



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 73. 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 GT Erbshausen

Sachverhalt:

In der letzten Gemeinderatssitzung wurde darüber informiert, dass die Kell Immobilien-Projekt GmbH die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung sowie den Ausbau umweltfreundlicher Ladeinfrastruktur und E-Mobilität in Verbindung mit einem gastronomischen Angebot plant.

Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans, der folgende Festsetzungen enthalten soll, wurde vorgelegt:

- 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 Erbshausen.

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 Erbshausen.

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.

Herr Noss von der Kell Gruppe war in der Sitzung anwesend. Er erläuterte die Planung und beantwortete Fragen.

Um Gelegenheit zu haben, die vorgestellten Planungen mit Einwohnern des Ortsteils und auch der restlichen Gemeinde zu diskutieren, stimmte der Gemeinderat der Vertagung der Entscheidung zu. Der entsprechende Termin von Gemeinderäten mit Bürgern, an dem auch Herr Noss teilnahm, fand am 19.09.2024 statt.

Für die heutige Sitzung hat H. Noss seine Teilnahme abgesagt.

2. Bgm. Bruno Strobel teilt mit, dass nach übereinstimmender Auffassung der Gemeinderäte von Erbshausen, die Behandlung des Tagesordnungspunktes verschoben werden sollte und stellt daher den Antrag gemäß Geschäftsordnung auf Vertagung bis zur nächsten Sitzung des Gemeinderates.

1. Bgm. Schraud ergänzt, dass es ein Anliegen von Herrn Noss sei, die Entscheidung wegen zu beauftragender Gutachten nicht zu weit zu verschieben, weil damit für das Unternehmen wertvolle Zeit verloren gehe.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag des 2. Bgm. Bruno Strobel, die Behandlung des Tagesordnungspunktes wegen noch vorhandenem Klärungsbedarf bis zu einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates zu vertagen, zu.

mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 1

TOP 2	Aufhebungsbeschluss für die Aufhebung und Teilaufhebung der sich überlagernden Bebauungspläne "Am Glockenberg, 1. Änderung / Links der Esslebener Straße, 3. Änderung" und "Glockenberg"
--------------	---

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates am 02.05.2024 erging folgender Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans „Am Glockenberg“, 1. Änderung / „Links der Esslebener Straße“, 3. Änderung wegen geplanter Neubebauung Glockenbergstr. 10, Fl. Nr. 834, GT und Gemarkung Rieden zu, mit der Maßgabe, dass das vorgesehene neue Wohnhaus auf Fl. Nr. 834 nicht näher an den bestehenden Zimmereibetrieb heranrückt als das ehemalige Wohnhaus. Der vorhandene Betrieb, der durch die vorhandene Bebauung eingeschränkt ist, darf infolge des Verfahrens nicht in stärkerem Maße beschränkt werden.

Das Verfahren für die Aufhebung des Bebauungsplans „Am Glockenberg“, 1. Änderung / „Links der Esslebener Straße“, 3. Änderung wird von der Gemeinde Hausen bei Würzburg durchgeführt. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, Würzburg von den Grundstückseigentümern beauftragt.

Herr Öchsner vom Planungsbüro Auktor nimmt an der heutigen Sitzung teil, um den Verfahrensablauf zu erläutern.

Da es sich im vorliegenden Fall um zwei sich überlagernde Bebauungspläne „Am Glockenberg“, 1. Änderung / „Links der Esslebener Straße“, 3. Änderung und „Glockenberg“ handelt, ist ein weiterer Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Glockenberg“ erforderlich. Dieser ist nach wie vor noch rechtsgültig.

Die Bauleitpläne beinhalten die Ausweisung von Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO (Bebauungsplan „Am Glockenberg“ 1. Änderung / „Links der Esslebener Straße“, 3. Änderung) bzw. die Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Bebauungsplan „Glockenberg“).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke mit den Flurnummern 834 und 834/44 (vollständig) und Fl. Nr. 852/8 (teilweise).

