



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 78. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1	Information zur Ausfertigung eines städtebaulichen Vertrags im Zuge eines Bauvorhabens; Gast: S. Hennlich, Auktor Ingenieur GmbH
--------------	---

Sachverhalt:

In Zusammenhang mit der geplanten Errichtung einer Tankanlage für erneuerbare Energien soll auch ein Lebensmittelmarkt gebaut werden.

Der Gemeinderat möchte im Vorfeld einer Entscheidung klären, inwieweit der Projektentwickler für den (begleitenden) Bau eines Lebensmittelmarktes „in die Pflicht genommen“ werden kann. Welche Möglichkeiten bietet hier ein städtebaulicher Vertrag?

Kann die Errichtung eines Lebensmittelmarktes damit erzwungen werden?

Was passiert, wenn er nicht verwirklicht wird, weil sich beispielsweise nach Angabe des Projektentwicklers kein Kooperationspartner findet?

Ergeben sich mithilfe des städtebaulichen Vertrages Konsequenzen zulasten des Projektentwicklers, bzw. welche könnten das sein?

Wäre ein städtebaulicher Vertrag auch ein adäquates Mittel beim Verkauf von Gewerbefläche der Gemeinde mit dem Ziel der Errichtung eines Supermarktes?

Frau Hennlich stellt zunächst klar, dass das Ingenieurbüro Auktor und sie als Mitarbeiterin keine Rechtsauskunft geben darf. Danach erläutert sie, dass in einem städtebaulichen Vertrag ziemlich genau festgehalten werden kann, was im Bebauungsplan aufgenommen werden soll. Im vorliegenden Fall würde es sich um einen „Vorhabenbezogenen städtebaulichen Vertrag“ bzw. Bebauungsplan handeln. Die Ziele der Bauplanung sollten im Vertrag, wie beim Bebauungsplan, schon sehr genau formuliert werden, z.B. Wohn- oder Gewerbegebiet, etc.

Für genaue Festlegungen sind Gründe nötig, hier sollte ggf. ein Rechtsanwalt gefragt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass zu viele Forderungen einen Investor eventuell abschrecken könnten.

Im vorliegenden Fall hat der Investor Interesse an einem Markt, um den Fahrzeughaltern eine Möglichkeit zur Überbrückung der Ladezeit zu bieten. Falls dies nicht umsetzbar sein sollte, wäre auch ein Bäcker schon als Gewinn für den Ort zu sehen.

Bauzwang kann nicht umgesetzt werden, wie bei von der Gemeinde erworbenen Grundstücken, aber hier hat der Investor Interesse an der Entwicklung der Fläche. Vertragsstrafen, z.B. Geldstrafen, könnten jedoch im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.

Die Befürchtung, dass der Investor nur das Mobilitätszentrum ohne Lebensmittelmarkt oder ähnlichem umsetzt, teilt sie nicht, da er Interesse an der Nutzung der Fläche hat und eine andere Nutzung eine Bebauungsplan-Änderung erfordern würde, der die Gemeinde zustimmen müsste. Daher sieht sie hier keine Nachteile oder Risiken für die Gemeinde.

Ob es Alternativen zu monetären Vertragsstrafen gibt, müsste mit einer Rechtsberatung geklärt werden.

Dass ein Mobilitätszentrum nur gebaut werden darf, wenn ein Lebensmittelladen umgesetzt wird, ist im Bebauungsplan nicht festzulegen. Ob dies ggf. im städtebaulichen Vertrag geregelt werden könnte, müsste mit einem Rechtsanwalt geklärt werden.

Jedoch ist dies über den Satzungsbeschluss zu steuern. Dieser könnte erst gefasst werden, wenn die Umsetzung des Ladens sicher gegeben, z.B. entsprechende Verträge bereits geschlossen wurden.

Aber ACHTUNG: Der Abwägungsbeschluss nach der 2. Auslage führt schon zur Planungsreife des Bebauungsplans.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel nimmt Bezug auf Grundstücke im Gewerbegebiet, die z.B. zum Abstellen von Containern genutzt werden, bzw. deren Bebauung auch nach Jahren nicht fertiggestellt wurde, und erkundigt sich, ob im Kaufvertrag festgelegt werden kann, dass in solchen Fällen eine Rückforderung möglich ist.

– Gemeinderat Werner Mohr nimmt an der Sitzung teil.

