



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die 83. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1 Bebauungsplan "Am Seebach"; Gast: A. Röser, Auktor Ingenieur GmbH

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg hat am 18. Mai und 30. November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Seebach,“ im Gemeindeteil Rieden beschlossen.

Von der Aufstellung betroffen sind folgende Grundstücke

Fl. Nrn.:

929, 929/10, 930, 933, 934, 938, 939, 982, 983 und teilweise 1070/5, sowie die Wegflächen 931, 937, 940 vollständig bzw. die Wegflächen bzw. Verkehrsflächen 8/1, 150/2, 858, 861/1, 895 und 928 teilweise.

Alle genannten Flurnummern liegen in der Gemarkung Rieden.

Die Erarbeitung der Planunterlagen für diesen Bebauungsplan obliegt der Auktor Ingenieur GmbH, Würzburg, die der dazugehörigen Tiefbauplanung dem Tiefbautechnischen Büro Köhl Würzburg GmbH.

Der vom Planungsbüro Auktor erarbeitete Vorentwurf dieses Bebauungsplans wird einschließlich folgender Anlagen

- Grünordnungsplan,
- artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- Begründung und
- Umweltbericht

in der heutigen Sitzung von der Mitarbeiterin des Planungsbüros Auktor, Frau Röser, vorgestellt und erläutert.

Im Fall der Billigung des Vorentwurfs dieses Bebauungsplans würde dann die erste öffentliche Auflage des Bebauungsplans zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit/Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürger ist auf folgende Weise vorgesehen:

Die Planunterlagen über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Seebach“ können in der Zeit

vom 03. April 2018 bis einschließlich 04. Mai 2018

im Rathaus der Gemeinde Hausen, Fährbrücker Straße 5, 97262 Hausen, während den allgemeinen Dienststunden

Montag bis Freitag von 07:30 Uhr bis 12:00 Uhr,

Dienstag von 12:30 Uhr bis 16:30 Uhr und

Donnerstag von 12:30 Uhr bis 18:30 Uhr eingesehen werden.

Außerdem können die Planunterlagen des Bebauungsplans „Am Seebach“, Gemeindeteil Rieden, der Gemeinde Hausen bei Würzburg unter folgendem Link **vom 03. April 2018 bis einschließlich 04. Mai 2018** abgerufen werden: <https://www.hausen-wzbg.de/> → Rathaus → Schnell gefunden → Aktuelles.

Die Öffentlichkeit / Bürger haben die Möglichkeit, sich während der Auslegungsdauer zu den Planungsabsichten der Gemeinde zu äußern.

Die Anlage „Schalltechnische Gutachten“ zum Bebauungsplan wird bis zur zweiten öffentlichen Auflage des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürger gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erstellt sowie ggf. sich daraus ergebende erforderliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Frau Röser weist besonders darauf hin,

- dass die versetzte Anordnung von Straßenbäumen mit davor liegenden Pflasterstreifen geplant ist, um das Entstehen von Rennstrecken zu vermeiden,
- dass die Ausgleichsflächen nach derzeitiger bzw. vorliegender Berechnung vollständig innerhalb des Plangebietes untergebracht werden können,
- die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens noch abzuwarten sind.

Gemeinderat Mathias Fiedler fragt nach den Kriterien für die vorgesehenen Standorte der Straßenbäume.

Auf Anregung von Gemeinderat Norbert Rumpel kommt man darin überein, den Spielplatz, der sich im Bereich des 2. Bauabschnitts befindet, bereits mit dem 1. Bauabschnitt anzulegen.

Gemeinderat Dieter Schmidt hält eine maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude von 8,00 m für zu hoch.

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner schlägt eine maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude von 7,00 m vor.

- Gemeinderätin Ulrike Feser nimmt an der Sitzung teil.

→ Im Gremium setzt sich die Ansicht durch, die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude auf 7,00 m zu begrenzen.

Gemeinderat Dieter Schmidt fragt, ob nicht auch ein verbindlicher Einbau von Zisternen wie beim Bebauungsplan „An der Kirche“, GT Erbshausen, festgesetzt werden sollte.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud zeigt auf, dass zu diesem Punkt drei Möglichkeiten der Festsetzung denkbar wären:

- Verbindlicher Einbau von Zisternen **mit** verbindlicher Vorgabe einer Mindestgröße,
- verbindlicher Einbau von Zisternen **ohne** Vorgabe einer Mindestgröße,
- keine Vorgabe für den Einbau von Zisternen.

