



Gemeinde Hausen bei Würzburg

Kurzprotokoll über die öffentliche 87. Sitzung des Gemeinderates

TOP 1	Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung Nr. 5.2, des Bebauungsplans "Am Seebach" für das Grundstück, Fl. Nr. 938/19, Am Läusbühl 10, Gemarkung u. GT Rieden
--------------	---

Sachverhalt:

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

Bei einer Ortseinsicht durch das Landratsamt vom 18.07.2024 wurde festgestellt, dass Folgendes auf dem Grundstück ausgeführt wurde:

- die Höhe der errichteten Stützmauer beträgt bis zu 1,40 m
- die Geländeänderung wurde bis an die Stützmauer an der Grundstücksgrenze herangeführt.

Nach Auffassung des Landratsamtes „wären für die Ausführung entsprechende Befreiungen erforderlich gewesen -> übergangsloser Anschluss und Höhe der Stützmauer. Nach Rücksprache mit der Gemeinde - eine Befreiung bezüglich des übergangslosen Anschlusses an die Nachbargrundstücke denkbar. Hierfür wäre ein entsprechender Antrag auf isolierte Befreiung einzureichen“. Das Landratsamt fordert dazu auf, die Ausführungen auf dem Grundstück entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen und für eventuell noch notwendige Befreiungen Kontakt mit der Gemeinde aufzunehmen.

Gemäß Festsetzung 5.2, „Geländeänderungen“ des Bebauungsplans „Am Seebach“ sind Abgrabungen und Auffüllungen möglichst zu vermeiden. Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Auffüllungen sind bis max. 2,50 m zulässig. Stützmauern sind zulässig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher auszuführen. An das Nachbargrundstück ist übergangslos anzuschließen.

Aktuell liegt ein Antrag auf „Befreiung von den Festsetzungen zur Herstellung eines übergangslosen Anschlusses an das Grundstück Fl. Nr. 938/20 am südlichen Grenzverlauf des Grundstücks Fl. Nr. 938/19“ vor. Die Festsetzung, wonach „an das Nachbargrundstück übergangslos anzuschließen“ ist, wird mit dem Einbau der L-Steine nicht eingehalten, was eine Befreiung durch den Gemeinderat erfordern würde.

Die Gemeinde wird die Bauherrin darauf hinweisen, dass einem Antrag auf Befreiung hinsichtlich der Höhe der Stützmauer aufgrund der bisherigen diesbezüglichen Entscheidungen voraussichtlich nicht zugestimmt wird.

Die Erteilung einer Zulassung nach § 23 Abs.5 BauNVO für die Stützmauer außerhalb der Baugrenze durch das Landratsamt würde wie in den vergleichbaren Fällen befürwortet.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung 5.2 des Bebauungsplans „Am Seebach“ hinsichtlich Geländeänderungen zu.

rungen, wonach „an das Nachbargrundstück übergangslos anzuschließen“ ist, für den südlichen Grenzverlauf des Grundstücks Fl.-Nr. 938/19, Am Läusbühl 10, Gemarkung und GT Rieden, zu.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 2 Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Wiesenweg, 1. Änderung" zur Implementierung von 2 Hinweiszeichen zur Wegeführung, Am Wiesenweg 11, Fl. Nr. 469/1, Gemarkung u. GT Erbshausen
--

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im beschränkten Industriegebiet innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wiesenweg, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ im GT Erbshausen. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 g BayBO.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Baugrenze (I. a) 9) liegt vor. Dazu wird mitgeteilt, dass die geplanten Hinweiszeichen mit Richtungspfeilen an der nördlichen und östlichen Zufahrt zum Grundstück, außerhalb der Baugrenze, eine sichere Verkehrsführung gewährleisten sollen. (An der östlichen Zufahrt ist es bereits im Bestand und wird nur ausgetauscht). Die Zeichen sind unbeleuchtet und haben eine Größe von 0,60 m Länge x 0,03 m Breite x 1,30 m Höhe.

