



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 11.08.2020
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Errichtung einer Gaube, Fl.Nr. 3932/27, Nelkenweg 11, Anfrage des Landratsamtes Würzburg zum gemeindlichen Einvernehmen | BV/038/2020 |
| 2 | Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Bürogebäuden, Fl.Nrn 2325/2 - 2331/1, Einfahrt Zeilweg | BV/037/2020 |
| 3 | Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Lagerplatzes in einen gastronomischen Außenbetrieb "Biergarten", Fl.Nr. 4385, Zeller Straße 21 | BV/036/2020 |
| 4 | Bauantrag zur Nutzungsänderung DG mit Einbau einer Gaube, Fl.Nr. 3085, Birkachstraße 9 | BV/033/2020 |
| 5 | Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung bezüglich der Dachliegefenster am Anwesen Dorfstr. 44, Fl.Nr. 36 | BV/034/2020 |
| 6 | Nachgenehmigung Schlussrechnung - Asphalttrissesanierung Gemeindestraßen | BV/031/2020 |
| 7 | Verkehrsrechtliche Anordnungen | BV/039/2020 |
| 8 | Informationen Kommunales Förderprogramm | BV/026/2020 |
| 9 | Informationen und Termine | HA/746/2020 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon

war als ordnungsgemäßes Gemeinderatsmitglied vertreten

1. Vertreter

Herbert, Stefan 1. Vertreter für Kircher Daniela

Scheumann, Bernd 1. Vertreter Otilie Jungbauer

von Hinten, Gerhard 1. Vertreter für Sebastian Baumeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Jungbauer, Otilie

Kircher, Daniela

1. Bürgermeister Waldemar Brohm eröffnet um 18:00 Uhr die Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses Margetshöchheim fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Errichtung einer Gaube, Fl.Nr. 3932/27, Nelkenweg 11, Anfrage des Landratsamtes Würzburg zum gemeindlichen Einvernehmen
--------------	--

Vor Erläuterung des Sachverhaltes gab Bürgermeister Brohm bekannt, dass am Sitzungstag der Bauantrag eingegangen ist, zu dem die Anfrage des Landratsamtes Würzburg vorlag. Er empfahl daher, diesen Tagesordnungspunkt zurückzustellen, um die Entscheidung zum gemeindlichen Einvernehmen im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung auf der Grundlage der Bauantragsunterlagen zu treffen.

Beschluss:

Der Bauausschuss entschied, den Tagesordnungspunkt 1 zur Behandlung in der nächsten Bauausschusssitzung zurückzustellen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von zwei Bürogebäuden, Fl.Nrn 2325/2 - 2331/1, Einfahrt Zeilweg
--------------	--

Die im Bereich der Einfahrt zum Baugebiet „Zeilweg“ liegende Fläche, die mit zwei Bürogebäuden bebaut werden soll, wurde von der Gemeinde in den letzten Jahren erworben. Diese Fläche war bereits mehrfach Gegenstand gemeindlicher Planungen, letztmals als möglicher Standort für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet dargestellt.

Zur Erörterung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung des Baugebietes fand am 01.07.2020 eine Besprechung im Landratsamt Würzburg statt, bei der alle Fachbehörden teilnahmen. Das Ergebnis dieser Besprechung war, dass eine Baugebieterschließung wegen Regelungen der bestehenden Wassergebietsschutzverordnung nicht zulässig sei, ebenso sei die Planung eines Feuerwehrgerätehauses an diesem Standort wegen des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen.

Gegen eine Planung von Einzelvorhaben wurden keine substantziellen Einwendungen erhoben. Es wurde jedoch empfohlen, bei mehreren Einzelvorhaben vorab eine Bauvoranfrage für alle künftig geplanten Gebäude einzureichen.

Da aktuell ein Grundstücksinteressent einen Bedarf für eine Büronutzung mit einer Fläche von ca. 1.000 qm angemeldet hat und erste Gespräche für eine Errichtung eines Bürogebäudes für die Main-Streuobst-Bienen eG (Streuobstzentrum) geführt wurden, besteht unmittelbarer Bedarf zur Klärung der baurechtlichen Situation in Form dieser Bauvoranfrage.