Gemeinderat Bruno Strobel weist darauf hin, dass beim Bebauungsplan „An der Kirche“, GT Erbshausen, die Festsetzung des verbindlichen Einbaus von Zisternen mit verbindlicher Vorgabe einer Mindestgröße aufgrund der Abwasserentsorgung über einen Mischwasserskanal notwendig gewesen ist, während diese Notwendigkeit beim Gebiet „Am Seebach“, GT Rieden, mit seiner Abwasserentsorgung im Trennsystem und der Anlage der beiden Regenrückhalteteiche nicht in dieser Weise besteht.

Frau Röser regt an, zum einen mit dem Tiefbauplaner Herrn Dehmer Rücksprache zu nehmen und zum anderen die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens abzuwarten.

→ Im Gremium setzt sich die Ansicht durch, Satz 1 der Festsetzung Nr. 5.1 des Bebauungsplans *„Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen.“* um die Einfügung *„z. B. zur Gartenbewässerung“* zu ergänzen, so dass er dann wie folgt lautet:

„Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern oder in Regenauffangbehältern (z. B. zur Gartenbewässerung) zu sammeln und zu nutzen.“

→ Außerdem sollte mit dem Tiefbauplaner, Herrn Dehmer, zu dieser Problematik Rücksprache genommen werden.

Gemeinderat Dieter Schmidt fragt, ob es statt der Kennzeichnung einzelner Grundstücke, für die unter Umständen der Einbau einer Abwasserhebeanlage erforderlich werden könnte, nicht besser wäre, eine allgemeine Formulierung für das ganze Baugebiet aufzunehmen, dass unter Umständen der Einbau einer Abwasserhebeanlage erforderlich sein könnte.

Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut regt an, vielleicht auf die entsprechend gekennzeichneten Grundstücke mit dem Wort *„insbesondere“* aufmerksam zu machen.

→ Auch diese gesamte Problematik sollte mit dem Tiefbauplaner besprochen werden.

→ Im Gremium setzt sich außerdem die Ansicht durch, die Festsetzungen dahin gehend zu ergänzen, dass einerseits Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, dass aber andererseits Garagen und Stellplätze hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig sind.

Auf Nachfrage stellt Frau Röser fest, dass im 1. Bauabschnitt 26 Bauplätze vorgesehen sind.

Beschluss -

Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan-Vorentwurf

„Am Seebach“ mit integriertem Grünordnungsplan:

Der Vorentwurf Bebauungsplan „Am Seebach“ in der Fassung vom 14. März 2018 wird gemäß heutigem Gemeinderatsbeschluss geändert und in so geänderter Form vom Gemeinderat gebilligt.

Dabei sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Die maximale Gebäudehöhe für Flachdachgebäude ist auf 7,00 m zu begrenzen.
- Satz 1 der Festsetzung Nr. 5.1 des Bebauungsplans *„Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen.“* ist um die Einfügung *„z. B. zur Gartenbewässerung“* zu ergänzen, so dass er dann wie folgt lautet:
„Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist, sofern geologisch möglich, zu versickern oder in Regenauffangbehältern (z. B. zur Gartenbewässerung) zu sammeln und zu nutzen.“
- Die Festsetzungen sind dahin gehend zu ergänzen, dass einerseits Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, dass aber andererseits Garagen und Stellplätze hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig sind.

Der Grünordnungsplan, der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die Begründung und der Umweltbericht zum Vorentwurf wurden entsprechend erstellt und den Unterlagen beigelegt.

Das Schalltechnische Gutachten wird bis zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erstellt und ggf. erforderliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Für den Vorentwurf Bebauungsplan „Am Seebach“ erfolgen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats vom 03. April 2018 bis einschließlich 04. Mai 2018.

Die Bekanntmachung sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen erfolgt durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Auktor Ingenieur GmbH, Würzburg.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 2 Bauantrag zur Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle, Fl. Nr. 407, Am Wiesenweg 29, Gemarkung und GT Erbshausen

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg II, 1. Änderung“. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das geplante Vorhaben sieht auf dem bebauten Grundstück die Errichtung einer weiteren Halle, welche zur bereits bestehenden parallel angeordnet wird, vor.

