



Gemeinde Margetshöchheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES MARGETSHÖCHHEIM

Sitzungsdatum:	Dienstag, 28.10.2025
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:58 Uhr
Ort:	im kleinen Sitzungssaal

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | BV 2025/21M - Antrag auf Zulassung, Einrichtung einer PV-Anlage, FINr. 1360, Erlabrunner Straße 21 | BV/874/2025 |
| 2 | Denkmalrecht - Stellungnahme zum weiteren Vorgehen Mainstraße 23 | BV/886/2025 |
| 3 | Informationen zum Kommunalen Förderprogramm | BV/885/2025 |
| 4 | Informationen und Termine | BV/888/2025 |

ANWESENHEITSLISTE

Ausschussmitglieder

Haupt, Simon
Jungbauer, Ottilie
Kircher, Daniela

1. Vertreter

Ritzer, Norbert 1. Vertreter Sebastian
Baumeister

2. Vertreter

Götz, Norbert 2. Vertreter Simon Haupt/ 2.
BGM. 1. Vertreter Vorsitz

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Brohm, Waldemar 1. BGM

Ausschussmitglieder

Baumeister, Sebastian

2. Bürgermeister Norbert Götz 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	BV 2025/21M - Antrag auf Zulassung, Einrichtung einer PV-Anlage, FINr. 1360, Erlabrunner Straße 21
--------------	---

Dem vorliegenden Antrag auf Zulassung einer PV-Anlage kann aufgrund Widerspruch zur geschlossenen Rechteckigkeit nicht zugestimmt werden. Insofern fand eine Rücksprache mit dem Bauherren statt. Dieser schlug vor, die Module 3 und 22 auf die Positionen A und B zu verlegen. Sofern dies geschieht, wird den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprochen.

Dem Vorhaben kann sodann unter Auferlegung der Auflagen der Gestaltungssatzung zugestimmt werden.

Beschluss:

Dem Antrag BV 2025/21M wird zugestimmt. Die Auflagen der Gestaltungssatzung sind zu wahren. Die Module 3 und 22 sind zu den Positionen A und B zu verlegen.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

TOP 2	Denkmalrecht - Stellungnahme zum weiteren Vorgehen Mainstraße 23
--------------	---

Mit Schreiben vom 02.10.2025 bat die Untere Denkmalschutzbehörde (uDB) des Landkreises Würzburg die Gemeinde Margetshöchheim um Stellungnahme bzgl. den denkmalrechtlichen Vorgängen hinsichtlich dem Anwesens Mainstraße 23.

Hierzu liegen entsprechende Berichte und Nachweise anbei. Seitens der Eigentümer, der uDB, dem Landesamt für Denkmalpflege sowie der Gemeinde fanden bereits zwei Gespräche hierzu statt.

Die Eigentümer berichteten über erhöhte Messwerte, welche z.T. gesundheitsgefährden sind. Hierbei sind u.a. Asbest, PCP, PCB, KMF und PAK nachgewiesen worden.

Seitens der Gemeinde kann nicht bewertet werden, ob und welcher Häufigkeit die vorstehenden Stoffe gesundheitsgefährdend sind. Hierzu wird Bezug auf die amtlichen bzw. gutachterlichen Aussagen der weiteren Beteiligten genommen.

Die Gemeinde Margetshöchheim legt wesentlichen Wert auf einen ordentlichen, strukturierten und gepflegten Altort. Aufgrund dessen bestehen seit mehreren Jahrzehnten die Vorgaben der Gestaltungssatzung als auch das Sanierungsgebiet gem. den Bestimmungen des BauGB. Ein städtebaulicher Missstand soll verhindert und beseitigt werden.

Das Haus Mainstraße 23 ist als Einzeldenkmal kartographiert, ferner ist der Torbogen zum Innenhof als ortstypische Toranlage festgestellt worden. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche, dem Rathaus als auch einer Gaststätte sowie dem ehemalige Kloster bzw. heutigem

Pfarrheims stellt das Haus Mainstraße 23 ein Gebäude in zentraler Stellung innerhalb der Gemeinde Margetshöchheim, insbesondere im Altort, dar.

Aus diesem Grund legt die Gemeinde einen besonderen Wert auf die Tatsache, dass an dieser Stelle die Ziele des Sanierungsgebiets (u.a. Wohnraum im Altort) dauerhaft erfüllt und gewährleistet werden. Daher kann die Gemeinde ihr Einverständnis zum einem Abbruch ohne Folgenutzung, die den Zielen des Sanierungsgebiets entspricht, nicht aussprechen.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144 f. BauGB) wird seitens der Gemeinde nur erteilt werden, wenn eine entsprechende Nachnutzung verbindlich zugesichert ist und realisiert werden wird.

Sofern ein (teilweiser) Abbruch des Gebäudes aus Gründen des Gesundheitsschutzes erforderlich erscheint und die uDB diesem grds. zustimmen würde, ist es aus Sicht der Gemeinde zwingend erforderlich, dass im Vorfeld eine konkrete Nachnutzung im Einzelfall abgesprochen und verbindlich miteinander vereinbart wird.