Bezugsfall:

In der Sitzung des GBA am 26.03.2025 wurde zum Antrag zur Implementierung von 2 Elektro-säulen mit 4 Elektroplätzen inklusive Transformator und Hinweiszeichen den Anträgen auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ zur Baugrenze (I. a) 9) sowie zum übergangslosen Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke (I. b) 5.4) für das Grundstück Fl. Nr. 469/1, Wiesenweg 11 in der vorgelegten Form zugestimmt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg stimmt zur Implementierung von 2 Hinweiszeichen zur Wegeführung dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg, Änderung und Erweiterung Nr. 1“ zur Baugrenze (I. a) 9) für das Grundstück Fl. Nr. 469/1, Wiesenweg 11 in der vorgelegten Form zu.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 3 Stadt Arnstein; Bebauungsplan „Siedlung, 9. Änderung“ - frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die Stadt Arnstein hat die 9. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll für ein Flurstück die Festsetzung von Spielplatz zu Wohnbaufläche geändert werden, um einem Grundstückseigentümer Baurecht für eine Unterstellhalle anstelle eines Spielplatzes zu ermöglichen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 17.02.2025 den Vorentwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans bereits gebilligt. Mit der Änderung soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung Rechnung getragen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die die 9. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung“ in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 4 Stadt Arnstein; 11. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich SO Soziale Anlagen Müdesheim (Kindergarten) - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
--

Sachverhalt:

Der ausgearbeitete Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein einschließlich der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde am 19.05.2025 vom Stadtrat Arnstein gebilligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg hatte in seiner Sitzung am 14.11.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sondergebietsflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO, mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen“ am südwestlichen Ortsrand von Müdesheim, plant die Stadt Arnstein den aktuellen Bedarf an Bauflächen für den neuen Kindergarten und mögliche weitere soziale Anlagen zu decken. Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig. Die geplante Gesamtgröße der Erweiterung der Sonderbauflächen beträgt ca. 0,45 ha.

Belange der Gemeinde Hausen bei Würzburg sind hiervon nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 5 Stadt Arnstein; Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ mit integriertem Grünordnungsplan - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
--

Sachverhalt:

Der ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ einschließlich der Begründung, Umweltbericht, Begründung zur Grünordnung, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Schallgutachten und faunistischer Untersuchung wurde am 19.05.2025 vom Stadtrat Arnstein gebilligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg hatte in seiner Sitzung am 14.11.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Gegenstand der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen“. Die Ausweisung dieser Sondergebietsfläche dient der Ermöglichung des Kindergartenneubaues mit Erweiterung im Ortsteil Müdesheim.

Belange der Gemeinde Hausen bei Würzburg sind hiervon nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen Müdesheim“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Arnstein in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 6 Stadt Arnstein; 12. Änderung des Flächennutzungsplanes - Teilbereich SO Soziale Anlagen Gänheim - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der ausgearbeitete Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Arnstein einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wurde am 19.05.2025 vom Stadtrat Arnstein gebilligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg hatte in seiner Sitzung am 14.11.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von Sondergebietsflächen gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Soziale Anlagen und Sport“ am westlichen Ortsrand von Gänheim, plant die Stadt Arnstein den aktuellen Bedarf an Bauflächen für den neuen Kindergarten und mögliche weitere soziale Anlagen, im Zusammenhang mit den bestehenden Sportanlagen zu decken. Die überplante Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ dargestellt. Sie wird bisher auch als solche Fläche genutzt. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist daher notwendig. Die geplante Gesamtgröße der Änderung der Sonderbauflächen beträgt ca. 3,37 ha.

Belange der Gemeinde Hausen bei Würzburg sind hiervon nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnstein in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 7 Stadt Arnstein; Bebauungsplan „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ mit integriertem Grünordnungsplan - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
--

Sachverhalt:

Der ausgearbeitete Entwurf des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ einschließlich der Begründung, Umweltbericht, Begründung zur Grünordnung, speziellem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Schallgutachten und faunistischer Untersuchung wurde am 19.05.2025 vom Stadtrat Arnstein gebilligt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen bei Würzburg hatte in seiner Sitzung am 14.11.2024 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken und Anregungen erhoben.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ hat die Stadt Arnstein die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sowie um für den örtlichen Bedarf an sozialen Einrichtungen eine angemessene Entwicklungsfläche zu schaffen sowie vorrangig die Errich-

tung eines neuen Kindergartens / -krippe zu ermöglichen. Dies soll unter Nutzung der hier großflächig vorhandenen Sportgeländeflächen erfolgen, um Synergieeffekte dieser Bereiche für das Gemeinwesen zu erzielen und die Ortsgemeinschaft zu stärken. Dies ist notwendig, um den Grundbedarf sozialer Dienstleistung in der Stadt Arnstein und insbesondere im Stadtteil Gänheim sicherstellen zu können.