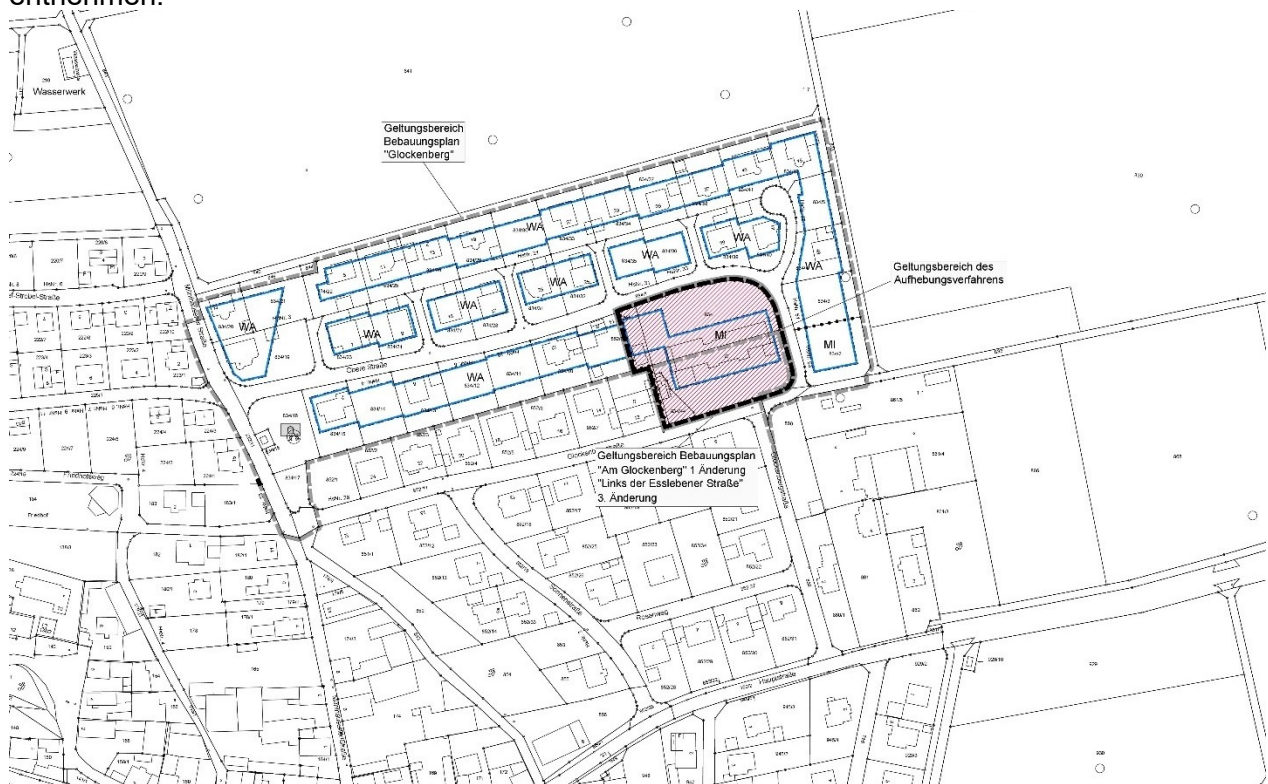
Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg erfolgt die Aufhebung bzw. Teilaufhebung der Bauleitpläne in einem gemeinsamen Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit gelten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme. (§ 13 Abs. 2 BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ebenso wird auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Umgriff des Geltungsbereiches der Aufhebung ist aus nachfolgender Plandarstellung zu entnehmen.



Gemeinderat Karl Erwin Rumpel trifft ein.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion wird noch einmal die aktuelle Situation des bzw. mögliche Auswirkungen des Verfahrens auf den vorhandenen Zimmereibetrieb erörtert. Eine Erweiterung des Betriebs wäre nach Auffassung von Herrn Öchsner schon jetzt kritisch zu betrachten. Bei vorhandenem Bestandsschutz wäre dennoch eine Weiterentwicklung schwierig. Gemeinderat Dieter Schmidt gibt zu bedenken, dass durch das Aufhebungsverfahren das Bauprojekt nach § 34 BauGB zu beurteilen ist und damit dem Bauherrn mehr Handlungsspielraum gegeben wird. Alternativ wäre, wie schon angesprochen, eine Änderung des Bebauungsplans möglich, was aber mehr Aufwand und eine längere Verfahrensdauer zur Folge hätte.

Erster Bürgermeister Schraud schlägt daher vor, die Zustimmung des Gemeinderates von einem noch abzuschließenden, städtebaulichen Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Gemeinde Hausen abhängig zu machen, der konkrete Vorgaben enthält wie z. B., dass die künftige Bebauung nicht näher an die Zimmerei rückt, als die ehemals vorhandene und somit den Betrieb in nicht stärkerem Maße zu beschränken.

Eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes ist lt. Herrn Öchsner aktuell nicht erforderlich. Hierzu bietet sich eher an, ein gesondertes Verfahren unter Betrachtung der Gesamtsituation des Gemeindeteils Rieden durchzuführen.

