



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Niederschrift über die öffentliche 70. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 Antrag einer Dorferneuerungsmaßnahme für den Ortsteil Hausen - Informationsaustausch mit der Zukunftswerkstatt Hausen und ggf. Beschluss

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert den Sachverhalt. Bereits am 10. Dezember 1984 fasste der Gemeinderat Hausen bei Würzburg in öffentlicher Sitzung einen Beschluss zur „Beantragung einer umfassenden Dorferneuerung für die gesamte Gemeinde (alle Ortsteile)“. Diesen Gedanken griff der Gemeinderat im Jahr 2003 wieder auf, erneut mit dem Ziel einer umfassenden Dorferneuerung für die gesamte Gemeinde. Nach einer Beratung durch das Amt für Ländliche Entwicklung und gründlicher interner Beratung fasste der Gemeinde sodann am 27. März 2003 folgenden Beschluss:

„Unter Hinweis auf ihren Antrag aus dem Jahr 1985 in gleicher Angelegenheit erklärt die Gemeinde Hausen b. Würzburg, dass sie nach wie vor bestrebt ist, alle drei Gemeindeteile in ein Programm zur Dorferneuerung zu bringen.

Da sie aber nach Vorgabe der Direktion für ländliche Entwicklung, sich zunächst für einen Gemeindeteil, in dem die Dorferneuerung zu beginnen sei, zu entscheiden hat, legt sie sich auf den Gemeindeteil Rieden für den Beginn der Dorferneuerungsmaßnahme fest.

Es bleibt jedoch – wie ursprünglich bereits 1985 angedacht - Ziel der Gemeinde, sobald wie möglich auch die beiden anderen Gemeindeteile nachzuschieben und in ein Programm zur Dorferneuerung zu bringen. (...)

Daher sollte auch ein entsprechendes Konzept über die Dorfentwicklung/Dorferneuerung in allen drei Gemeindeteilen erarbeitet werden.“

Die Ortsentwicklung des Ortsteiles Hausen hat den Gemeinderat in den vergangenen drei Jahren bereits desöfteren beschäftigt. Nachdem die Maßnahmen aus dem Flurbereinigungsverfahren zur Dorferneuerung „Rieden 3“ nunmehr weitgehend abgeschlossen sind und sich unseres Erachtens gerade im GT Hausen in der Zwischenzeit auch ein gesteigerter Bedarf für Maßnahmen zur Dorferneuerung entwickelt hat, würde es die Gemeinde Hausen bei Würzburg begrüßen, wenn in Kürze auch ein Flurbereinigungsverfahren zur Dorferneuerung für den GT Hausen durch das Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken angeordnet werden könnte.

Auch außerhalb des Gemeinderates hat sich ein engagierter Kreis von Bürgerinnen und Bürgern des Ortsteiles Hausen mit diesem Thema auseinandergesetzt. Bereits am 23.11.2016 gründete sich eine Initiative mit dem Namen Zukunftswerkstatt Hausen 2030. In dieser ersten Versammlung wurde eine Arbeitsgruppe gewählt, die in weiteren sieben Sitzungen Ideen in ein Konzept zur Entwicklung des Ortsteiles Hausen zusammengeführt hat. Dieses Konzept soll eine Hilfestellung für die weiteren Entscheidungen des Gemeinderates, hinsichtlich eines Antrages zu einer umfassenden Dorferneuerungsmaßnahme im Ortsteil Hausen sein. Das Konzept wird vorgestellt von Stefan Saccavino, einem Mitglied der Zukunftswerkstatt Hausen 2030. Es beinhaltet Vorschläge zur Nutzung und ggf. Umgestaltung folgender Gebäude mit Umgriff: Dorftreff, Bauhof, Feuerwehrhaus, Ehemalige Schule, Rathaus, aktueller Kindergarten und Schwesternhaus.

Auf Anfrage von Gemeinderat Bruno Strobel teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass die Planung vom Amt für Ländliche Entwicklung als Träger übernommen wird und von einem Zeitfenster von ca. 10 Jahren ausgegangen werden kann. In der Zwischenzeit sind aber Einzelmaßnahmen in Form einer „kleinen Dorferneuerung“ möglich.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg stellt beim Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg den Antrag auf Anordnung eines Flurbereinigungsverfahrens zur Dorferneuerung ihres GT Hausen. Ein solches Flurbereinigungsverfahren soll sich auf den gesamten Ortskern beziehen, jedoch insbesondere auf drei Schwerpunkte konzentrieren. Diese Schwerpunkte wurden bereits in einer festen Diskussionsrunde „Zukunftswerkstatt Hausen 2030“ vor Ort angesprochen:

1. Die zu gestaltende Situation um den Bauhof, der einen anderen Standort finden soll, und um die ehemalige Schule.
2. Der Umgriff um das Rathaus und den jetzigen Kindergarten.
3. Die strukturellen Schwierigkeiten, die sich aus dem wachsenden landwirtschaftlichen Betrieb am direkten östlichen Ortsrand von Hausen ergeben.

Hierzu kann folgendes näher ausgeführt werden:

Zu 1.

Der Bauhof der Gemeinde Hausen, ein ehemaliges Raiffeisenlagergebäude, steht mitten im Ort. In Bezug auf das Ortsbild und die Möglichkeiten des Arbeitens ist dies kein idealer Standort. Des Weiteren wird der Neubau des Kindergartens mit Kleinkindgruppe auf der Freifläche neben der ehemaligen Schule einen neuen Akzent in diesem Bereich setzen.

