



Gemeinde Hausen

N I E D E R S C H R I F T

**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hausen
am DIENSTAG, den 12.05.2020 um 19.00 Uhr
im Pfarrheim Hausen, Ostringstr. 39**

(aufgrund der Sicherheitsabstände und Hygienevorschriften zur Corona-Pandemie)

Nummer:	5/2020
Dauer:	19:00 Uhr bis 20:05 Uhr (nichtöffentliche bis 21:40 Uhr)

Vorsitz:	Bürgermeister Michael Bein
Schriftführer:	GL Markus Michler
Weitere Anwesende:	Kämmerer Peter Maidhof Simon Bergmann Norbert Schüssler Architekt Bertwin Kaufmann (zu TOP 4) Anne Fache, PlanerFM GbR (zu TOP 5)

Mitglieder des Gemeinderates			an- wesend	ent- schuldigt	unent- schuldigt	Bemerkungen
Heß	Klaus	HBB	☒	☐	☐	Fraktionsvorsitzender
Bein	Eckhard	HBB	☒	☐	☐	
Frieß	Alexander	HBB	☒	☐	☐	
Kaas	Christian	HBB	☒	☐	☐	
Reiter	Nicole	HBB	☒	☐	☐	
Suffel	Tamara	HBB	☒	☐	☐	
Tienes	Markus	HBB	☒	☐	☐	
Braun	Manfred	CSU	☒	☐	☐	2. Bürgermeister
Zimmermann	Karl	CSU	☒	☐	☐	3. Bürgermeister
Lebert	Gerhard	CSU	☒	☐	☐	Fraktionsvorsitzender
Scheiter	Thomas	CSU	☒	☐	☐	
Zengel	Daniela	CSU	☒	☐	☐	

Tagesordnung

-öffentlich-

- 1. Genehmigung der Niederschriften vom 10.03.2020 und der konstituierenden Sitzung vom 05.05.2020, sowie des Bauausschusses vom 13.02.2020 und des Finanzausschusses vom 27.02.2020**
- 2. Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 10.03.2020**
- 3. Berichte des Bürgermeisters**

- 4. Vollzug der BayBO – Behandlung der vorliegenden Bauangelegenheiten**
 - 4.1 Begegnungshaus, Hauptstraße 60 und Sulzbacher Weg 4 bis 6**

Vorstellung der Planungen und Sachstand durch den Architekten B. Kaufmann
 - 5. Vollzug des BauGB**
 - Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“**
 - 5.1** Abwägung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Beteiligter
 - 5.2** Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
 - 6. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen**
-

- 1. Genehmigung der Niederschriften vom 10.03.2020 und der konstituierenden Sitzung vom 05.05.2020, sowie des Bauausschusses vom 13.02.2020 und des Finanzausschusses vom 27.02.2020**

Die Genehmigung der Niederschrift zur konstituierenden Sitzung wird auf die kommende Sitzung verschoben.

GR M. Braun ergänzte zu TOP 11.3 „Park-/Verkehrskonzept“ zur Sitzungsniederschrift vom 10.03. seine fehlende Wortmeldung zum Einrichten einer Tempo-30-Zone. Auf Grund der hierzu folgenden Diskussion findet die weitere Protokollierung hierzu unter TOP 6 „Verschiedenes“ statt.

Weitere Anmerkungen gab es nicht.

- 2. Veröffentlichung der nichtöffentlichen Punkte aus der Gemeinderatsitzung vom 10.03.2020**

Veröffentlichungen waren heute keine vorzunehmen.

- 3. Berichte des Bürgermeisters**

- Tausch der 20kV-Leitung

Im Bereich des Schulweges, beginnend beim Anwesen Hauptstraße 63, wird die 20kV-Leitung ausgetauscht, da diese doch sehr in die Jahre gekommen ist. Eigentlich sollten die Arbeiten bereits begonnen haben, allerdings hat das Wetter einen Strich durch die Rechnung gemacht. In dem Zuge wird natürlich auch geprüft, ob Leerrohre für die Glasfaseranbindung der Schule verlegen können. Die Bauverwaltung steht dazu in Kontakt mit der Telekom und dem Bayernwerk. Dies kann später erneute Erdarbeiten beim Glasfaserausbau ersparen.