Wie bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 02.05.2024 vom Ersten Bürgermeister Bernd Schraud ausgeführt, ergeben sich aufgrund der Einschätzung des Landratsamtes keine Auswirkungen für die Zimmerei. Die Verwaltung geht auch in der heutigen Sitzung davon aus, dass somit bei der Gemeinderätin Ulrike Feser keine persönliche Beteiligung im Sinne Art. 49 GO vorliegt und sie daher nicht von der Abstimmung auszuschließen ist. Vom Gremium werden dagegen keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen beschließt die Aufhebung bzw. Teilaufhebung der sich überlagernden Bebauungspläne „Am Glockenberg“ 1. Änderung / „Links der Esslebener Straße“ 3. Änderung und „Glockenberg“ mit der Maßgabe, dass das vorgesehene, neue Wohnhaus auf Fl. Nr. 834 nicht näher an den bestehenden Zimmereibetrieb heranrückt als das ehemalige Wohnhaus.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg macht den Beschluss von der Erstellung eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Antragsteller, Herrn Peter Koob und der Gemeinde Hausen abhängig, der den Sachverhalt des „nicht näher an den bestehenden Zimmereibetrieb Heranrückens“ regelt.

Die Bauleitpläne beinhalten die Ausweisung von Mischgebietsflächen gemäß § 6 BauNVO (Bebauungsplan „Am Glockenberg“ 1. Änderung / „Links der Esslebener Straße“ 3. Änderung) bzw. die Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO (Bebauungsplan „Glockenberg“).

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Grundstücke mit den Flurnummern: 834, 834/44 vollständig und 852/8 teilweise.

Gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Würzburg erfolgt die Aufhebung bzw. Teilaufhebung der Bauleitpläne in einem gemeinsamen Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Somit gelten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend.

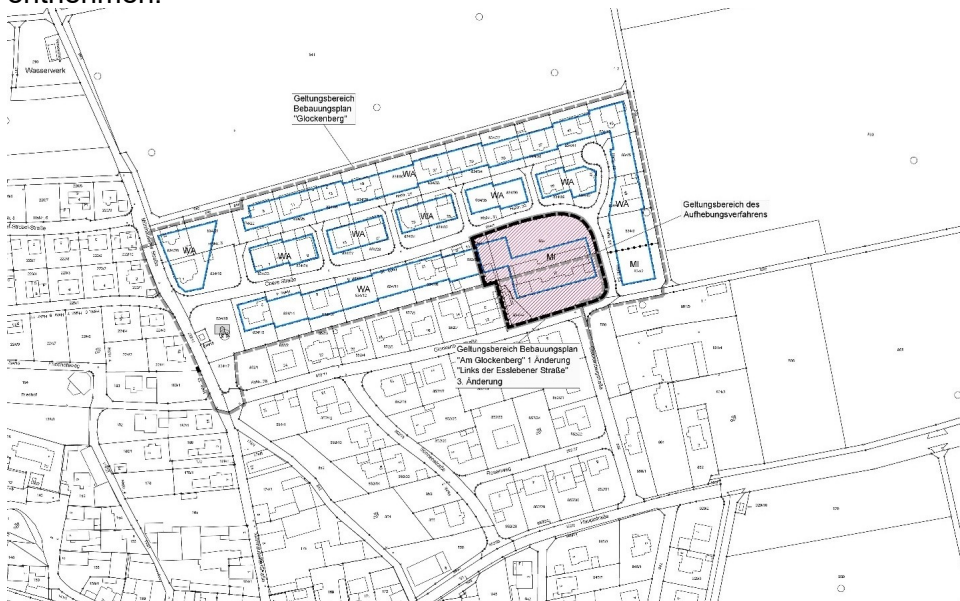
Gemäß § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten im Rahmen einer Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme. (§ 13 Abs. 2 BauGB).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ebenso wird auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Umgriff des Geltungsbereiches der Aufhebung ist aus nachfolgender Plandarstellung zu entnehmen.



Mit der Aufhebung der Bauleitplanungen ist die Auktor Ingenieur GmbH, Berliner Platz 9, 97080 Würzburg, seitens des Antragstellers zum Aufhebungsverfahren beauftragt.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 3 Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage mit Antrag auf isolierte Befreiung, Am Kracken 5, Fl. Nr. 535/4, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im als allgemeinem Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Bereich „PG 1“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach, 2. Änderung“.

In der Sitzung des Gemeinderates am 06.07.2023 wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen beschlossen, im Rahmen eines Bauantrags einem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf ein Flachdach für das Wohnhaus zuzustimmen. Die Bebauung soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhe nach den Vorgaben des Bebauungsplans „An der Kirche, GT Erbshausen, Festsetzung C.1 Höhe und Höheneinstellung von Hauptgebäuden) richten.

Festsetzung C.1: Für Gebäude mit Flachdächern ist eine maximale Gebäudehöhe von insgesamt 7,00 m zulässig. Der untere Bezugspunkt bildet die Straßenhöhe in der Mitte der äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Straßenfront. (...) Den oberen Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe bildet der First bzw. die Oberkante der Attika.

