



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 86. Sitzung des Gemeinderates

---

<b>TOP 1</b>	<b>Neuerlass der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hausen b. Würzburg (Stellplatzsatzung)</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Der bayerische Gesetzgeber hat im Rahmen des Ersten Modernisierungsgesetzes die Bayerische Bauordnung (BayBO) so geändert, dass die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Bauvorhaben ab dem 01.10.2025 nicht mehr in der BayBO selbst geregelt ist. Die Städte und Gemeinden in Bayern können dies ab dem 01.10.2025 im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung durch Erlass einer Stellplatzsatzung auf Grundlage der Ermächtigungsnorm des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO (neue Fassung ab 01.10.2025 [n. F.]) selbst regeln. Das Stellplatzrecht wird kommunalisiert, d. h. Stellplatzpflicht besteht nur noch, wenn die Gemeinde dies anordnet. Bereits bestehende Stellplatzsatzungen können nur dann über den 01.10.2025 hinaus weitergelten, wenn diese die ab dem 01.10.2025 in der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) genannten Höchstgrenzen einhalten (Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO n. F.). Werden diese Grenzen in den bestehenden Stellplatzsatzungen aufgrund der bisherigen Rechtslage überschritten, sind diese Satzungen spätestens zum 01.10.2025 zu ändern bzw. neu zu erlassen, damit ab diesem Zeitpunkt weiterhin eine Stellplatzpflicht besteht.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hausen bei Würzburg vom 12. Februar 2009 überschreitet die in der Anlage zur GaStellV genannten Höchstgrenzen.

In der Tabelle in Anlage 4 zum gemeinsamen Rundschreiben des Bayerischen Gemeindetags und des Bayerischen Städtetags vom 14.04.2025 werden die Änderungen der Anlage zur GaStellV ab 01.10.2025 gegenüber der bisherigen Fassung übersichtlich dargestellt. Dabei wird deutlich, dass der Gesetzgeber den Anlass genutzt hat, die Anlage zur GaStellV übersichtlicher zu machen und zu straffen. So wurden z. B. bisher differenzierte Regelungen für Altenwohnheime, Altenheime, Kurz- und Langzeitpflegeheime sowie Tagespflegeeinrichtungen unter der neuen Ziff. 1.5 zusammengefasst, ebenso z. B. die Schulen unter der neuen Ziff. 8.1.

Da von staatlicher Seite in der Anlage zur GaStellV gem. Art. 47 Abs. 2 BayBO n. F. künftig nur noch die gesetzlichen Höchstzahlen für die notwendigen Stellplätze vorgegeben werden sollen, wurden auch die bisherigen Regelungen für niedrigere Anforderungen bei bestimmten Wohnformen (z. B. Altenwohnungen oder Wochenend- und Ferienhäuser) in den bisherigen Ziff. 1.2 – 1.4 ersatzlos gestrichen.

Auch wenn die gemeindlichen Stellplatzsatzungen ab dem 01.10.2025 die in der Anlage zur GaStellV festgelegten Höchstzahlen nicht mehr überschreiten dürfen, können im Rahmen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts – den jeweils örtlichen Anforderungen entsprechend – insgesamt oder auch punktuell geringere Anforderungen festgesetzt werden.

Dies ist aus Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde insbesondere bei folgenden Fällen weiterhin möglich, was anhand von Beispielen aus aktuellen Stellplatzsatzungen im Landkreis Würzburg aufgezeigt wird:

- Unterscheidung nach Größe der Wohnfläche (z. B. bis 30 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplatz, darüber hinaus 2,0 Stellplätze)
- Unterscheidung nach Lage im Ortsbereich (z. B. niedrigere Anforderungen von 1,0 Stellplatz in beengten, denkmalgeschützten Ensemblebereichen)

- Niedrigere Anforderungen bei bestimmten Wohnformen können trotz Wegfall in der Anlage zur GaStellV durch Festsetzung in der Stellplatzsatzung erhalten werden (z. B. Altenwohnungen weiterhin mit 0,2 oder 1,0 Stellplätzen, Wochenendhäuser weiterhin 1,0 Stellplatz)

Die bestehenden Stellplatzsatzungen sind nicht nur hinsichtlich der Anforderungen an Wohngebäude zu prüfen. Falls die Gemeinde bisher auch für andere Nutzungen höhere Forderungen als die Anlage zur GaStellV festgelegt hat, müssen diese Regelungen ebenso angepasst werden (z. B. für Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume mit erheblichem Besucherverkehr, Verkaufsstätten, Schulen, Studentenwohnheime usw.).