TOP 2.1 Nachrichtliche Mitteilung über Vorlage im Genehmigungsverfahren

Sachverhalt:

Da das Bauvorhaben alle Festsetzungen des Bebauungsplanes einhält, werden die Unterlagen, abgesehen vom Antrag auf isolierte Abweichung, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der Verwaltung weitergeleitet.

zur Kenntnis genommen

TOP 2.2 Antrag auf isolierte Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Sachverhalt:

Da die geplante Halle den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, wird das Vorhaben im Genehmigungsverfahren behandelt.

Durch die Anordnung auf dem Grundstück überdecken sich jedoch die Abstandsflächen der geplanten und der bestehenden Halle um 1 m. Hierfür ist eine isolierte Genehmigung gem. Art. 63 BayBO zur Abweichung nötig. Das Einvernehmen aller Nachbarn wurde durch die Unterschriften bestätigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erteilt sein gemeindliches Einvernehmen zur isolierten Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der sich überdeckenden Abstandsfläche für die Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 407, Am Wiesenweg 29, Gemarkung Erbshausen, in der vorgelegten Form.

mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 1

TOP 3 Antrag auf Befreiung und Ausnahme als Ergänzung zum Bauantrag auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses, Fl. Nr. 1752/5, Am Gansgraben 47, Gemeindeteil und Gemarkung Hausen

Der Sachverhalt zu TOP 3 wurde bereits in der 82. Sitzung erläutert.

„Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass der Bauantrag in der 75. Sitzung vom 09.11.2017 behandelt wurde und der Gemeinderat dem Antrag sowie den Befreiungen hinsichtlich anthrazit-farbiger Ziegel und einer äußeren Kellerabgangstreppe außerhalb des Baufensters zustimmte.

Das Landratsamt hat inzwischen mitgeteilt, dass für die Stützmauer im nördlichen Grundstücksteil eine Ausnahme beantragt werden muss, da es sich um eine Nebenanlage außerhalb des Baufensters handelt. Außerdem bedarf es einer weiteren Befreiung, da die Abgrabung an der Stützmauer das zulässige Maß von 1 m überschreitet.

Da die Unterlagen erst nach dem Verschicken der Einladung eingegangen sind, kann in der heutigen Sitzung kein Beschluss gefasst werden.

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung von 10 cm und um das Baugenehmigungsverfahren zügig voran zu treiben, besteht bei den Mitgliedern des Gemeinderates Einigkeit darüber, dass das Einverständnis des Gemeinderates als gegeben angesehen werden kann und die Verwaltung die entsprechenden Unterlagen an das Landratsamt weiterleiten soll. Der Beschluss zur Genehmigung der Ausnahme und der Befreiung soll dann in der nächsten Sitzung erfolgen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg genehmigt die Zustimmung der Gemeinde Hausen bei Würzburg

hinsichtlich des Bauantrages zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück der Gemarkung Hausen Fl. Nr. 1752/5, Am Gansgraben 47,

- für die Erteilung einer Ausnahme zur Errichtung einer Stützmauer im nördlichen Grundstücksteil als Nebenanlage außerhalb des durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gansgraben“ festgesetzten Baufensters sowie

- für die Erteilung einer weiteren Befreiung, insoweit die Abgrabung an der Stützmauer das zulässige Maß von 1 m überschreitet.

einstimmig beschlossen Ja 12

TOP 4 Verschiedenes

TOP 4.1 Information zur Abholzung von Weiden entlang des Flurweges vom GT Hausen in Richtung Jobsthaler Hof

Nach der Aufregung in den letzten Wochen wegen der umgefahrenen Weidenbüsche am Flurweg bei Hausen und dem hierzu erschienen Artikel in der Mainpost wird der Sachverhalt nochmal geschildert.

Im Februar wurden von einem Landwirt eine Weide und Büsche neben dem Flurweg derart umgedrückt, dass diese von den Mitarbeitern des Bauhofes beseitigt wurde. Daraufhin gingen bei der Verwaltung vorwurfsvolle Schreiben ein. Hier wurde zum einen das Verhalten des Landwirtes und zum anderen das anschließende Vorgehen des Bauhofes beanstandet.

Die Recherche hat ergeben, dass der Landwirt aufgrund der Hecken und Bäume, die in den Acker hineingewachsen waren, bei der Bearbeitung des Feldes behindert wurde und nach seiner Aussage sogar ein Schaden an seinem Schlepper entstanden sei. Dies kann jedoch nicht als Rechtfertigung gesehen werden.

Aufgrund der starken Schäden an den Pflanzen war die Beseitigung notwendig. Die ausgefallenen Pflanzen werden aber durch Neupflanzungen ersetzt.