Der Bauantrag bedarf folgender Befreiungen:

1. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des Wohnhauses – aus gestalterischen und energetischen Gründen mit Flachdach.
Dächer aller Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind lt. Festsetzung I. b) 3.1 des Bebauungsplans als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° +/- 3° auszuführen.
2. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Doppelgarage – aus gestalterischen Gründen ebenfalls mit Flachdach, das begrünt ausgeführt wird.
Ein Flachdach ist lt. Festsetzung I. b) 3.4 des Bebauungsplans „ausnahmsweise zulässig“ für Garagen, die im bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und deren Dach als Terrasse benutzt wird. Im vorliegenden Fall der Garage besteht ein bautechnischer Zusammenhang mit dem Hauptgebäude, die Nutzung des (begrünten) Garagendaches als Terrasse ist nicht vorgesehen.

Zur Festsetzung des Bebauungsplanes Punkt 10 wird mitgeteilt, dass die Festsetzung zum Schallschutz beachtet wurde und das Wohnhaus eine kontrollierte Wohnraumlüftung sowie Schallschutzfenster im Bereich der Gebäude-Westseite erhalten wird.

Die Entwässerung ist nachgewiesen; das Niederschlagswasser von Wohnhaus und Garage wird über eine Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geleitet.

Bezugsfälle:

25.01.2018

Wohngebäude (Tiny-House) mit Garage auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Wasen 24, Fl. Nr. 529/3:

Zustimmung zum Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zu Dachform und Dacheindeckung bei Wohnhaus und Garage zugunsten eines jeweiligen Flachdaches.

01.10.2020

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 530/1, Wasen 17.

Zustimmung zum Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur Dachform der Doppelgarage zugunsten eines Flachdaches mit Begrünung.

22.02.2024

Errichtung einer Doppelgarage und Überdachung des Eingangsbereichs auf dem Grundstück der Gemarkung Erbshausen, Wasen 3, Fl. Nr. 532/7.

Zustimmung zum Antrag auf Befreiung von der Festsetzung zur Dachform der Doppelgarage zugunsten eines Flachdaches mit Begrünung.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück, Am Kracken 5, Fl. Nr. 535/4, Gemarkung und GT Erbshausen in der vorgelegten Form zu und erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“

für die Flachdachausführung des Wohnhauses von

I b) 3.1: Gebäude mit zwei Vollgeschossen sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° +/- 3° auszuführen.

sowie für die Flachdachausführung des Doppelcarports von

I b) 3.4: Ein Flachdach ist ausnahmsweise zulässig für Garagen, die im bautechnischen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen und deren Dach als Terrasse benutzt wird.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Seebach" zur Errichtung einer Stützmauer und eines Zaunes, Fl. Nr. 938/5, Am Läusbühl 5, Gemarkung u. GT Rieden

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Seebach“ im GT Rieden.

In der Sitzung des Gemeinderates vom 24.05.2022 wurde das Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage im Genehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt vor.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.2 sind „Abgrabungen und Auffüllungen möglichst zu vermeiden“ bzw. ist „an das Nachbargrundstück übergangslos anzuschließen“.

Laut Festsetzung Nr. 6.2.5 sind "Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 1,30 m, gemessen an der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, in durchlässiger Weise auszuführen."

Wie der Antragsteller mitteilt, musste an der Süd- bzw. Westgrenze des Grundstücks teilweise bis zu 1 m aufgefüllt werden. Die Befestigung soll nun mit Schalungs- oder L-Steinen erfolgen, die an der höchsten Stelle 1 m hoch sind, so dass ein übergangsloser Anschluss an das Nachbargrundstück nicht gegeben ist. Auf der Befestigung soll zwecks Einfriedung ein Zaun mit einer Höhe von 1,3 m angebracht werden, woraus sich eine Höhe von bis zu 2,3 m anstelle der maximal zulässigen Höhe von 1,3 m ergibt.

Zur Begründung wird seitens des Antragstellers das Ziel der Begradigung des Grundstücks, das aufgrund der Hanglage teilweise bis zu 1 m aufgefüllt werden musste und trotzdem noch ca. 0,7 m Höhenunterschied aufweist angeführt sowie die Notwendigkeit des Zaunes zur Absturzsicherung und dass die gleiche Höhe der Einfriedung im Baugebiet bereits genehmigt sei.

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

Es ist festzustellen, dass in Bezug auf die Höhe der Einfriedung im Baugebiet bisher keine Befreiung erteilt wurde.

Im Rahmen der sich anschließenden Diskussion werden Befürchtungen zur möglichen Schaffung von Bezugsrecht geäußert. Es wird zudem ein Hinweis gegeben, dass gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayBO „Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m“ im Innenbereich zulässig sind.

