



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 03.03.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	20:04 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Margetshöchheim

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1 | Bauvoranfrage - BV Errichtung von fünf Mehrfamilienwohnhäusern (25 WE) mit Garagen, Nähe Wiesenweg / Am Scheckert, FINr. 4483, 4485, ... | BV/275/2022 |
| 2 | Antrag auf isolierte Befreiung - Befreiung v. der Mindestgröße des Grundstücks, BPlan Zeilweg, Friedenstraße 38, FINr. 2100/8 | HA/935/2022 |
| 3 | Antrag auf isolierte Abweichung - BV Fenstererneuerung, Erlabrunner Str. 24, FINr. 1291 | BV/288/2022 |
| 4 | Antrag auf isolierte Abweichung - Einsehbarkeit einer PV-Anlage aus öffentlichen Raum, Lutzgasse 9a, FINr, 1437 | BV/290/2022 |
| 5 | Antrag auf isolierte Abweichung - Einsehbarkeit einer PV-Anlage aus öffentlichen Raum, Grabenweg 2, FINr, 1457/3 | BV/291/2022 |
| 6 | Innenentwicklungsprogramm des Landkreises Würzburg | HA/944/2022 |
| 7 | Erstattungsanspruch - Schadensfälle an Smartphones im Feuerwehrdienst | HA/932/2022 |
| 8 | Bürgerbus Margetshöchheim - Anpassung der Ausleihgebühr | HA/946/2022 |
| 9 | Kanaluntersuchungen - Zeilweggebiet | BV/283/2022 |
| 10 | Informationen Kommunales Förderprogramm | BV/276/2022 |
| 11 | Informationen und Termine | HA/934/2022 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Haupt, Simon
Kircher, Daniela

1. Vertreter

Scheumann, Bernd 1. Vertreter Otilie Jung-
bauer

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Jungbauer, Otilie

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.

Außerdem stellte er fest, dass es keine Einwendungen gegen die vorliegende Tagesordnung und die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung gibt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Bauvoranfrage - BV Errichtung von fünf Mehrfamilienwohnhäusern (25 WE) mit Garagen, Nähe Wiesenweg / Am Scheckert, FINr. 4483, 4485, ...
--------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Das Vorhaben liegt im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Der vormalig bestehende Bebauungsplan „Unterer Scheckert“ wurde aufgehoben. Die nähere Umgebung stellt zum Teil ein faktisches allgemeines Wohngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO dar.

Aus gemeindlicher Sicht ist das Vorhaben begründet mit mehreren Tatsachen zu begrüßen:

1. Schaffung von verdichtetem Wohnraum:
Angedacht sind 25 Wohneinheiten, die sich auf fünf Wohnhäuser verteilen. Die Schaffung von Wohnraum ist ein wichtiges Gebot der Gemeinde Margetshöchheim und daher ausdrücklich zu begrüßen.
2. Neustrukturierung der Parksituation:
Das Vorhaben wird die Parksituation auf dem Grundstück grundlegend überarbeiten; zum einen sollen auf zwei Etagen Stellplätze geschaffen werden. Zum für den Bedarf an Stellplätzen, die das Ärztehaus begründet und zum anderen für den Bedarf der Wohneinheiten. Ferner wird der Ist-Zustand aufgewertet.
3. Einfügen in die Umgebung:
Seitens der Gemeinde ist westlich des Vorhabens ebenfalls eine verdichtete Bebauung vorgesehen; grds. befinden sich in der näheren Umgebung Mischnutzungen zwischen gewerblichen und privaten Einheiten und zum anderen würde sich das bereits bestehende Mischgebiet in der Zeller Straße fortsetzen. Die Mischnutzung des Grundstücks wird begrüßt.

Aus Sicht der Verwaltung stehen dem Vorhaben zurzeit Raumhindernisse in Form des FNP im Weg. Dieser sieht eine Gewerbefläche im Bereich des Grundstückes vor. Das Raumhindernis ist grds. ausräumbar; die Anpassung des FNP ist auch in Hinsicht auf das neu entstehende Wohngebiet „Scheckert-Lausrain“ notwendig.