Es steht den Gemeinden aber auch frei, durch den Verzicht auf den Erlass einer Stellplatzsatzung ab dem 01.10.2025 überhaupt keine Stellplätze mehr zu fordern.

### **Beschluss:**

## **Satzung**

### **zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)**

Die Gemeinde Hausen bei Würzburg erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

#### **§ 1 Anwendungsbereich**

- (1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gebiet der Gemeinde Hausen bei Würzburg. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
- (2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

#### **§ 2 Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen**

- (1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
- (2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

- (3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
- (4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

### **§ 3 Herstellung und Ablöse der Stellplätze**

- (1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
- (2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
- (3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde (Ablösevertrag) abgelöst werden. Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösungsbetrag beträgt 5.000,- € je Stellplatz, in Gewerbegebieten pauschal 7.500,- € je Stellplatz.
- (4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

### **§ 4 Anforderungen an die Herstellung**

- (1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- (2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

## § 5 Abweichungen

- (1) Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

## § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01. Oktober 2025 in Kraft. Gleichzeitig tritt mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 12. Februar 2009 in ihrer bisherigen Fassung außer Kraft.

**einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0**

**TOP 2 Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit einer Umwehrung mit Antrag auf isolierte Befreiung, Albanusweg 6, Fl. Nr. 87/7, Gemarkung u. GT Erbshausen**

### Sachverhalt:

In der letzten Sitzung vom 05.06.2025 wurde der Sachverhalt bereits dem Gemeinderat mitgeteilt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „An der Kirche“ im GT Erbshausen.

### Der Bauantrag bedarf folgender Befreiungen:

#### 1. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Einfriedung

Gemäß Festsetzung Nr. C.8 sind Einfriedungen aus durchlässigen Holz-, Maschen-, oder Stabgitterzäunen mit einer max. Höhe von 1,60 m herzustellen.

#### Art der Befreiung:

- Art der Einfriedung:

Da die Stützmauern an der südöstlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet wurden, sind sie als Einfriedung einzustufen und somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich Einfriedungen auch für die Stützmauer einschlägig. Für Stützmauern gibt es im Bebauungsplan keine Festlegung.

*Nach Auffassung der Verwaltung soll mit der Festsetzung des Bebauungsplans zur Durchlässigkeit bei Einfriedungen insbesondere erreicht werden, dass trotz vorhandener Bebauung die Durchlässigkeit in Bezug auf Luftaustausch, Optik und Fauna gewährleistet ist. Durchlässigkeit des Zaunes ist daher gegeben, wenn sowohl bei einem Stabgitterzaun wie auch bei einem Holzzaun gewährleistet ist, dass die verdeckten Flächen nicht größer sein dürfen als die daneben liegenden offenen. Zudem ist darauf zu achten, dass eine angemessene Bodenfreiheit (ca. 10 cm) besteht.*

- Höhe der Einfriedung:

Laut Antrag wurden die Stützmauern mit Umwehrung errichtet. Die Stützmauer an der östlichen Grenze weist laut Antrag bei einer Länge von 15,2 m eine Höhe von 0,44 m bis 1,5 m auf;

die Stützmauer an der südlichen Grenze hat bei einer Länge von 33,4 m eine Höhe von 0,45 bis 1,5 m. Auf der Stützmauer wurde ein blickdichter Zaun mit einer Höhe von 1 m angebracht, so dass die Stützmauer mit Umwehrung bis zu 2,5 m hoch ist.

### Begründung:

Begründet wird die Errichtung der Stützmauer mit der Ableitung von Oberflächenwasser, damit das Wasser nicht unkontrolliert auf das Nachbargrundstück gelangt. Die Mauer verhindert, dass Erdreich abrutscht oder erodiert.

Die Umwehrung wird mit dem Aspekt der Sicherheit begründet, um Sturzgefahr zu vermeiden und den Garten kindersicher gestalten zu können.

Bezugsfall Einfriedung:

keiner

## 2. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich Aufschüttungen

Gemäß Festsetzung Nr. C.9 ist die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich zu erhalten. Aufschüttungen sind bis max. 1 m über das natürlich vorhandene Gelände zulässig.

Art der Befreiung:

Die max. Höhe von Aufschüttungen von bis zu 1 m wurde um 40 cm überschritten.

