



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 31.05.2022
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:44 Uhr
Ort:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Margetshöchheim

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Bebauungsplan - BPlan "Scheckert-Lausrain", Sach- und Verfahrensstand | BV/329/2022 |
| 2 | Gestaltungssatzung Margetshöchheim - Beratung über Zulässigkeit von PV-Anlagen | BV/336/2022 |
| 3 | Antrag Würzburger Straße 29-33 - Änderung der Entwässerungssituation | BV/334/2022 |
| 4 | Rosenstraße - Umnutzung des Containerstandortes | BV/342/2022 |
| 5 | Versetzung des Telekomkastens - Beratung | BV/344/2022 |
| 6 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/324/2022 |
| 7 | Informationen und Termine - entfallen | BV/337/2022 |

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Jungbauer, Otilie
Kircher, Daniela

1. Vertreter

von Hinten, Gerhard 1. Vertreter für Sebastian
Baumeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

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 gegen die Ladung und Tagesordnung keine Einwände erhoben wurden und keine Einwände gegen die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung bestehen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Bebauungsplan - BPlan "Scheckert-Lausrain", Sach- und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Scheckert-Lausrain befindet sich zurzeit in Aufstellung. Weitere Abstimmungen mit allen Verfahrensbeteiligten haben stattgefunden und hierbei wurden weitere Themen aufgeworfen, die abgeklärt wurden.

Diese umfassen u.a.:

- Umwelt- & Artenschutz,
- Gehweg „Ärztehaus“,
- Zuordnung Grünflächen.

Aus dem Bauausschuss wurden mehrere Fragen gestellt. Diese waren:

- Wo lässt sich konkret das Konzept einer Schwammstadt im Bebauungsplan wiederfinden?
- Die Dachneigung ist dahingehend zu prüfen, ob 38° – 47° angemessener wären.
- Ist die Spielplatzsituation ausreichen; hierzu wurde ausgeführt, dass dies im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geklärt wird.
- Die weggefallene Treppenanlage im nordwestlichen Bereich wurde diskutiert und vorgeschlagen prüfen zu lassen, ob die Treppenanlage im südwestlichen Bereich errichtet werden könnte.

Ferner wurde mit den Fraktionen vereinbart, entsprechende Kopien auf Großformat den Fraktionen zukommen zu lassen.

zur Kenntnis genommen

TOP 2 Gestaltungssatzung Margetshöchheim - Beratung über Zulässigkeit von PV-Anlagen

Bereits im vergangenen Jahr wurde über die Zulässigkeit von PV-Anlagen im Altort diskutiert. Hierzu beauftragte der Gemeinderat die Verwaltung, die entsprechenden Stellungnahmen einzuholen. Nachfolgende Stellungnahmen liegen nun vor:

- Regierung von Unterfranken: 07.12.2021
- Sanierungsberater: 08.12.2021
- Landesamt für Denkmalpflege: 24.02.2022
- Regierung von Unterfranken: 03.05.2022

Aus Sicht der Verwaltung scheinen nachfolgende Punkte die zentralen Aspekte aller Stellungnahmen darzustellen:

- Lediglich zum Eigenbedarf; Nachweis über den Eigenbedarf
- Unzulässigkeit auf Einzeldenkmälern
- Mindestgröße: X m² je Feld und Dachseite
- Anordnung:
 - nur rechteckige Anordnung; keine Zacken o.ä.
 - gleichmäßige Reihung der Module ohne Aussparungen / Versätze
 - Abstand zum straßenseitigen Ortgang mind. 5 Meter
- Nicht Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum (Straße = Straße, die dem Haus zugeordnet ist)
- Schwarze Module, ohne Umrandung; Unterkonstruktion nur in schwarz zulässig

Vorliegender Entwurf wurde uns seitens der Regierung von Unterfranken zur Verfügung gestellt, der die o.g. Aspekte aufgreift.

§ X Technische Einrichtungen an Dach und Fassade:

„Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen (Warmwasserbereitung, Stromerzeugung, Unterstützung des Heizsystems) sind nur ausnahmsweise nach Prüfung des Einzelfalls auf den Gebäudeseiten erlaubt, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsichtig sind.