- Immissionsschutzrechtliche Genehmigung Grüngutplatz

Die Gemeinde hat die offizielle immissionsschutzrechtliche Genehmigung für den Betrieb des Grüngutplatzes von Seiten des Landratsamtes erhalten.

- Starke Regenfälle

Am Mo. 11.05. gab es starke Regenfälle. Bgm. Bein war zusammen war mit dem Bauhof an mehreren Stellen die der Wasserrückhaltung oder der Kanalisierung dienen, unter anderem auch in Richtung Festhalle und an mehreren Gräben. Die Systeme waren gut ausgelastet und

der Bauhof hat alle relevanten Bereiche überprüft und etwaige Probleme behoben. Beispielsweise wurden verstopfte Rohre freigespült oder mit den Wassermengen angeschwemmte Äste usw. beseitigt. Nichts desto trotz zeige so ein Morgen, dass man weiterhin am Ball bleiben muss, so Bgm. Bein.

- Verschattung Kindergarten

In der vergangenen Woche begann die Demontage der sogenannten Notraffstores, also der speziell für die Notausgänge benötigten Jalousien, und neue im Fensterrahmen montierte Wabenplissees wurden dafür installiert. Diese benötigen die aufwendige Technik eines Notraffstores nicht mehr.

4. Vollzug der BayBO - Behandlung der vorliegenden Bauangelegenheiten

4.1 Begegnungshaus, Hauptstraße 60 und Sulzbacher Weg 4 bis 6

Vorstellung der Planungen und Sachstand durch den Architekten B. Kaufmann

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßte der 1. Bürgermeister den beauftragten Architekten Bertwin Kaufmann. Er stellte dem Gremium und insbesondere den neuen Gemeinderatsmitgliedern den Entwurf zum Bau Begegnungshauses mit Verwaltungsräumen vor.

Der Verwaltungsbau zur Hauptstraße hin ist unterkellert und soll dreigeschossig werden. Im Erdgeschoss wird sich die Verwaltung samt Bürgermeisterbüro wieder finden, im Obergeschoss sind Vereinsräume und im Dachgeschoss ein Archiv und/oder weitere Vereinsräume vorgesehen. Im Keller werden sich Lager- und Technikräume sowie die Pelletheizung befinden. Dieser Gebäudeteil ist außerdem über einen Aufzug komplett barrierefrei zugänglich.

Im Begegnungshaus Richtung Sulzbacher Weg ist ein großer Saal mit einer Fläche von etwa 100 m² vorgesehen. Es ist außerdem eine kleine Anrichte / Teeküche geplant. Über den Treppenaufgang im Saal erreicht man eine Empore und weitere Lager-/Technikräume im Obergeschoss des Begegnungshauses. Auf Rückfrage gab B. Kaufmann an, dass eine Bestuhlung des Saales ca. 80- 90 Plätze ausweisen könnte.

Die beiden Gebäudeteile sind über ein Foyer verbunden und separat durch getrennte Eingänge zugänglich. Außerdem sind hier öffentliche Toiletten vorgesehen.

Der Vorplatz mit einem Verbindungsweg für Fußgänger zwischen Hauptstraße und Sulzbacher Weg kann als zusätzliche Fläche für Veranstaltungen mitgenutzt werden und schließt direkt an den Backhausplatz an.

Durch Geschäftsleiter M. Michler und Kämmerer P. Maidhof wurde anschließend der Sachstand und das weitere Vorgehen erläutert:

Nachdem die Planungen in einem ersten Gespräch im Landratsamt Miltenberg vorgestellt wurden, sind die besprochenen Änderungen in den Entwurf eingearbeitet worden. Dieser sei jetzt genehmigungsfähig. Die Nachbarteilnahme hat in ersten Zügen teilweise stattgefunden, im nächsten Schritt will Bgm. Bein die noch fehlenden Nachbarunterschriften einholen. In der Juni-Sitzung könnte dann der Gemeinderat das gemeindliche Einvernehmen zum Bau erteilen.