Die Gemeinde möchte klarstellen, dass niemand aufgrund festgestellter Schadstoffe sich unverhältnismäßigen Gesundheitsgefährdungen aussetzen muss. Der entsprechende Nachweis über eine Gesundheitsgefährdung muss klar und eindeutig geführt werden. Ferner sind vor einem (teilweisen) Abbruch mildere Mittel, z.B. Sanierung, zu erörtern.

Insofern wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer Sanierung ggf. Fördermittel seitens der Regierung v. Ufr. beantragt werden können, ferner eine erhöhte Abschreibung gem. § 7h EStG in Frage kommen könnte. Bei Neubauten scheiden diese Möglichkeiten grundsätzlich aus.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen begründete sich eine intensive Beratung seitens des Bauausschusses. Hierbei wurde deutlich, dass ein Abbruch seitens der Gemeinde gegenwärtig ausgeschlossen ist, da weitere Untersuchungen zur Feststellung des tatsächlichen Schadensausmaßes notwendig erscheinen. Ferner kann bisher nicht der Nachweis erbracht werden, dass mildere Mittel, z.B. eine Sanierung, gleichwirksam sind.

Insofern schließt sich die Gemeinde dem Fazit zur Stellungnahme von Herrn Julian Schmid vom 01.10.2025 an und bittet um weitere detaillierte Untersuchungen, um zum einen das Ausmaß des Schadens und die Möglichkeit der Sanierung darzulegen.

Aufgrund dessen sind differenzierte Sanierungsmaßnahmen aus Sicht der Gemeinde zu erarbeiten. Ein Abbruch wird gegenwärtig nicht befürwortet, da noch zu viele Fragen offen sind, um den Sachverhalt abschließend bewerten zu können.

Beschluss:

Der Bauausschuss stellte fest, dass die vorliegenden Unterlagen nicht abschließend und vollumfassend sind. Insofern sind weitere Untersuchungen, Vergleiche des Fazits zur Stellungnahme von Herrn Schmid vom 01.10.2025 des Landesamtes für Denkmalpflege, erforderlich. Diese weiteren Untersuchungen müssen zum einen beinhalten die konkrete Schadenssituation als auch etwaige erforderliche Maßnahmen, um eine differenzierte Betrachtung hinsichtlich von Sanierungsmaßnahmen durchführen zu können. Insofern sind differenzierte Sanierungsmaßnahmen zu erarbeiten. Ein Abbruch wird gegenwärtig nicht befürwortet.

einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0 Anwesend 0 Befangen 0

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

Für das Vorhaben wurden mit Bewilligungsbescheid Nr. 06/24 vom 16.04.2024 Zuschüsse in Höhe von 1.393,78 € gewährt.

Die Prüfung der Endabrechnung durch das Büro Schlicht Lamprecht Kern am 23.09.2025 hat dem Grunde nach zuwendungsfähige Kosten von 6.678,58 € ergeben, da jedoch nur zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 4.645,92 € von der Bauherrin bei Antragstellung eingereicht wurden, können auch nur diese als zuwendungsfähige Kosten anerkannt werden. Die mögliche Zuwendung liegt somit bei 1.393,78 €

Das Techn. Bauamt genehmigte am 06.10.2025 die Auszahlung des im Rahmen der Endabrechnung ermittelten Zuschussbetrags in Höhe von 1.393,78 €.

zur Kenntnis genommen

TOP 4 Informationen und Termine

Termine

- Bauausschuss: 25.11.2025, 18.00 Uhr

Sachstand – Dach Obsthalle

Am 20.10.2025 fand ein Termin vor Ort statt. Hierbei wurde bestätigt, dass ein Begehen des Daches ausgeschlossen ist, da hierbei mit Sicherheit anzunehmen ist, dass die entsprechenden Dachplatten weiter Schaden nehmen. Aus diesem Grund scheidet auch Abdichtung mittels Plane aus, da hierfür die Dachplatten stabil sein müssten.

Eine kurzfristige Schadensbegrenzung stellt das Anbringen eines Flüssigkunststoffes an der Dachdurchdringung des Kamins und der Dachentlüftung dar. Im Übrigen wird auf die vorliegende Aktennotiz verwiesen.

Im Innenbereich ist eine Schadenssanierung (wegen Schimmel) ebenso erforderlich.

Hundekotbeutel

2. Bürgermeister Götz berichtete, dass vermehrt Forderungen nach Hundekotbeuteln die Gemeinde erreicht haben. Hierzu gab er bekannt, dass dies angedacht sei. Es wird geprüft, ob eine Förderung über das Regionalbudget vergleichbar Thüngersheim möglich wäre. Insofern werden geeignete Standorte überprüft.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Norbert Götz die öffentliche Sitzung des Bauausschusses Margetshöchheim.

Norbert Götz
2. Bürgermeister

Marcel Holstein
Schriftführer/in