



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzung am:	Freitag, 22. März 2024
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:	15:00 Uhr
Sitzungsende öffentlicher Teil:	16:13 Uhr
Sitzungsbeginn öffentlich Teil II	16:22 Uhr
Sitzungsende öffentlich Teil II	17:37 Uhr
Ort:	Vereinsraum Jakobstalhalle

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Herpich Thomas	
Gemeinderat	Beck Josef	
Gemeinderat	Bell Bernhard	
Gemeinderat	Elbert Andreas	
Gemeinderat	Endres Bernd	Vertreter für Günther, Sven
Gemeinderat	Mödl Maximilian	
Gemeinderat	Stoll Marcus	

Entschuldigt:

Gemeinderat	Günther Sven
-------------	--------------

Schriftführer/-in:

Bauamt	Thomas Häusner
--------	----------------

Die Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses war gegeben.

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	-----------------------------------------

- 01.** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
- 02.** Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2023 (öffentlicher Teil)
- 03.** Tonnagenbeschränkung Parkbucht Triebweg
- 04.** Jakobstalhalle Theilheim; Trinkwasseranlage
- 05.** Absolutes Halteverbot Randersackerer Straße; Zulassen von Ausnahmen
- 06.** Torerweiterung Bürgerpark
- 07.** Richten von Grabmälern im Bürgerpark
- 08.** Informationen des Ersten Bürgermeisters
- 08.01** LfU Wassergefahren Standortauskunft Türschengraben
- 08.02** Staatliches Bauamt Würzburg Vollsperrung in Randersacker ab 08.04.2024
- 09.** Fragen der Ausschussmitglieder
- 10.** Außentermin: Treppe Kirchplatz-Kirchbergstraße
- 11.** Außentermin: Durchfahrtsbeschränkung Kirchgasse
- 12.** Außentermin: Antrag auf Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1758/2 am Oberen Kirchberg
- 13.** Außentermin: Ortseinsicht "Hühnerpfäde"
- 14.** Außentermin: Entfernung des Graffitis im Bürgerpark

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Erster Bürgermeister Herpich eröffnete um 15:00 Uhr die Sitzung und begrüßte die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses und die anwesenden Besucherinnen und Besucher.

Im Ratsinformationssystem ist der Vermerk zu der dieser Sitzung voran gegangenen Bürgerfragestunde hinterlegt.

TOP 01.	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
Lfd. Nr. 001	

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Herpich stellt fest, dass die Einladung ordnungsgemäß und fristgerecht ergangen ist. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Diskussionsverlauf:

Gemeinderat Bell stellt zum Tagesordnungspunkt 05 – Absolutes Halteverbot Randersackerer Straße; Zulassen von Ausnahmen – fest, dass die dort angebrachte Halteverbotsbeschilderung nicht korrekt ist. So ist sie nur einseitig entlang der Grünanlage und nicht entlang der Häuserzeile angebracht, weshalb sie dort keine Rechtswirkung erzeugt. Er beantragt deshalb, diesen Punkt von der Tagesordnung zu nehmen.

1. Bürgermeister Herpich bittet darum, die Tagesordnung um den Punkt 14 – Außentermin: Entfernung von Graffitis im Bürgerpark - zu erweitern. Dagegen bestehen keine Einwände.

Beschluss 1:

Der Antrag von Gemeinderat Bell, den Tagesordnungspunkt 05 – Absolutes Halteverbot Randersackerer Straße; Zulassen von Ausnahmen – wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1

Abstimmungsbemerkung:

3. Bürgermeister Endres erscheint zur Sitzung um 15:22 Uhr zu Sitzung und nimmt deshalb an dieser Abstimmung nicht teil.

Beschluss 2:

Die Tagesordnung ohne Punkt 05 und mit Punkt 14 wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Abstimmungsbemerkung:

3. Bürgermeister Endres erscheint zur Sitzung um 15:22 Uhr zu Sitzung und nimmt deshalb an dieser Abstimmung nicht teil.

TOP 02.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 01.12.2023 (öffentlicher Teil)
Lfd. Nr. 002	

Beschluss 1:

Die Niederschrift vom 01.12.2023 (öff. Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 4 : 0**Abstimmungsbemerkung:**

3. Bürgermeister Endres erscheint zur Sitzung um 15:22 Uhr zu Sitzung und nimmt deshalb an dieser Abstimmung nicht teil. Der Stimme enthalten sich die Gemeinderäte Marcus Stoll und Maximilian Mödl, weil sie an dieser Sitzung nicht teilgenommen haben.

