



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 72. Sitzung des Gemeinderates

**TOP 1 Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans mit Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, Tankstelle mit Elektroladeinfrastruktur, Gastronomie; Fl. Nrn. 508, 510, 512, 513, Lage „Nußleiten“, Gemarkung und Gemeindeteil Erbhausen
Gast: F. Noss, Kell Unternehmensgruppe**

Sachverhalt:

Die Kell Immobilien-Projekt GmbH plant die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung sowie den Ausbau umweltfreundlicher Ladeinfrastruktur und E-Mobilität in Verbindung mit einem gastronomischen Angebot.

Der Antrag vom 25.06.2024 für einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan wird heute vorgelegt. Dieser soll folgende Festsetzungen enthalten:

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung (Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs)
- Ausweisung eines Sondergebietes für eine Tankstelle mit Elektroladeinfrastruktur sowie Gastronomie
- Das Vorhaben betrifft die Grundstücke Fl.-Nr. 508, 510, 512 und 513, Lage „Nußleiten“, in der Gemarkung Erbhausen.

Die notwendigen Leistungen für das Bebauungsplanverfahren bzw. die Bauleitplanung (mit Änderung des Flächennutzungsplans) einschließlich der Erschließungskosten würden durch die Kell Immobilien-Projekt GmbH als Investor getragen werden.

Der Nahversorgungsmarkt soll Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke anbieten und dient zur Versorgung des Gemeindeteils Erbhausen.

Die Tankstelle mit Elektroladepark und Wasserstoff kombiniert erneuerbare Energiequellen und gewährleistet eine Verbesserung der mobilen Infrastruktur. Es sind Schnellladestationen mit bis zu 400 kW für PKW vorgesehen sowie auch Lademöglichkeiten für elektrisch betriebene LKW. Ein Gastronomie- bzw. Bäckereiangebot wird in den Nahversorgungsmarkt integriert oder gesondert vorgesehen und dient der Mitversorgung der Kunden des Ladeparks.

Der Bereich, der im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, umfasst eine Fläche von ca. 18.600 m² und befindet sich auf der dem Gewerbegebiet „Am Wiesenweg“ gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße WÜ 4.

Der Vertreter der Kell Gruppe führt aus, dass in Zusammenarbeit mit EnBW Standorte an Autobahnen für Mobilitätszentren gesucht werden. Die Kell-Gruppe ist seit 30 Jahren im Bereich Auto-Affine-Nutzung tätig. Den Zeichen der Zeit folgend wurde der Fokus nun auf erneuerbare Energien in Form von Mobilitätszentren mit Wasserstoff, LNG und Elektro auch für LKWs gelegt. Der Vorteil liegt im geringeren Flächenverbrauch bei kompletter Planung.

Mit Blick auf den Bedarf werden systematisch die Autobahnen geprüft, wobei sich Standorte in der Nähe von vorhandener Versorgung (Tankstellen) anbieten.

Da laut Auskunft des Bürgermeisters ein Nutzen für den Gemeindeteil mit dem Projekt verbunden sein sollte, wurde ein Supermarkt in das Konzept aufgenommen. Da sich die zulässige Größe von Gewerbeflächen nach der Größe der Kommunen richtet, ist an diesem Standort die

Umsetzung nur unter Einbeziehung der Autobahn möglich. Aktuell laufen Verhandlungen mit NORMA, aber es gibt noch keine Zusage. Um die Mobilitätswende zu schaffen, braucht es seiner Meinung nach mehr als zwei Ladestationen an Einkaufsmärkten. Hier ist der Bedarf von Ladeparks an Autobahnen gegeben. Er sieht auch in den Arbeitsplätzen, der Gewerbesteuer und einer Beteiligung am Stromverkauf Vorteile für die Gemeinde. Die angedachte Gastronomie bietet auch Sicherheit, da der Bereich mehr frequentiert wird und die Hygiene gesichert ist. Voraussetzungen sind die Zustimmung der Grundstückseigentümer sowie der Gemeinde. Allerdings kann das Projekt auch durch z.B. naturschutzrechtliche Gutachten dann noch gekippt werden.

Im vorliegenden Entwurf ist der Supermarkt so angeordnet, dass er als Schallschutz für den Ort dient. Zur Erhaltung des Dorfbildes soll, wenn möglich, die Streuobstwiese erhalten bleiben. Wie die Kreuzung gestaltet werden soll, mit Ampel, Kreisverkehr, etc., ist noch unklar. Für den noch freien Bereich bestehen Überlegungen zu Wasserstoff-Tankstellen. Aktuell ist aber das Förderprogramm ausgelaufen.