Die baurechtliche Zulässigkeit der Einfriedung kann nach Mitteilung des Landratsamtes erst im Antragsverfahren abschließend geprüft werden.

Für die Errichtung der Stützmauern außerhalb der Baugrenze ist eine Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO für Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze nötig.

Da mit dem Landratsamt noch geklärt werden sollte,

- ob ggf. bei den Befreiungen einen Unterschied zwischen einer Mauer und einem blickdichten Zaun möglich ist und
- ob eine Trennung von Mauer und Zaun möglich ist oder dies nur als ein Bauwerk betrachtet werden kann

wurde die Entscheidung zurückgestellt.

Auf die entsprechende Anfrage beim Landratsamt ging folgende Rückmeldung ein:

*„... meiner Ansicht nach kann ein entsprechender Beschluss gefasst werden, dass eine Befreiung aufgrund der (Licht-) Durchlässigkeit erteilt wird. Sollte die Gemeinde einen Befreiungsantrag zu einer nichtdurchlässigen Einfriedung bekommen, kann entsprechend eine Ablehnung erfolgen. Ein Präzedenzfall wird somit nicht geschaffen, da es sich um unterschiedliche Fälle handelt. Für uns ist es sehr hilfreich, wenn die Entscheidung der Gemeinde im Beschlussbuchauszug dargelegt ist.“*

Es ist festzuhalten, dass der Gemeinderat möchte, dass die Maßgabe des Bebauungsplans „An der Kirche“ hinsichtlich Durchlässigkeit von Einfriedungen in Form einer Zaunanlage weiterhin Bestand hat.

Bezüglich der Einfriedungen mit Stützmauern besteht die Überlegung, einer Befreiung von der Art der Einfriedung (Durchlässigkeit) zuzustimmen.

Gemeinderat Nicolas Höfer teilt mit, dass er eine Regelung wie im Baugebiet in Rieden mit einer maximalen Höhe der Stützmauer von 1 m mit zusätzlich einem max. 1 m hohen Zaun für tragbar hält, nicht aber die hier beantragte Höhe von max. 1,5 m für die Mauer und 1,0 m für den Zaun.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud erläutert, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen hinsichtlich einer Höhenbegrenzung vorhanden sind und daher hier andere Voraussetzungen vorliegen. Durch die Befreiung von der Höhe und der Art der Einfriedung wären als Einfriedung Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Ohne Befreiung wäre ein Rückbau nötig.

Gemeinderat Rainer weist darauf hin, dass die Pläne vor der Errichtung der Mauer anders eingereicht wurden – ohne Stützmauer.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit Umwehrung, Albanusweg 6, Fl. Nr. 87/7, Gemarkung und GT Erbshausen in der vorgelegten Form zu und erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „An der Kirche“, Nr. C.8 zur Art der Einfriedung, wonach die Durchlässigkeit in Bezug auf Luftaustausch, Optik und Fauna zu gewährleisten ist für die Stützmauer, wenn die Stützmauer eine Höhe von 1,0 m nicht überschreitet.

Die baurechtliche Zulässigkeit zum Abstandsflächenrecht obliegt dem Landratsamt.

Diese Zustimmung wird unbeschadet eventueller Eigentumsrechte Dritter erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit Umwehrung, Albanusweg 6, Fl. Nr. 87/7, Gemarkung und GT Erbshausen in der vorgelegten Form zu und erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „An der Kirche“, Nr. C.8 zur Art der Einfriedung, wonach die Durchlässigkeit in Bezug auf Luftaustausch, Optik und Fauna zu gewährleisten ist für die Umwehrung mit blickdichtem Zaun.

Die baurechtliche Zulässigkeit zum Abstandsflächenrecht obliegt dem Landratsamt.

Diese Zustimmung wird unbeschadet eventueller Eigentumsrechte Dritter erteilt.

**einstimmig abgelehnt        Ja 0    Nein 9    Anwesend 0    Befangen 0**

### **Beschluss 3:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit Umwehrung, Albanusweg 6, Fl. Nr. 87/7, Gemarkung und GT Erbshausen in der vorgelegten Form zu und erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „An der Kirche“, Nr. C.8 in Bezug auf die Höhe der Einfriedungen, wonach Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig sind mit der Maßgabe, dass die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a, Verfahrensfreiheit bei Höhe bis zu 2 m) beachtet sind.

Die baurechtliche Zulässigkeit zum Abstandsflächenrecht obliegt dem Landratsamt.

