



## Gemeinde Hausen bei Würzburg

# Kurzprotokoll über die öffentliche 94. Sitzung des Gemeinderates

---

<b>TOP 1</b>	<b>Anzeige einer Baubeseitigung: Abbruch eines Anbaus, Fl. Nr. 91, Hauptstraße 45, GT und Gemarkung Rieden</b>
--------------	--

### 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, an das das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, wurde vorgelegt.

### **zur Kenntnis genommen**

<b>TOP 2</b>	<b>Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Bauantrag auf Errichtung einer Lagerhalle und Sägerei mit einer Wohneinheit im Obergeschoss, Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung und GT Erbshausen</b>
--------------	---

### Sachverhalt:

Zu diesem Bauvorhaben hat der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg unter TOP 1 des öffentlichen Teils seiner 30. Sitzung am 14. Dezember 2017 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Grundstücks- und Bauausschuss des Gemeinderates Hausen bei Würzburg stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Lagerhalle und Sägerei mit einer Wohneinheit im Obergeschoss, Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung und GT Erbshausen, in der vorgelegten Form mit gleichzeitiger Zustimmung zur Erteilung der beantragten Befreiungen hinsichtlich der Stützwandhöhe von 2,00 m und der Aufschüttung von max. 4,00 m unter der Maßgabe, dass der Nachbar der Abstandsflächenübernahme zustimmt, zu.

Ein Entwässerungsplan wird von der Verwaltung beim Bauherren angefordert.“

Der Bauherr musste jedoch noch einige Befreiungsanträge sowie einen Antrag auf Ausnahme für die Betriebsinhaberwohnung von dem Bebauungsplan „Wiesenweg“ in Erbshausen nachreichen. Diese hat er direkt beim Landratsamt Würzburg eingereicht. Das Landratsamt benötigt für diese Befreiungen vom Bebauungsplan noch eine Aussage der Gemeinde.

Der Bauherr legte dabei folgende Begründungen für die einzelnen Befreiungen bzw. für die Zulassung einer Ausnahme für die Betriebsinhaberwohnung vor

#### - für die Betriebsinhaberwohnung:

„Der Hauptwohnsitz von Herrn Peter Müller ist in Würzburg, daher pendelt Herr Müller täglich zwischen Würzburg und Erbshausen.

Am Firmensitz werden regelmäßig Marmorlieferungen aus dem europäischen Ausland angeliefert, die zeitnah ab- bzw. umgeladen werden müssen.

Diese Anlieferung gehen rund um die Uhr ein, also auch spätabends und nachts.

Dafür benötigt Herr Müller eine Wohnung, um immer vor Ort zu sein.“

- für die Befreiung hinsichtlich des Pflanzstreifens an der Grundstücksgrenze:

„Anordnung der Stellplätze nicht anders möglich wegen Zufahrt und Hoffläche.

Ansonsten Bepflanzung nach BPlan.“

- für die Befreiung hinsichtlich der Wandhöhe über der Sägerei:

[Anmerkung: Die maximale Wandhöhe beträgt laut Bebauungsplan 8,50 m, die maximale Gebäudehöhe 13,50 m.]

„Befreiung der Wandhöhe von 57 cm, Firsthöhe wird eingehalten.“

- für die Befreiung hinsichtlich der Schallschutzfenster auf der Ostseite der Betriebsinhaberwohnung:

[Anmerkung: „Die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans lautet: „Die notwendigen Lüftungsfenster von Ruheräumen der nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nur an den Ostseiten der Gebäude angeordnet werden.“]

„Alle Fenster erhalten 3-fach Verglasung, Ruheräume bekommen vorgehängte Prallscheibe von 24 mm. Befreiung der Ruheräume, da man sonst das komplette Obergeschoss umplanen müsste.“

- für die Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen, der Straßenflächen und der freizuhaltenden Flächen:

„Für die Befreiung der Baugrenzen, Straßenflächen und freizuhaltenden Flächen liegt ein Schreiben der Gemeinde als Anlage bei.“

➔ In diesem Zusammenhang hat der Gemeinderat am 19. April 2018 (86. Sitzung, TOP 3, öffentlicher Teil) folgenden Beschluss gefasst:

„Zum vorliegenden Antrag auf Befreiung von der Baugrenze im Hinblick auf die beantragte Errichtung einer Lagerhalle und Sägerei mit einer Wohneinheit im Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung und GT Erbshausen, erklärt die Gemeinde Hausen bei Würzburg, dass der früher am damaligen nordwestlichen Ende der Erschließungsstraße „Am Wiesenweg“ im GT Erbshausen der Gemeinde Hausen bei Würzburg zwischen den Grundstücken Fl. Nrn. 469/1 (Am Wiesenweg 11) und 469/4 (Am Wiesenweg 12) befindliche Wendehammer inzwischen rückgebaut ist und seine Fläche nicht mehr für die gemeindliche Planung herangezogen wird, da sich die Führung der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Erweiterung des Gewerbe- und beschränkten Industriegebiets geändert hat.

