachbargrundstücks ab und überragt diese nicht, so dass die Abweichung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden konnte“

Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud sieht das Bauvorhaben als positive Innenentwicklung. Er bedauert jedoch, den Verlust des im östlichen Grundstücksbereich vorhandenen Baums. Eine Ersatzpflanzung, ggf. auch dem benachbarten gemeindlichen Grundstück, Fl. Nr. 856/2, wäre wünschenswert.

Gemeinderat Nicolas Höfer berichtet, dass laut seiner Kenntnis der Bauherr wegen der Straßeneinsicht die Carports nach Norden verschoben hat und die Mauer zur Straße hin eventuell aus diesem Grund niedriger werden wird.

Gemeinderat Christian Kaiser ist der Ansicht, dass das Ortsbild beachtet werden sollte und sich daher die Farbgestaltung am Bestand orientieren und wie im Plan vorgesehen die neue Mauer mit Natursteinen verkleidet werden sollte.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung

- zur Erweiterung der bestehenden Dachfläche zur Überdachung der befestigten Hoffläche,
- zum Neubau von 2 Carports,
- zur Teilerhöhung der bestehenden Stützmauer um 80 cm und
- zum Neubau einer 1,90 m hohen Mauer mit Natursteinverkleidung an der Grenze zur Fl. Nr. 856/2

auf dem Grundstück Fl. Nr. 856, Hauptstraße 6, Gemarkung und GT Rieden, in der vorliegenden Form zu.

Die Farbgebung der Anbauten soll ans Bestandsgebäude angepasst sein.

mehrheitlich beschlossen Ja 9 Nein 1 Anwesend 11 Befangen 1

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderat Werner Mohr hat wegen persönlicher Beteiligung im Sinne von Art. 49 GO an Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

TOP 3	Markt Werneck, 12. Änderung Flächennutzungsplan und 1. Änderung Bebauungsplan "An der Klauskapelle West" - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgrund von § 4a Abs. 2 BauGB
--------------	---

Sachverhalt:

Zur Sicherung der bisher ausreichenden ärztlichen Versorgung mit Allgemeinmedizinern im Nahbereich von Werneck hat der Marktgemeinderat beschlossen einen Teilbereich des bisher für die Ansiedlung von Gemeinbedarfseinrichtungen vorgehaltenen Grundstücks Fl.-Nr. 692/1 für die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums (Gesundheitszentrum) zur Verfügung zu stellen. Ein solches Zentrum fällt nicht unter die Definition der freiberuflichen Einrichtung und muss daher als eine gewerbliche Einrichtung betrachtet werden.

Der Standort des geplanten Gesundheitszentrums liegt am östlichen Ortsrand von Werneck, inmitten der öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten, Schwimmbad, Sporthalle und Sportanlagen (insb. auch die überörtlich beliebte Natureisbahn). Auf Grund vorgenannter Umstände ist dieser Standort deshalb auch verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Auch fußläufig und mit dem Fahrrad ist der Standort vom Ortszentrum aus, aber auch aus Richtung Ettleben sehr gut erreichbar, u. a. auch, weil der Werntal-Radweg südlich des Gebietes verläuft.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Gemeinderat in seiner 47. Sitzung vom 20.04.2023 keine Bedenken und Anregungen gegen die vom März 2023 vorliegenden Entwürfe erhoben.

In den nun vorliegenden Entwürfen vom 25.09.2023 wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen diverse Hinweise und Festsetzungen, sowohl zeichnerische als auch textliche, ergänzt und konkretisiert sowie die Begründung überarbeitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt weder gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplans noch gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Klauskapelle West“ des Marktes Werneck in den aktuell vorliegenden Fassungen vom 25.09.2023 Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 4	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 4.1	Geflüchteten-Situation im Landkreis Würzburg
----------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass in der Bürgermeister-Arbeitstagung am 4.10.2023 der Landrat die Situation der Geflüchteten zum Thema gemacht hat. Zurzeit sind im Landkreis 3.085 Geflüchtete untergebracht. Damit ist die vorgegebene Quote nicht erfüllt. Zur Erfüllung der Quote fehlen noch 560 Personen.

In den Flüchtlingsunterkünften beträgt der Anteil der „Fehlbeleger“ 48,46 %. Dabei handelt es sich um Personen, die von ihrem Status her in Wohnungen unterzubringen sind.

Der Landkreis sucht daher Hände ringend nach weiteren Unterkünften.

Der Bürgermeister von Ochsenfurt hat die Gemeinden, die nicht so belastet sind, aufgerufen, zu prüfen, ob sie mehr einbringen können.

In der Gemeinde Hausen leben schon Flüchtlinge in Wohnungen. Ggf. könnten mit dem Sozialausschuss weitere Möglichkeiten in gemeindlichen Räumlichkeiten bzw. Leerständen hinsichtlich der Unterbringung von Flüchtlingen geprüft werden. Eine Einladung zum Termin des Sozialausschusses mit den drei Bürgermeistern folgt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.2 Windkraft-Gemeinschaft mit Gramschatz

Gemeinderat Werner Mohr nimmt Bezug auf die Bürgerversammlung in Gramschatz bei der zum Thema Windkraft gesagt wurde, dass die begonnene Gemeinschaft mit der Stadt Arnstein und der Gemeinde Hausen gescheitert ist, und möchte wissen, wie weit diese Gemeinschaft fortgeschritten war.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass dem Rimplarer Bürgermeister Weidner bezüglich der Vorrangflächen ein Pooling-Verfahren für die Eigentümer vorschwebt. Diese Information war für die nichtöffentliche Sitzung angedacht, da es um Grundstücke geht und dies daher nichtöffentlich behandelt wird.

Bezüglich der vorgeschlagenen Gemeinschaft hat er Bürgermeister Weidner die Rückmeldung gegeben, dass in der Gemeinde Hausen aufgrund anderer Gegebenheiten keine Eigentümer für ein Pooling-Verfahren gibt.

zur Kenntnis genommen