TOP 03.	Tonnagenbeschränkung Parkbucht Triebweg
Lfd. Nr. 003	

Sachverhalt:

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 07.07.2023 mit dem Parken in der Parkbucht oberer Triebweg (Reissgarten) befasst. Im Gremium wurde zwingender Handlungsbedarf gesehen, weshalb einstimmig folgender Beschluss gefasst wurde:

An der Parkbucht oberer Triebweg im Baugebiet Reissgarten werden links und rechts 2 Schilder Nr. 314 StVO (P) mit Pfeil links und rechts aufgestellt. Die beiden notwendigen Schilderpfosten sind zusätzlich mit dem Zusatzzeichen Nr. 1060-33 StVO und der Tonnagenbeschränkung von 2,8 to zu versehen.

Ein Anwohner des Reissgartens ist mit dieser Regelung nicht einverstanden. Sein Schreiben vom 23.12.2023 liegt bei. Den Carport, den er auf seinem Grundstück bauen wollte, war aus baurechtlichen und nachbarrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig, weshalb dieser Einwand unbeachtlich ist.

Die Eingabe des Anwohners des Reissgartens ändert nichts an den Gründen, weshalb der GuBA die Parkplatzbeschilderung mit Tonnagenbeschränkung für notwendig erachtet hat.

Diskussionsverlauf:

Aus dem Grundstücks- und Bauausschuss wird vorgeschlagen, die Tonnagenbeschränkung von 2,8 to auf 3,5 to zu erhöhen. Damit besteht die Möglichkeit, Handwerkfahrzeug dort abzustellen.

Dem wird entgegengehalten, dass die Eingabe erfolgte, weil auf dem Parkplatz keine Wohnmobile mehr abgestellt werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass dort geparkt gewesene Wohnmobile einen Überstand in die Straße von fast 2 m hatten. Durch die Einführung der Parkbeschränkung konnte dieser gefährliche Zustand nun abgestellt werden. Wer sich große Fahrzeuge wie Wohnmobile anschafft, muss selbst dafür sorgen, geeignete Stellflächen zu schaffen. Das kann nicht Aufgabe der Gemeinde sein.

Beschluss 1:

An dem Beschluss aus der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 07.07.2023, TOP 14, zur Beschilderung des Parkplatzes am Triebweg wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 5 : 1**Abstimmungsbemerkung:**

3. Bürgermeister Endres erscheint zur Sitzung um 15:22 Uhr zu Sitzung und nimmt deshalb an dieser Abstimmung nicht teil.

TOP 04.	Jakobstalhalle Theilheim; Trinkwasseranlage
Lfd. Nr. 004	

Sachverhalt:

Am 17.10.2023 wurden in der Jakobstalhalle gemäß der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) Wasserproben im Heizraum sowie im Behinderten-WC Wasserproben entnommen und auf Legionellen hin durch das Labor der Fernwasserversorgung Franken untersucht. Dabei wurde am Waschbecken des Behinderten-WCs ein Wert von 300 KBE/01 ml festgestellt. Der Grenzwert liegt bei 100 KBE//100 ml. Die Feststellungen des Labors werden, ob negativ oder positiv, automatisch dem Gesundheitsamt Würzburg überstellt.

Das Gesundheitsamt beim Landratsamt Würzburg meldete sich daraufhin mit Schreiben vom 31.10.2023 bei der Gemeinde Theilheim und verlangte für den gesamten Versorgungsbereich der Jakobstalhalle eine weitergehende Untersuchung sowie eine schriftliche Risikoabschätzung. Um kein Risiko einzugehen, wurde zunächst das Behinderten-WC geschlossen.

Für den 14.11.2023 wurde mit dem Labor der Fernwasserversorgung eine Nachkontrolle vereinbart. Sämtliche Wasserleitungen in der Jakobstalhalle wurden vorher vom Bauhof intensiv gespült. Die Nachprüfung erbrachte Werte von bis zu 3.400 KBE/100 ml in den Duschen 1 und 2 sowie am Waschbecken in der Küche. Die Verwaltung veranlasste als Sicherheitsmaßnahme daraufhin auch das Schließen der Duschen.

