



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 25.04.2023
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:03 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 8/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung und Änderung der bisherigen Tennishalle, FINr 2210, Erlabrunner Str. 47 | BV/499/2023 |
| 2 | BV 9/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu Ferienwohnzwecken, FINr. 71, Mainstraße 1A | BV/498/2023 |
| 3 | Verkehrswesen - Mainstraße - behindertengerechtes Parken | BV/496/2023 |
| 4 | Nachgenehmigung der Auftragserteilung für die Komplettreinigung eines Oberlichts am Dach der Margarethenhalle | BV/505/2023 |
| 5 | Nachgenehmigung der Auftragserteilung für die Erneuerung Beleuchtung im Juz Margarethenhalle | BV/504/2023 |
| 6 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/502/2023 |
| 7 | BV 10/23M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr, 1358/4, Erlabrunner Str. 15 | BV/503/2023 |
| 8 | Informationen und Termine | BV/501/2023 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Jungbauer, Ottilie
Kircher, Daniela

2. Vertreter

Haupt-Kreutzer, Christine 3. Bgmin. / 2. Vertreter vom Vorsitz
Raps, Andreas 2. Vertreter Sebastian Baumeister

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

Stv. Landrätin und 3. Bürgermeisterin Christine Haupt-Kreutzer 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 sie fest, dass gegen Ladung und Tagesordnung keine Einwände erhoben wurden. Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wurde genehmigt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	BV 8/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung und Änderung der bisherigen Tennishalle, FINr 2210, Erlabrunner Str. 47
--------------	---

Die bisherige Tennishalle soll saniert, modernisiert und zum Teil umgenutzt werden. Neben der schwerpunktmäßigen sportlichen Nutzung soll auch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Boardinghouses dort errichtet werden. Das Boardinghouse soll die mittig liegende sportliche Nutzungseinheit jeweils nördlich und südlich einschließen.

Im Rahmen des Boardinghouse werden die Nutzer dort temporär die angebotenen Apartments anmieten können. Beantragt ist eine maximale Nutzungsdauer von 5,99 Monaten je Benutzung. Dauerhafte Wohnverhältnisse sind nicht beantragt. Aufgrund dessen ist das geplante Vorhaben als Beherbergungsstätte zu qualifizieren. Es sollen 41 Apartments errichtet werden.

In einem Nebenbereich des Erdgeschosses soll auch eine Physiotherapie errichtet werden.

Mittelpunkt der beantragten Nutzung ist die sportliche Nutzung der mittig sich befindende Sportanlage. Neben Indoor-Beachvolleyball soll dort vor allem Indoor-Basketball sein.

Um sportliche Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen stattfinden lassen zu können, wird beantragt, das Vorhaben als Versammlungsstätte genehmigen zu lassen. In Folge dessen sollen max. 300 Personen zugelassen werden. Gegenveranstaltungen zur Margarethenhalle sind nicht geplant. Schwerpunkt der Versammlungen sollen Sportveranstaltungen sein. Eine freie Buchbarkeit der Halle ist nicht geplant.

Im südlichen Bereich des Bestandsgebäudes soll ein Teilabbruch erfolgen und an gleicher Stelle erneut die Außenfassade errichtet werden.

Die Übernahme einer Abstandsflächenerklärung wird ggü. der Gemeinde Margetshöchheim im nördlichen Teilbereich des Gebäudes zum Grundstück FINr. 2219 beantragt. Die beantragte Übernahme beträgt an max. Ausdehnung 1,22 Meter und befindet sich auf Grün- und Verkehrsflächen.

Entsprechend den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung in Bayern sind 47 Stellplätze nachzuweisen. Diese können entsprechend nachgewiesen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass kein wirksamer Bebauungsplan das Grundstück umfasst, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Gebot des Einfügens muss gewahrt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die absoluten Maße (Höhe, Tiefe, Bereite) nicht wesentlich überschritten werden, ist das Gebot des Einfügens gem. dem Maß der baulichen Nutzung eingehalten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Einfügungsgebot ebenfalls gewahrt, da die Fläche eine Sondergebietsfläche im Sinne der BauNVO darstellt.