Auf die Fragen von Gemeinderäten antwortet Herr Noss, dass die Gewerbesteuer in der Gemeinde bleibt. Außerdem wird für den Stromverkauf eine Konzessionsabgaben ähnliche Beteiligung an die Gemeinde gezahlt. Die Zufahrt ist an der Nord-West-Ecke geplant, um den Verkehr vom Ort fernzuhalten. Eventuell wird es an der Nord-Ost-Ecke noch eine Zufahrt für Lieferanten geben. Der Supermarkt soll die üblichen Öffnungszeiten haben. Hierfür ist kein 24-Stunden-Betrieb geplant.

Im Bereich Strom ist EnBW der Hauptpartner. Ggf. käme bei Wasserstoff ein anderer Partner in Frage. Beim Strom müsste geklärt werden, ob der Platz für mehrere Anbieter ausreicht. Die vorgestellte Kombination von Ladepark und Supermarkt gibt es bisher noch nicht.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel weist auf die 3 Supermärkte im Nachbarort hin und hält es für fraglich, dass sich ein weiterer rentiert bei 920 Einwohnern. Er stellt den Antrag, in der Sitzung keinen Beschluss zu fassen, um Gelegenheit zu haben, die heute vorgestellten Planungen mit Einwohnern des Ortsteils und auch der restlichen Gemeinde zu diskutieren.

Hinsichtlich der Befürchtungen, dass aufgrund der nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit NORMA evtl. doch kein Supermarkt realisiert wird teilt Herr Noss mit, dass nach der Zustimmung der Gemeinde die definitive Planung beginnen kann und ca. 2 Jahre dauern wird. In dieser Zeit wird auch geklärt, welche Supermarkt diesen Standort übernimmt. Klares Ziel ist es, dass es nicht nur ein Getränkemarkt oder ähnliches sein wird, aber eine Garantie kann nicht gegeben werden.

Die Kombination des Mobilitätszentrums mit einem Freizeitangebot ist üblicherweise nicht angedacht. Da hier der Nutzen für die Gemeinde gegeben sein sollte und Leerstand auch nicht im Sinne der Kell-Gruppe ist, können auch solche Ideen diskutiert werden.

Ob für die Anbindung an die Kreisstraße ggf. ein Kreisverkehr oder eine Ampel nötig sein werden, ist noch völlig offen. Die Kosten hierfür werden meistens nach diversen Faktoren umgelegt. Bisher gibt es noch keine Mobilitätszentren mit der Kombination von Elektro und Wasserstoff. Einige kommen demnächst. Die Anzahl ist ihm aktuell nicht bekannt, wird er aber recherchieren und der Gemeinde noch mitteilen.

Die Frage, ob Bereitschaft zur vertraglichen Regelung besteht, dass nach dem erfolgreichen Bebauungsplan-Verfahren nicht nur die Ladestationen, sondern auch der Supermarkt und die anderen Komponenten umgesetzt werden, bleibt offen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud weist darauf hin, dass der Gemeinderat bei Zweifeln an der Umsetzung im Bebauungsplan-Verfahren immer noch sein Einvernehmen verweigern kann. Außerdem stellt er fest, dass für die zulässige Größe von Märkten der Regionale Planungsverband zuständig ist.

Er macht zudem auf den Hinweis aufmerksam, den er Herrn Noss bei seiner ersten Anfrage gegeben habe. Er sagte damals, er glaube nicht, dass der Gemeinderat für die Aufstellung eines Bebauungsplanes stimmt, wenn sich für den Ort Erbshausen-Sulzwiesen nicht auch ein Vorteil ergeben würde.

Da noch kein Verkehrsgutachten erstellt wurde, sind laut Herrn Noss Schätzungen zu der Anzahl der zu erwartenden Ladevorgänge pro Tag schwierig. Bei LKWs ist aufgrund der längeren Ladevorgänge eine geringere Frequenz zu erwarten. Momentan wird die Autobahn an dieser Stelle von ca. 50.000 PKWs und 10.000 LKWs pro Tag befahren. Genauere Zahlen wird er nachreichen.