Diese Zustimmung wird unbeschadet eventueller Eigentumsrechte Dritter erteilt.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

### **Beschluss 4:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Stützmauer mit Umwehrung, Albanusweg 6, Fl. Nr. 87/7, Gemarkung und GT Erbshausen in der vorgelegten Form zu und erteilt gleichzeitig seine Zustimmung zur Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „An der Kirche“, Nr. C.9 zu Aufschüttungen, wonach die natürliche Geländeoberfläche grundsätzlich zu erhalten ist und Aufschüttungen bis max. 1 m über das natürliche Gelände zulässig sind.

Die baurechtliche Zulässigkeit zum Abstandsflächenrecht obliegt dem Landratsamt.

Diese Zustimmung wird unbeschadet eventueller Eigentumsrechte Dritter erteilt.

**einstimmig abgelehnt        Ja 0    Nein 9    Anwesend 0    Befangen 0**

### **Beschluss 5:**

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

**mehrheitlich beschlossen    Ja 8    Nein 1    Anwesend 0    Befangen 0**

<b>TOP 3      Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport u. Doppelgarage mit Antrag auf isol. Befreiung, Am Kracken 3, Fl. Nr. 534/7, Gemarkung u. GT Erbshausen</b>
---

**Sachverhalt:**

In der Sitzung des Gemeinderates am 08.05.2025 wurde der Bauantrag behandelt.

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach, 2. Änderung“ zur Überschreitung der Grundflächenzahl (-GRZ-), Dachform und Dachneigung von Hauptdach und Anbau, Dacheindeckung, Dachform Carport u. Garage, Anordnung der Lüftungsfenster, Pflasterung der Stellplätze und Zufahrten wurde die Zustimmung erteilt.

Nicht erteilt wurde die Zustimmung

1. zur Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus an der Südostseite um 0,76 m und um 3,62 m, durch die Terrasse inkl. Terrassenüberdachung sowie um 8,42 m durch den Pool an der Südwestseite.
2. zur Überschreitung der Wandhöhe um bis zu 0,762 m auf 6,687 m anstelle der zulässigen Höhe von max. 6,25 m.

Inzwischen wurde ein überarbeiteter Bauantrag vorgelegt.

Dabei wurde

- 1) die Wandhöhe reduziert, soweit es im statisch vorliegenden Konzept möglich war.
- 2) Die Terrasse und die Terrassenüberdachung wurden verkleinert.
- 3) Der Pool wurde verkleinert und mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m neu positioniert.

Der Bauantrag bedarf folgender Befreiungen:

1. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenze.

Gemäß Festsetzung I. a) 7 ist die Baugrenze dargestellt.

Gemäß Festsetzung I. b) 4.1 sind Garagen und Stellplätze hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. deren Flucht nicht zulässig. Garagen können -außer gem. 4.1- außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, jedoch ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser Abstand gilt auch für Carports. Nebengebäude sind vor den vorderen Baugrenzen bzw. deren Flucht unzulässig.

Art der Befreiung:

- a) Die Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus an der Südostseite um 0,76 m ist weiterhin gegeben.

Begründung:

„Die geplante Überschreitung ist notwendig, um die im Erdgeschoss vorgesehene barrierefreie Einliegerwohnung in den Grundriss zu integrieren. Die baulichen Anforderungen an eine barrierefreie Nutzung – insbesondere großzügigere Bewegungsflächen, Türbreiten sowie ein stufenloser Zugang – machen eine Erweiterung über die vorgegebene Baugrenze hinaus unumgänglich.

Ziel ist es, auch in Zukunft alters- oder gesundheitsbedingt eingeschränkten Personen dauerhaft eine selbstbestimmte Wohnsituation zu ermöglichen. Die beantragte Überschreitung betrifft lediglich einen geringfügigen Bereich von 76 cm und bleibt damit im Rahmen dessen, was aus städtebaulicher Sicht vertretbar erscheint. Eine wesentliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange oder des Ortsbilds ist nicht zu erwarten. Vielmehr dient die geplante bauliche Maßnahme der Förderung barrierefreien Wohnraums, was auch im Sinne öffentlicher Interessen steht. Wir bitten daher um wohlwollende Prüfung und Genehmigung der beantragten Befreiung“.

Bezugsfall Baugrenze Wohnhaus:

Wie bereits thematisiert, gibt es den Bezugsfall Am Erbshausener Bach 4, bei dem einer Überschreitung der Baugrenze durch das Wohnhaus um 2,50 m auf einer Länge von 12,15 m zugestimmt wurde.