Zunächst nicht nachvollziehbar waren diese hohen Werte, weil man im Jahr 2016 alle Wasserventile in den Duschen mit einer automatischen Spülung versehen ließ, um stehendes Wasser in den Leitungen mit dem erhöhten Risiko der Legionellenbildung zu vermeiden. So öffnen die Wasserventile automatisch für eine gewisse Zeit, wenn sie in einem Zeitraum von 72 Stunden nicht betätigt werden.

Verwunderlich war vor allem die Tatsache, dass die erhöhten Legionellenwerte in den Kaltwasserleitungen und nicht im Warmwasser festgestellt wurden. Dazu ist ergänzend zu sagen, dass zwischenzeitlich der große und undicht gewordene Warmwasserboiler ausgetauscht wurde. Er wurde durch einen deutlich kleineren Boiler ersetzt. Die Warmwassertemperatur wird auf konstant ca. 60° gehalten, so dass sich über das Warmwasser keine Legionellen bilden und ausbreiten können.

Mit dem Büro Henle aus Randersacker wurde wegen der vom Gesundheitsamt geforderten Risikoabschätzung eine Besichtigung der Wasserversorgungsanlage durchgeführt. Eine weitere Besichtigung begleitete zudem die Fa. Thomas Endres aus Theilheim, die sich um die Heizungs- und Wasserversorgungsanlage in der Jakobstalhalle kümmert. Dabei wurde festgestellt, dass die Kaltwasseranlage zu groß dimensioniert ist und dies den Grund für die Legionellenbildung darstellt.

Die Risikoabschätzung des Büros Henle vom 10.02.2024 enthält neben der Feststellung des Ist-Zustands Handlungsempfehlungen. Er wurde dem Gesundheitsamt zugeleitet. Von dort kam nun die Nachricht vom 04.03.2024. Danach sind die im Bericht festgestellten Mängel, soweit noch nicht geschehen, eigenverantwortlich zu beheben bzw. beheben zu lassen.

XXXXXXX ist zur Sitzung des GuBA eingeladen, um seinen Bericht und die daraus resultierenden Maßnahmen zu erläutern.

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Punkt wird XXXXXXX begrüßt, dessen Büro die vom Gesundheitsamt Würzburg geforderte Risikoabschätzung mit Handlungsempfehlungen erarbeitet hat.

XXXXXXX führt aus, dass er bei der Besichtigung der Trink- und Brauchwasseranlage für die Jakobstalhalle kleinere Mängel festgestellt hat, die relativ einfach behoben werden können. So geht es

beispielsweise um den Rückbau von Wasserleitungen, die nicht mehr benötigt werden, in denen sich aber stehendes Wasser bildet.

Diese kleinen Mängel sind seiner Ansicht nach aber nicht die Ursache für die Legionellenbildung über den Grenzwert hinaus. Dafür verantwortlich sind seiner Ansicht nach die überdimensionierten Wasserleitungen mit einem hohen Wasserstand. Beim Öffnen eines Wasserventils, welches an dieser Leitung hängt, entwickelt sich keine ausreichende Strömungsgeschwindigkeit, die das „Altwasser“ aus den Leitungen transportiert. So wird lediglich das Wasser in der Mitte der Wasserleitung durch den Kernstrom bewegt und ausgetauscht, während das Wasser an den Leitungswänden quasi stehen bleibt, was dann zu einer erhöhten Legionellenbildung führt.

Im Jahr 2016 wurde die Wasserversorgungsanlage mit dem Ziel überholt, sie an die Trinkwasserverordnung anzupassen. So wurden die Wasserventile in den Duschen mit automatischen Spülvorrichtungen ausgestattet. Dieses Spülen mit 3 bis 4 l pro Ventil ist nicht ausreichend. Tests haben ergeben, dass das Kaltwasser bei der Entnahme in den Duschen eine Temperatur deutlich über 20° aufweist und die Temperatur erst nach der Entnahme von ca. 40 l unter 20° sinkt.