Nach der Diskussion stimmt der Gemeinderat über den Antrag von Zweitem Bürgermeister Bruno Strobel zur Vertagung der Entscheidung ab:

einstimmig beschlossen Ja 12

Abschließend teilt Herr Noss mit, dass er auch für die Diskussion mit den Bürgern zur Verfügung stehen würde und offen ist hinsichtlich Alternativen für den Supermarkt.

zurückgestellt

TOP 2 Bauantrag auf Bodenverbesserung, Fl. Nr. 1295, Lage „Rote Marter“, Gemarkung Rieden

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches (-BauGB-) im Außenbereich der Gemarkung Rieden. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB) und es z. B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das Grundstück, Fl. Nr. 1295, Lage „Rote Marter“ umfasst eine Fläche von 1,69 ha und befindet sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Riedener Senke“. Auf einer Teilfläche von 5.162,80 m² soll eine Bodenverbesserung durchgeführt werden. In diesem Bereich hat das Feldstück 35 bis 42 Bodenpunkte. Teilweise ist die Humusschicht lediglich wenige Zentimeter dick, darunter befindet sich eine Schicht mit gewachsenen Steinen.

Im Zuge der Maßnahme ist vorgesehen, im mittleren Durchschnitt 30 cm, an der höchsten Stelle maximal 40 cm aufzufüllen. Der Oberboden (Humus) von den geplanten Baumaßnahmen Flurstück 874 (Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Maschinenhalle) und Flurstück 1014 (Errichtung eines Wasserspeicherbeckens), jeweils Gemarkung Rieden, soll dafür auf das Grundstück Fl. Nr. 1295 verbracht werden. Beide Grundstücke, Fl. Nrn. 874 u. 1014, deren Bonität bei 70–76 Bodenpunkten liegt, befinden sich im Eigentum des Antragstellers und werden seit mehr als 5 Jahren biologisch bewirtschaftet.

Laut Auskunft des Landratsamtes, Fachbereich Wasserrecht, ist nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg für das geplante Aufbringen des Oberbodens im vorliegenden Fall keine Ausnahme von der Wasserschutzgebietsverordnung „Riedener Senke“ erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stellt fest, dass es sich hinsichtlich des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB um ein Vorhaben für einen landwirtschaftlichen Betrieb handelt, das nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Daraus resultierend wäre das Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag auf Bodenverbesserung, Fl. Nr. 1295, Lage „Rote Marter“, Gemarkung Rieden, in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 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 Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus und Errichtung einer Dachgaube u. Vergrößerung Balkon, Augustinerstr. 16, Fl. Nr. 1730/11, Gemarkung u. GT Hausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Süden des GT Hausen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Somit liegt das Grundstück im sog. unbeplanten Innenbereich, im Zusammenhang der bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-).

Neben vorhandenen zwei Stellplätzen in der Doppelgarage ist ein weiterer Stellplatz nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus mit Errichtung einer Dachgaube und Vergrößerung eines Balkons auf dem Grundstück Fl. Nr. 1730/11, Augustinerstr. 16, Gemarkung und Gemeindeteil Hausen in der vorliegenden Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 4 Bauantrag zum Neubau einer Garage mit vier Stellplätzen, Glockenbergstr. 10, Fl. Nr. 834, Gemarkung und Gemeindeteil Rieden

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Glockenberg, 1. Änderung, links der Esslebener Straße, 3. Änderung“. Das in der Sitzung des Gemeinderates am 02.05.2024 beschlossene Aufhebungsverfahren des Bebauungsplans wegen geplanter Neubebauung ist noch nicht abgeschlossen.

In Abstimmung mit dem Landratsamt ergibt sich aktuell folgender Sachverhalt:

Da der Bebauungsplan „Links der Esslebener Straße“ aufgehoben wurde, sind dessen Festsetzungen nicht anzuwenden. Ebenso sind die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Glockenberg“ nicht anzuwenden, da die 1. Änderung sich nicht auf diesen bezieht. Für das Baugrundstück ist lediglich noch die 1. Änderung Glockenberg gültig. Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Glockenberg“ jedoch noch die Art der Nutzung sowie Baugrenzen festgesetzt wurden, sind diese weiterhin anzuwenden. Weitere Festsetzungen wie z. B. zu Dachform bzw. Dachneigung sind nicht vorhanden.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Garage mit vier Stellplätzen. Da es zu Dachform bzw. Dachneigung keine Festsetzung im Bebauungsplan gibt, ist die Ausführung mit Walmdach (Garage) bzw. Zeltdach (Abstellraum) möglich.