Es sind nur schwarze Module ohne Umrandung zulässig, auch die Unterkonstruktion ist nur in schwarz zulässig. Es sind ausschließlich rechteckige Modulfelder in gleichmäßiger Reihung der Module ohne Aussparungen oder Versätze zulässig. Bei Photovoltaikanlagen beträgt die Mindestgröße je Feld 8 m².

Die Anordnung der Modulfelder hat firstparallel auf der jeweiligen Dachfläche zu erfolgen. Die Abstände des Modulfeldes zu Dachaufbauten, Ortgang, First und Traufe sollten gleich groß sein. Je Dachfläche ist nur ein Modulfeld zulässig.“

Aus Sicht des Bauausschusses ist es wesentlich, dass der Fortgang und die Entwicklung der Technik bei der jetzt zu treffenden Entscheidung berücksichtigt werden und daher kein Beharren auf dem bisherigen Stand der Dinge erfolgen soll. Im Allgemeinen besteht Einverständnis mit den im Sachverhalt dargestellten Punkten, die den Wesenskern einer Neuregelung darstellen. Diese sollen jedoch grundsätzlicher Natur sein und daher Möglichkeiten zur Abweichung geben. Ein wichtiges Anliegen des Bauausschusses ist, dass zu jedem Fall, in dem eine PV-Anlage im Kerngebiet des Altortes errichtet werden soll, auch eine Stellungnahme des Sanierungsberaters einzuholen ist. Dies soll ebenfalls in der Satzung explizit so festgehalten werden.

In der weiteren Diskussion stellte sich heraus, dass sog. PVT-Anlagen, welche als eine Kombination aus PV- und Kollektor-Anlagen zur Strom- und Warmwassergewinnung gleichzeitig verwendet werden, zurzeit einen Aufschwung erleben und vermehrt eingesetzt werden. Hierzu ist ebenfalls eine Regelung aufzunehmen.

Es bestand Einverständnis damit, dass ein entsprechender Entwurf zur Satzungsänderung den Fraktionen vorgelegt werden soll, um dies dort schnellstmöglich beraten zu können.

Beschlussvorschlag:

Die Änderung der Gestaltungssatzung hinsichtlich der Zulässigkeit von PV-Anlagen wird wie folgt dem Gemeinderat Margetshöchheim empfohlen.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Antrag Würzburger Straße 29-33 - Änderung der Entwässerungssituation

Die Wohnungseigentümergeinschaft (im nachfolgendem WEG genannt), vertreten durch Herrn Lorenz Krämer von der Indomo Service Immobilienverwaltung, stellte am 20.04.2022 via Mail einen Antrag auf Änderung der Ortsentwässerung bei der Gemeinde Margetshöchheim.

Mit Schreiben vom 20.04.2022 beantragte die WEG, die Umkehr der Fließrichtung Ihrer Sammelleitung für die Häuser 29-33 in der Würzburger Straße. Diese Sammelleitung liegt im privaten Grund und ist derzeit in nördlicher Richtung an den bestehenden Ortskanal im Mischsystem angeschlossen. Über diese Sammelleitung werden sämtliche Fallrohre der Wohnungen abgeleitet.

Im Bereich des damals sanierten Teilstücks der Würzburger Straße wurde dort der Ortskanal verlängert und saniert. An die letzte Haltung wurden die Häuser Nr. 29-33, sowie das gegenüberliegende Gebäude der Haus Nr. 28 angeschlossen. Aufgrund der Höhenverhältnisse (Keller der 29-33 zu tief, Kanal faktisch zu hoch) wurde die Entwässerung mit einem Minimalgefälle von < 1,0 % geplant. Gerade bei stärkerer Verschmutzung der Haltung kommt es dadurch häufig zu einem Rückstau der Haltung.