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses werden darüber informiert, dass die großen Leitungen der Tatsache geschuldet sind, dass sie als Trink- und Löschwasserleitungen konzipiert wurden. Die Löschwasserversorgung wurde 2016 von der Trinkwasseranlage abgekoppelt. So gibt es nun 2 Trockenleitungen, über die die Feuerwehr im Brandfall Löschwasser in die Halle zu den beiden Schlauchsystemen befördern kann. Allerdings wurden die großen Wasserleitungen im Zusammenhang damit nicht zurückgebaut.

3. Bürgermeister Endres findet sich zur Sitzung gegen 15:22 Uhr ein, so dass ab diesem Zeitpunkt 7 Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses abstimmungsberechtigt sind.

XXXXXXX führt auf Nachfrage hin aus, dass es für die Wasserventile Legionellenfilter gibt. Das kann nur eine temporäre Maßnahme sein, weil der Einsatz dieser Filter als Dauerlösung vom Gesundheitsamt nicht akzeptiert wird. XXXXXXX macht darauf aufmerksam, dass deren Anschaffung mit den notwendigen Übergangsstücken zu den Wasserventilen teuer ist. So kostet ein Filtereinsatz ca. 80 – 100 EUR und die Übergänge einmalig ca. 130 – 150 €/Stück. Außerdem setzen sich die Filter aufgrund des bei uns sehr kalkhaltigen Wassers schnell zu, so dass sie alle 30 bis 60 Tage ausgetauscht werden müssen.

Ab einer Einheit von 10.000 KBE//100 ml, so XXXXXXX weiter, gilt gemäß den geltenden Hygienevorschriften ein Duschverbot. Davon ist man noch weit entfernt. Allerdings muss die Gemeinde selbst entscheiden, ob sie die Duschen ohne Kompensationsmaßnahmen öffnet oder doch besser geschlossen lässt.

In die überdimensionierten Leitungen flexible Wasserrohre einzuführen, um den Leitungsquerschnitt zu verringern, ist nach Ansicht von XXXXXXX keine funktionierende Lösung. Aus technischer und wasserhygienischer Sicht kann nur ein Rückbau zu großen Leitungen erfolgen.

Aus dem Grundstücks- und Bauausschuss möchte man wissen, inwieweit die Stilllegung der Warmwasserversorgung ab Corona bis zum letzten Jahr zu einer Erhöhung der Legionellenwerte beigetragen hat. XXXXXXX erläutert dazu, dass es im Trinkwasser immer Legionellen gibt. In herkömmlichem Kaltwasser vermehren sich diese aber nicht über den Grenzwert. Weist das Kaltwasser wie in der Jakobstallhalle aber eine Temperatur deutlich über 20° auf, ist das ein guter Nährboden für die Legionellen. Dass es zu Zeiten von Corona keine Warmwasseraufbereitung gab, ist somit kein Grund für erhöhte Werte.

Es wird festgestellt, dass die Verprobung des Warmwassers keine erhöhten Werte erbracht hat. So wurde der alte, defekte Warmwasserboiler durch einen neuen ersetzt. Das Warmwasser wird dort auf über 60° erhitzt, weshalb sich Legionellen dort nicht halten und vermehren können.

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses werden weiter darüber informiert, dass das Wasser in der Jakobstalhalle erst seit einiger Zeit auf Legionellen hin überprüft wird. Die geschah bislang über ein Kalt- und ein Warmwasserventil im Heizraum. Erst durch die Probenahme im Behinderten-WC mit erhöhten Werten wurde die Gemeinde vom Gesundheitsamt dazu aufgefordert, die Wasserversorgungsanlage in der Halle insgesamt auf den Prüfstand zu stellen. Die daraufhin erfolgten Untersuchungen brachten nun die erhöhten Werte in den Duschen oder auch an einem Waschbecken in der Küche zutage.

XXXXXXX trägt vor, dass das gesamte Kaltwassersystem in der Jakobstalhalle zu überarbeiten ist. Das kann in Abschnitten erfolgen. Eine chemische Trinkwasser- oder auch Anlagendesinfektion kann die Werte temporär verbessern. Es handelt sich allerdings um keine dauerhafte Maßnahme, die vom Gesundheitsamt akzeptiert werden würden. Denkbar ist es, dass man die Wasserleitungen in der Halle, wie vom Bauhof vor ca. 4 Wochen begonnen, ständig intensiv spült. Dadurch kann man möglicherweise sogar unter die Grenzwerte kommen. Eine Dauerlösung ist das aber sicherlich nicht.