Die aktuelle Fassung des Bauvorhabens hält sich nach Einschätzung der Verwaltung an die Vorgaben des Bebauungsplans und hätte daher auch als Vorlage im Genehmigungsverfahren eingereicht werden können.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Garage mit vier Stellplätzen auf dem Grundstück Glockenbergstr. 10, Fl. Nr. 834, Gemarkung und Gemeindeteil Rieden, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 5 Verschiedenes

TOP 5.1 Stadt Arnstein, 13. Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Handwerkerhöfe Schwebenried“ - förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.04.2024 die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB behandelt wurde.

Da sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Handwerkerhöfe Schwebenried“ auch der Flächennutzungsplan geändert.

Grund der 13. Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht der Stadt Arnstein, in Zusammenarbeit mit örtlichen Gewerbetreibenden ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auszuweisen mit dem Ziel, im Stadtteil Schwebenried Erweiterungsflächen für örtliche Gewerbetreibende und im untergeordneten Rahmen auch Flächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung stellen zu können.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist, im Ortsteil Schwebenried wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Es gibt mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden nach Grundstücken mit variabler Größe. Im bestehenden Gewerbebereich sind keine Grundstücke mehr vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Stadt Arnstein sowohl die Möglichkeiten zur Erweiterung bestehender örtlicher Betriebe, die nach einer Möglichkeit zur Vergrößerung suchen, als auch für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und erhöht somit Ihre Attraktivität entsprechend. Ziel ist es, Arbeitsplätze innerhalb der Ortslage Schwebenried zu erhalten und zu schaffen. Die Ausweisung des Gewerbegebietes „Handwerkerhöfe Schwebenried“ schließt an die bestehende gewerbliche Bebauung der Ortslage Schwebenried an und erweitert das bestehende Gewerbeareal.

Es wurden von der Gemeinde keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Von weiteren Beteiligten vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden behandelt bzw. in die Planung aufgenommen. Hinsichtlich der Belange für die Gemeinde Hausen bei Würzburg haben sich keine Änderungen ergeben.

Das Gremium spricht sich dafür aus, dem Planungsbüro die Rückmeldung zu geben, dass weiterhin keine Einwände seitens der Gemeinde Hausen bestehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Zuständigkeit Belegung Wanderschutzhütte in Hausen

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in der 69. Sitzung vom 27.06.2024 mitgeteilt wurde, dass der bisherige Verantwortliche für die Wanderschutzhütte in Hausen dafür nicht mehr zur Verfügung steht und daher ein Nachfolger gesucht wird.

Inzwischen hat sich der ehemalige Gemeinderat Mathias Fiedler bereit erklärt, sich künftig um die Belegung der Wanderschutzhütte zu kümmern.
Es gab auch noch eine weitere Meldung, aber erst später.

Der Gemeinderat erhebt keine Einwände dagegen, dass sich künftig Herr Fiedler um die Wanderschutzhütte kümmert.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Bauarbeiten Fährbrücker Straße

Erster Bürgermeister Bernd Schraud nimmt Bezug auf die letzte öffentliche Sitzung, in der ein von der Umleitung aufgrund der Sperrung der Fährbrücker Straße betroffener Anwohner angefragt hat, künftig die Bürger vorab über solche Maßnahmen z.B. über die Dorfzeitung zu informieren.

Dazu teilt er mit, dass bei kurzfristigen Maßnahmen dies aufgrund des Redaktionsschlusses der Dorfzeitung im Allgemeinen nicht möglich ist.

Die Sperrung der Fährbrücker Straße inklusive Umleitungsstrecke wurde jedoch bereits im Mitteilungsblatt in der Juni-Ausgabe der Dorfzeitung veröffentlicht. Dass sich die Sperrung über den angedachten Zeitraum hinaus verzögerte, hat sich erst im Rahmen der Arbeiten ergeben.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.4 Fahrrad-Workshop in Rieden in den Sommerferien

Gemeinderat Oliver Rumpel teilt mit, dass im Rahmen des Ferienprogramms in Rieden voraussichtlich wieder ein Tag des Fahrrads stattfinden wird.

Die Kinder aus allen Gemeindeteilen sowie umliegenden Ortschaften sind willkommen.

Die genauen Daten werden noch durch Aushang und über Soziale-Netzwerke bekannt gegeben.

zur Kenntnis genommen