Insgesamt ist daher das Gebot des Einfügens gewahrt.

Aus dem Bauausschuss wurde angeregt, im noch zu bearbeitenden Pachtvertrag die Nutzung hinsichtlich der Versammlungsstätte auf rein sportlichen Nutzungen zu beschränken. Diese Regelung ist privatrechtlicher Art.

Aus dem Bauausschuss wurde nachgefragt, inwiefern hinsichtlich der Entfernung eines Tennisplatzes bereits mit der SGM bzw. der Tennisabteilung gesprochen wurde. Hierauf wurde geantwortet, dass bisher noch keine direkten Gespräche geführt wurden, aber die Thematik grundsätzlich bekannt ist und zeitnah entsprechende Gespräche geführt werden sollen. Hintergrund ist, dass ursprünglich nur drei Tennisplätze angedacht waren, ein vierter jedoch mit errichtet wurde und aufgrund dessen die entsprechende Anzahl an Stellplätzen nicht vorhanden ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass gegenüber der Gemeinde mitgeteilt wurde, das Erbbaurecht aus der zurzeit bestehenden GbR in eine Stiftung übergehen zu lassen. Hierfür ist ein entsprechender erbaurechtlicher Änderungsvertrag notwendig. Dieser wird dann vorangetrieben und entworfen, wenn die öffentlich-rechtlichen Genehmigungen insbesondere die Baugenehmigung in Aussicht gestellt bzw. erteilt sind.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der beantragten Abstandsflächenübernahme wird zugestimmt.

mehrheitlich beschlossen Ja 3 Nein 1

Abstimmungsvermerke:

Noch ohne Gemeinderätin Kircher

TOP 2	BV 9/23M - Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu Ferienwohnzwecken, FINr. 71, Mainstraße 1A
--------------	---

Ab hier mit Gemeinderätin Kircher

Das Haus Mainstraße 1A ist zurzeit als allgemeines Wohnhaus gewidmet. Zulässig ist zurzeit nur die (dauerhafte) Wohnnutzung. Seitens der Eigentümer wird nun die Umnutzung zum nicht-störenden gewerblichen Wohnen (Ferienwohnung) beantragt.

Das Vorhaben ist gem. § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen. Aufgrund der Tatsache, dass keinerlei baulichen Veränderungen geplant sind, ist das Gebot des Einfügens bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung gewahrt.

Auch die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Mainstraße stellt ein faktisch urbanes Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO dar. In diesem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes regelmäßig zulässig.

Das Vorhaben fügt sich insgesamt im Sinne des Gebots des Einfügens in die nachbarliche Umgebung ein.

Es sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese werden auf eigenem Grund nachwiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Sanierungsgenehmigung wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 4 Nein 0

Abstimmungsvermerke:

Gemeinderat Raps war aufgrund von pers. Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 3 Verkehrswesen - Mainstraße - behindertengerechtes Parken

Ein Anlieger aus der Mainstraße 44 A beantragte bei der Gemeinde Margetshöchheim die Ausweisung eines personenbezogenen Behindertenparkplatzes in der Mainstraße auf Höhe der Haus Nr. 51. Den genauen Sachverhalt legte der Antragsteller in seiner Mail dar.

Nach Vor-Ort-Einsicht der Bauverwaltung und des Techn. Bauamtes steht einer Ausweisung des Parkplatzes aus rein baulicher Sicht nichts entgegen. Der Platzbedarf sollte jedoch nicht zum Verlust weiteren Parkraums (Verdrängung) führen.

Ein den DIN-Vorgaben gerechter Behindertenparkplatz kann nicht realisiert werden, da die Straße an dieser Stelle zu schmal wäre. Beim Aussteigen muss der Antragsteller demnach auf den annähernden Verkehr Rücksicht nehmen. Ein Parkplatz, welcher den DIN-Vorgaben entspricht, müsste 3,5 Meter breit sein.