Nach Ansicht von XXXXXXXX ist es zunächst wichtig, von einem Fachbüro eine Rohrnetzberechnung durchführen zu lassen. Diese Berechnung muss mit dem Nutzungsverhalten gepaart sein, um auf dieser Grundlage den Bedarf zu ermitteln. XXXXXXXX empfiehlt hier das Anlegen eines Raumbuches für die Duschen etc.

Weil die letzten Untersuchungsergebnisse zum Trinkwasser bereits älter sind, so XXXXXXXX, macht es Sinn, vom Labor der Fernwasserversorgung Franken weitere Wasserproben ziehen zu lassen. Man kann dann erkennen, ob das regelmäßige Spülen der Wasserleitungen durch den Bauhof bereits eine positive Wirkung erzielt hat. Dabei ist darauf zu achten, dass die Wasserproben nicht an Mischwasserventilen, wo Kalt- und Warmwasser zusammentreffen, gezogen werden, sondern nur an Ventilen, die nur der Kalt- oder der Warmwasserversorgung dienen.

Aus dem Gremium wird dafür plädiert, die Duschen temporär zumindest teilweise mit Legionellenfiltern auszustatten, damit der Sportbetrieb in der Halle in geordneten Bahnen weiterlaufen kann.

Beschluss 1:

Das Labor der Fernwasserversorgung Franken erhält den Auftrag für Ziehen und Auswerten weiterer Wasserproben in der Jakobstalhalle. Proben sind nur an reinen Kalt- oder Warmwasserventilen, und nicht an Mischwasserventilen zu entnehmen. Je nach Ergebnis erfolgt eine Teilfreigabe der Duschen mit Hinweis auf die Gefährungslage (temporäre Teilausstattung der Duschen mit Legionellenfiltern). Ein Fachbüro (Büro Hoh aus Biebelried) erhält den Auftrag für das Ausarbeiten eines Sanierungskonzepts für die Trinkwasseranlage der Jakobstalhalle in Bezug auf die Legionellenbildung. Die Beauftragung erfolgt schrittweise zunächst mit einer Rohrnetzberechnung im Zusammenhang mit dem noch zu ermittelnden Nutzungsverhalten (Sichtwort Raumbuch).

Abstimmungsergebnis: 6 : 1

TOP 05.	Absolutes Halteverbot Randersackerer Straße; Zulassen von Ausnahmen
Lfd. Nr. 005	

Sachverhalt:

In der Randersackerer Straße hinter der Grünanlage gilt aufgrund der Baustelle Umbau und Erweiterung der Kindertagesstätte St. Johannes ein absolutes Halteverbot. Auf Antrag eines Anliegers hin hat der GuBA in seiner Sitzung am 01.12.2023 folgenden Beschluss gefasst:

Der Antrag vom 12.11.2023 auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für das absolute Halteverbot in der Randersackerer Straße südlich der Grünanlage in Form eines Parkausweises wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: 3:3. Damit wurde der Antrag befürwortet.

Es wurde seitens der Verwaltung nun festgestellt, dass der Antragsteller sein Fahrzeug regelmäßig nicht auf öffentlichem Grund, sondern auf Privatgrund abstellt. Der Grund für eine Ausnahmegenehmigung ist somit nicht mehr gegeben. Vor allem aus haftungsrechtlichen Gründen, sollte durch die Bautätigkeit auf dem Kindergartengrundstück ein Schaden am Fahrzeug entstehen, hält die Verwaltung es für notwendig, den Beschluss für die Ausnahmegenehmigung zurückzunehmen.

Weiterhin wird die Fläche in wenigen Wochen auch als Park- und Lagerfläche der Innenausbaugewerke und für den Sanitärcontainer benötigt. Um die Arbeiten an den Außenanlagen Richtung Westen bereits in diesem Sommer beginnen zu können, muss das Gelände geräumt werden, um die entsprechende Baufreiheit sicherzustellen.

An den Verkehrsflächen im Gartenweg, insbesondere im Eingangsbereich vor dem neuen Haupteingang, sollen nach Entfernung des Gerüstes bereits die Tiefbauarbeiten (Straßenbeleuchtung, Glasfaser, barrierefreier Zugang und Asphaltarbeiten) beginnen, so dass diese Flächen ebenfalls nicht als Lagerflächen genutzt werden können.