Gemeinderat Dieter Schmidt schlägt als Kompromiss vor, die Zaunhöhe von 1 m auf 0,9 m zu reduzieren. Seitens des Gremiums wird dem anwesenden Antragsteller gestattet, ergänzende Erklärungen abzugeben. Dieser teilt mit, dass er die Einfriedung, bestehend aus der Stützmauer + Zaun alternativ mit einer Höhe von einem Meter und einem Zaun mit einer Höhe von 0,90 m ausführen könne, so dass sich eine Gesamthöhe von 1,90 m ergibt.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt zur Errichtung einer Stützmauer dem Antrag auf isolierte Befreiung für das Grundstück Fl.-Nr. 938/5, Am Läusbühl 5, Gemarkung und GT Rieden von der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans „Am Seebach“ Nr. 5.2, wonach Abgrabungen und Auffüllungen möglichst zu vermeiden sind und an das Nachbargrundstück übergangslos anzuschließen ist, in der vorgelegten Form zu.

Die Erteilung einer Zulassung nach § 23 Abs.5 BauNVO für Stützmauern außerhalb der Baugrenze durch das Landratsamt wird befürwortet.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt zur Errichtung eines Zaunes auf der Stützmauer dem Antrag auf isolierte Befreiung für das Grundstück Fl.-Nr. 938/5, Am Läusbühl 5, Gemarkung und GT Rieden von der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans „Am Seebach“ Nr. 6.2.5, wonach Einfriedungen auf der Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 1,30 m, gemessen an der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, in durchlässiger Weise auszuführen sind, in der vorgelegten Form zu, mit der Maßgabe der Beachtung der Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 57 Abs.1 Nr. 7a, Verfahrensfreiheit bei Höhe bis zu 2 m).

mehrheitlich beschlossen Ja 8 Nein 5

TOP 5 Antrag auf Vorbescheid zur Grundstücksteilung, Errichtung eines Wohnhauses mit Anbau sowie einer Halle bzw. eines Carports, Fl. Nr. 81, Brunnenstr. 1 u. Fl. Nr. 71, „Nähe Pfarrgasse“, Gemarkung u. GT Hausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan im Altort des GT Hausen, im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Der Bauherr plant eine Teilung der Grundstücke Fl. Nr. 81, Brunnenstr. 1 u. Fl. Nr. 71, „Nähe Pfarrgasse“. Auf dem südlich, neu gebildeten Grundstück soll, nach Beseitigung der westlich entlang der Brunnenstraße vorhandenen Bebauung, ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Sattel- bzw. Walmdach sowie ein Anbau mit Flachdach errichtet werden. Zusätzlich soll im östlichen Teil dieses Grundstücks auf der Grünfläche unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Scheune eine Halle bzw. ein Carport errichtet werden.

Im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid stellt der Bauherr folgende Fragen:

Frage 1:

Für einen Neubau des Wohnhauses ist es notwendig, den Abriss der beiden Gebäude (Anlage 1, Nr. 1 und 2) durchzuführen. Ist dies aus Sicht der Gemeinde zulässig und gibt es hierfür Vorschriften, die zu beachten sind?

Frage 2:

Ist die Grundstücksteilung der Grundstücke, Fl. Nr. 81 und Fl. Nr. 71 so möglich wie in Anlage 1 zu sehen? (s. rote Linie)

Frage 3:

Ist ein Neubau eines Wohnhauses auf der westlichen Grundstücksgrenze auf das bestehende Fundament bzw. die bestehenden Mauern möglich und zulässig? (siehe Anlage 2, Nr. 1)

Frage 4:

Ist ein Neubau eines Wohnhauses mit einer Abstandsfläche von 2 m zur westlichen Grundstücksgrenze möglich und zulässig und wenn ja, welche Voraussetzungen müssen dafür getroffen werden? (s. Anlage 3, Nr. 1)

Frage 5:

Gibt es für das Vorhaben unter Frage 4 besondere Vorgaben in Bezug auf Abstände zu dem [bestehenden] Carport? (Anlage 3, Nr. 2)

Frage 6:

Als welche Art von Land ist die Grünfläche anzusehen? (Bauland, Grünland, Gartenland,...?), (Anlage 3, Nr. 3)

Frage 7:

Ist es möglich, ein Carport oder eine Halle im Bereich an das bestehende Gebäude anzubauen und welche Vorgaben gibt es hierfür? (Anlage 3, Nr. 4 u. Nr. 5)

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde in seiner aktuellen Fassung als MD-Dorfgebiet

Im Sinne der Baunutzungsverordnung (-BauNVO-) dargestellt. Somit befindet sich das Grundstück im sog. unbeplanten Innenbereich, in im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-). Zur Zulässigkeit von Vorhaben legt § 34 Abs. 1 BauGB folgendes fest: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung wird ein Einfügen von der Verwaltung unkritisch gesehen.