Dem Anlieger ist es, aufgrund der Höhenverhältnisse seines Fahrzeuges, nicht möglich sein Fahrzeug in der Tiefgarage der Mainstraße 44 A zu parken. Dies wurde vor Ort so bestätigt.

Der Antragsteller teilte mit, dass die Ausweisung eines personenbezogenen Parkplatzes mit regulärer Breite auf eine Länge von 7,5 Metern ausreichend wäre, da die zusätzliche Breite nur im Falle des Ein- und Aussteigens notwendig wäre und aufgrund des vergleichbar geringen Verkehrsaufkommens in der Mainstraße hierzu ein passender Moment ohne weiteres abgewartet werden könnte.

Der Antragsteller erklärte sich auch bereit, sich an den Kosten zu beteiligen.

Seitens des Bauausschusses waren offene Fragen, ob die Möglichkeit zum Tausch von Parkplätzen möglich ist oder Flächen der Außenparkplätze entsprechend genutzt werden können. Insofern bat der Bauausschuss um Klärung dieser Fragen und um Zurückstellung bis zur endgültigen Klärung des Sachverhalts.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt.

zurückgestellt

TOP 4 Nachgenehmigung der Auftragserteilung für die Komplettreinigung eines Oberlichts am Dach der Margarethenhalle

Für die Komplettneueinfassung eines Oberlichtes am Dach der Margarethenhalle wurde der Auftrag, genehmigt durch den 1. Bgm. Herrn Waldemar Brohm, am 30.03.2023 an die Fa. Handschuh GmbH, 97402 Schweinfurt erteilt.

Erläuterung:

Nachdem die Gewährleistung für das Dach der Margarethenhalle abgelaufen ist, kommt es immer wieder zu einem Wassereintritt im Bereich des Daches über dem Barbereich.

Es kann nicht lokalisiert werden, an welcher Stelle es tatsächlich zum Wassereintritt kommt, es wird lediglich vermutet, dass sich die Stelle in den Anschlussbereichen der Dachoberlichter befindet. Außerdem tritt der Wassereintritt nicht bei jedem Regenereignis auf, sondern meist nur dann, wenn Regen mit starkem Wind und kalten Temperaturen zusammen kommen.

Es fanden schon mehrere Begehungen mit dem Architekten, dem Dachdecker und der Baufirma für die Oberlichter statt und man hat bereits verschiedenen Abdichtungsmaßnahmen an den Oberlichtern versucht, um den vermeintlichen Grund für den Wassereintritt zu beseitigen. Da aber, wie gesagt, dass Wasser nicht bei jedem Regen durchs Dach eintritt, konnte man immer erst einige Zeit nach den durchgeführten Maßnahmen sehen, ob sie den gewünschten Erfolg brachten, was leider bisher nicht der Fall war.

Auch ein Gerüst steht seit einiger Zeit, um die Stellen besser lokalisieren zu können und eine Begehung zu erleichtern.

Nun wurde vom Architekten, in Abstimmung mit der ausführenden Dachdeckerfirma vorgeschlagen, eine Komplettneueinfassung des Oberlichtes durchzuführen, an dem der Schaden vermutet wird, um so endgültig einen weiteren Wassereintritt zu verhindern. Da die Standzeit des Gerüsts nicht länger hinausgezogen werden soll (Grundeinsatzzeit abgelaufen), wurde an die Fa. Handschuh der Auftrag hierfür erteilt und um eine baldige Ausführung gebeten, leider hat die Witterung in der letzten Zeit die Ausführung noch nicht zugelassen.

Der Auftrag beinhaltet folgende Leistungen:

- Abdeckbleche Lichtkuppel demontieren und nach den Spenglerarbeiten wieder montieren,
- Tiefliegende Rinne mittels Mineralwolle ausdämmen,
- Wandanschluss mit Überhangstreifen aus verzinktem Stahlblech,
- Schleppblech aus verzinktem Stahlblech, incl. Wärmedämmung.

