



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.05.2024
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	20:01 Uhr
Ort:	Treffpunkt: Sandflurweg 59, im Anschluss im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Parken - Parksituation im Sandflurweg, Vor Ort Einsicht und weiteres Vorgehen | BV/687/2024 |
| 2 | BV 2024/7M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr. 4020/3, Würzburger Str. 14 | BV/679/2024 |
| 3 | BV 2024/11M - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung, Neubau eines Betriebsgebäudes in 2 BA, FINr. 4395, Zeller Str. 15, | BV/680/2024 |
| 4 | BV 2024/12M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH, FINr. 1365/5, Raiffeisenring 9 | BV/681/2024 |
| 5 | BV 2024/13M, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Ultra-Schnellladestation und Werbeanlage, FINr. 1148, Erlabrunner Str. 49 | BV/689/2024 |
| 6 | Abwasserentsorgung Erläuterungen zum Fremdwasserzulauf | BV/672/2024 |
| 7 | Information zur Feuchtigkeit im Kellergeschoss der Margarethenhalle | BV/683/2024 |
| 8 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/674/2024 |
| 9 | Informationen und Termine | BV/686/2024 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian
Brohm, Waldemar 1. BGM
Haupt, Simon
Jungbauer, Ottilie
Kircher, Daniela

Abwesende und entschuldigte Personen:

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.

Er stellte fest, dass gegen Ladung und Tagesordnung keine Einwände erhoben werden und die letzte öffentliche Niederschrift genehmigt wurde.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	Parken - Parksituation im Sandflurweg, Vor Ort Einsicht und weiteres Vorgehen
--------------	--

Seitens der Unterzeichner wurde ein Antrag an die Gemeinde gestellt. Dieser lag als Anlage samt übersendeten Bildern anbei.

Hierbei wurden mehrere Forderungen an die Gemeinde gestellt. Zur besseren Beurteilung und Einschätzung wird ein **Vor-Ort-Termin** durchgeführt werden. Insbesondere wird die dauerhafte Untersagung des Parkens von Wohnmobilen mittels Verkehrszeichen gefordert/beantragt.

Der Bauausschuss traf sich im Sandflurweg, um die dortige Situation zu begutachten. Hierbei wurde das Anliegen der Anwohner vorgestellt und kurz erläutert.

Im Rahmen der weiterführenden Diskussion wurden nachfolgende Themen besprochen und einvernehmlich beschlossen:

1. Hinsichtlich der Parkplatzsituation rund um die Tennishalle sind Gespräche zwischen dem Bürgermeister und den betroffenen Gewerbetreibenden, die diese regelmäßig nutzen, zu führen.
2. Ein separates Schild, welches Parken nur für PKWs zulässt, soll an Ort und Stelle angebracht werden.
3. Ein Stellplatz zur Abstellung eines Wohnmobils wird angeboten werden.
4. Ein Sonderstellplatz wird ebenfalls angeboten.
5. Die Ausfahrt ist mittels Zickzackmarkierungen zu verdeutlichen.

Mit der vorgenannten Vorgehensweise bestand Einverständnis.

Beschluss:

Mit den vorstehenden fünf Punkten besteht Einvernehmen. Diese sollen umgesetzt werden.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	BV 2024/7M - Antrag auf Zulassung, PV im Altort, FINr. 4020/3, Würzburger Str. 14
--------------	--

Für das Anwesen Würzburger Str. 14 wurde eine PV-Anlage auf dem südliche ausgerichteten Dach des Hauptgebäudes sowie dem östlich ausgerichteten Dachs eines Nebengebäudes beantragt. Die geschlossene Rechteckigkeit des Vorhabens ist gewährleistet. Die weiteren Vorgaben der Gestaltungssatzung wurden bestätigt, dass diese gewahrt werden und können im

Rahmen der Genehmigung als Auflage mitbeschrieben werden. Die Genehmigungsfähigkeit ist somit sichergestellt. Die Stellungnahme des Sanierungsberaters liegt vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Zulassung einer PV-Anlage im Altort BV 2024/7M wird zugestimmt. Die Auflagen sind zu erteilen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 3	BV 2024/11M - Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung, Neubau eines Betriebsgebäudes in 2 BA, FINr. 4395, Zeller Str. 15,
--------------	---

Mit Schreiben des Landratsamtes vom 13.05.2024 wurde die Gemeinde über den Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Beratung und Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen fand erstmalig am 08.10.2020 statt. Dieses wurde einstimmig erteilt.

Dem damaligen Sachverhalt ist zu entnehmen:

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem faktischen Gewerbegebiet, ein rechtsgültiger Bebauungsplan ist hier nicht gegeben. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Margetshöchheim ist die Fläche als GE ausgewiesen.

Der Bauherr beabsichtigt, mit dem Neubau der geplanten Betriebsgebäude schrittweise in zwei Bauabschnitten den bisherigen Betriebssitz umzusiedeln. Zunächst ist die Errichtung der zur Zeller Straße offenen Lagerhalle und schließlich im zweiten Bauabschnitt die Errichtung eines Bürogebäudes geplant.