Zu Frage 1:

Für die geplante Beseitigung der Gebäude nach Frage 1 gelten Vorschriften gem. Art. 57 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-).

Verfahrensfrei ist die Beseitigung von 1. Anlagen nach Abs. 1 bis 3, 2. freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3, 3. sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m. ²Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.³Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerksplaner im Sinn des Art. 62a Abs. 1 beurteilt und im erforderlichen Umfang nachgewiesen werden, dass das Gebäude oder die Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, während und nach der Beseitigung standsicher sind; die Beseitigung ist, soweit notwendig, durch den qualifizierten Tragwerksplaner zu überwachen.⁴Satz 3 gilt nicht, soweit an verfahrensfreie Gebäude angebaut ist.(..)

Zu Frage 2:

Gegen die geplante Grundstücksteilung (Frage 2) gibt es seitens der Verwaltung keine Einwände, da beide Grundstücke nach der Teilung weiterhin direkt an der Brunnenstraße anliegen.

Zu Fragen 3 – 5:

Die Zuständigkeit zu den Fragen 3 – 5 (Abstandsflächenrecht) liegt bei der Baubehörde im Landratsamt.

Zu Frage 6:

Die sich im Osten anschließende Grünfläche ist im Flächennutzungsplan als „Grünfläche (wie Parkanlagen,..Dauerkleingärten,..Sport-Spielplätze,..)“ dargestellt.

Die Fläche auf der neu entstehenden südlichen Grundstückshälfte, unmittelbar östlich an das vorhandene Nebengebäude angrenzend, ist im Flächennutzungsplan analog zum westlichen Bereich als MD-Dorfgebiet dargestellt.

Ein möglicher Anbau an das Gebäude wäre nach Einschätzung der Verwaltung unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage dem Antrag auf Vorbescheid zur Grundstücksteilung, Errichtung eines Wohnhauses mit Anbau sowie einer Halle bzw. eines Carports auf dem Grundstück, Fl. Nr. 81, Brunnenstr. 1 und Fl. Nr. 71, „Nähe Pfarrgasse“, Gemarkung u. GT Hausen, vorbehaltlich der später folgenden Eingabeplanung sowie der Prüfung bauplanungsrechtlicher Belange im Landratsamt wie beispielsweise dem Abstandsflächenrecht, in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 6 Antrag auf Betrieb einer Kleinkläranlage mit Einleitung des gereinigten Abwassers über eine Versickerungsmulde in den Untergrund, Kirchweg 3, Fl. Nr. 145, Gmk. Erbshausen, Gde. Hausen; Stellungnahme der Gemeinde als Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Beim Landratsamt Würzburg liegt ein Antrag auf Betrieb einer Kleinkläranlage (12EW) mit Versickerung des gereinigten Abwassers über eine Versickerungsmulde in den Untergrund auf dem Grundstück Fl. Nr. 145, Kirchweg 3, Gemarkung Erbshausen vor. Das Abwasser des Grundstücks wurde bisher über eine Kleinkläranlage gereinigt und über eine vorhandene Entwässerungsleitung in den östlich des Grundstücks befindlichen, wegbegleitenden Flurgraben in den Fullenbach eingeleitet. (Wasserrechtlicher Bescheid v. 21.01.2014)

Das Grundstück befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile des GT Erbshausen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist es unter dem Begriff „Flächen für landwirtschaftliche Aussiedelungen“ dargestellt. Das Landratsamt Würzburg muss jetzt über die Inbetriebnahme der Anlage entscheiden. Die Gemeinde Hausen bei Würzburg wird dazu in ihrer Funktion als Träger öffentlicher Belange angehört.

Beschluss:

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Betrieb einer Kleinkläranlage mit Versickerung des gereinigten, häuslichen Abwassers über eine Versickerungsmulde in den Untergrund auf dem Grundstück Fl. Nr. 145, Kirchweg 3, Gemarkung Erbshausen in der vorgelegten Form keine Einwendungen, soweit fachbehördlich überprüft die gesetzlichen Vorgaben erfüllt sind.

einstimmig beschlossen Ja 13 Nein 0

TOP 7 Antrag auf Leitungsverlegung (Stromleitung, Leerrohr und Speed-Pipe) in gemeindlichem Grund für die Befüll- und Entnahmepumpen eines Wasserspeicherbeckens auf dem Grundstück Fl. Nr. 1014, Gemarkung Rieden

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates am 02.05.2024 wurde dem Bauantrag zur Errichtung eines Wasserspeicherbeckens mit 15.320 m³ Volumen und Zaunumrandung, Lage „Weiße Marter“, Fl. Nr. 1014, Gemarkung Rieden, vorbehaltlich eines positiven Prüfungsergebnisses durch das Landratsamt in Bezug auf die Einhaltung der Vorgaben zum festgesetzten Wasserschutzgebiet, in der vorliegenden Form die Zustimmung erteilt. Das Vorhaben wurde bereits genehmigt (Wasserrechtlicher Bescheid vom 18.07.2024).