Auf die Nachfrage von GR M. Braun nach einem realistischen Baubeginn, konnten vom Architekten der Winter bzw. das kommende Frühjahr genannt werden. Die Zuschüsse seien bis Ende 2022 zeitlich gebunden.

GR T. Scheiter regte an, bereits jetzt erste Angebote einzuholen, um so das Bauvorhaben zu beschleunigen und voranzutreiben. Kämmerer Maidhof entgegnete, dass man hier vorsichtig

sein müsse, um nicht zuschusschädlich zu agieren. Er führte aus, dass die Vergabe von Aufträgen als Beginn der Baumaßnahmen gilt. Ohne vorliegenden Zuschussbescheid führe dies dazu, dass die Förderung gänzlich entfällt. Zwar könne man beim Zuschussgeber eine Zustimmung zum vorzeitigen und förderunschädlichen Maßnahmenbeginn beantragen, dies mache im vorliegenden Fall jedoch keinen Sinn, da seitens des Gemeinderates beschlossen wurde, das Projekt nur dann in Angriff zu nehmen, wenn die verbindliche Zusage der Förderung vom Amt für ländliche Entwicklung vorliege. Der Kämmerer rechnet mit dem Eingang des Zuschussbescheides frühestens im September 2020. Somit müsse man eben abwarten. Dies gilt auch für den von 3. Bgm. Manfred Braun angeregten Abriss des Anwesens Hauptstraße 60.

Maidhof rief in Erinnerung, dass derzeit lediglich eine mündliche Zusage hinsichtlich Förderung vorliege, der schriftliche Zuschussbescheid steht noch aus, weil der förmliche Antrag seitens der Verwaltung bislang noch nicht gestellt werden konnte. Hierfür fehlen noch die Kostenberechnungen der Fachingenieure für die Gewerke Elektro sowie Heizung, Lüftung und Sanitär, die für die Antragstellung unabdingbar benötigt werden. Sobald diese Kostenberechnungen vorliegen, kann der Antrag samt Anlagen erstellt und an das Amt für ländliche Entwicklung weitergeleitet werden. Derzeit sei man laut B. Kaufmann bereits mit den Fachplanern in Vorgesprächen, um die gegenständlichen Berechnungen auszuarbeiten.

Nunmehr wurde dem Gremium nochmals das Nutzungskonzept vorgestellt:

Das Begegnungshaus Hausen soll nach seiner Fertigstellung als multifunktionales Begegnungshaus verwendet werden. Dabei sind im Einzelnen folgende Nutzungen möglich:

Saal:

- Kulturelle Veranstaltungen (kleinere Konzertveranstaltungen, Vorlesungen, Kabarettveranstaltungen u.ä.)
- Einbeziehung in das jährlich stattfindende Dorffest, Lebendige Krippe u. ä.
- Empfänge (Jahrgänge, Empfänge bei überörtlichen Veranstaltungen, Trauungen)
- Tagungen/Seminare
- Ausstellungen
- Bürgerversammlungen, Infoveranstaltungen der Gemeinde (z. B. Wahlhelfereinweisung)
- Im Einzelfall kann der Gemeinderat weitere Veranstaltungen, die im Rahmen der Baugenehmigung zulässig sind, ermöglichen

Toilettenanlagen:

- Bei allen Veranstaltungen, die im und um das Begegnungshaus stattfinden

Von Privatpersonen durchgeführte Veranstaltungen (Familienfeiern etc.) sind auf dem gesamten Areal nicht vorgesehen.

Das Nutzungskonzept wird Bestandteil des Zuschussantrages sein. Welche konkreten Auflagen durch das Landratsamt Miltenberg für das Begegnungshaus festgesetzt werden, muss das Baugenehmigungsverfahren und der daraus resultierenden Genehmigungsbescheid zeigen.

5. Vollzug des BauGB

Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

5.1 Abwägung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Beteiligter

Bürgermeister Bein begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Anne Fache vom Büro FM Plan, Aschaffenburg. Diese hatte bereits im Januar die Planungsentwürfe vorgestellt. Nun gingen die Stellungnahmen von Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie sonstiger Beteiligter ein. Frau Fache präsentierte diese Anmerkungen dem Gremium und gab hierzu die angefügten Abwägungen ab.