In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat entschieden, das ehemalige Schulgebäude aus den 60-er Jahren nicht mehr zu sanieren und ggf. nur noch bis zum Ende der Mietdauer durch die Tagespflege Nolte zu nutzen. Die Nutzung durch die Tagespflege Nolte ist durch eine Mietvereinbarung noch 10 Jahre gesichert. Die Tagespflege soll jedoch auch danach unbedingt im Ort gehalten werden, evtl. durch einen Ersatzbau. Diese Gedanken sind bei einer Gestaltung des Umgriffes zu berücksichtigen.

Zu 2.

Ein weiterer zentraler Bereich im Ort, der einer Neuordnung und einer Neugestaltung bedarf, erstreckt sich um das Rathaus und den jetzigen Kindergarten. Das Gebäude des aktuellen Kindergartens wäre nach dem Umzug des Kindergartens in den geplanten Neubau für eine Nutzung durch Vereine und Bürger frei. Das Rathaus ist sanierungsbedürftig. Eine Sanierung und Förderung ist über das KIP möglich. Eine Gestaltung des Umgriffes ist auch hier notwendig.

Zu 3.

Die landwirtschaftlichen Wege im Osten des Ortes sollten einer Neuplanung und einem Ausbau unterzogen werden, um den Ortskern vom landwirtschaftlichen Verkehr zu entlasten.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 2 Aufstellung eines Bebauungsplanes "Am Seebach", Gemarkung Rieden (Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses)

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in seiner 65. Sitzung am 18. Mai 2017 der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet im Gebiet „Am Seebach“ in der Gemarkung Rieden mit einer Größe von ca. 2 ha beschlossen hat. Dieses Gebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der seit 12. Juli 2007 wirksamen 7. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Seit 2017 besteht durch die neue Vorschrift des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) für Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne für die Überplanung von Flächen

- am Ortsrand

- für die Wohnbebauung

- mit maximal einer durch Hauptgebäude versiegelten Fläche bis zu 10.000 m²

in einem vereinfachten, beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Bei einem Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB

- entfällt

-- das Erfordernis einer Umweltprüfung sowie

-- die frühzeitige Beteiligung der Träger und der Öffentlichkeit,

- ist die Eingriffsregelung hinsichtlich des baubedingten Ausgleichsflächenbedarfs ausgesetzt,

- muss der Bebauungsplan nicht zwingend aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB steht jedoch unter folgender zeitlicher Befristung:

- Das Verfahren zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans kann nur bis

31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden, und

- der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Für den ersten Bauabschnitt wäre wohl mit 20 Bauplätzen von jeweils ca. 700 m² Größe zu rechnen.

Nach einer überschlägigen Berechnung von Herrn Henfling von der Finanzierungsgesellschaft Kommunale Fachberatung KFB Reuth würde von der Fläche her das geplante Baugebiet die Größenbegrenzung des § 13 b BauGB nicht überschreiten.

Es wäre sogar im Gegenteil möglich das Gebiet noch etwas zu vergrößern, so dass für die Zukunft eine Überplanung und Erschließung des Geltungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung statt in 3 in nur 2 Abschnitten möglich wäre, dass man also mit rund 3 statt 2 ha beginnen würde. Dies lässt neben der Kostenersparnis durch die entfallenden Verfahrensschritte auch Kostenvorteile im Hinblick auf die Erschließungsplanung und die Erschließung erwarten.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg beschließt in Ergänzung und zur Präzisierung seines Beschlusses Nr. 2 aus dem öffentlichen Teil seiner 65. Sitzung vom 18. Mai 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung „Am Seebach“, Gemarkung Rieden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 940, 929/10, 929 (Teilfläche), 930 (Teilfläche), 933 (Teilfläche), 937, 931 (Teilfläche), 939, 938, 983 (Teilfläche), 895 (Teilfläche), 982 (Teilfläche) und 934 (Teilfläche), alle Gemarkung Rieden im westlichen Teil des Plangebietes in der Größe von ca. 3 ha ausschließlich der Sondernutzungsfläche.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die zulässige oder festgesetzte Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung 10.000 m² nicht überschreiten wird und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren, für das die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden sind. Von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Den Bürgern wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Einsicht der Planunterlagen und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Sobald nach der Beauftragung eines Planungsbüros mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen aufgezeigt werden können, wird die Gemeinde Hausen bei Würzburg Ziele und Zwecke der Planung öffentlich darlegen und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung geben.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 3 Verschiedenes

TOP 3.1 Möglicher Termin neues Gemeinderatsfoto

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, das u.a. wegen des neuen Gemeinderatsmitgliedes neue Fotos vom Gemeinderat gemacht werden sollen. Die Bilder sollen vor der nächsten Gemeinderatssitzung im Historischen Rathaus in Rieden gemacht werden.

Alle Anwesenden Mitglieder des Gemeinderates teilen mit, dass sie den Termin am 03. August 2017 wahrnehmen können.

Gemeinderätin Gisela Dürr teilt mit, dass sie an der anschließenden Sitzung voraussichtlich nicht teilnehmen kann.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.2 Sachstand Tempo 30 innerorts

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner bittet darum, die Schilder zur Geschwindigkeitsbegrenzung auf den Gemeindestraßen bis spätestens zum Beginn des neuen Schuljahres im September aufzustellen.

zur Kenntnis genommen