Unabhängig des zurzeit vorliegenden Raumhindernisses begrüßt die Gemeinde ausdrücklich, die vorgestellte Planung, da diese den Zielen der Gemeinde entspricht.

Die Wirtschaftlichkeit eines BHKWs muss geprüft werden. Sofern dies wirtschaftlich ist, ist es vorstellbar, dass sowohl das neu entstehende Baugebiet als auch die fünf Wohnhäuser des Antragstellers hierüber versorgt werden. Die Möglichkeit zur Realisierung eines Fußwegs zwischen dem Wiesenweg und dem neu zu beplanenden Baugebiet „Scheckert-Lausrain“ ist weiterhin zu gewährleisten. Ferner soll darauf hingewirkt werden, dass ein zeitgenössisches Bauen vorgenommen wird und dieses im Einklang mit der Bebauung im neuen Baugebiet steht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 2	Antrag auf isolierte Befreiung - Befreiung v. der Mindestgröße des Grundstücks, BPlan Zeilweg, Friedenstraße 38, FINr. 2100/8
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Der Bebauungsplan „Zeilweg“ sieht Mindestgrundstücksgrößen (300 m²) für Doppelhäuser vor. Das Vorhaben Friedenstraße 38 (FINr. 2100/8) erreicht die Mindestgröße nur aufgrund der Tatsache, dass ein Steifen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks 2100/33 (Friedenstraße 38a) dem Grundstück 2100/8 zugesprochen wurde.

Mit Hilfe dieser Grundstückserweiterung war es damals möglich, dass das Bauvorhaben Friedenstraße 38 und 38a im Genehmigungsverfahren abgewickelt werden konnten, da beide Grundstücke die Festsetzungen des BPlan einhielten.

Durch den Wegfall der Teilungsgenehmigung seitens des LRA möchte nun der Eigentümer des Grundstücks Friedenstraße 38a – den durch notarielle Vereinbarung abgesicherten Zustand – herstellen, dass der unnatürlich wirkende Teil im rückwärtigen Teil dem Grundstück 2100/33 zugeschlagen wird und eine entsprechende Neuzuteilung erfolgt.

Da in diesem Fall den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr entsprochen wird auf dem Grundstück 2100/8 und die Teilung des Grundstücks keine Baugenehmigungspflicht begründet, wird hierfür eine isolierte Befreiung benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung entsprochen werden; die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt. Ferner besteht mittels notarieller Urkunde hierzu bereits eine Regelung.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Befreiung wird genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 3	Antrag auf isolierte Abweichung - BV Fenstererneuerung, Erlabrunner Str. 24, FINr. 1291
--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Im Anwesen Erlabrunner Straße 24 sollen die alten Fenster ausgetauscht werden. Die bisherigen Fenster bestehen teils aus dunklem Kunststofffenstern und teils aus dunklen Holzfenstern. 2011 wurden bereits Fenster ausgetauscht, sodass nun dunkle, mahagonibraune Fenster verbaut sind. Diese Fenster bleiben bestehen.

Gem. der Gestaltungssatzung gilt, dass Holzrahmen nur in hellen (beige – grau) Tönen verwendet werden dürfen. Alternativ weiß gestrichen / lasiert.

Beantragt wird daher eine isolierte Abweichung von der Festsetzung des § 3 Nr. 5 Abs. 3 der Gestaltungssatzung. Die Begründung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Seitens der Verwaltung ist auf die entsprechenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung, die in der Stellungnahme des Sanierungsberaters angesprochen werden, hinzuweisen. Ferner soll auf das kommunale Förderprogramm verwiesen werden.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Abweichung wird genehmigt.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 5

TOP 4 Antrag auf isolierte Abweichung - Einsehbarkeit einer PV-Anlage aus öffentlichen Raum, Lutzgasse 9a, FINr, 1437

Das Grundstück Lutzgasse 9a, FINr. 1437 möchte auf der westlichen und östlichen Dachfläche PV-Anlagen installieren. Gemäß Gestaltungssatzung sind PV-Anlagen in diesem Bereich als Einzelmaßnahme zulässig, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind (§ 3 Nr. 3 Abs. 8 der Gestaltungssatzung).