Gemeinde Hausen

Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

**Abwägung der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung
der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

Teil A Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

Teil B Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligt wurden:

1. Landratsamt Miltenberg - Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, Natur- und Landschaftsschutz, Immissions- und Bodenschutz, Wasserschutz, Kreisbrandinspektion,
2. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg,
3. Staatliches Bauamt Aschaffenburg,
4. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
5. Deutsche Telekom Technik GmbH,
6. Bayernwerk Netz GmbH,
7. Zweckverband AMME,
8. Markt Elsenfeld,
9. Markt Sulzbach a. Main,
10. Gemeinde Leidersbach,
11. Markt Kleinwallstadt.

Der Planung zugestimmt oder nur Hinweise, die bei der konkreten Objektplanung zu beachten sind, haben vorgebracht:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
2. Deutsche Telekom Technik GmbH,
3. Bayernwerk Netz GmbH,
4. Markt Elsenfeld,
5. Markt Sulzbach a. Main,
6. Gemeinde Leidersbach.

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

1. Zweckverband AMME,
2. Markt Kleinwallstadt.

Stellungnahmen, die zu behandeln sind:

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

Landratsamt Miltenberg mit Schreiben vom 02.03.2020	
Anregungen / Hinweise: Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht Einverständnis, sofern noch Folgendes beachtet wird: <u>Rechtsgrundlagen</u> Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass die Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert wurde. <u>Schreibfehler</u> Auf Seite 7 der Begründung hat sich der Fehlerteufel eingeschlichen. Unter 4.2.1 „Ermittlung der Lärmpegel“ wird ausgeführt, dass die Verkehrsmengen bis 3030 nicht spürbar zunehmen werden. Vermutlich ist 2030 gemeint. <u>Bebauungsplanänderung im Bereich „Am Hüttenberg“</u> Die Bebauungsplanänderung mit hauptsächlich nun großzügig erweiterten Baugrenzen ermöglicht eine verdichtete Bebauung der betroffenen Grundstücke. Dies ist aufgrund der Größe und Tiefe der Baugrundstücke städtebaulich möglich. Allerdings sollte die Umgebungsbebauung bestehend aus kleineren Wohnhäusern an Stelle von massiven großen Baukörpern beibehalten werden. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen zu erreichen. 1. Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten und der Gebäudeanzahl pro Grundstück sollte bei den Grundstücken Fl. Nr. 3270 und 3272 zusätzlich festgesetzt werden. Die Festsetzung von 3 Wohneinheiten pro Gebäude ist aufgrund der großen Baufelder nicht ausreichend.	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht <u>Rechtsgrundlagen</u> Die Rechtsgrundlage wird angepasst. <u>Schreibfehler</u> Der Schreibfehler wird korrigiert. <u>Bebauungsplanänderung im Bereich „Am Hüttenberg“</u> 1. und 2. Nach den Zielen des Landesplanungsprogramms soll die Innenentwicklung gefördert werden, um die Zersiedelung der Landschaft eindämmen zu können. Dies ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung, in dem solche Ziele verfolgt werden.