Seitens des Landratsamtes wird mit Nachricht vom 10.06.2025 auf diesen Bezugsfall in einem früheren Verfahren hingewiesen, bei dem eine wesentlich höhere Befreiung erteilt wurde als aktuell beantragt.

- b) Die Überschreitung der Baugrenze durch die Terrasse inkl. Terrassenüberdachung wurde von 3,62 m auf 3,12 m reduziert.

Begründung:

„Im Zuge der Planung eines barrierearmen Wohnkonzepts – insbesondere mit Blick auf die vorgesehene Einliegerwohnung im Erdgeschoss sowie die potenzielle Nutzung eines Raums im Erdgeschoss der Hauptwohnung als Schlafraum – war es erforderlich, die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen im Erdgeschoss für den Hauptbaukörper weitestmöglich auszu-schöpfen. Infolgedessen ist eine Errichtung der Terrasse sowie der dazugehörigen Terrassenüberdachung innerhalb der Baugrenzen nicht mehr möglich. Eine großzügig dimensionierte Terrasse stellt jedoch einen wesentlichen Bestandteil eines barrierearmen Wohnumfelds dar. Sie ermöglicht auch mobilitätseingeschränkten Personen eine qualitativ hochwertige und selbstbestimmte Nutzung des Außenbereichs. Die geplante Überdachung dient dabei dem Schutz vor Witterungseinflüssen und gewährleistet eine dauerhafte Nutzbarkeit – beispielsweise als schattiger Aufenthaltsbereich in den Sommermonaten. Aus städtebaulicher Sicht ist durch die beantragte Abweichung keine relevante Beeinträchtigung zu erwarten. Die Maßnahme fügt sich in Gestaltung, Proportion und Materialwahl harmonisch in das bestehende Umfeld ein. Auch die nachbarlichen Belange bleiben gewahrt; weder Nutzungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke noch Belichtung oder Einsehbarkeit werden durch die geplante Ausführung eingeschränkt.

Vor dem Hintergrund der geringen Abweichung, ihrer städtebaulichen Vertretbarkeit und der Orientierung an einem öffentlich anerkannten Ziel – der Schaffung barrierearmen Wohnraums – bitten wir um wohlwollende Prüfung und Genehmigung der beantragten Befreiung“.

Bezugsfälle Baugrenze Terrasse/Terrassenüberdachung:

Für Terrassen wurden bisher keine Befreiungen erteilt.

Wie bereits hingewiesen, wurden Befreiungen erteilt für den Eingangsvorbau (3,47 m) um 2,24 m, Am Erbshausener Bach 3, für das Vordach, Wasen 18, für den Erker, Wasen 28 um 1,25 m sowie für die Doppelgarage, Am Kracken 9 (PG2)

- c) Seitens des Landratsamtes ist für den Pool kein Antrag auf Befreiung von der Baugrenze, sondern eine Zulassung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zu beantragen.

Die Empfehlung des Landratsamtes, mit dem Pool einen Grenzabstand von 3 m einzuhalten, wurde seitens der Bauherrschaft befolgt. Bei Verringerung der Breite des Pools wird nun ein Grenzabstand von 3,00 bis 4,82 m zur Südwest- bzw. Südostgrenze eingehalten.

2. Von der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Wandhöhe.

Gemäß Festsetzung I. b) 2.1 darf die Wandhöhe max. 6,25 m betragen, gemessen über Oberkante des vorhandenen, natürlichen Geländes talseitig an der topographisch höchsten Geländestelle.

Art der Befreiung:

Eine Befreiung um 0,76 m „an der meist kritischen Stelle, Ansicht Nordwest, Traufhöhe 6,687 m und -0,32 m Höhe topografisches Gelände“ wurde abgelehnt.

Wie der Planer mitteilt, wurde die Höhe durch bauliche Veränderung reduziert. Somit beträgt die Überschreitung der Wandhöhe an der topographisch höchsten Geländestelle 0,349 m (Ansicht Südost, Traufhöhe 6,478 m u. NHN und 0,121 Höhe Urgelände)

Seitens des Landratsamtes wird die Gemeinde darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Antragsteller bzw. dessen Planer darauf hingewiesen wurde, eine Reduzierung der Wandhöhe in Erwägung zu ziehen und mit der Gemeinde mögliche Lösungen zu erörtern sind. Dabei sind Bezugsfälle – auch aus anderen Plangebieten – zu berücksichtigen.