Die geplanten PV-Anlagen sind aus Sicht der Verwaltung aus dem öffentlichen Raum nur geringfügig wahrzunehmen. Diese begründet sich damit, dass zum einen das Dach der Garage einen wesentlichen Teil der nach Westen ausgerichteten Anlagen verdecken wird und zum anderen, dass die Anlagen im östlichen Teil sich im hinteren Bereich des Daches befinden.

Eine Einsehbarkeit ist daher nur direkt aus der Lutzgasse möglich und zudem nur für einen sehr kurzen Moment. Aus weiterer Entfernung werden beide Teilbereiche nicht wesentlich auffallen, da diese durch umliegende Bebauungen verdeckt werden.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Abweichung wird vorbehaltlich der Stellungnahme des Sanierungsberaters genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5 Antrag auf isolierte Abweichung - Einsehbarkeit einer PV-Anlage aus öffentlichen Raum, Grabenweg 2, FINr, 1457/3

Das Grundstück Grabenweg 2, FINr. 1457/3 möchte auf der westlichen Dachfläche PV-Anlagen installieren. Gemäß Gestaltungssatzung sind PV-Anlagen in diesem Bereich als Einzelmaßnahme zulässig, sofern sie nicht vom öffentlichen Raum einsehbar sind (§ 3 Nr. 3 Abs. 8 der Gestaltungssatzung).

Der unmittelbare Nachbar (Würzburger Straße 4) hat bereits – ebenfalls in westliche Richtung ausgerichtet – PV-Anlagen errichtet. Diese sind aus dem Grabenweg (nähe Untere Steigstraße) und damit aus dem öffentlichen Raum ersichtlich.

Die geplanten PV-Anlagen im Grabenweg 2 sind aus Sicht der Verwaltung uneinsichtiger im Vergleich zum Anwesen Würzburger Str. 4. Daher besteht ein Anspruch auf Erteilung einer isolierten Abweichung, da es in unmittelbarer Nähe eine Bezugsfallwirkung gibt.

Beschluss:

Der Antrag auf isolierte Abweichung wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird aufgefordert, entsprechendes Bildmaterial des Nachbarhauses, welches die Bezugsfallwirkung begründet, vorzulegen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Innenentwicklungsprogramm des Landkreises Würzburg

Das Innenentwicklungsprogramm des Landkreises Würzburg wurde bereits in seinen Grundzügen vorgestellt.

Die Verwaltung wurde aufgefordert mit der Reg. v. Ufr. in Kontakt zu treten, um abzuklären, ob eine Erweiterung des Sanierungsgebiets in den Bereichen „zur Mainfähre“ und „Am Steinerer Weg“ möglich ist.

Seitens der Regierung v. Ufr. wurde mitgeteilt, dass eine Erweiterung des Sanierungsgebiets nicht empfohlen wird. Die Gebäude in den o.g. Straßenzügen weisen keine typischen Merkmale des Altorts auf, sodass von einer Einbeziehung in das Sanierungsgebiet / Erweiterung des Sanierungsgebiets abgeraten wird. Ferner stellen diese mit ihrer aktuellen Bausubstanz keinen Teil des „historisch gewachsenen Teil des Ortskerns“ dar.

Von einer Erweiterung des Sanierungsgebiets wird daher seitens der Verwaltung abgeraten.

Die Möglichkeit des Innenentwicklungsprogramms besteht grundsätzlich; hierzu wäre eine Ausweisung der entsprechenden Flächen durch die Gemeinde notwendig. Die Ausweisung steht im Ermessen der Gemeinde.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Sanierungsberater einen vor Ort Termin zu vereinbaren, um die Häuser in der Straße Zur Mainfähre 10 – 15 hinsichtlich einer möglichen Erweiterung und Aufnahme in ein Sanierungsgebiet prüfen zu lassen. Des Weiteren soll mit dem Landratsamt Würzburg erörtert werden, ob und inwiefern ein Innenentwicklungsgebiet des Landkreises Würzburg durch die Gemeinde Margetshöchheim im weiteren Bereich der Straßen Zur Mainfähre und Steinerer Weg festgesetzt werden kann.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 7 Erstattungsanspruch - Schadensfälle an Smartphones im Feuerwehrdienst

Mit beiliegendem Schreiben wurde seitens eines aktiven Feuerwehrmitglieds der Freiwilligen Feuerwehr Margetshöchheim, welcher im Rahmen eines First-Responder-Einsatzes tätig war, der Antrag gestellt, die Ersatzbeschaffungskosten, die durch das Herunterfallen des privaten Smartphones während der Einsatzvorbereitung verursacht wurden, durch die Gemeinde ersetzen zu lassen.