Auf Rückfrage bestätigte Bürgermeister Brohm, dass von der Streuobstgenossenschaft bereits eine Anfrage zur Bebauung vorliegt. Aus dem Bauausschuss wurde von Gemeinderat von Hin-

ten zu Bedenken gegeben, dass jeder Bodenaufschluss zur Erhöhung der Nitratwerte im Trinkwasser führen kann. Darüber hinaus würden Streuobstbäume verloren gehen, daher sollten andere Alternativen zur Bebauung geprüft werden. Er stellte daher den Antrag, den Tagesordnungspunkt in der Gemeinderatssitzung zu behandeln. Aus dem Bauausschuss wurde hierzu vorgetragen, dass bereits eine Vielzahl anderer Bauvorhaben in der Zone 3A sowie im Baugelände Zeilweg realisiert wurden, ohne dass dies zu einer Gefährdung der Trinkwasserversorgung geführt hätte. Alternativen für die geplante Bebauung seien geprüft worden; diese stehen jedoch aktuell nicht zur Verfügung. Der Verlust einzelner Streuobstbäume sei hinnehmbar, zumal durch das Streuobstzentrum eine Förderung des Streuobstanbaus erfolge und auf der überwiegenden Restfläche Ausgleichsmaßnahmen geplant sind.

Bürgermeister Brohm wies darauf hin, dass der Gemeinderat bereits die Angelegenheit beraten habe und eine rechtliche Klärung gewünscht hat, die hier in Form einer Bauvoranfrage erfolgen soll.

Beschlüsse:

Nach weiterer Beratung stimmte der Bauausschuss gegen den Antrag auf Rückverweisung an den Gemeinderat.

mehrheitlich abgelehnt Ja 1 Nein 4

Zur Bauvoranfrage der Gemeinde sowie zu den beiliegenden Planentwürfen wird das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB erteilt.

Zu den in der Bauvoranfrage gestellten Fragen zur Baugestaltung bestehen keine Bedenken.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1

TOP 3	Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Lagerplatzes in einen gastronomischen Außenbetrieb "Biergarten", Fl.Nr. 4385, Zeller Straße 21
--------------	--

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB im Bereich eines Gewerbegebietes. Die geplante Nutzung als Biergarten ist zunächst im Jahr 2020 an 9 Wochenenden geplant. Auf der Freischankfläche sind insgesamt 600 Sitzplätze vorgesehen, die Betriebszeiten sehen einen Betrieb bis spätestens 22:00 Uhr vor. Auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 4391 werden 65 Stellplätze zur Verfügung gestellt.

Bürgermeister Brohm informierte, dass ein Schutz- und Hygienekonzept ausgearbeitet sei. Der Antragsteller berufe sich auf eine Empfehlung des Bayerischen Staatsministeriums zur Unterstützung von Betrieben, die in besonderem Maße durch die Einschränkungen während der Corona-Pandemie leiden. In der nachfolgenden Diskussion brachte der Bauausschuss zum Ausdruck, dass ein vorübergehender Biergartenbetrieb akzeptiert werden könne, während eine Einrichtung auf Dauer auf Bedenken stößt.

Nach weiterer eingehender Beratung fasste der Bauausschuss folgenden

Beschluss:

Der beantragten Nutzungsänderung wird das gemeindliche Einvernehmen unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

Dem Regelbetrieb mit drei Veranstaltungen zu je vier Tagen im Jahr wird zugestimmt. Während der Zeit der Corona-bedingten Einschränkungen wird abweichend der vorliegend beantragten Nutzung des Biergartens mit neun Wochenenden im Jahr zugestimmt. Für diese Veranstaltungen ist ein entsprechendes Verkehrskonzept auszuarbeiten und nachbarliche Belange bei der

Genehmigung zu berücksichtigen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4	Bauantrag zur Nutzungsänderung DG mit Einbau einer Gaube, Fl.Nr. 3085, Birkachstraße 9
--------------	---

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Im Dachgeschoß des Mehrfamilienwohnhauses soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen und hierzu in Richtung Osten eine Dachgaube errichtet werden. Ein zusätzlicher Stellplatz wird im Baugesuch nachgewiesen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Gaube ergaben sich verschiedene Rückfragen zu möglichen, rechtlichen Vorgaben.