Bislang wird die Haltung regelmäßig im halb- oder ganzjährigen Turnus gespült um diese wieder gangbar zu machen. Aufgrund der gewünschten Umkehr soll dies vermieden werden. Die Gemeindeverwaltung wies im ersten Schriftwechsel darauf hin, dass sich jeder Hauseigentümer, gem. Satzung, selbst gegen drückendes Wasser aus dem Kanal zu schützen hat. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass das Spülen des Kanals deutlich wirtschaftlicher erscheint, als der Neubau einer Haltung mit Anschluss im öffentlichen Bereich.

Für die Umkehr der Sammelleitung wurde bereits im Jahr 2018 bei der Gemeinde angefragt. Auf mündliche Anfrage hin, wurde der WEG mitgeteilt, dass die Planung dieser Entwässerung möglich sei. Auf Grundlage dieses Gespräches sind die vorliegenden Planungen entstanden. Diese sehen vor die Entwässerung auf privatem Grund neu anzulegen und diese in Richtung Süden zu entwässern. Dabei soll die Entwässerung im Mischsystem auf privatem Grund an den Schmutzwasserkanal im öffentlichen Grund angeschlossen werden.

Die aktuelle Verwaltung sieht dabei jedoch das Problem, dass durch einen Anschluss einer Mischwasserentwässerung an einen reinen Schmutzwasserkanal ein vermeidbarer Fremdwasserzulauf generiert wird. Dieser Fremdwasserzulauf wäre mengenmäßig jedoch sehr hoch. Grundsätzlich werden Haarrisse und radiale Risse im Kanal saniert um genau dieses Problem zu beheben.

Da diese Planung nicht zufriedenstellend erschien, wurde ein vor Ort Termin mit Herrn Krämer und dem technischen Bauamt vereinbart. Dabei konnten die vorgenannten Probleme gesichtet und bestätigt werden. Zu diesem Zeitpunkt war der Revisionsschacht jedoch nicht geflutet und der Abfluss im Freispiegel belegte ca. 20% des Rohres. Es war ein leichter Abfluss erkennbar.

Herr Krämer wurde nochmals auf die entstehenden Kosten hingewiesen und vor Ort im Beisammensein mit dem ehemaligen Eigentümer Herrn Markert gebeten sich evtl. andere Lösungsvorschläge auszudenken. Schlussendlich wurde beantragt:

- Einen neuen Kanalanschluss an den Hauptkanal zur Ableitung des Schmutzwassers in Höhe des Eingangs Würzburger Straße 33 herzustellen.
- Zunächst einen neuen Revisionsschacht auf dem Grundstück vor dem Eingang Nr. 33 zu errichten.

- Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt dann der vollständige Ausbau der neuen Schmutzwasserleitung von Eingang Nr. 29 - 33 gemäß der Planung des Arch. Herrn Vogel, wie bereits vorliegend.
- Die bisherige Sammelleitung auf dem Grundstück wird künftig nur für die Ableitung des Regenwassers dienen

Die Kosten für den Neuanschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal wären jedoch vollkommen zu Lasten der WEG zu tragen, da es sich hierbei um einen Zweitanschluss eines amtlichen Flurstücks handelt.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt den Planungen der WEG nicht zu.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 4 Rosenstraße - Umnutzung des Containerstandortes

Gem. dem Protokoll des Umweltausschusses vom 05.02.2022, wurde gewünscht die Auflösung der Containerstandorte in der Rosenstraße und Umnutzung als Parkflächen zu planen.

Hierzu nahm das techn. Bauamt vor Ort Einsicht um eine evtl. Anordnung der Parkflächen zu überprüfen.

Dabei wurde die Anordnung gem. Skizze als Vorzugsvariante gesehen. Hierbei könnten auf der bestehenden Containerfläche rund vier Parkplätze entstehen. Durch Auflegen neuer weißer Markierungen wäre eine Umsetzung wirtschaftlich und zeitnah möglich.