Beschluss:

Der Auftrag an die Fa. Handschuh GmbH wird nachträglich genehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 5 Nachgenehmigung der Auftragserteilung für die Erneuerung Beleuchtung im Juz Margarethenhalle
--

Für die Erneuerung der Beleuchtung in den Räumlichkeiten des JUZ in der Margarethenhalle wurde der Auftrag an die Fa. Elektro Riedmann GmbH, 97753 Karlstadt, genehmigt durch den 1. Bgm. Herrn Waldemar Brohm, am 04.04.2023 erteilt, damit zeitnah mit der Ausführung begonnen werden kann.

Im Vorfeld wurde, laut Wunsch des Gemeinderatsgremiums bei den Haushaltsberatungen, mit dem Kreisjugendring Würzburg abgeklärt, ob eine Förderung möglich wäre.

Leider teilte uns der Kreisjugendring daraufhin per Mail mit, dass die Gemeinde Margetshöchheim, wie alle Gemeinden, nicht förderberechtigt sei. Zudem wurde, nach Rücksprache mit dem Landratsamt Würzburg, mitgeteilt, dass das Jugendzentrum Margetshöchheim nicht als freier Träger der Jugendhilfe anerkannt ist. Damit ist auch das Jugendzentrum nicht förderberechtigt. Die Eintragung im Vereinsregister ist nicht ausreichend hierfür.

Eine Förderungsmöglichkeit über den Bayerischen Jugendring, welcher unter bestimmten Umständen Baumaßnahmen bei Jugendeinrichtungen fördert, ist auch nicht möglich, da es sich nicht um einen Neubau oder eine Modernisierung der Jugendeinrichtung handelt, da lediglich die Beleuchtung in einem Raum ergänzt, teilweise defekte Beleuchtung erneuert und wieder hergestellt wird.

Aus dem Bauausschuss wurde nachgefragt, ob energiesparende LEDs eingebaut wurden. Dies soll nachgereicht werden.

Beschluss:

Die Auftragserteilung an die Fa. Elektro Riedmann GmbH wird nachgenehmigt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

TOP 6 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

1. Nachtrag zum Förderantrag für die Dachumdeckung Scheune, Anwesen Dorfstr. 25, Fl.Nr. 73

Für die Dachumdeckung der Scheune wurde bereits mit Bescheid vom 22.07.2022 eine Fördersumme von 8.548,40 € bewilligt. Die Bauherrin reichte nun ein Nachtragsangebot der ausführenden Firma ein. In diesem Angebot ist zum einen berücksichtigt, dass die zuvor angebotenen engobierten Dachziegel nicht satzungskonform waren und somit durch naturrote Tonziegel im Angebot ersetzt wurden und die stetige Preiserhöhung zwischen dem Förderantrag und der jetzt bald geplanten Bauphase hinsichtlich gestiegener Materialpreise. Außerdem erhält das Angebot nun auch die geplanten Dämmarbeiten im Dachbereich.

Auf der Grundlage des Prüfvermerks zur Feststellung der Zuwendungsfähigkeit des Architekturbüros Schlicht Lamprecht Kern vom 05.04.2023 wurde der neu berechneten Fördersumme mit dem 1. Änderungsbescheid vom 18.04.2023 zugestimmt und der damalige Bescheid für ungültig erklärt.

Die neu bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 9.288,53€.

Allgemeiner Hinweis zum Kommunalen Förderprogramm:

Die momentane Situation mit Fachkräftemangel, Materiallieferproblemen und stark gestiegenen Baupreisen sowie der hohen allgemeinen Inflation, macht sich auch bezüglich des Kommunalen Förderprogramms bemerkbar.

Der „Boom“ der letzten Jahre, mit einer hohen Anzahl an neuen Förderanträgen, ist stark eingebrochen. Bisher ist im 1. Quartal 2023 nur ein einziger neuer Bescheid ausgestellt worden und nun dieser Änderungsbescheid zu einer bereits 2022 genehmigten Maßnahme.

zur Kenntnis genommen

TOP 7 BV 10/23M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr, 1358/4, Erlabrunner Str. 15

Dieser Tagesordnungspunkt wurde neu in die Sitzung aufgenommen. Dies erfolgte gem. § 26 Abs. 2 Nr. 2 der GeschO. Alle Ausschussmitglieder waren anwesend und stimmten zu.