Die Erteilung des Einvernehmens wird empfohlen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 4	BV 2024/12M - Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines EFH, FINr. 1365/5, Raiffeisenring 9
--------------	--

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des aufgehobenen Bebauungsplans „Grabenhügel II“, insofern richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Das Gebot des Einfügens ist zu wahren.

Seitens der Antragsteller wird ein zweigeschossiges Holzhaus mit Flachdach beantragt. Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich sowohl in der Höhe als auch überbauten Fläche in die nachbarschaftliche Umgebung ein. Auch die Art der baulichen Nutzung fügt sich in die nachbarliche Umgebung ein. Die Wohnnutzung ist im faktischen Mischgebiet zulässig und anzutreffen. Das Gebot des Einfügens wird gewahrt.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Margetshöchheim sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese werden durch einen Stellplatz und ein Carport nachgewiesen.

Über die Anträge hinsichtlich Abweichungen von den baurechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächenrecht) hat das Landratsamt Würzburg in eigenständiger Zuständigkeit zu entscheiden.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vollständig vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Auf die Bestimmungen der Stellplatzsatzung wird verwiesen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 5	BV 2024/13M, Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung einer Ultra-Schnellladestation und Werbeanlage, FINr. 1148, Erlabrunner Str. 49
--------------	---

Seitens der Antragsteller wird die Errichtung einer Werbeanlage mit einer Werbefläche größer 1,00 qm beantragt. Die Errichtung der Werbeanlage samt Ladestation ist insofern baugenehmigungspflichtig.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Besondere örtliche Satzungen hinsichtlich Werbeanlagen oder der Gestaltung von baulichen Anlagen bestehen nicht.

Das Vorhaben fügt sich ein. Es wird empfohlen das Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:

Das Einvernehmen wird erteilt.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 6	Abwasserentsorgung Erläuterungen zum Fremdwasserzulauf
--------------	---

Gem. dem Wunsch des Gemeinderats Margetshöchheim vom 09.04.2024, wurde das techn. Bauamt gebeten, den Umgang mit Fremdwasser in Margetshöchheim gegenüber den Mitgliedern des Bauausschusses genauer zu erläutern, bzw. die bisherigen Ergebnisse vorzustellen.

Folgende Auflistung zeigt die bisher stattgefundenen Tätigkeiten des techn. Bauamts in Bezug auf die Fremdwasserproblematik auf.

1. Darstellung der vermuteten Fremdwasserzuflüsse nach örtlichen Kenntnissen; z.B. Regenüberläufe aus Seitenentwässerungen, Problemstellen im Kanal, ...
2. Aufteilung des gesamten Ortes in Teileinzugsgebiete; z.B. Sandflurgebiet, Gebiet am Scherkert, ehem. Neubaugebiet Zeilweg, ... (s. hierzu Übersichtskarte)
3. Festlegung der Zulaufknotenpunkte, bspw. Knoten Zuflussbereich mehrerer Einzugsgebiete
4. Eingrenzung der detailliert zu untersuchenden Einzugsgebiete aufgrund des Zuflusses bei verbrauchsarmen Zeiten; das Einzugsgebiet der Fremdwasserzuläufe kann eingegrenzt werden; Gebietsauswahl

Künftige Maßnahmen werden sein:

1. Detaillierte Untersuchung der festgelegten Einzugsgebiete mittels TV-Untersuchung; ggf. ist eine Stückelung in Haushalts-Abschnitte sinnvoll.
2. Festlegung der Schadensbilder und der Sanierungsmöglichkeiten, bspw. offener Kanalgraben oder Inlinerverfahren oder Spotverfahren / Robotersanierung.
3. Sanierungsausführung je nach Haushaltsvolumen.
4. Betrachtung der Reduzierung, ggf. Nachbesserung im folgenden Berichtsjahr des Abwasserzweckverbands.

Es wird ebenfalls empfohlen über geeignete Bürgerinformationen die Bewohner darauf hinzuweisen, ihre hauseigenen Revisionsschächte und Hausanschlüsse, gem. der gemeindlichen Entwässerungssatzung im vorgeschriebenen, zeitlichen Rahmen von 20 Jahren ab Inbetriebnahme, untersuchen zu lassen und Beschädigungen mitzuteilen bzw. diese beseitigen zu lassen.

Durch die Untersuchungen des techn. Bauamts konnte auch ein größerer Schaden an einem Schachtbauwerk aufgefunden gemacht werden, der mittlerweile, im Zuge der Sanierung des Kanals im Bereich der Schmiedsgasse, geschlossen wurde.

Nach den Empfehlungen des techn. Bauamts sollten die Bereiche der Straßenzüge

- Würzburger Straße; ab Schröder Häuser in Richtung Fahrweg
- Brunostraße und Lerchenweg
- Sandflurweg

mittels TV-Untersuchung weiter begutachtet werden.