Dem Landwirt wurde inzwischen mitgeteilt, dass für den entstandenen Aufwand Kosten an ihn weiterverrechnet werden.

Gemeinderat Mathias Fiedler führt an, dass z. B. ein Kostenausgleich von 100 € ein Witz wäre, weil der Landwirt eine Straftat begangen habe.

Dritter Bürgermeister Peter Weber weist darauf hin, dass beim bevorstehenden Ausbaggern

des Grabens durch den Gemeindebauhof darauf geachtet werden müsste, dass die Kastanie und die Hecken stehen bleiben.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.2 Information Brunnenbohrungen in der Gemarkung Rieden

In der letzten Bauausschusssitzung am 06.03.2018 wurde auf neue Brunnenbohrungen in der Gemarkung Rieden hingewiesen.

Inzwischen liegt der Verwaltung die Genehmigung des Landratsamtes für die Bohrungen vor. Diese beinhaltet jedoch nicht die Nutzung des Brunnens. Hierfür ist im Anschluss an das Bohrvorgang das eigentliche wasserrechtliche Verfahren zum Betrieb des Brunnens erforderlich.

Dritter Bürgermeister Peter Weber hält die übliche Reihenfolge bei den behördlichen Genehmigungen solcher Verfahren, wonach erst die Bohrung genehmigt wird und danach erst über die Nutzung entschieden wird, für falsch.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel informiert darüber, dass er an der Informationsveranstaltung in Würzburg über die Zukunft der Wassernutzung in Unterfranken teilgenommen hat. Vorgabe der Genehmigungsbehörden ist, nicht mehr als 30 % der jährlichen Grundwasserneubildung als Grundwasserentnahme zu gestatten. Auf dem Gebiet der Gemeinde Hausen bei Würzburg bewegt sich die jährliche Grundwasserentnahme zwischen 6 und 9 % der Grundwasserneubildung.

Gemeinderätin Sieglinde Kirchner hat einen Fernseh-Bericht dazu gesehen, wonach sich das Verhältnis zwischen Grundwasserneubildung und Grundwasserentnahme wieder erholt hat, aber immer noch besorgniserregend ist.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.3 Säubern von verschmutzten Feldwegen

Gemeinderat Mathias Fiedler fragt, ob es eine Frist gibt, bis wann ein verschmutzter Feldweg durch den Verursacher wieder zu reinigen sei.

Vielleicht sollte man durch einen Artikel in der Dorfzeitung auf die Problematik hinweisen.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.4 Aufstellen der Tempo-30-Schilder

Gemeinderat Dieter Schmidt macht darauf aufmerksam, dass das entsprechende Schild vor dem Grundstück Gößmann in der Ringstraße im GT Erbshausen im Lichtraumprofil hängt.

zur Kenntnis genommen

TOP 4.5 Ortseinsicht zur Verkehrssituation in der Gemeinde am 22. März 2018

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet von der gemeinsamen Ortseinsicht am 22. März 2018 mit

- der Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Würzburg (vertreten durch Herrn Hart),
- der Verkehrspolizeiinspektion Würzburg-Land (vertreten durch Herrn Schubert) und

- dem Staatlichen Bauamt Würzburg (vertreten durch Herrn Dörflein), bei der im Hinblick auf die Verkehrssituation folgender Örtlichkeiten geprüft wurde:

- Hauptstraße Rieden,
- Kreisstraße Fährbrück,
- Fährbrücker Straße Hausen.
- Außerdem wurde das weitere Vorgehen zur Bushaltestelle Erbshausen besprochen.
- In Fährbrück wird versetztes Parken für jeweils drei Kfz. hintereinander angeordnet.
- Auch auf einem Teilstück der Hauptstraße in Rieden soll versetztes Parken angeordnet werden.
- In der Fährbrücker Straße soll die durchgehende Linie vor der Straßengabelung Fährbrücker Straße / Riedener Straße / Gramschatzer Straße ortseinwärts verlängert werden.

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel ergänzt, dass laut Herrn Hart auch eine Überwachung des Straßenverkehrs wichtig sei.

Gemeinderat Mathias Fiedler macht darauf aufmerksam, dass es nicht mehr möglich ist, ordnungsgemäß beim Bäcker zu parken (Fährbrücker Straße 12).
Vielleicht könnte man auf einen Teil des Gehwegs vor dem Geschäft zwei Parkflächen einzeichnen.

zur Kenntnis genommen