Der Eigentümer des Hauses „Erlabrunner Straße 15“ beantragt die Zulassung einer PV-Anlage auf dem Dach des Gebäudes.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung, jedoch nicht im Geltungsbereich des Sondergebiets „Photovoltaik“.

Die Zulassung von acht PV-Modulen in einem Modulfeld wird beantragt. Sechs dieser Module sind in zwei Dreierreihen angeordnet. Die beiden weiteren Modulfelder stehen vom oberen rechten Eck weg. Die Stellungnahme liegt anbei.

Nachfolgend die Beurteilung bzgl. der Wahrung der Vorgaben (§ 3 Nr. 3 Abs. 8) der Gestaltungssatzung:

Nr. 1 – Einsehbarkeit:

Da das Vorhaben nicht im Sondergebiet liegt, ist die Einsehbarkeit der Anlage unerheblich.

Nr. 2 – Schwarze Module/Unterkonstruktion:

Gemäß den Angaben wird dieses Kriterium erfüllt werden. Es ist auf die Einhaltung hinzuweisen.

Nr. 3 – rechteckige Modulfelder/gleichmäßige Reihung:

Die Modulfelder 1 bis 6 sind rechteckig und gleichmäßig angeordnet. Die Modulfelder 7 und 8 widersprechen der Vorgabe. Diese sind können nicht zugelassen werden.

Nr. 4 – Mindestgröße/Modulfeldanzahl:

Die Gesamtgröße von 4,00 qm wird erreicht. Es ist auch nur ein Gesamtfeld beantragt.

Nr. 5 – Firstparallele Anordnung:

Die Anordnung erfolgt firstparallel.

Nr. 6 – Mindestabstände:

Die Mindestabstände zur First und Gaube werden eingehalten. Der Abstand zum Ortgang unterschreitet den Mindestabstand um 5 cm. Dieser kann jedoch angepasst werden. Auf die Anpassung ist hinzuwirken.

Fazit:

Die beantragten Modulfelder 1 bis 6 entsprechen den Vorgaben der Gestaltungssatzung und können daher zugelassen werden. Die Modulfelder 7 und 8 widersprechen der Satzung und sind daher abzulehnen.

Beschluss:

Die Modulfelder 1 bis 6 des Antrags vom 13.04.2023 werden zugelassen. Die Modulfelder 7 und 8 werden abgelehnt.

mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1

TOP 8 Informationen und Termine

Radweg am Main – Umlenkung des Radverkehrs

Gem. dem Beschluss des Bauausschusses vom 28.03.2023 sollten die Kosten für die Umlenkung des Radverkehrs am Main ermittelt werden. Das Techn. Bauamt hat den Umfang und die Kosten hierzu grob ermittelt und auf ca. 2.500 € brutto geschätzt. Diese setzen sich wie folgt zusammen. Ca. 1.600 € brutto für vier Drängelgitter (herausnehmbar, gesichert mit Dreikant für Feuerwehreinsätze und Zuwegung), ca. 300 € Lohnkosten Bauhof, ca. 600 € für Beschilderung und Markierung. Nach Zustimmung des Bauausschusses sollen die Gitter zeitnah beschafft und versetzt werden. Die Markierung ist bei guten Wetterbedingungen auszuführen.

Die Verkehrsplanung Radfahrer soll zwingend mit in die Planungen BA2 aufgenommen werden. Entsprechend ist dies an den Fachplaner weiterzugeben.

Termine

Bauausschusssitzung am 18.07.2023, 18 Uhr

Hydrantenschilder prüfen

Aus dem Bauausschuss wurde mitgeteilt, dass Hydrantenschilder defekt bzw. beschädigt sind. Dies soll z.B. in der Gartenstr. 10 der Fall sein.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Stv. Landrätin und 3. Bürgermeisterin Christine Haupt-Kreutzer die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Christine Haupt-Kreutzer
Stv. Landrätin und 3.
Bürgermeisterin

Marcel Holstein
Schriftführer/in