Mit Nachricht vom 16.09.2024 wird die Zustimmung zur Nutzung von Gemeindegrund für die Verlegung einer Stromleitung sowie das Setzen eines Stromkastens beantragt.

Das Grundstück Fl. Nr. 1014, Gemarkung Rieden soll mit einer Stromleitung, einem Leerrohr und einer Speedpipe (für einen möglichen, späteren Internetanschluss) erschlossen werden, um die Befüll- und Entnahmepumpen an das Stromnetz der ÜZ Mainfranken eG anzubinden. Der Übergabeanschluss befindet sich neben dem vorhandenen Stromkasten des Versorgers nordwestlich des Sportplatzes Rieden. Dort wäre ein zweiter Stromkasten zu setzen, in den der Übergabezähler eingebaut wird. Die geplante Leitung erstreckt sich von dort mit einer Länge von 654 m unmittelbar im westlich angrenzenden Bereich der Straße „Am Sportplatz“ bis zum Bildstock, westlich gegenüber des Sportheims und im weiteren Verlauf wiederum im westlich angrenzenden Bereich des Wirtschaftsweges in Richtung Süden bis zum Grundstück Fl. Nr. 1014 („Weiße Marter“).

Der geplante Verlauf betrifft folgende gemeindliche Grundstücke:

- Fl. Nr. 14/1 (Straße „Am Sportplatz“) vorhandener Übergabeanschluss -> Setzen eines zweiten Stromkastens für den Übergabezähler. Anschließend Unterqueren der Straße und Verlegung der Leitung im westlichen Randbereich der Straße, die südlich verlaufend nach ca. 110 m in den Wirtschaftsweg
- Fl. Nr. 1002 („Fährbrücker Weg“) übergeht.
Weiter fortlaufend bis zu den abzweigenden Feldwegen
- Fl. Nr. 1165 („Rote Marter) im Westen sowie Fl. Nr. 1013 („Weiße Marter“) im Osten (ca. 520 m).
Hier Unterqueren der Wirtschaftswege
- Fl. Nr. 1002 in Richtung Osten und unmittelbar anschl. auch Fl. Nr. 1013 in Richtung Westen.
Von dort geht die Leitung in das private Grundstück,
- Fl. Nr. 1014 („Weiße Marter“) des Antragstellers.

Der Antragsteller versichert, dass alle Arbeiten von einer Fachfirma ausgeführt und somit Einbaurichtlinien bzw. vorhandene Versorgungsleitungen berücksichtigt sowie die anfallenden Kosten für die Grundbucheintragungen bzw. den gemeindlichen Aufwand von ihm übernommen werden.

Im weiteren Verlauf erklärt der Antragsteller, dass ein ca. 70 – 80 cm breiter Randstreifen vorhanden ist und die Fräsbreite bei ca. 20 cm liegt. Vorgesehen sei, die verbleibende Erde wieder einzubauen um die Abschnitte anschließend wieder zu verdichten.

Er bietet an, im Zuge der Arbeiten auch eine Speed-Pipe für die Gemeinde mit einzulegen, um die Installation eines Datenkabels zwischen dem Ort und dem Brunnen „Riedener Senke“ zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Hierzu wäre eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Antragstellers und Grundstückseigentümers einzutragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Leitungsverlegung (Stromleitung, Leerrohr und Speed-Pipe) in gemeindlichem Grund für die Befüll- und Entnahmepumpen eines Wasserspeicherbeckens auf dem Grundstück Fl. Nr. 1014, Gemarkung Rieden mit dem folgenden Verlauf durch gemeindeeigene Grundstücke zu:

- Fl. Nr. 14/1 (Straße „Am Sportplatz“) vorhandener Übergabeanschluss -> Setzen eines zweiten Stromkastens für den Übergabezähler. Anschließend Unterqueren der Straße und Verlegung der Leitung im westlichen Randbereich der Straße, die südlich verlaufend nach ca. 110 m in den Wirtschaftsweg
- Fl. Nr. 1002 („Fährbrücker Weg“) übergeht.
Weiter fortlaufend bis zu den abzweigenden Feldwegen
- Fl. Nr. 1165 („Rote Marter) im Westen sowie Fl. Nr. 1013 („Weiße Marter“) im Osten (ca. 520 m).
Hier Unterqueren der Wirtschaftswege
- Fl. Nr. 1002 in Richtung Osten und unmittelbar anschl. auch Fl. Nr. 1013 in Richtung Westen.
Von dort geht die Leitung in das private Grundstück,
- Fl. Nr. 1014 („Weiße Marter“) des Antragstellers. Gesamtlänge ca. 654 m.