Ggf. besteht die Möglichkeit vergleichbare Schäden mittels einer Haftpflichtversicherung für die Feuerwehr abzudecken, dies ist zu prüfen.

Grundsätzlich wurden in der Vergangenheit gleichwertige Smartphones ersetzt; das alte Smartphone wurde der Gemeinde vorgelegt, einbehalten und im Zuge dessen die Kosten beglichen.

Beschluss:

Der Antrag auf Erstattung wird genehmigt. Das beschädigte Smartphone ist vorzulegen inkl. Rechnung. Im Zuge dessen wird ein gleichwertiges Smartphone bzw. dessen Geldwert ersetzt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 8 Bürgerbus Margetshöchheim - Anpassung der Ausleihgebühr

Zum 01.01.2023 werden alle Leistungen der Gemeinde, die nicht hoheitlich sind, umsatzsteuerpflichtig.

Seit Beginn des Bürgerbusses (2009) beträgt die Ausleihgebühr 0,15 €/km. Dieser Ansatz steht daher zur Prüfung, ob und wie ggf. eine Erhöhung erfolgen sollte.

Seitens der Verwaltung wird daher eine Erhöhung auf 0,50 €/km (netto) vorgeschlagen. Der anzuwendende Steuersatz sind 19%.

Beschluss:

Die Ausleihgebühr wird auf 0,20 € (netto) ab dem 01.01.2023 angehoben.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 9 Kanaluntersuchungen - Zeilweggebiet

Im Zuge der jährlichen, gesamtheitlichen Betrachtung des Kanalnetzes durch das Techn. Bauamt ist aufgefallen, dass einige der Kanalhauptleitungen seit ca. 10 Jahren nicht mehr mittels Kamerauntersuchung befahren wurden.

Die Eigenüberwachungsverordnung, kurz EÜV, in Ihrer Fassung vom 20. September 1995 und letzter Änderung am 25. Februar 2010, regelt im Anhang 2 unter dem Dritten Teil in Punkt 2.1 klar die zeitlichen Abstände der Untersuchungsintervalle, gegliedert nach den jeweiligen Einrichtungen.

Die EÜV sieht für Kanäle sowie Schächte kleiner als den Nenndurchmesser DN1200 ein zeitliches Intervall von 10 Jahren für die Befahrung mittels Kamera / TV-Untersuchung vor.

Ergänzend hierzu setzt die Wasserschutzverordnung der Gemeinde Margetshöchheim vom 20.10.1995 jedoch fest, dass die Bereich der Wasserschutzzone IIIa und b, soweit in diesem Bereich Kanäle vorhanden sind, in einem Prüfintervall von 5 Jahren zu prüfen sind.

Die Kanäle in diesem Bereich umfassen eine Leitungslänge von ca. 3.500,00 m. Da der Aufwand aus technischer Sicht zu hoch ist, scheint es sinnvoll die Maßnahme auf zwei Jahre aufzuteilen.

Die Spülung der Kanäle erfolgt jährlich und findet im Vorfeld statt um eine ausreichende Sauberkeit der Kanäle zur Befahrung gewährleisten zu können.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die Untersuchung der Kanäle im Zeilweg Gebiet, wie vorgeschlagen, ausführen zu lassen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 10 Informationen Kommunales Förderprogramm

Zuschussgewährung für die Erneuerung der Eingangstreppe, Fl.Nr. 1356/2

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 15.04.2021 und 1. Änderungsbescheid vom 17.09.2021 Zuschüsse in Höhe von 2.035,61 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht am 26.01.2022 hat zuwendungsfähige Kosten von 6.785,38 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 2.035,61 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 17.02.2022 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuwendungsbetrages.