Frau Hennlich empfiehlt, dies eher über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Für die rechtssichere Gestaltung eines solchen Vertrages braucht es aber einen Rechtsanwalt. Zusammenfassend hält sie fest, dass es schwierig ist, einen Investor zu etwas zu zwingen. Wichtig ist es, dass die Gemeinde überlegt, welchen Vorteil sie möchte. Der städtebauliche Vertrag ist wichtig, um die Finanzierung der Bauleitplanung zu regeln und außerdem zusätzliche Vorgaben zu fixieren. Die Übernahme der Erschließung kann z.B. im Vertrag festgehalten werden. Dabei sind aber Kosten für Wasser- und Kanal ausgenommen wegen der Abrechnung über Beiträge und Gebühren.

Frau Hennlich verlässt um 20:00 Uhr die Sitzung.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud meint, dass für genauere Klärung der Vertragsmöglichkeiten ein Rechtsanwalt eingeschaltet werden müsste. Die aktuelle Planung sieht jedoch die Entscheidung über den Antrag des Investors in einer nächsten Sitzung vor.

Gemeinderat Thomas Stuckenbrock ist der Ansicht, dass eine einmalige Beratung zur Rechtssicherheit sinnvoll ist und die Kosten im Vergleich zu eventuellen Konsequenzen gering sind.

Gemeinderat Nicolas Höfer regt an, hinsichtlich der Vertragsdetails und möglicher Grundstücksverkäufe in der nichtöffentlichen Sitzung weiter zu beraten.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Antrag des St. Elisabeth-Vereins e.V. auf Kostenübernahme des Defizites für das Kalenderjahr 2024
--

Sachverhalt:

Für eine sichere finanzielle Abmachung zum Betrieb des Kindergartens Hausen mit dem St. Elisabeth-Verein Hausen e.V. wurde im April 2020 eine Kooperationsvereinbarung unterzeichnet. Diese sieht u.a. den Zuschuss der Gemeinde für den ungedeckten Betriebsaufwand in Höhe von max. 30.000 € vor. Eine Begrenzung der Defizitübernahme wurde im Rahmen der nötigen Überprüfung des Vertrages durch die Kommunalaufsicht gefordert.

Das Jahresdefizit betrug im letzten Jahr 33.538,82 Euro und überschreitet damit die in der Vereinbarung festgelegte Grenze.

Laut Elisabethen-Verein lag der Anstellungsschlüssel für das Personal bei 9,05 mit einer Fachkraftquote von 60,55.

In den letzten Jahren wurden folgende Defizite übernommen:

2023	---
2022	---
2021	40.743,47 € (30.000 € lt. Vereinbarung + 10.743,47 € lt. Beschluss)
2020	16.309,80 €
2019	---
2018	16.880,62 €
2017	10.815,06 €
2016	23.640,74 €

Auf Anfrage von Gemeinderat Thomas Stuckenbrok teilt der Zweite Vorsitzende des Elisabethen-Vereins mit, dass das Defizit durch die Inflation sowie stark gestiegene Personalkosten und Heizkosten zurückzuführen ist. Zur Abhilfe ist aktuell eine Beitragsanpassung in Überlegung.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt hierzu mit, dass in ca. 2 Wochen eine Ausschusssitzung mit den Vorsitzenden der Elternbeiräte der gemeindlichen Kindergärten sowie einem Vertreter des Elisabethen-Vereins zur Vorberatung von Beitragsanpassungen stattfinden wird.

Beschluss:

Ohne Anerkennung einer Rechtspflicht der Gemeinde stimmt der Gemeinderat Hausen bei Würzburg der Übernahme des über die in der Kooperationsvereinbarung zwischen dem St. Elisabeth Verein e.V. und der Gemeinde Hausen geregelte Übernahme des ungedeckten Betriebsaufwands in Höhe von jährlich max. 30.000 € hinausgehenden aus dem Betrieb des Katholischen Kindergartens St. Elisabeth im Jahr 2024 entstandenen Defizits in Höhe von 3.538,82 € zu.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 3	Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport mit Antrag auf isolierte Befreiung, Karmelitenstr. 6, Fl. Nr. 620/3, Gemarkung und GT Erbs-hausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichneten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Trieb IV“.

Der Bauantrag bedarf folgender Befreiungen:

1. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Wandhöhe

Die Wandhöhe beträgt 4,78 m.

Gemäß Festsetzung b) 1. zur Höheneinstellung darf die Wandhöhe eines Wohnhauses mit Erdgeschoss und Dachgeschoss talseits zur Oberkante Straße und bergseits zur Oberkante Gelände 4,50 m betragen. Begründet wird die Überschreitung mit der Höhenlage der Bodenplatte, die auf die Höhe der Rückstauenebene gesetzt wurde.

2. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Baugrenze

Die Außentreppe befindet sich ca. 1 m außerhalb der Baugrenze.

Gemäß Antrag handelt es sich um eine geringfügige Überschreitung durch ein untergeordnetes Bauteil.