Für die nächste Änderung dieses Bebauungsplans wird eine Änderung in diesem Bereich angestrebt.“

- für die Befreiung von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens:

„für die Befreiung schalltechnischen Gutachtens liegt als Anlage ein vorhandenes Gutachten aus einem alten Vorhaben bei.“

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt zum Bauantrag auf Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle, Schneidhalle und Betriebsinhaberwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 465/4, Am Wiesenweg 12, Gemarkung und GT Erbshausen, [zusätzlich zu den Beschlüssen des Grundstücks- und Bauausschusses (zu TOP 1, öffentlicher Teil, 30. Sitzung vom 14. Dezember 2017) sowie des Gemeinderates (zu TOP 3, öffentlicher Teil, 86. Sitzung vom 19. April 2018)] hinsichtlich der Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Wiesenweg“ in der Fassung seiner Änderung Nr. 2 folgendes:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung

- zur ausnahmsweisen Zulassung einer Betriebsinhaberwohnung sowie zu folgenden
- beantragten Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans und zwar hinsichtlich
  - des Pflanzstreifens an der Grundstücksgrenze,
  - der Wandhöhe über der Sägerei,
  - der Schallschutzfenster auf der Ostseite der Betriebsinhaberwohnung,
  - der Baugrenzen, der Straßenflächen und der freizuhaltenden Flächen und
  - der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens.

**einstimmig beschlossen    Ja 9**

### **TOP 3 Änderung der Anlage "Kommunales Kostenverzeichnis" zur Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten**

Bei der Beurkundung von Grundstücksverkäufen im Gemeindebereich, wird von den Notariaten die Gemeinde regelmäßig um eine entsprechende Bestätigung über die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Gemeinde nach dem Baugesetzbuch (-BauGB-) ersucht.

Nach dem vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen erlassenen Kostenverzeichnis, ist es den Gemeinden möglich, für die Ausstellung eines solchen Negativattestes eine Gebühr zwischen 10,-- und 25,-- € zu verlangen.

Bisher hat die Gemeinde zulässiger Weise keine Gebühr für Ausstellung solcher Negativatteste erhoben.

- Zweite Bürgermeisterin Hannelore Schraut nimmt an der Sitzung teil.

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Gemeinden und Gemeindeverbände (vom 20. Januar 1999, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 18. September 2009) führt folgendes aus:

„Die Erteilung eines Negativzeugnisses nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist eine Amtshandlung. Im Hinblick auf die Bindung des grundbuchrechtlichen Vollzugs jeder Auflassung an die Vorlage eines solchen Zeugnisses liegt seine Erteilung überwiegend im öffentlichen Interesse. Trotzdem ist die Erhebung von Kosten nicht (...) ausgeschlossen, weil (...) das Zeugnis nur auf Antrag erteilt wird.

Demgegenüber ist jedoch zu berücksichtigen, dass (...) die Gemeinden Kosten zwar erheben können, jedoch nicht erheben müssen. (...).

Sollte sich eine Gemeinde dafür entscheiden, Gebühren für die Erteilung eines Negativzeugnisses zu erheben, ist zu berücksichtigen, dass nur für die Zeugniserteilung selbst Kosten erhoben werden können. Die Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht besteht und ob es ausgeübt werden soll, hat die Gemeinde dagegen nach Mitteilung des jeweiligen Kaufvertrags von Amts wegen durchzuführen.

Die Vorkaufsrechte der §§ 24 ff. BauGB dienen dem Wohl der Allgemeinheit, werden in der Praxis aber nur äußerst selten ausgeübt. Die Notwendigkeit eines Negativzeugnisses (§ 28 Abs. 1 Satz 2 BauGB) ist daher für die Vertragspartner regelmäßig von geringer praktischer Bedeutung. Daher wird eine geringe Gebühr für die Erteilung eines Negativzeugnisses als ausreichend empfohlen.“

Eine Umfrage bei den Nachbargemeinden hat ergeben, dass hier jede Gemeinde ihre eigene Gebührenhöhe hat: Entweder 10,--, 25,-- oder 30,-- €.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Hausen bei Würzburg beschließt die Aufnahme einer Verwaltungsgebühr für die Erteilung eines Vorkaufrechts-Negativzeugnisses (Negativattest) nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB in das Kommunale Kostenverzeichnis in Höhe von 20,00 € mit Wirkung ab 01. Oktober 2018.