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

2. Die Baugrenzen bei den Grundstücken Fl. Nr. 3270 und 3272 sind zu großzügig festgesetzt. Hier wird aus städtebaulichen Gründen vorgeschlagen, die Baugrenzen ähnlich wie beim Grundstück Fl. Nr. 3266/1 festzusetzen, so dass nur max. 2 Gebäude möglich sind. Ansonsten könnten auch größere und mehr als zwei Wohngebäude auf den Grundstücken entstehen. Die südliche Baugrenze bei den Grundstücken Fl. Nr. 3270 und insbesondere bei Fl. Nr. 3272 sollte zurückgenommen werden. Es wird vorgeschlagen, die Baugrenze entsprechend der schräg verlaufenden südlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft zu staffeln. 3. Nach Nr. 7.1 der sonstigen Festsetzungen sind Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützwände bis insgesamt 5,50 m zulässig. Diese Festsetzung ist zu weitgehend und lässt alles zu. Um geländeangepasste, terrassierte Modellierungen des Geländes zu erreichen, sollte die zulässige Höhe von Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern auf maximal reduzierte Höhe von 1,25 - 1,50 m festgesetzt werden. 4. Es erscheint aufgrund der Hanglage der Grundstücke zweckmäßiger eine bergseitige Wandhöhe von ca. 6,50 m festzusetzen. <u>Mischgebiet</u> Das Mischgebiet wird unterteilt in „MI1“ und „MI2“. Nach der Darstellung im Planteil könnte angenommen werden, dass es sich um zwei eigenständige Mischgebiete handelt. Tatsächlich ergeben die beiden Teile nur zusammen ein Mischgebiet, da sich im MI1 nur Wohngebäude befinden, während sich im MI2 lediglich Gewerbe befindet. Die Trennung in MI1 und MI2 erfolgt aufgrund der Festsetzung unterschiedlicher Wandhöhen. Zur besseren Lesbarkeit und um Irritationen zu vermeiden, ist die Darstellung zu ändern. <u>Aufhebungsgebiet</u> Das „Aufhebungsgebiet“ ist im Planteil umgrenzt mit dem Planzeichen „Grenze des Geltungsbereichs“. Festsetzungen werden keine getroffen.	Die Tiefe des Baufeldes beträgt ca. 37,5 m. Unter der Berücksichtigung, dass Gebäude untereinander mindestens 6,0 m Abstand untereinander einhalten müssen, um die Abstandsflächen einhalten zu können, verbleiben für drei Gebäuden 25,5 m Bautiefe, die auf die Gebäude zu verteilen sind. Da darüber hinaus die Zufahrten zu den hinteren Grundstücken freizuhalten und die erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen sind, scheint die Realisierung von drei hintereinander angeordneten Wohngebäuden mehr als unwahrscheinlich. Um den Gestaltungsspielraum der Bauherren möglichst wenig einzuschränken, wird an der Planung festgehalten. 3. Die Festsetzungen sind erforderlich, um zwischen den Gebäuden die notwendigen Stellplätze anordnen zu können. Zu den oberhalb gelegenen Anwesen beträgt die maximal mögliche Stützwandhöhe 1,50 m. Negative Beeinträchtigungen können dadurch vermieden werden. An der Festsetzung wird festgehalten. 4. Mit dem Bezugspunkt Straße kann ein exakter Bezugspunkt benannt werden. Da das Gelände wellig ist und zum rückwärtigen Bereich leicht ansteigt, besteht so eine größere Sicherheit, dass die Gebäude nicht zu hoch ausgebildet werden. An der Festsetzung wird festgehalten. <u>Mischgebiet</u> Die Trennung des Mischgebiets wird aufgehoben. Die unterschiedlichen Wandhöhen und Dachneigungen werden direkt in den Plan eingetragen. <u>Aufhebungsgebiet</u> Im Plan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fuchsloch“ und „Am Hüttenberg“ zur besseren Nachvollziehbarkeit ergänzt.
--	---

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

Wir empfehlen, im vorliegenden Fall die Grenzen des Ursprungsbebauungsplanes darzustellen. Lediglich die Darstellung „Aufhebungsbereich“ ohne weitere Erklärungen/Festsetzungen ist irritierend. Auch in der Begründung nimmt die Erläuterung zu diesem Bereich einen untergeordneten Teil ein und kann leicht überlesen werden. Natur- und Landschaftsschutz Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Planung, sofern noch Folgendes beachtet wird: Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB, somit wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Ein Teil der Grünfläche liegt innerhalb des LSG „Spessart“. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu europarechtlich geschützten Tierarten (Anhang IV-Arten und Arten der Vogelschutzrichtlinie) sind unter den Hinweisen enthalten. Das Verbot von Baumfällungen und Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG kann als Hinweis belassen werden. Zur Ortsrandeingrünung (Ziffer 6.1 der Festsetzungen) sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Zu streichen sind die mit der Fußnote versehenen Bäume. Immissionsschutz <u>Straßenverkehrslärm</u> Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 werden tagsüber und nachts sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet eingehalten. <u>Gewerbelärm</u> Das Grundstück zwischen dem Plangebiet und der Kreisstraße wird gewerblich genutzt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ und ist dort als Mischgebiet festgesetzt. Aktuell sind, gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, auf diesem Anwesen zwei Gewerbebetriebe angesiedelt. Beide können, gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, als nicht störend angesehen werden. Der eine Betrieb betreibt Messtechnik im Metallbereich, der andere handelt mit Hotelausstattungen. In kei-	Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich wurde in der Begründung entsprechend ihrer Bedeutung ausreichend gewürdigt, da mit der Herausnahme lediglich der derzeitige Bestand erhalten werden soll. Natur- und Landschaftsschutz Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst. Immissionsschutz <u>Straßenverkehrslärm</u> Kenntnisnahme <u>Gewerbelärm</u> Kenntnisnahme
--	---