3. Von den Festsetzungen zur Dachform von Garagen

Der Carport soll mit einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Eine Verbindung mit dem Hauptgebäude ist vorhanden, ein direkter Zugang vom Wohnhaus zum Carportdach besteht nicht.

Gemäß Festsetzung b) 4.1 sind Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Carports und Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude können als Flachdach ausgeführt werden. (Dachterrassen). Gemäß Antrag sind innerhalb des Baugebietes bereits Abweichungen vorhanden.

Die Entwässerung ist dargestellt, die Stellplätze sind nachgewiesen.

Bezugsfälle:

Karmelitenstr. 2: Garage mit Pultdach anstelle eines Satteldachs, Überschreitung der Baugrenze sowie der Traufhöhe durch das Wohnhaus.

Raiffeisenstraße 15: Carport mit Flachdach, Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus.

Raiffeisenstraße 12: Carport mit Flachdach

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport mit Antrag auf isolierte Befreiung, Karmelitenstr. 6, Fl. Nr. 620/3, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorliegenden Form zu. Gleichzeitig erteilt er zu den nachfolgenden Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Trieb IV“ seine Zustimmung:

1. Wandhöhe (Überschreitung 0,28 m)
2. Baugrenze (ca. 1 m durch die Außentreppe)
3. Flachdachausführung mit Begrünung des Doppelcarports ohne direkten Zugang vom Wohnhaus zum Carportdach.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 4 Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides zur Errichtung eines Wohnhauses, Glockenbergstraße 4, Fl. Nr. 860, Gemarkung u. GT Rieden
--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des Gemeindeteils Rieden und damit im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB – und zwar im früheren Geltungsbereich des bereits seit Jahren aufgehobenen Bebauungsplanes „Links der Esslebener Straße“. Der Vorbescheid des Landratsamtes Würzburg datiert vom 20. September 1989. Seine Geltungsdauer ist regelmäßig (zuletzt durch Bescheid aus dem Jahr 2022) verlängert worden. In der Sitzung des Gemeinderates am 10.10.2024 wurde dem Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids des Landratsamtes Würzburg vom 20. September 1989 das gemeindliche Einvernehmen verweigert.

Hierzu teilt das Landratsamt mit Schreiben vom 02.12.2024 mit, dass aus Sicht des Landratsamtes keine Gründe erkannt werden, weshalb eine Verlängerung des vorliegenden Verlängerungsantrags verweigert werden sollte. Insbesondere liegen nach dessen Auffassung keine Rechtsänderungen oder tatsächliche Änderungen im Vergleich zur letztmaligen Verlängerung vom 22.11.2022 vor. Zwar nimmt das im Vorbescheid beantragte Bauvorhaben Bezug auf den zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplan „links der Esslebener Straße“, jedoch vorwiegend in gestalterischer Hinsicht. Primär sollte mit der Antragstellung jedoch die Zulässigkeit eines Wohnhauses in der Nähe des östlich befindlichen Zimmereibetriebs ausgelotet werden. Dieser Betrieb besteht offenbar weiterhin. Hinsichtlich der Aufhebung des Bebauungsplanes wurde der Bescheid bereits im Jahr 2000 angepasst. Entspricht das Vorhaben auch noch im Zeitpunkt der Verlängerung dem geltenden öffentlichen Recht, dann ist die Genehmigung zu verlängern; darauf besteht ein Rechtsanspruch.

Um erneute Stellungnahme zum gemeindlichen Einvernehmen wird bis spätestens 31.01.2025 gebeten. Das Landratsamt weist darauf hin, dass beabsichtigt sei, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, sollte es weiterhin ohne Begründung rechtswidrig verweigert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt einer erneuten Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids des Landratsamtes Würzburg, AZ.: FB22-602-V-1989-105, vom 20. September 1989 zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 8650, Glockenbergstraße 4, Gemarkung und GT Rieden, zu.

mehrheitlich beschlossen Ja 12 Nein 2

TOP 5	Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zur Errichtung einer Außentreppe für den bestehenden Balkon sowie eines Carports, Herrnstr. 22, Fl. Nr. 221/1, Gemarkung u. GT Erbshausen
--------------	---

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Zusammenhang der bebauten Ortsteile des Gemeindeteils Erbshausen und damit im sog. unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die Baugenehmigung des Landratsamtes Würzburg datiert vom 29. März 2021. Ihre Geltungsdauer beträgt 4 Jahre.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt einer Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung des Landratsamtes Würzburg, AZ.: BG-2021-77, vom 29. März 2021 zur Errichtung einer Außentreppe für den bestehenden Balkon sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 221/1, Herrnstr. 22, Gemarkung Hausen bei Würzburg, Gemarkung und GT Erbshausen zu.

einstimmig beschlossen Ja 14

TOP 6	Anzeige einer Baubeseitigung: Abriss eines Wohnhauses, einer Gartenmauer, eines Unterstandes und eines Carports, Fl. Nr. 81, Brunnenstr. 1a, Gemarkung und GT Hausen
--------------	---

Sachverhalt:

Dieser Abriss ist im Rahmen eines Anzeigeverfahrens im Sinne des Art. 57 Abs. 5 BayBO zu behandeln.