Beschluss:

Zum beantragten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5	Antrag auf Abweichung von der gemeindlichen Gestaltungssatzung bezüglich der Dachliegefenster am Anwesen Dorfstr. 44, Fl.Nr. 36
--------------	--

Das Wohnhaus Dorfstraße 44, Fl.Nr. 36 wird komplett saniert. Im Rahmen der Sanierung wird auch das Dach gedämmt und neu eingedeckt. In diesem Zusammenhang sind zwei Dachflächenfenster vorgesehen, eines als Dachluke 55x118 cm, ein zweites in der Größe von 114x118 cm. Diese beiden Dachflächenfenster sind bereits im Bestand enthalten und sind notwendig, um das Bad und einen weiteren Raum zu belichten. Ein im Bestand vorhandenes drittes Dachliegefenster könnte ersatzlos ausgebaut werden.

Die Fenster liegen auf der westlichen, rückwärtigen Dachfläche, die vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.

Nach der Gestaltungssatzung sind Dachflächenfenster unzulässig, mit Ausnahme von je einer kleinen Dachluke pro Dachseite bis 65x100 cm, sofern diese zur Belichtung von Wohnraum dient und vom öffentlichen Raum nicht einsehbar ist.

Gemäß der Stellungnahme des Büros Schlicht Lamprecht Architekten vom 15.07.2020 wäre aus städtebaulicher Sicht vorstellbar, einer Befreiung zuzustimmen, da die beiden Dachflächenfenster nicht einsehbar und im Bestand bereits vorhanden sind. Die kleinere Dachluke entspricht nahezu der Gestaltungssatzung und auch das weitere Dachflächenfenster erscheint angemessen dimensioniert zu sein.

Anhand vorliegender Bilder wurde verdeutlicht, dass innerhalb des sehr langgestreckten Daches zwei Geschossebenen vorhanden sind. Die Errichtung einer Gaube würde in diesem Fall zu keinem befriedigenden Ergebnis führen.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt der Befreiung von der Gestaltungssatzung bezüglich der beiden geplanten Dachflächenfenster zu.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6	Nachgenehmigung Schlussrechnung - Asphalttrissesanierung Gemeindestraßen
--------------	---

Nach erfolgter Ausführung der Asphalttrissesanierung der Gemeindestraßen hat die ausführende Firma die Schlussrechnung gestellt. Während der Ausführung wurde im Beisammensein des Techn. Bauamts und des gemeindlichen Bauhofs festgelegt, dass mehr als die veranschlagten laufenden Meter ausgeführt werden sollen, da ein großer Bedarf der Asphalttrissesanierung besteht. Die Einheitspreise der ausführenden Firma waren rund 25% – 50% preiswerter als die der konkurrierenden Bieter. Nach erfolgreicher Sanierung der Straßenzüge Mainstraße, Sandflurweg, Nordstraße und Falkenstraße sowie Lerchenweg und Schwalbenweg wurde festgelegt, dass die Straßenzüge Grabenweg, Untere Steigstraße, Thoma-Rieder-Straße sowie Teile der Erlabrunner Straße und Ludwigstraße zu sanieren sind. Die Arbeiten zur Rissesanierung wurden zügig und fachgerecht durchgeführt.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Nachgenehmigung der Schlussrechnung zur Asphalttrissesanierung.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7	Verkehrsrechtliche Anordnungen
--------------	---------------------------------------

Bei Begehungen mit dem Verkehrsberater der PI Würzburg-Land wurden verschiedene Stellen im Ort überprüft.

Zum Vermerk über die Anfrage zur Errichtung von Fußgängerüberwegen im Bereich des Marktes tegut und Am Grabenhügel wird vom Bauausschuss gewünscht, dass diese Stellen im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung bei einem Ortstermin begutachtet werden.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der Ausfahrt aus dem Baugebiet „Birkäcker“ zu beschließen.

Ebenso wurde im Rahmen eines Ortstermins zur Erörterung der Sperrung zum Umbau der Bushaltestelle „Bachwiese“ die Verkehrssituation im Bereich der Straße „Am Sportplatz“ besprochen. Der Verkehrsberater sieht dort die Voraussetzungen für die Einrichtung eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ nicht für gegeben.

Stattdessen wird zur Ordnung der Verkehrsarten empfohlen, Fahrbahnmarkierungen durch Mittellinie in der Fahrbahn, Pfeilzeichen und Rotbeschichtung aufzubringen.