**einstimmig beschlossen Ja 10**

### **TOP 4 Verschiedenes**

#### **TOP 4.1 Sachstand Kindergartenneubau Hausen**

Am Freitag den 07.08.2018 endete der Teilnahmewettbewerb für die Rohbauarbeiten, der aufgrund der gesetzlichen Vergaberichtlinien durchgeführt werden musste. Über diesen Wettbewerb hatte sich jedoch keine neue Firma beworben.

Am morgigen Freitag, 14.09. werden nun die Ausschreibungsunterlagen an die Firmen versendet, die durch den Kindergartenbauausschuss bereits bestimmt wurden. Der Submissionstermin findet dann am 08.10.2018 im Rathaus statt.

Gemeinderat Dieter Schmidt fragt, ob der Neubau ein Massivbau oder ein Holzbau sein wird.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 4.2 Sachstand Gänseweiher im Rahmen der Dorferneuerung**

In der 68. Gemeinderatssitzung vom 22.06.2017 wurde die Umsetzung des im Maßnahmenpaket für die Dorferneuerung Rieden enthaltenen Gänseweihers beschlossen.

Im April dieses Jahres fand die Messung der Quellschüttung statt. Bei der inzwischen durchgeführten Schürfung wurde dann festgestellt, dass aufgrund einer vorhandenen undurchlässigen Erdschicht und der gemessenen Quellschüttung der Gänseweiher an dieser Stelle umgesetzt werden kann.

Laut dem bei der Schürfung anwesenden Ingenieur ist bei einem zu geringen Wasseraustausch möglicherweise eine Veralgung des Weihers zu erwarten. Diesbezüglich sollten im Vorfeld schon mögliche Lösungen besprochen werden.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 4.3 Sachstand Rissbildung in der Hauptstraße, GT Rieden**

In der 89. Gemeinderatssitzung vom 07.06.2018 wurde berichtet, dass sich in der Hauptstraße in Rieden Risse gebildet haben und wegen der im nächsten Jahr ablaufenden Gewährleistung Bohrkerne gezogen werden müssen.

Die inzwischen durchgeführte Untersuchung der Bohrkerne hat ergeben, dass die Mängel in der Fahrbahndecke auf das Mischgut des Asphalt zurückzuführen sind und daher von der Bau-firma vollständig zu beheben sind. Des Weiteren wird die Gewährleistungsdauer um 2 Jahre bis 19.06.2021 verlängert und die Kosten der Bohrkernuntersuchung müssen von der Bau-firma übernommen werden.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 4.4 Jubiläums-Café am 03.10.2018 - 10 Jahre Sanierung Historisches Rathaus Rieden**

Durch die vor 10 Jahren abgeschlossene Sanierung konnte das Gebäude vor dem Verfall gerettet werden und es bereichert nun wieder das Riedener Ortsbild.

Der Heimat- und Kulturverein Rieden und die Gemeinde Hausen möchten mit einem Jubiläums-Café an den Erhalt des Historischen Rathauses erinnern.

**Wann: Mittwoch 03.10.2018 ab 14:30 Uhr**

**Wo: Historisches Rathaus in Rieden**

Ablauf: 14:30 Uhr Führung durch das Gebäude – Geschichte und Geschichten  
15:30 Uhr Kaffee und Kuchen

Grußworte von Bürgermeister und HuK-Vorstand

Die Rathausmusikanten begleiten die Veranstaltung musikalisch

Eingeladen sind alle Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Hausen, HuK-Mitglieder und Freunde des Historischen Rathauses.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4.5 Premiere im Würzburger Norden - "Theater vom Dorf - Theater im Dorf"**

Vier Theatergruppen aus dem Würzburger Norden und das Inklusionstheater Rollywood spielen Stücke aus ihren aktuellen Produktionen.

**Sonntag, der 16. September 2018 von 16.00 bis 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle Erbs-  
hausen.**

- Gemeinderat Bruno Strobel nimmt an der Sitzung teil.

**zur Kenntnis genommen**

**TOP 4.6 Videoabend (OpenAir Kino) für Kinder und Jugendliche in Rieden während  
der Sommerferien**

Auf Frage von Gemeinderat Christian Kaiser, ob der Videoabend (OpenAir Kino) für Kinder und Jugendliche am 18. August 2018 des „Container-Teams Hausen“ ein Erfolg gewesen sei, erklärt Erster Bürgermeister Bernd Schraud, dass die Veranstaltung gut angenommen worden sei: etwa 30 Kinder und etwa ebenso viele Jugendliche aus allen drei GT haben die Veranstaltung besucht.

**zur Kenntnis genommen**