Die Baubeseitigung des Wohnhauses, eines Unterstands, einer Mauer sowie eines Carports wird dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme angezeigt.

Dem Bauherrn wurde durch das Landratsamt bereits mitgeteilt, dass das abzubrechende Gebäude nicht freistehend ist. Aus diesem Grund ist eine Bestätigung eines Tragwerksplaners zur Standsicherheit des Gebäudes, an welches das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, vorzulegen (Art. 57 Abs.5 Satz 3 BayBO). Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn der Standsicherheitsnachweis vom Landratsamt Würzburg anerkannt ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 7	Verschiedenes
--------------	----------------------

TOP 7.1	Ersatzbau der Maststation Riedener Wald mit geplanter 20kV-Kabelverlegung (Ersatzverlegung) bis zur Raststätte Riedener Wald
----------------	---

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass mit Nachricht vom 17.12.2024 die ÜZ Mainfranken die Gemeinde Hausen bei Würzburg als Nachbargemeinde über eine geplante Änderung einer 20-kV-Leitung in der Ortschaft Binsbach sowie über ihre derzeit bei der Stadt Arnstein angefragte Verkabelungsmaßnahme im Gemeindebereich Rieden informierte.

Die bestehende Freileitung im nördlichen Bereich von Binsbach soll zurückgebaut und gegen eine Kabelverbindung in der Ortschaft Binsbach ersetzt werden. Zudem soll für die Maststation Riedener Wald 03, die an ihre Kapazitätsgrenze gekommen ist, ein Ersatzbau im östlichen Bereich von Binsbach (s. hierzu beigefügter Planungsplan) errichtet werden. Bei einem der zwei möglichen Standorte handelt es sich um ein Waldstück, das zum Eigentum der Stadt Arnstein gehört und sich auf der Gemarkung Rieden (Fl. Nr. 5232) befindet (Version 2.1 und 2.2). Bei der Station handelt es sich um ein Gebäude in Kompakt-Bauweise (Außenmaße ca. 3 x 2 m). Im Falle der Errichtung auf Fl. Nr. 5232 wäre ein Rückschnitt der „nicht so ausgeprägten“ Vegetation vor Ende Februar 2025 auf einer Fläche von ca. 25 m² erforderlich. Hierzu wird um Einverständnis seitens der Gemeinde Hausen bei Würzburg gebeten.

Zudem ist vorgesehen von diesem Neustandort eine neue Kabelverbindung (teilweise Ersatz für bestehende Kabelverbindung) bis zur Raststätte Riedener Wald zu verlegen. (rot markierte Trasse)

Sofern seitens der Gemeinde Hausen bei Würzburg auch hierzu die Zustimmung erteilt wird, würde ein förmlicher Antrag bei der Straßenbauverwaltung gestellt. Bei der Autobahn GmbH wurde bereits ein Antrag gestellt.

Seitens der Verwaltung würde der ÜZ mitgeteilt, dass gegen den dabei erforderlichen Rückschnitt vor Ende Februar 2025 keine Einwände bestehen. Da aber im Falle der Errichtung der Maststation auf Fl. Nr. 5232 die neue Kabelverbindung teilweise im Weg der Gemeinde Hausen, Fl. Nr. 5320 verlaufen würde, ist zwecks vorangehender Ortseinsicht ein Termin mit dem Bauhofleiter der Gemeinde Hausen abzustimmen.

Seitens des Gemeinderates werden keine Bedenken geäußert.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.2 Anfrage Leerrohr für Internet-Leitung in Rieden

Gemeinderat Oliver Rumpel nimmt Bezug darauf, dass die öffentlich-rechtlichen Sendeanstalten zum Jahreswechsel nur noch mit HD-Signal senden und das Internet-Leistung im Bereich der Ortschaften, insbesondere in der Hauptstraße und der Lindenstraße an ihre Grenzen kommt. Seiner Erinnerung nach wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Leerrohr in der Hauptstraße verlegt. Er bittet darum zu prüfen, ob hierdurch eine Verbesserung möglich sei.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.3 Bodenschwelle Mühlhausener Straße, GT Rieden

Auf Anfrage von Gemeinderat Oliver Rumpel teilt Erster Bürgermeister Bernd Schraud mit, dass die Abflachung der Bodenschwelle in der Mühlhausener Straße in Planung ist.

zur Kenntnis genommen