Vor der Baumaßnahme sind die Grenzsteine zu sichern und nach Beendigung ist mit dem Verursacher und der Gemeinde eine Bauabnahme durchzuführen, bei der alle Grenzzeichen vorhanden sein müssen.

Des Weiteren ist die Trasse mit einer Grunddienstbarkeit notariell auf Kosten des Verursachers im Grundbuch einzutragen. Diese Leitung ist im GIS-System einzumessen und entsprechend bei der Gemeinde zu hinterlegen.

Im Zuge der Arbeiten wird zudem eine Speed-Pipe für die Gemeinde mit eingelegt, um die Installation eines Datenkabels zwischen dem Ort und dem Brunnen „Riedener Senke“ zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Für den Abschnitt, der auf dem Grundstück des Antragstellers, Fl. Nr. 1014, Gemarkung Rieden verläuft, ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Antragstellers einzutragen.

Abstimmungsvermerke:

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

einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0

TOP 8 Verschiedenes

TOP 8.1 Anfrage zum Sachstand Kommunalinvestitionsprogramm KIP

Programm zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen im Bayern
Prüfung des Verwendungsnachweises für die Maßnahme
Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass die jetzige Auszahlung 127.700 €
lt. Änderungsbescheid der Regierung von Unterfranken vom 16.09.2024 beträgt.
Bisher waren 776.700 € bewilligt. Der Zuschuss kann um 50.000 € auf 826.700 € erhöht
werden, weil diese Fördermittel bei anderen Maßnahmen nicht benötigt wurden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.2 Hinweis auf abgestelltes Kraftfahrzeug ohne Zulassung

Gemeinderat Dieter Schmidt teilt mit, dass erneut ein abgemeldetes Kfz am Gewerbegebiet
„Wiesenweg“ abgestellt wurde. Erster Bürgermeister Bernd Schraud sichert zu, die Abholung zu
veranlassen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.3 Hinweis zu Umrüstung Straßenbeleuchtung auf LED

Gemeinderat Pascal Keller weist darauf hin, dass die Lichtkegel der im Gemeindeteil Rieden
neu eingebauten Leuchten durch die ÜZ Mainfranken weit in Richtung der Privatgrundstücke
leuchten anstatt in den Straßenraum. Dies sei bisher insbesondere im Bereich Obere Straße,
Glockenbergstraße aufgefallen. Der Bürgermeister wird sich an die ÜZ wenden, um eine mögliche
Änderung der Einstellung zu erfragen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.4 Umbau "Haus am Plätzle" - Anfrage zum Sachstand Förderantrag

Seitens der Zuhörer wird angefragt, ob der Förderantrag für den Umbau "Haus am Plätzle" schon gestellt sei. Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass die Lenkungsgruppe der Leader Arbeitsgemeinschaft „Wein, Wald, Wasser“ in ihrer letzten Sitzung den Antrag der Gemeinde für eine Leader-Förderung befürwortet hat. Damit ist der erste wichtige Schritt für eine Förderung der Umbaumaßnahme des "Haus am Plätzle" geschafft. Die Förderhöhe beträgt ca. 50 % der Projektkosten, höchstens jedoch 250.000 €. Die Gemeinde hat nun die noch notwendigen Unterlagen bei der Unterfränkischen Leader-Förderstelle eingereicht, welche für die Erstellung des Bescheids zuständig ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.5 Anfrage zu Hebesatz Grundsteuer

Seitens der Zuhörer wird angefragt, ob der neue Hebesatz für die Grundsteuer schon feststehe, teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass dies noch nicht der Fall ist, vorgesehen ist aber, dessen Höhe vor Beschlussfassung im Gemeinderat im Finanzausschuss zu behandeln.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.6 Anfrage nach Sachstand Anwesen Gramschatzer Str. 12

Seitens der Zuhörer ergeht die Frage nach dem Sachstand zum Grundstück Gramschatzer Straße 12. Hierzu erklärt Erster Bürgermeister Bernd Schraud, dass der Vorgang zur Bearbeitung beim Landratsamt liegt und seitens der Verwaltung der aktuelle Stand erfragt wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.7 Jubiläumsfeier Freiwillige Feuerwehr Hausen

Gemeinderat Nico Höfer weist auf das bevorstehende Jubiläumsfest der Freiwilligen Feuerwehr hin.

zur Kenntnis genommen