Ergänzend hierzu können drei weitere Parkplätze innerhalb der gegenüberliegenden Grünfläche entstehen. Diese wären als Schotterparkplätze, Pflaster oder Asphalt auszuführen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die vorgeschlagene Planung dahingehend abgewandelt, dass Wohnmobilstellplätze anstelle von PKW-Parkplätzen anzulegen sind und die Container entsprechend zum neuen Friedhof zu versetzen sind. Die Ausführung soll in Pflasterbauweise geschehen.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1

TOP 5 Versetzung des Telekomkastens - Beratung

Im Zuge des Abbruchs des alten „Ludwig-Volk-Stegs“ wird es notwendig werden, den dort befindlichen Telekomkasten umzuverlegen. Dies geschieht zu Lasten der Deutschen Telekom. Bereits im Vorfeld des geplanten Abbruchs nahm die Verwaltung mehrfach Kontakt mit der Telekom auf. Ebenso fanden diverse vor Ort Besichtigungen statt.

Ziel der Gespräche war einen geeigneten Standort für die temporäre bzw. endgültige Verlegung des Schaltkastens zu finden. Bei den ersten Vorgesprächen ergaben sich drei Lösungen. Die Standorte nahe der ehemaligen Maxl Bäck Filiale, an der Mainstraße 1, sowie der Grenzmauer der Mainstraße 14, sollten bekannt sein.

Favorisiert wurde der Standort in der Nähe der Mainstraße 14. Aufgrund des Denkmalschutzes ist dieser jedoch nicht realisierbar. Daher wurde seitens der Verwaltung die Unterbringung im Rathausinnenhof angeboten. Der Schaltkasten könnte innerhalb des Wetterschutzes des Ausschanks untergebracht werden. Entsprechende Leerrohre für die Querung der Mainstraße wären vorhanden.

Um den Standort und die bautechnische Umsetzung final zu besprechen, bat die Telekom alle Beteiligten zu einem vor Ort Termin. Im Zuge dessen wurde besprochen in wie weit der Standort realisierbar sei. Der vertragliche Tiefbauer der Telekom sah dabei jedoch einen finanziellen Mehraufwand beim Verlegen der Zuleitungen. Die Gemeinde bat daraufhin Herrn Sachs diesen Mehraufwand zahlenmäßig zu erfassen und der Verwaltung mitzuteilen.

Im Zuge des Ortstermins gab der Anwohner der Mainstraße 13 jedoch zu bedenken, dass sich nahe des Ausschanks der benachbarte Gewölbekeller des Anwesens befinde. Dies sorgte sowohl bei der Telekom als auch bei dessen Baufirma für Aufsehen.

Nach hausinternen Abstimmungen der Telekom, teilte diese der Gemeinde mit, dass der Standort im Rathausinnenhof aus diversen Gründen abgelehnt und nicht gebaut werden soll. Versagungsgründe sind unter anderem der finanzielle Mehraufwand der Tiefbauarbeiten, die allgemeine Zugänglichkeit des Kastens, die Entfernung zur Straße, die Grunddienstbarkeiten, sowie die ungeklärte Höhenlage und Ausbildung des Gewölbekellers.

Die Telekom teilte der Gemeinde mit, dass nun final der Standort nahe der Mainstraße 1 realisiert werden soll. Der alte Kasten wird abgebrochen und ein neues Multifunktionsgehäuse an der südlichen Gebäudekante versetzt. Die Telekom weist darauf hin, dass der Antrag auf Zustimmung nach TKG als endgültig zu sehen ist. Die Zustimmung des Wegebausträgers beschränkt sich auf die Nutzung der Verkehrsflächen und nicht auf den Standort. Die Zustimmung gilt nach Ablauf von drei Monaten, ab Antragseingang, als erteilt.

Seitens des Bürgermeisters wurde vorgeschlagen, einen weiteren Ortstermin zu vereinbaren und die Belange der Gemeinde nochmals zu verdeutlichen. Hierbei wurde noch als Alternative vorgeschlagen in der Nähe zum Anwesen Mainstr. 1 nicht an der Vorderfront sondern seitlich. Diese ist zu überprüfen.

Grundsätzlich sind die Planungen der Telekom in die Planungen des zweiten Bauabschnittes einzubeziehen, um eine adäquate Lösung zu finden. Der Standort wird aber grundsätzlich abgelehnt. Dies ist einstimmiger Konsens.

zur Kenntnis genommen

TOP 6 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Förderantrag für die Dachsanierung, Anwesen Dorfstr. 52, Fl.Nr. 63/2:

Für die Dachsanierung wurden Angebote eingereicht, allerdings waren diese nicht alle vergleichbar, da teilweise nicht alle Leistungen angeboten wurden. Aus diesem Grund wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% abgezogen. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 07.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 25.04.2022 zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 20.541,38 €.