Diskussionsverlauf:

Unter dem Tagesordnungspunkt 01 wurde beschlossen, diesen Punkt nicht zu behandeln.

TOP 06.	Torerweiterung Bürgerpark
Lfd. Nr. 006	

Sachverhalt:

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat sich in seiner Sitzung am 01.12.2023 erneut mit dem Anliegen einer Torerweiterung zum Bürgerpark befasst. Es erfolgte folgende Beschlussfassung:

Die Verwaltung wird beauftragt, beim Denkmalschutz eine Erweiterung des vorhandenen Tors auf eine lichte Breite von 3,00 m zu beantragen, weil diese für den Unterhalt (Zufahrt von Reparaturfahrzeugen, Winterdienst etc.) zwingend notwendig ist. Abstimmung: 5:1. Beim Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde, wurde ein entsprechender Antrag eingereicht. Telefonisch wurde die Auskunft erteilt, dass man dem Anliegen der Gemeinde nachkommt, wenn die beiden Pfeiler und das schmiedeeiserne Tor erhalten bleiben bzw. dann an die größere Breite angepasst werden. Der vorhandene Kirschbaum soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde nun am 12.01.2024 beim Landratsamt Würzburg beantragt. Die Genehmigung steht noch aus.

Diskussionsverlauf:

Auf die Frage hin, weshalb man die bestehende Mauer nicht beidseitig des bestehenden Tores abbricht, wird darüber informiert, dass dies den Aufwand und damit die Kosten noch vergrößert. Ob der am Tor stehende Kirchbaum tatsächlich noch gehalten werden kann, wenn das Tor einmal erweitert ist, gilt es abzuwarten. Gegebenenfalls kann man eine Ersatzpflanzung vorsehen. Die von der Unteren Denkmalschutzbehörde geforderte Erweiterung des schmiedeeisernen Tores wird nach Einschätzung aus dem Ausschuss wohl die teuerste Maßnahme sein. Vermutlich wird man einen weiteren Flügel herstellen lassen müssen, um den Forderungen des Denkmalschutzes gerecht zu werden.

Beschluss 1:

Der Grundstücks- und Bauausschuss stimmt der Torerweiterung am Bürgerpark mit den Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Würzburg zu. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebot für die Naturstein- und Schlosserarbeiten einzuholen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1

TOP 07.	Richten von Grabmälern im Bürgerpark
Lfd. Nr. 007	

Sachverhalt:

In der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 01.12.2024 stand der Punkt „Richten von Grabmälern im Bürgerpark“ bereits auf der Tagesordnung. Eine Entscheidung zu diesem Punkt wurde zurückgestellt, um zunächst die Antwort des Denkmalschutzes auf den Antrag zur Torerweiterung zum Bürgerpark abzuwarten. Nachdem diese Antwort nun positiv ausgefallen ist, soll der Ausschuss über diesen Punkt neu beraten.

Für das Richten von 3 Grabmälern liegt weiterhin das Angebot in Höhe von brutto 4.662,54 € vor. Der Anbieter hält sich mit Ausnahme des Stundensatzes weiterhin daran gebunden. Dieser liegt nun um 2 €/Std. höher, was sich nur unwesentlich auf den Angebotspreis auswirkt.

Es geht nun darum, ob man das Geld in die Grabmäler, die noch aus dem alten Friedhof stammen und im Zuge der Neugestaltung von der Denkmalpflege als erhaltungswürdig eingestuft wurden, überarbeiten lässt oder aber die Entlassung aus der Denkmalpflege beantragt und sie ggf. abbaut. Diese Entscheidung soll der Grundstücks- und Bauausschuss treffen.

Diskussionsverlauf:

Es wird dafür plädiert, das Gesamtwerk zu erhalten und somit auch die 3 Grabmäler richten zu lassen. Andere sind der Ansicht, dass es kaum noch Personen gibt, die mit den alten Grabmälern eine familiäre Verbindung herstellen können. Man tut deshalb wohl niemandem weh, wenn man die Grabmäler abbaut. Denkbar ist es, den Hinterbliebenen die Möglichkeit zu geben, die Grabmäler selbst zu verwahren, sollte die Denkmalpflege mit dem Abbau einverstanden sein.