Ebenfalls wären Untersuchungen der Regenrückhaltebecken im Bereich des ehem. Neubaugebiets Zeilweg notwendig. Diese Rückhaltebecken fangen das, westlich der Bebauung (hangaufwärts), im Seitengraben anfallende Wasser auf und leiten dies gem. Ortsplan in die Mischwasserkanalisation ein. Warum dies damals so ausgeführt wurde ist unklar. Vermutlich konnte jedoch keine reine Oberflächenwasserableitung in den Main geschaffen werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, wie bislang vom techn. Bauamt verfolgt und vorgeschlagen, die notwendigen weiteren Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind, sobald diese vorliegen, den Mitgliedern des Bauausschusses und des Gemeinderats vorzulegen und mitzuteilen.

Es ist zu prüfen, ob ein Formblatt, welches über einen automatisierten Versand an alle Grundstückseigentümer verschickt werden könnte, erstellt werden kann.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 7 Information zur Feuchtigkeit im Kellergeschoss der Margarethenhalle

Im Kellergeschoss der Margarethenhalle im Bereich Nebenraum Jugendzentrum unter der Treppe, im Glas- und Geschirrlager (Vorrat) unter der Küche, sowie im Flurbereich der Treppe vom Kellergeschoss zur Küche im Erdgeschoss tritt Feuchtigkeit durch den Kellerboden ein. Die angrenzenden Wände sind im unteren Bereich ebenfalls feucht und weisen in Teilbereichen Putzabplatzungen auf. Im angrenzenden Kühlhaus tritt bisher keine Feuchtigkeit auf.

Eine leicht erhöhte Feuchtigkeit fiel im Dezember 2023 erstmals auf, diese nahm die letzten Monate weiterhin zu.

Daher fand Anfang März eine Besichtigung der betroffenen Räume durch das technische Bauamt statt.

Da nur ein Teilbereich der Räume durch die Bodenfeuchtigkeit betroffen war, wurde zunächst eine Kamerabefahrung durch eine Kanalreinigungsfirma Ende März durchgeführt, um einen Defekt der Grundleitungen in diesem Bereich und eine daher rührende erhöhte Feuchtigkeitsbelastung der Bodenplatte, auszuschließen.

Es wurde bei der Kamerabefahrung kein Defekt der Grundleitungen festgestellt.

Somit liegt die Vermutung nahe, dass die Feuchtigkeit der Räume durch aufsteigende Bodenfeuchtigkeit, möglicherweise durch einen erhöhten Grundwasserstand verursacht sein könnte. Aktuell werden die betroffenen Räume, soweit möglich, vermehrt gelüftet und die am Boden auftretende Feuchtigkeit manuell entfernt.

Als weiterer Schritt zur Feststellung der Ursache und möglichen Sanierungsmaßnahmen, ist ein Vororttermin mit einer Fachfirma geplant.

Weiterhin wird die weitere Entwicklung der Feuchtigkeitsbelastung in den kommenden Sommermonaten beobachtet.

Seitens des 1. Bürgermeisters wurde die Expertise vom 28.05.2024 vorgetragen. Hierbei sind weitere Maßnahmen, insbesondere die Prüfung der Dichtheit der Wasser- und Heizungsrohre zu prüfen. Der Experte, welcher am 28.05 vor Ort war, bestätigte gegenüber dem Techn. Bauamt, dass vermehrt gleichgelagerte Fälle in Unterfranken auftreten. Insofern ergingen folgende

Beschlüsse:

Die Heizungs- und Wasserleitungen sind zu prüfen. Der Fachmann soll nach Abschluss des LVs in die Sitzung zur Erläuterung eingeladen werden. Das LV ist zu erstellen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 8 Informationen zum Kommunalen Förderprogramm

Förderantrag für die Sanierung des Balkons, Anwesen Erlabrunner Straße 23, Fl.Nr. 1360/2:

Für die Sanierung des Balkons wurde nur ein 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 11.04.2024 und der Stellungnahme vom 10.04.2024 wurde der Fördersumme mit Bescheid vom 16.04.2024 durch das Techn. Bauamt zugestimmt. Die bewilligte Fördersumme beläuft sich auf 1.393,78 €.

Zuschussgewährung für die Sanierung und Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken-10. Maßnahme: Haus- und Nebeneingangstüre, Anwesen Dorfstr. 17, Fl.Nr. 77/4:

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid vom 29.01.2024 Nr. 02/24 Zuschüsse in Höhe von 1.616,48 € gewährt.

Die Prüfung der Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 30.04.2024 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 5.690,70 € ergeben, da jedoch nur zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 5.388,26 € von dem Bauherrn bei Antragstellung eingereicht wurden, können auch nur diese als zuwendungsfähige Kosten anerkannt werden.

Die mögliche Zuwendung liegt somit bei 1.616,48 €

Das Techn. Bauamt genehmigte am 02.05.2024 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 1.616,48 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 9 Informationen und Termine

Termine

Nächste Sitzung BA Juli 2024: 30.07.2024, 18:00 Uhr

Am Sportplatz 5

Für die EG-Wohnung wurden die (minimalen) Sanierungskosten ermittelt. Eine Aufstellung und Notiz befindet sich in der Anlage. Da die Kosten den Verfügungsrahmen des Bauausschuss übersteigen, dient dies als Vorberatung zum Gemeinderat. Zur nächsten Gemeinderatssitzung mit Entscheidung vorbereiten, Vorstellung durch Frau Oesterlein.

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