Belange der Gemeinde Hausen bei Würzburg sind hiervon nicht betroffen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Soziale Anlagen und Sport Gänheim“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Arnstein in der aktuell vorliegenden Fassung im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig beschlossen Ja 11

TOP 8 Verschiedenes

TOP 8.1 Kosten Waldbewirtschaftung

Erster Bürgermeister Bernd Schraud führt aus, dass er im März 2025 im Rahmen der Vorstellung des Jahresbetriebsplans 2025 und der Nachweisung 2024 die Bewirtschaftungskosten für den Wald noch nicht parat hatte. Inzwischen sind der Haushalt 2025 bzw. die Jahresrechnung 2024 fertiggestellt, so dass die Zahlen nun vorliegen und vorgestellt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.2 Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchten – mögliche zus. Standorte wegen Rückmeldungen von Bürgern

Erster Bürgermeister Bernd Schraud berichtet, dass in der KW 26 ein Gespräch mit dem für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung zuständigen Mitarbeiter der ÜZ Mainfranken stattfand. Thema waren die inzwischen eingegangenen Rückmeldungen von Bürgern hinsichtlich schlechter Ausleuchtung an verschiedenen Stellen.

In zwei Bereichen, Sulzwiesener Ring in Erbshausen und Kreuzung Sonnenstraße/Glockenbergstraße in Rieden, könnte das Problem durch je eine zusätzliche Leuchte behoben werden, da Kabel vorhanden sind.

In den Stichstraßen der Oberen Straße in Rieden sind keine Kabel vorhanden. Hier könnten ggf. Solar-Leuchten eingesetzt werden. Hierzu findet in der übernächsten Woche ein Termin mit einem Anbieter statt.

Die Angebote der ÜZ und der Solar-Leuchten-Firma werden dann voraussichtlich in einer Bauausschusssitzung vorgestellt und anschließend wird über die Umsetzung beraten.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.3 Hochwasserschutz Hausen - Wegsperrung

Erster Bürgermeister Bernd Schraud nimmt Bezug auf die Anfrage aus der letzten Sitzung nach der Sperrung des Weges an der ehemaligen Kläranlage Hausen.

Er teilt mit, dass noch ein Ringanker eingebaut werden muss, um die Maßnahme abzuschließen. Dies wird in der nächsten oder übernächsten Woche erledigt. Danach wird der Weg für

Fußgänger und Radfahrer freigegeben. Für den weiteren Verkehr wird der Weg erst nach dem seitlichen Anfüllen von Erdreich freigegeben. Dies kann erst nach der Ernte erfolgen. Solange bleibt die Absperrung stehen und wird zusätzlichen mit einem Hinweis für den Fuß- und Radverkehr versehen.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.4 Treppenschaden am Haus der Vereine in Rieden

Gemeinderat Pascal Keller berichtet, dass er beim Vorbeilaufen am Haus der Vereine bemerkt hat, dass an der Treppe die unteren 4 Stufen verrutscht sind. Fotos wird er noch zusenden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.5 Schaden am Weitsprungfeld der Schule Erbshausen

Gemeinderat Thomas Stuckenbrok teilt mit, dass am Weitsprungfeld auf dem Pausenhof der Grundschule Erbshausen die Balken morsch sind. Die angrenzende Pflasterumrandung nimmt schon Schaden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.6 Rathausplatz Hausen - starker Unkrautwuchs

Gemeinderat Rainer Hetterich weist darauf hin, dass auf dem Rathausplatz Disteln u.a. aus den Wassereinfläufen wachsen, die inzwischen schon sehr groß sind. Diese sollten vom Bauhof entfernt werden.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.7 Diebstahl mit Sachbeschädigung im GT Hausen

Gemeinderat Karl Erwin Rumpel berichtet, dass in der letzten Nacht ein Anschlag auf den Biohof Konrad verübt wurde. Dabei wurde Dieselmotorkraftstoff abgezapft und Leitungen beschädigt.

zur Kenntnis genommen

TOP 8.8 Regenerierung Brunnen Riedener Senke – Anfrage Sachstand

Ein Gast nimmt Bezug auf die Brunnenregenerierung vor einiger Zeit und weist darauf hin, dass das Trinkwasser im GT Hausen noch nicht wieder die gleiche Qualität wie vorher hat, sondern immer noch anders schmeckt.

Erster Bürgermeister Bernd Schraud teilt mit, dass die Maßnahme noch nicht abgeschlossen ist. Das Trinkwasser für die Gemeindeteile Hausen und Rieden wird daher momentan noch von der Mühlhausener Gruppe bezogen.

zur Kenntnis genommen