Beschluss 1:

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Unteren Denkmalschutzbehörde für die 3 nicht mehr standsicheren Grabmäler die Entlassung aus der Denkmalliste mit dem Ziel des Abbaus zu beantragen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1

TOP 08.	Informationen des Ersten Bürgermeisters
Lfd. Nr. 008	

TOP 08.01	LfU Wassergefahren Standortauskunft Türschengraben
Lfd. Nr. 009	

Diskussionsverlauf:

Die Gemeinde Theilheim hat vom Bayerischen Landesamt für Umwelt eine Standortauskunft Wassergefahren für den Türschengraben erhalten. Diese enthält für die Gemeinde Theilheim keine greifbaren Informationen.

TOP 08.02	Staatliches Bauamt Würzburg Vollsperrung in Randersacker ab 08.04.2024
Lfd. Nr. 010	

Diskussionsverlauf:

Das Staatliche Bauamt Würzburg hat über eine Vollsperrung in Randersacker wegen Straßensanierungsmaßnahmen informiert. Diese Informationen wurde allen Mitgliedern des Grundstücks- und Bauausschusses zugeleitet.

TOP 09.	Fragen der Ausschussmitglieder
Lfd. Nr. 011	

Sachverhalt:

Keine.

TOP 10.	Außentermin: Treppe Kirchplatz-Kirchbergstraße
Lfd. Nr. 012	

Sachverhalt:

Der Gemeinderat wurde bereits in seiner Sitzung am 11.03.2024 über die Sperrung der Treppe zwischen dem Kirchplatz und der Kirchbergstraße informiert. Dies geschah auf Anraten des Statikers vom Büro WSP aus Würzburg hin, der die Treppe bereits im Jahr 2020 inspiziert hatte und die Notwendigkeit einer Sperrung damals nicht sah.

Probleme bereitet hauptsächlich die Mauer oberhalb der Treppenanlage, aus der sich bereits einige Steine gelöst haben. Die Ursachen dafür hat das Büro WSP bereits ausgemacht. Es geht nun darum, ein Sanierungskonzept zu entwickeln, um die Mauer und damit verbunden auch die Treppenanlage mit der darunter befindlichen Mariengrotte dauerhaft zu stabilisieren.

Die Mauer nördlich der Kirche mit der Treppenanlage ist in der Denkmalliste eingetragen. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Gesamtbauwerk zunächst von der Denkmalschutzbehörde bewerten zu lassen, bevor weitere Schritte unternommen werden. Im Haushalt 2024 sind für die Planung zunächst 20.000 € eingesetzt worden.

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses stellen beim Besichtigen fest, dass die Absperrung zum Teil beiseite geräumt wurde. Der Ausschuss wird davon in Kenntnis gesetzt, dass das Landratsamt Würzburg, Untere Denkmalschutzbehörde, gestern eine Besichtigung der Treppenanlage mit der Stützmauer vorgenommen hat. Danach handelt es sich dabei um keine Bauwerke von denkmalschutzrechtlichem Belang.

Im Ausschuss besteht zum Teil die Auffassung, dass die optisch festzustellenden Schäden eine Sperrung der Treppe nicht rechtfertigen. So weist die Mauer, aus der sich Steine gelöst haben, keine Wölbungen auf, die auf einen bevorstehenden Einsturz hindeuten würden.

Es wird festgestellt, dass ein Statiker die Empfehlung ausgesprochen hat, die Treppe zu sperren. Dem kann sich die Verwaltung aus Sicherheitsgründen nicht widersetzen. Es wird deshalb vorgeschlagen, einen Bodengutachter sowie einen Statiker zum Ausarbeiten eines Sanierungskonzepts einzuschalten. Die Sperrung der Treppenanlage soll bis auf Weiteres beibehalten werden.