Bürgermeister Brohm erläuterte im Bauausschuss im weiteren, dass er vorgeschlagen habe, im Bereich der südlichen Anschlussstelle eine Fußwegeunterführung in Höhe der Bushaltestelle Bachwiese zu planen, um ein gefahrloses Überqueren der ST2300 zu ermöglichen. Das Ingenieurbüro Arz wurde gebeten, hier ein Geländeaufmaß anzufertigen und erste Überlegungen hierzu anzustellen. Erfreulicherweise wurden die Planungen vom anwesenden Vertreter des Staatlichen Bauamtes sowie von der Verkehrspolizeiinspektion Würzburg-Land befürwortet.

Beschluss:

Die vorliegenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Im Bereich der Ausfahrt Baugebiet Birkäcker wird ein eingeschränktes Haltverbot (Z 286) mit

einer Länge von 20 m angeordnet, um die Übersichtlichkeit zu verbessern, sowie eine Sperrfläche für die Übersichtlichkeit der Ausfahrt gekennzeichnet.

Im Bereich der Parkplätze der Straße „Zum Sportplatz“ wird der Beauftragung von Fahrbahnmarkierungen gem. vorliegendem Angebot zugestimmt. Die Fahrbahnmarkierungen sollen sowohl bis zur Einfahrt Würzburger Straße als auch im Bereich des Freizeitgeländes am Grillplatz aufgebracht werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8 Informationen Kommunales Förderprogramm

Antrag auf Befreiung bezüglich der Breite der Fensterfaschen

Im Nachgang zur letzten Bauausschusssitzung wurde per Rundlaufbeschluss am 02.07.2020 der Befreiung bezüglich der Breite der Fensterfaschen zugestimmt, unter der Bedingung, dass gemäß der Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten Büros Schlicht Lamprecht Architekten vom 29.06.2020 die Fensterfaschen bis zur Unterkante der Fensterbänke verlängert werden, damit ein umlaufendes Bild entsteht.

mehrheitlich beschlossen per Rundlaufbeschluss: Ja 4 Nein 1

Bei der Berechnung der förderfähigen Kosten werden bei der Abrechnung der Maßnahme die Kosten für die Fensterfaschen abgezogen, da diese nicht satzungskonform ausgeführt wurden.
einstimmig beschlossen per Rundlaufbeschluss: Ja 5 Nein 0

Zuschussgewährung für die Sanierung des Wohnhauses, 2. TM Giebelsanierung

Für das Vorhaben wurde mit Bewilligungsbescheid vom 19.03.2020 ein Zuschuss in Höhe von 1.284,49 € gewährt. Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht vom 30.06.2020 hat zuwendungsfähige Kosten von 4.281,62 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 07.07.2020 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 1.284,49 €

Zuschussgewährung für die Sandsteinplatten zwischen Hauseingang und Außentreppe sowie Sandsteinsockel an der Außentreppe

Für das Vorhaben wurde mit Bewilligungsbescheid vom 17.05.2019 ein Zuschuss in Höhe von 476,79 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht vom 16.07.2020 hat rechnerische zuwendungsfähige Kosten von 1.772,76 € ergeben. Da im Zuwendungsantrag jedoch lediglich zuwendungsfähige Kosten von 1.589,30 € eingereicht wurden, sind diese auch für die Berechnung des Zuschusses ausschlaggebend.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 29.07.2020 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 476,79 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 9 Informationen und Termine

- Freigabe der Vergabe für den Neubau des Mainstegs durch die Reg. v. Ufr. am 06.08.2020
- Mitteilung über die Einbeziehung der Kosten für die Stegbeleuchtung in die Förderung nach BayGVFG
- Vorschlag zur Kennzeichnung von Parkplätzen am Streetballfeld RÜB 2

Hier sollte geprüft werden, ob neben den geplanten fünf Parkplätzen zwei weitere Parkplätze in Längsrichtung angeordnet werden können. Der Vergabe der Arbeiten gemeinsam mit den vorher beschlossenen Farbmarkierungen an den wenigstnehmenden Bieter wird zugestimmt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Waldemar Brohm die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Roger Horn
Schriftführer/in