Der Entwurfsverfasser teilt dazu mit, dass im ursprünglichen Befreiungsantrag lediglich die kritischste Stelle angegeben wurde, gemäß B-Plan aber die höchste Geländestelle maßgeblich ist.

Die höchste Stelle wäre an der südöstlichen, talseitigen Gebäudeecke (da diese einen höheren Wert über Normalhöhennull innehat). Somit liegt die Überschreitung der Wandhöhe nur noch bei 0,349 m statt bei 0,55 m.

**Begründung:**

Das Gebäude soll von der Höhenlage so eingestellt werden, dass eine mechanische Rückstausicherung nicht notwendig ist. Dies wurde entsprechend umgesetzt (Rückstauenebene -0,17). Aufgrund der Topographie auf dem Baugrundstück sind somit geringfügige Überschreitungen der zulässigen Wandhöhen entstanden. Jedoch liegen diese Wände allesamt zurückversetzt im Grundstücksinneren. Die eingeschossigen Gebäudeteile unterschreiten die zulässigen Wandhöhen erheblich. Somit fügt sich das Gebäude durch die geplante Architektur in die umgebende Bebauung ein, auch aufgrund der Tatsache, dass die Firsthöhe deutlich niedriger ist als die der Nachbarbebauung (vgl. Fl. Nr. 534/8 u. 534/5 - im Plan vermerkt)

**Bezugsfall:**

Wie sich herausgestellt hat, gibt es zudem einen Bezugsfall aus dem gleichen Plangebiet (Am Kracken 5, Fl. Nr. 535/4), bei dem in der Sitzung des Gemeinderates am 14.11.2024 einer Wandhöhenüberschreitung von 0,35 m zugestimmt wurde.

**Beschluss 1:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg erteilt für den Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport und Doppelgarage mit Antrag auf isolierte Befreiung, Am Kracken 3, Fl. Nr. 535/7, Gemarkung und GT Erbshausen, die Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“ hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze um 0,76 m durch das Wohnhaus an der Südostseite und um 3,12 m durch die Terrasse inkl. Terrassenüberdachung .

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 1**

**Abstimmungsvermerke:**

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

**Beschluss 2:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg erteilt für den Bauantrag zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport und Doppelgarage mit Antrag auf isolierte Befreiung, Am Kracken 3, Fl. Nr. 535/7, Gemarkung und GT Erbshausen, die Zustimmung zum Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Am Erbshausener Bach“ hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe an der topographisch höchsten Geländestelle (Ansicht Südost, Traufhöhe 6,478 m u. NHN und 0,121 Höhe Urgelände) um 0,349 m.

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 1**

**Abstimmungsvermerke:**

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

**Beschluss 3:**

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

**einstimmig beschlossen    Ja 8    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 1**

**Abstimmungsvermerke:**

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

**TOP 4      Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Brunnenstraße  
1a, Fl. Nr. 81, Gemarkung und GT Hausen**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich, in im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (-BauGB-).

In der Sitzung des Gemeinderates am 26.09.2024 wurde ein Antrag auf Vorbescheid behandelt. Dieser Antrag wurde vom Antragsteller auf Empfehlung des Landratsamtes zurückgenommen, da ein Großteil der Fragen „unzulässig“ waren und somit kein positiver Vorbescheid in Aussicht gestellt werden konnte.

Die Bebauung soll auf dem westlichen Teil des Grundstücks erfolgen, der im Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung als Dorfgebiet dargestellt ist.

Drei Stellplätze (zwei für PKW, einer für Wohnmobil) sind nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist erbracht. Die Entwässerung ist dargestellt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 81, Brunnengasse 1, Gemarkung und Gemeindeteil Hausen in der vorliegenden Form zu.

**einstimmig beschlossen   Ja 9   Nein 0   Anwesend 0   Befangen 0**

**TOP 5      Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstell-  
raum, Raiffeisenstr. 2, Fl. Nr. 109/5, Gemarkung und GT Erbshausen**

**Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Trieb III“ im GT Erbshausen.

Das Vorhaben wurde zur Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegt. Aufgrund der erforderlichen Befreiung von der Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus gemäß Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 7) ist die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung zu behandeln.

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses am 21.05.2025 wurde dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück des Gemeindeteils Erbshausen, Raiffeisenstr. 2 zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Zustimmung zur Befreiung von der Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus gemäß Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 7) für das Grundstück mit einer Fläche von 464 m<sup>2</sup> erteilt.