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

nem der beiden Betriebe wird produziert. Immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen des benachbarten Grundstücks Flur-Nr. 3266/1 werden, gemäß der Begründung zum Bebauungsplan, nicht gesehen. In dem unmittelbar an die bestehenden Gewerbebetriebe angrenzenden Grundstück waren schon bisher die Immissionswerte für ein Mischgebiet einzuhalten. Durch die nun vorliegende Planung ergeben sich in dieser Hinsicht keine wesentlichen Änderungen. Insgesamt bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes gegen die geplante Bebauungsplanänderung keine nennenswerten Bedenken. <u>Bodenschutz</u> Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und am Hüttenberg“ liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 3266, 3266/1, 3270, 3272 und 4377/2 der Gemarkung Hausen. Im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) sind keine der v. g. Grundstücke als Altlast oder schädliche Bodenveränderung verzeichnet. Auch darüber hinaus liegen uns keine Informationen von, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht gegen die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Fuchsloch und am Hüttenberg“ in Hausen somit keine Bedenken. Wir weisen allerdings daraufhin, dass Boden ein besonders schützenswertes Gut darstellt und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist daher bei der Planung künftiger Bauvorhaben innerhalb des o.g. Bebauungsplans eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.	<u>Bodenschutz</u> Kenntnisnahme und Beachtung
--	--

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

Hinweis: Die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem jeweiligen Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen. Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen. Wasserschutz Wasserrechtliche Belange sind von der vorgelegten Planung nicht betroffen. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen. Brandschutz Nach DVGW W405 muss ein Löschwasserbedarf von 48m³ über zwei Stunden aus Hydranten im Umkreis von 300 Metern bei Gebäuden bis drei Geschosse sichergestellt sein, ab vier Geschossen wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³ veranschlagt. Der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr ist in diesem Bereich nur bis zu einer maximalen Rettungshöhe von 8 m Brüstungskante über dem natürlichen Gelände möglich, da Hausen nicht über ein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Die Zugänglichkeit zu Gebäuden in zweiter Reihe muss für die örtliche Feuerwehr mit tragbaren Leitern jederzeit ungehindert möglich sein.	Wasserschutz Kenntnisnahme Das WWA wurde beteiligt. Deren Anregungen werden beachtet. Brandschutz Die Löschwasserversorgung von 48 m³ über 2 Stunden kann sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern Aufenthaltsräume realisiert werden sollen, deren Aufenthaltsräume höher liegen, ist in der Baueingabe ein zweiter Rettungsweg vorzusehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zugänglichkeit ist mit der Baueingabe zu führen.
--	---

Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg mit Schreiben vom 06.03.2020	
Anregungen / Hinweise:	Beschlussempfehlung: Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

1. Vorhaben Mit der vorliegenden Planung besteht grundsätzlich Einverständnis. 2. Wasserwirtschaftliche Belange 2.1 Altlasten und Bodenschutz Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist für die zu überplanende Fläche kein Altlastenverdacht vermerkt. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen. Dies sollte im Bebauungsplan vermerkt werden. Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und dem jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. 2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz Das geplante Vorhaben befindet sich in der Zone III B des beantragten Trinkwasserschutzbereiches des Marktes Kleinwallstadt. Die öffentliche Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die	Zu 1. Vorhaben Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2. Wasserwirtschaftliche Belange 2.1 Altlasten und Bodenschutz Die Ziffer C.2.1 wird dahingehend ergänzt, dass im Falle organoleptischer Auffälligkeiten die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen sind. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung beachtet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung beachtet. 2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz Kenntnisnahme Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung beachtet.
--	--

