



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 8. Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

---

<b>TOP 1     Antrag zum Anbau einer Lagerhalle mit integrierter Garage an eine bestehende Lagerhalle, Fl. Nr. 1182, Lage Rote Marter, Gemarkung Rieden</b>
--

### **Sachverhalt:**

Das Grundstück der Gemarkung Rieden, Fl. Nr. 1182, Rote Marter, liegt im Außenbereich der Gemarkung Rieden im Sinn des § 35 BauGB. Es ist im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg mit der Wirtschaftsart „Ackerland, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaft, Gartenbau, Fläche gemischter Nutzung“ eingetragen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist dieser Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das Grundstück ist mit einer im Jahr 1999 vom Landratsamt Würzburg genehmigten „Lagerhalle für Heizungs- und Elektromaterial“ bebaut. Die Zaunanlage mit Werbeanlagen sowie die Hofbefestigung wurden 2016 ebenfalls vom Landratsamt Würzburg genehmigt.

In der 13. Gemeinderatssitzung vom 21.01.2021 wurde für das Bauvorhaben bereits ein Antrag auf Vorbescheid behandelt. Diesem hat der Gemeinderat einstimmig zugestimmt.

Laut Landratsamt war das Vorhaben im Außenbereich so nicht genehmigungsfähig, da der Anbau im Vergleich zur bestehenden Halle nicht untergeordnet ist.

Da eine Verkleinerung der Halle für die Bauherren nicht sinnvoll ist, fand inzwischen ein Gespräch mit dem Leiter des Bauamtes Herrn Dr. Kaufmann, den Bauherren und dem Ersten Bürgermeister statt, in dem deutlich gemacht wurde, dass für die Genehmigungsfähigkeit eine Flächennutzungsplanänderung nötig wäre, die die Baufläche als Mischgebiet ausweist.

Eine Absichtserklärung der Gemeinde wäre für die Genehmigung durch das LRA zunächst ausreichend.

In der letzten Gemeinderatssitzung vom 20.05.2021 wurde dieser Sachverhalt erläutert und der Gemeinderat fasste einstimmig folgenden Beschluss:

*Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beabsichtigt eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen mit dem Ziel, auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 1182, Lage Rote Marter, Gemarkung Rieden, eine Mischgebietsfläche auszuweisen.*

Die Planung des nun vorliegenden Bauantrages weicht insoweit von der Bauvoranfrage ab, dass die Grundfläche der Halle 299,75 m<sup>2</sup> (25,00m x 11,99m) statt 250,00 m<sup>2</sup> (20,00m x 12,50m) beträgt.

### **Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau einer Lagerhalle mit integrierter Garage an der Westseite der bestehenden Lagerhalle, Fl. Nr. 1182, Lage Rote Marter, Gemarkung Rieden, in der vorliegenden Form zu.

**einstimmig beschlossen    Ja 6**

<b>TOP 2     Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 224/11 und Fl. Nr. 224/12, Odiliastraße 17 und 19, GT und Gemarkung Rieden</b>
---

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im GT Rieden, im Plangebiet 3 des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Hochbehälter“.

Im Plangebiet 3 sind laut Bebauungsplan nur Doppelhäuser zulässig. Die Garagen sind für das Grundstück Fl. Nr. 224/11 zwingend an der östlichen Grundstücksgrenze und für das Grundstück Fl. Nr. 224/12 zwingend an der westlichen Grenze vorgeschrieben.

Die östlich angrenzenden 6 Grundstücke des Plangebiets 3 wurden im Jahr 2016 durch eine Bebauungsplanänderung ins Plangebiet 2 übernommen und anschließend zu 3 Grundstücken verschmolzen. Für die der Bauvoranfrage zugrunde liegenden Grundstücke wurde diese Umwandlung seinerzeit von den Eigentümern abgelehnt.

Im Rahmen der Bauvoranfrage beantragen die Bauherren Befreiungen von folgenden durch Planzeichen bestimmten Festsetzungen des Bebauungsplans:

- 6.4 Plangebiet 3: Nur Doppelhäuser zul.
- 9.1 Flächen für Garagen bzw. Carports zwingend

Dies begründen die Bauherren wie folgt:

- zu 6.4: Im Zeitraum vom Erwerb der Grundstücke bis heute hat sich die Einstellung zur Doppelhaushälfte geändert. Die Bauherren möchten beide Grundstücke gemeinsam nutzen und ein Einfamilienwohnhaus errichten.
- zu 9.1: Durch die Umnutzung der beiden Grundstücke von Doppelhaushälften zum Einfamilienwohnhaus ist die Errichtung einer Doppelgarage angemessener anstatt zwei Einzelgaragen.