Dem Antrag des Bauherrn auf vorzeitige Baufreigabe für die Dachsanierung wurde, in Abstimmung mit dem Sanierungsberater, bereits am 16.02.2022 zugestimmt, da auf Grund der Marktsituation im Baugewerbe der Zimmermann eine verbindliche Zusage vom Bauherrn benötigte. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erfolgte mit dem Hinweis, dass das finanzielle Ri-

siko, ob und in welcher Höhe dem Zuschussantrag entsprochen wird, in vollem Umfang der Antragsteller trägt und die gemeindliche Gestaltungssatzung bei vorzeitig ausgeführten Bauleistungen zwingend einzuhalten und zu beachten ist.

Förderantrag für den Um- und Ausbau der ehem. Scheune zu Wohnzwecken, hier: Fenster und Haustür, Anwesen Mainstr. 34, Fl.Nr. 198, 199/2:

Für die Fenster und Haustür wurden Angebote eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 21.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 29.04.2022 zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 10.193,93 €.

Dem Antrag des Bauherrn auf vorzeitige Baufreigabe für die Fenster und Haustür wurde, in Abstimmung mit dem Sanierungsberater, bereits am 24.02.2022 zugestimmt, da auf Grund der Marktsituation im Baugewerbe die Fensterbaufirma eine verbindliche Zusage vom Bauherrn benötigte um das Material frühzeitig bestellen zu können. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erfolgte mit dem Hinweis, dass das finanzielle Risiko, ob und in welcher Höhe dem Zuschussantrag entsprochen wird, in vollem Umfang der Antragsteller trägt und die gemeindliche Gestaltungssatzung bei vorzeitig ausgeführten Bauleistungen zwingend einzuhalten und zu beachten ist.

Förderantrag für 2 Balkone, Anwesen Dorfstr. 44, Fl.Nr. 36:

Für die Sanierung von 2 Balkonen und die Anbringung neuer Geländer wurde je 1 Angebot eingereicht. Es wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% abgezogen, da die Anzahl an nötigen Angeboten nicht erreicht wurde. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 21.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 29.04.2022 zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 3.626,75 €.

Förderantrag für den Um- und Ausbau der ehem. Scheune zu Wohnzwecken, hier: Außenputz, Anwesen Mainstr. 34, Fl.Nr. 198, 199/2:

Für den Außenputz wurde nur ein Angebot eingereicht. Aus diesem Grund wurde ein Wettbewerbsabschlag von 15% abgezogen. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 02.05.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 03.05.2022 zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 9.229,24 €.

Förderantrag für den Austausch von Fenstern, Anwesen Erlabrunner Str. 24, Fl.Nr. 1291:

Für den Austausch der Fenster wurden 3 Angebote eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 07.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 03.05.2022 zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 2.179,13 €.

Dem Antrag des Bauherrn auf vorzeitige Baufreigabe, um die Fenster bestellen zu dürfen, wurde, in Abstimmung mit dem Sanierungsberater, bereits am 31.03.2022 zugestimmt, da auf Grund der Marktsituation im Baugewerbe der Fensterbauer eine verbindliche Zusage vom Bauherrn benötigte. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erfolgte mit dem Hinweis, dass das finanzielle Risiko, ob und in welcher Höhe dem Zuschussantrag entsprochen wird, in vollem Umfang der Antragsteller trägt und die gemeindliche Gestaltungssatzung bei vorzeitig ausgeführten Bauleistungen zwingend einzuhalten und zu beachten ist.

Förderantrag für die Fassadensanierung, Anwesen Dorfstraße. 25, Fl.Nr. 73:

Für die Fassadensanierung wurden 3 Angebote eingereicht. Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüro Schlicht Lamprecht Kern vom 21.04.2022 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 03.05.2022 zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 3.192,00 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 7 Informationen und Termine - entfallen

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