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Festsetzung unter 6.2 im Bebauungsplan ist hiermit zu begrüßen. Diese Punkte sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen bzw. zu berücksichtigen. 2.3 Klimawandel Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie Hitze, heftigere Regenfälle und Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können. Ein zentraler Punkt ist hierbei der Umgang mit Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Ein Einplanen von Flächen zur gezielten Versickerung von Niederschlagswasser kann als Beitrag zur Grundwasserneubildung dienen und dem Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken. Dies begünstigt nicht nur die Versorgungssicherheit beim Trinkwasser, sondern auch die künftige Erlaubnis zur Gewässerbenutzung landwirtschaftlichen Bewässerung. Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 6.2 und die Hinweise unter Punkt 5 im Bebauungsplan sind daher zu begrüßen. Es wäre zu überlegen, ob die Regelung unter 6.2 auch für die Dachfläche vorgegeben werden könnte. Es könnte empfohlen werden, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne abzuleiten und einer Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen. Alternativ sollte das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert werden. Unter Punkt 5 wäre zu ergänzen, dass bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu beachten sind. Des Weiteren wäre dort der letzte Satz durch folgende Formulierung zu konkretisieren: Bei	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2.3 Klimawandel Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden teilweise übernommen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ziffer 5 wird entsprechend angepasst.
---	---

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

Vorhaben, die nicht unter die NWFreiV bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) (bei Einleitung in ein Oberflächengewässer) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu beantragen. Aufgrund der Lage am Hang ist das Thema Starkniederschläge mit den daraus resultierenden Oberflächenabflüssen nicht außer Acht zu lassen. Demnach ist es sinnvoll in den Festsetzungen oder den Hinweisen darauf hinzuwirken, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von Niederschlagsintensität und -dauer kann ein gewisser Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben.	Es wird ein Hinweis ergänzt, dass Außenbauteile bis 25 cm über Gelände so auszubilden sind, dass oberflächlich abfließendes Wasser infolge von Starkregen nicht eindringen kann. Es wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Garagen mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zu begrünen sind.
--	---

Staatliches Bauamt mit Schreiben vom 11.02.2020	
Anregungen / Hinweise:	Beschlussempfehlung:
1. Zur Berichtigung des Flächennutzungsplans erheben wir keine Einwände. 2. Zur Änderung des Bebauungsplans erheben wir keine grundsätzlichen Einwände. Zur Berechnung des Schallschutzes infolge des Straßenverkehrs der Kreisstraße MIL 25 nach Ziffer 4.2.1 der Begründung bemerken wir Folgendes: a. Der Lkw-Anteil nachts kann nach der Straßenverkehrszählung 2015 mit 2,2	Den Anregungen wird gefolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu 1: Kenntnisnahme Zu 2: Der Lkw-Anteil nachts wird auf 2,2 reduziert.

Bebauungsplan „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“

% angesetzt werden. b. In diesem Streckenabschnitt betrug die Verkehrszunahme von 2005 bis 2015 nach den amtlichen Straßenverkehrszählungen 5,0 %. Bei der Berechnung des Lärmpegels wurde auf die Ermittlung eines Prognosewertes der Verkehrsbelastung verzichtet, weil „davon ausgegangen wird, dass die Verkehrsmenge bis 2030 nicht spürbar zunehmen wird“. Diese Auffassung teilen wir nicht. Wir bitten eine angemessene Verkehrszunahme zu berücksichtigen und den Schallschutz nochmals rechnerisch zu überprüfen, als Grundlage für die Entscheidung über die evtl. Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.	Es wird eine Verkehrszunahme von 5% bis zum Jahr 2030 in der Überprüfung der Lärmimmissionen berücksichtigt. Die Überprüfung hat ergeben, dass die Lärmwerte weiterhin eingehalten werden.
--	--

Beschluss:

Der Gemeinderat Hausen befürwortet die vorgetragene Abwägung.