Die Entwässerung ist dargestellt, die Stellplätze sind nachgewiesen.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud stellt fest, dass in den Plänen kein Revisionsschacht eingetragen ist. Dies ist baurechtlich nicht relevant, aber laut Entwässerungssatzung der Gemeinde vorgeschrieben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Abstellraum mit Antrag auf isolierte Befreiung, Raiffeisenstr. 2, Fl. Nr. 109/5, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorliegenden Form zu. Gleichzeitig erteilt er dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Trieb III“ von der Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus gemäß Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 7) für das Grundstück mit einer Fläche von 464 m<sup>2</sup> seine Zustimmung.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Bauherren die Pflicht zur Errichtung eines Revisionsschachtes entsprechend der Entwässerungssatzung der Gemeinde zu klären.

**einstimmig beschlossen   Ja 9   Nein 0   Anwesend 0   Befangen 0**

**TOP 6      Gemeinde Bergtheim; 18. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

**Sachverhalt:**

Der ausgearbeitete Entwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bergtheim wurde vom Gemeinderat Bergtheim am 08.04.2025 gebilligt. Zur frühzeitigen Abstimmung der Planung wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt und darum gebeten, eine Stellungnahme über den Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplans abzugeben. Der Grundstücks- und Bauausschuss hatte in seiner Sitzung am 09.12.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Planungsbereich am westlichen und südwestlichen Ortsausgang des Gemeindeteiles Dipbach überarbeitet und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Hinblick auf den Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“, nordöstlich des Gemeindeteiles Opferbaum durchgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Planung vom 10.10.2024 Ergänzungen vorgenommen wurden. Belange der Gemeinde Hausen bei Würzburg sind hiervon nicht betroffen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

**TOP 7      Gemeinde Bergtheim; 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bergtheim hat die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung innerhalb des Planungsbereiches geregelt und die sich aktuell entwickelnde Gewerbebrache einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim im Norden als Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, im Zentralbereich als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im südlichen Bereich als gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Diese Darstellungen sollen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

**TOP 8      Gemeinde Bergtheim; Bebauungsplan „Wohnhof Herold, 2. Änderung“ - frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bergtheim hat die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung innerhalb des Planungsbereiches geregelt und die sich aktuell entwickelnde Gewerbebranche einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergtheim im Norden als Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, im Zentralbereich als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO und im südlichen Bereich als gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Diese Darstellungen sollen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt werden. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren geändert.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohnhof Herold“ in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

<b>TOP 9      Gemeinde Bergtheim; 21. Änderung Flächennutzungsplan (Bereich "Am Schäferweg" - Ortsteil Opferbaum), frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>
---

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim hat die Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung von baurechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferweg“ und folglich für die Verlegung des Firmensitzes der Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG an den Standort Opferbaum im Sinne einer zukünftigen Betriebsausrichtung. Da für diesen Bereich weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Gewerbeflächenansiedlung im gültigen Flächennutzungsplan vorliegt, muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Realisierung der zukünftig beabsichtigten gewerblichen Nutzung aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden, so dass sich der parallel aufzustellende Bebauungsplan „Am Schäferweg“, Fl. Nr. 914, Ortsteil Opferbaum aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim entwickelt (Parallelverfahren).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Opferbaum.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

<b>TOP 10      Gemeinde Bergtheim; Bebauungsplan „Am Schäferweg“ - Ortsteil Opferbaum, frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>
--

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim hat die Aufstellung Bebauungsplan „Am Schäferweg“ im Ortsteil Opferbaum beschlossen. Ziel und Zweck der Änderung ist die Schaffung von baurechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schäferweg“ und folglich für die Verlegung des Firmensitzes der Firma Holzbau Arnold GmbH & Co KG an den

Standort Opferbaum im Sinne einer zukünftigen Betriebsausrichtung. Da für diesen Bereich weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch eine Gewerbeflächenansiedlung im gültigen Flächennutzungsplan vorliegt, muss für die planungsrechtliche Umsetzung ein Bebauungsplan zur Realisierung der zukünftig beabsichtigten gewerblichen Nutzung aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden, so dass sich der parallel aufzustellende Bebauungsplan „Am Schäferweg“, Fl. Nr. 914, Ortsteil Opferbaum aus der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bergtheim entwickelt (Parallelverfahren).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Opferbaum.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schäferweg“ in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

**einstimmig beschlossen    Ja 9    Nein 0    Anwesend 0    Befangen 0**

## **TOP 11    Verschiedenes**

### **TOP 11.1    Beitritt zum neuen Zweckverband „Klärschlammverwertung Main Tauber Aisch“ (ZKMTA)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in der 83. Sitzung vom 08.05.2025 der Gemeinderat dem Beitritt zum neuen Zweckverband „Klärschlammverwertung Main Tauber Aisch“ (ZKMTA) zugestimmt hat.