Zuschussgewährung für den Ausbau des Dachgeschosses mit neuem Dachstuhl, Teil2-Rohbauarbeiten und Putzer-, Maler- und Dämmarbeiten, Fl.Nr. 174

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 06.10.2020 und 1. Änderungsbescheid vom 03.01.2022, gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2021 zur 3. Änderung des Kommunalen Förderprogramms, Zuschüsse in Höhe von 4.567,66 € gewährt.

Die Prüfung und Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht am 10.01.2022 hat zuwendungsfähige Kosten von 15.225,53 € und somit eine mögliche Zuwendung in Höhe von 4.567,66 € ergeben.

Das Techn. Bauamt genehmigte am 17.02.2022 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuwendungsbetrages.

Auf Grundlage des Beschlusses des Gemeinderates vom 14.12.2021 zur 3. Änderung des Kommunalen Förderprogramms wurde zudem auch für die Erneuerung des Hof- und Eingangsbereichs Teil 1 ein Änderungsbescheid über 7.298,47 €, anstatt vorher 5.138,07 € erstellt. Zudem wurde ein Bewilligungsbescheid für die Erneuerung des Hof- und Eingangsbereichs Teil 2 – Treppenanlage über 6.602,59 € erstellt.

Die vorgenannten Änderungs- und Bewilligungsbescheide für das Anwesen Mainstraße 31 wurden notwendig, da der Gemeinderat beschlossen hatte, dass bei Verfahren, die bisher nicht schlussgerechnet wurden und bei denen ersichtlich ist, dass die bisherige Höchstfördersumme von 20.000 € je Anwesen ausgereizt wird und auch ein Anspruch jenseits der 20.000 € bestehen würde, auf Amtswegen einen Änderungsbescheid erhalten, der die zusätzlichen förderfähigen Kosten als förderfähig erklärt.

Farbberatung Holzverkleidung, Anwesen Erlabrunner Str. 20, Fl.Nr. 1295

Stellungnahme Fensteraustausch mit Rollläden, Anwesen Erlabrunner Str. 24, Fl.Nr. 1291

Stellungnahme Nutzungsänderung best. Scheunenteil zum Wohnen, hier Photovoltaik und Dachliegefenster, Anwesen Mainstr. 24, Fl.Nr. 189

zur Kenntnis genommen

TOP 11 Informationen und Termine

- Kommende Sitzungen des Bauausschusses:
 - 07.04.2022, 17:30 Uhr – u.a. Neugestaltung Friedhof
 - 28.04.2022, 18:00 Uhr
 - 31.05.2022, 18:00 Uhr
- Bauantrag Nelkenweg 11, Dachgaube:

Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit Bescheid v. 17.02.2022 durch das Landratsamt ersetzt und somit der Bauantrag genehmigt.

- Kosten des Abbruchs Trennpfeiler Margetshöchheim:
Die Kosten des Abbruchs belaufen sich auf ca. 6.500 € (brutto) gem. Leistungsverzeichnis Neubau Mainsteg; bei einem zeitlichen Verzug des Abbruchs ist eine Kostenmehrung zu erwarten.
- Sachstand: Sirenen
- Stellungnahme zur 16. Änderung der Regionalplanung Würzburg:
Die Gemeinden Margetshöchheim/Zell sollen mittels der 16. Änderung der Regionalplanung zu Grundzentren bestimmt werden. Nach Prüfung des regionalen Planungsverbands erfüllen beide Gemeinden die entsprechenden Voraussetzungen (u.a. Medizinische Versorgung, Banken, Post, Lebensmittelversorgung, etc.)
(Un)mittelbare Auswirkungen hat die Erhebung zu einem Grundzentrum nicht, sondern nur, dass im Rahmen bauplanerische Belange umliegender Gemeinden, die Belange der Grundzentren berücksichtigt werden müssen. Aus Sicht der Verwaltung wird die Einordnung als Grundzentrum begrüßt.

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

Waldemar Brohm
1. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in