Abstimmung: 13:0 (Art. 49 GO wurde beachtet)

5.2 Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Nach den vorgenannten Abwägungen fasst das Gremium folgenden

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Hausen beschließt die Bebauungsplanänderung „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ unter Berücksichtigung der oben genannten Abwägungen in der Fassung vom 12.05.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmung: 13:0 (Art. 49 GO wurde beachtet)

Feststellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Hausen stellt die Änderung in Form einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den geänderten Bereich des Bebauungsplanes „Am Fuchsloch und Am Hüttenberg“ fest.

Abstimmung: 13:0

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Mitteilungsblatt veröffentlicht.

6. Verschiedenes, Wünsche, Anregungen

Verkehrskonzept: (siehe TOP 1)

GR M. Braun ergänze seine Wortmeldung, es soll erneut im Landratsamt angefragt werden, ob ein Teil der Hauptstraße Höhe Raiffeisenbankgebäude bis zur Einmündung Marienstraße zur 30er-Zone erklärt werden kann. Der Bauausschuss soll zunächst überprüfen, ob die bekannten Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

In diesem Zusammenhang wurde auch das Radwege-Konzept angesprochen. Ein eventueller Fahrrad-Begleitstreifen innerorts, sowie die Verbindung nach Hofstetten und die Anbindung an Elsenfeld haben höchste Priorität. Alle Maßnahmen betreffen, wie die 30er-Zone, eine Kreisstraße und können deshalb nur mit dem Landratsamt durchgeführt werden. Die entsprechenden Anträge werden nochmals gestellt und in Erinnerung gerufen.

GR K. Zimmermann fragte, ob in diesem Jahr das Dorffest stattfinden wird.

Bgm. Bein gab an, dass es noch keine endgültige Entscheidung gäbe, er wird sich mit den Veranstaltern nochmals besprechen und das Gremium anschließend informieren.

Die Baumaßnahme am Bauhof ist momentan gestoppt bis eine Lösung für die entstandenen Probleme entwickelt wurde.

GR K. Heß: Die Markierung Zone 30 im Sulzbacher Weg solle nach der Fahrbahndeckenerneuerung wieder angebracht werden.

GR T. Scheiter erkundigte sich nach dem Sachstand des Sichtschutzes für die Vereine am Raiffeisenbankgebäude.
Bgm. Bein will dies bis zur nächsten Sitzung klären.

GR G. Lebert fragte nach der Erneuerung der Teerdecke im Eichelsbacher Weg.
Die Firma Grümbel wolle am Mi. 13.05. mit den Arbeiten beginnen.

Er schlug vor am Leonhardsbrunnen eine Ruhebänk aufzustellen.
Dies wurde von Bgm. Bein befürwortet. Außerdem soll der Brunnen durch weitere Wegweiser zukünftig besser zu finden sein und ein Schild zur Geschichte des Brunnens aufgestellt werden. Wer hierzu Informationen beitragen kann, könne sich gerne mit Bgm. Bein in Verbindung setzen.

Außerdem brachte er erneut den Vorschlag ein, den Bauhof mit einer Minijobkraft oder einem „rüstigen Rentner“ zu verstärken. GL Michler betonte, dass man hier schon alleine aus versicherungstechnischen Gründen ein ordnungsgemäßes Arbeitsverhältnis abschließen müsse. Eine ehrenamtliche Arbeit sieht er kritisch. Der Bedarf für eine solche zusätzliche Kraft soll mit dem Bauhofleiter besprochen werden.

Viele Feldwege sind nach wie vor im schlechten Zustand und sollten dringend erneuert werden. Bgm. Bein wird hier mit dem Förster Popp Rücksprache halten.

Weitere Wortmeldungen ergaben sich nicht.

Ende der öffentlichen Sitzung um 19:55 Uhr.

Hausen, den 26.05.2020

Simon Bergmann
Protokollführer

Michael Bein
1. Bürgermeister