Gemeinderat Dieter Schmidt nimmt Bezug auf einen Antrag auf Befreiung im GT Erbshausen. Hier wollten die Antragsteller auf ihrem Grundstück, welches neben ihrem mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstück liegt, einen Teich anlegen.

Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt, da eine andere Nutzung bei einem für Wohnbebauung gewidmeten Grundstück kritisch gesehen wurde.

Durch die Zustimmung im hier vorliegenden Fall könnte ggf. ein Präzedenzfall für künftige Verschmelzungen von Wohnbaugrundstücken und damit Verringerung der vorgesehenen Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung sollte überlegt werden wie einheitlich verfahren werden kann. Da letztlich das Landratsamt entscheidet, ob die beantragten Befreiungen ggf. den Grundzügen der Planung widersprechen, regt er an, dass die Bauherren vor einer Entscheidung des Gemeinderates zunächst mit dem Landratsamt klären sollten, ob das Bauvorhaben ohne Bebauungsplanänderung eine Aussicht auf Erfolg hat.

**Beschluss:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 224/11 und Fl. Nr. 224/12, Odiliastraße 17 und 19, Gemarkung und GT Rieden, in der vorgelegten Form zu.

Gleichzeitig wird die Zustimmung zu Befreiungen vom Bebauungsplan „Am Hochbehälter“ hinsichtlich der Errichtung eines Einfamilienhauses statt Doppelhaushälften und der Doppelgarage erteilt.

**zurückgestellt**

**TOP 3      Anzeige einer Baubeseitigung: Abriss ehemaliger Stallungen, Fl. Nr. 1829, Erbshausener Straße 28, GT und Gemarkung Erbshausen**

**Sachverhalt:**

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

Die Baubeseitigung wird dem Gemeinderat lediglich zur Kenntnisnahme angezeigt.

Das abzubrechende Gebäude ist nicht freistehend. Die nach Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO erforderliche Bestätigung eines Tragwerkplaners zur Standsicherheit des Gebäudes, welches an das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, wurde vorgelegt.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4      Verschiedenes**

**TOP 4.1      Sachstand Antrag auf Baugenehmigung zur Erhöhung des bestehenden Dachgeschosses auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl. Nr. 948, Hauptstraße 1, Gemarkung und GT Rieden**

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel erläutert, dass bei der Prüfung der Unterlagen durch das Landratsamt wurde festgestellt, dass die Berechnung der Firsthöhe überarbeitet werden muss: Statt wie ursprünglich angegeben 10,28 m beträgt die Firsthöhe 10,36 m, wodurch sich die Abstandsflächen verändern.

Abweichend vom Beschluss des Gemeinderates in der 15. Sitzung vom 04.03.2021 ergeben sich folgende Änderungen bei der erforderlichen Abstandsflächenübernahme:

- im Nord-Westen des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 949 verringert sich die Fläche von 0,65 m<sup>2</sup> auf 0,20 m<sup>2</sup>
- im Nord-Osten des benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 951 vergrößert sich die Fläche von 10,45 m<sup>2</sup> auf 12,74 m<sup>2</sup>.

Da der Gemeinderat in seiner 19. Sitzung vom 20.05.2021 dem Verkauf einer ca. 68 m<sup>2</sup> großen Teilfläche im Nord-Osten des Grundstücks Fl. Nr. 951 an Frau Julia Römert zugestimmt hat, entstehen hier keine Nachteile für die Gemeinde.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4.2      Sachstand Spielplatzsanierung in Erbshausen und Rieden**

Mit Hinweis darauf, dass - abgesehen vom Zaun in Rieden - beide Spielplätze inzwischen soweit fertiggestellt wurden, erkundigt sich Gemeinderat Werner Mohr, ob schon ein Eröffnungstermin bekannt ist.

Zweiter Bürgermeister Bruno Strobel teilt mit, dass ihm noch kein Termin bekannt ist. In Erbshausen ist jedoch der Rasen noch nicht begehbar und in Rieden muss die Abgrenzung zur Straße durch den Zaun vorhanden sein.

Gemeinderat Werner Mohr bittet darum zur Vermeidung von Verzögerungen zu klären, was vor der Eröffnung ggf. noch nötig ist, z.B. Abnahmen durch den TÜV oder den Sicherheitsbeauftragten der Gemeinde.

**zur Kenntnis genommen**