Unklar war zu diesem Zeitpunkt noch, ob die Abrechnung der Verwaltungskosten für die Mitglieder nach Stimmanteil oder prozentualem Anteil der verwerteten Klärschlammmenge erfolgt. In der finalen Version der Verbandssatzung wurde festgelegt, dass die gemeldeten Schlamm-mengen zugrunde gelegt werden.

Inzwischen hat die Gründungsveranstaltung stattgefunden.

**zur Kenntnis genommen**

### **TOP 11.2    Änderung zum Bauantrag zur Nutzungsänderung Bistro zu Ferienwohnung, Fl. Nr. 407/10, Am Wiesenweg 31, Gemarkung und GT Erbshausen; NEU: Umnutzung Bistro zu tagesweiser, gewerblicher Raumvermietung (nicht zu Wohn- oder Erholungszwecken)**

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass in seiner Sitzung vom 26.03.2025 der Grundstücks- und Bauausschuss dem Bauantrag zur Nutzungsänderung des Bistros zu einer Ferienwohnung zugestimmt hat – allerdings mit der Maßgabe, dass über die Zulässigkeit der geplanten Ferienwohnung in einem Gewerbegebiet im Rahmen der sich anschließenden, bau-rechtlichen Prüfung durch das Landratsamt eine positive Entscheidung getroffen wird.

Mit Schreiben vom 13.06.2025 hat das Landratsamt der Bauherrin mitgeteilt, dass in einem Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO keine Ferienwohnungen nach § 13a BaNVO zulässig ist und die Möglichkeit zur Rücknahme des Antrages besteht.

Am 17. Juni 2025 hat das Landratsamt der Gemeinde telefonisch mitgeteilt, dass die Antrag-stellerin mitgeteilt hat, dass es sich nicht um eine Ferienwohnung, sondern um eine kurzfristige Übernachtungsmöglichkeit handelt.

Daher tritt die Erholungsfunktion in den Hintergrund.

Nachdem Gewerbebetriebe aller Art hier möglich sind, wird der Antrag nochmals geprüft und der Gemeinde vorgelegt.

Nach Mitteilung des Landratsamtes vom 24.06.2025 sind in o.g. Antrag auf Nutzungsänderung überarbeitete Planunterlagen eingegangen. Es wird um kurze Mitteilung gebeten, ob das gemeindliche Einvernehmen weiterhin besteht.

Die Überarbeitung betrifft die Titeländerung, da es sich nicht um eine Ferienwohnung handelt, sondern nur um eine Raumvermietung gewerblicher Zwecke mit maximal 2 Übernachtungen. Außerdem wurden in den Plänen nur noch 2 Bezeichnungen geändert: „Ferienwohnung“ in „Kurzzeitvermietung“ und „Kochen“ in „Teeküche“.  
An den Maßangaben wurden keine Veränderungen vorgenommen.

Der Gemeinderat erhebt keine Einwände dagegen, dass das Einvernehmen weiterhin besteht und dies dem Landratsamt mitgeteilt wird.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 11.3 Hochwasserschutz Hausen - Wegsperrung**

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die Absperrung auf dem Weg entlang des Katzenbachs bei der ehemaligen Kläranlage in Hausen noch nötig ist und wenn ja, wie lange noch.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud antwortet, dass die Maßnahmen zum Hochwasserschutz in diesem Bereich noch nicht gänzlich abgeschlossen sind. Der Termin für den Abbau der Absperrung wird beim Bauhof erfragt.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 11.4 Verpachtung gemeindlicher Flächen - Rückmeldung an Pächter**

Mit Hinweis auf die abgelaufene Frist zu Abgabe von Geboten für Pachtflächen der Gemeinde erkundigt sich eine Bürgerin, wann die Bieter eine Rückmeldung erhalten.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud antwortet, dass die Vergabe der Flächen auf der Tagesordnung der heutigen nicht öffentlichen Sitzung ist und die Bieter dann zeitnah eine Rückmeldung erhalten.

**zur Kenntnis genommen**