Beschluss 1:

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Sanierung der Treppenanlage mit der Stützmauer durch Einschalten eines Bodengutachters sowie eines Statikers ein Sanierungskonzept entwickeln zu lassen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1

TOP 11.	Außentermin: Durchfahrtsbeschränkung Kirchgasse
Lfd. Nr. 013	

Sachverhalt:

Der Grundstücks- und Bauausschuss befasste sich bereits in seiner Sitzung mit diesem Thema. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Das Durchfahren der Kirchgasse wird durch Setzen eines rot-weißen, umlegbaren Pfosten unterbunden. Der Pfosten wird auf Höhe der Hausecke Kirchgasse 20 nicht ganz mittig gesetzt, so dass Radfahrer die Stelle problemlos passieren können. Die Anwohner werden über diese Maßnahme informiert. Der Pfosten wird in Absprache mit der Gemeinde umgelegt, um die Durchfahrt von Anwohnern bei Bedarf zu gewährleisten. Flankiert wird die Maßnahme mit Sackgassenschildern am Beginn und am Ende der Kirchgasse. Abstimmung: 6:0.

Aufgrund einer Eingabe aus dem Gemeinderat wurde der Punkt in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses erneuert örtlich debattiert. Dabei ging es primär darum, ob man ggf. einen zweiten Pfosten setzt. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, schlug 1. Bürgermeister Herpich vor, den Vollzug des Beschlusses vom 29.09.2023 zunächst auszusetzen und den Punkt im Grundstücks- und Bauausschuss in der nächsten Sitzung nochmals zu debattieren.

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses debattieren intensiv über die Möglichkeiten, den Durchgangsverkehr in der Kirchgasse auf einen reinen Anliegerverkehr zu reduzieren. Einigkeit besteht darin, dass der beim Anwesen Kirchgasse 20 bereits beschlossene, umlegbare Pfosten aufgestellt werden soll. Nach regem Meinungsaustausch zeichnet sich eine Mehrheit für einen zweiten umlegbaren Pfosten auf Höhe des Anwesens Kirchgasse 14 ab, um das Einfahren Fremder in die dort besonders enge Straße zu unterbinden.

Beschluss 1:

An dem in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses gefassten Beschluss vom 28.09.2023 wird vollinhaltlich festgehalten. Zusätzlich wird am Anwesen Kirchgasse 14 vor dem Treppenabgang zur Bachstraße ein zweiter rot-weißer, umlegbarer und reflektierender Pfosten gesetzt. Alle von der Maßnahme betroffenen Anlieger der Kirchgasse erhalten einen Schlüssel, um die beiden Pfosten bei Bedarf umlegen zu können. Über den Beschluss sind alle betroffenen Anlieger durch die Verwaltung vor der Umsetzung rechtzeitig zu informieren.

Abstimmungsergebnis: 4 : 3

TOP 12.	Außentermin: Antrag auf Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1758/2 am Oberen Kirchberg
Lfd. Nr. 014	

Sachverhalt:

Wegen der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1758/2 mit einem Wohngebäude wurde bereits mit Datum vom 25.08.2020 ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Der Antrag wurde in der Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 23.10.2020 behandelt.

Es erging folgender Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Bauwerber zunächst zu klären, welche Vorschläge er zur Erschließung hat und ob er bereit wäre, die Kosten einer Einbeziehungssatzung zu tragen.

Abstimmung: 7:0.

Der Bauwerber hat sich zur Erschließung mit Schreiben vom 23.02.2021 geäußert. Diese soll danach komplett über den Oberen Kirchberg erfolgen. Mit Schreiben vom 26.02.2021 wurde von Seiten der Gemeinde die Möglichkeit aufgezeigt, Baurecht für Fl.Nr. 1758/2 auf Grundlage einer Einbeziehungssatzung zu schaffen. Dabei wurde auf die kritische Löschwasserversorgung hingewiesen, ebenso nochmals mit Schreiben vom 17.08.2021.

Der Bauwerber hat mittlerweile mitgeteilt, dass die Entwässerung nun doch über die bestehende Entwässerungsanlage für das Anwesen Kirchbergstraße 15 erfolgen soll. Es liegt nun auch ein Angebot eines Büros für Bauleitplanung zum Erarbeiten einer Einbeziehungssatzung vor. Es beläuft sich auf brutto ca. 3.300 €.

Es wurden mittlerweile aktuelle Hydrantentests durchgeführt. Danach ist die Löschwasserversorgung über die Hydranten Oberer Kirchberg 3 und 5 sichergestellt. Mit dem Bauwerber, der zur Sitzung eingeladen ist, sollen nun örtlich die Erschließungsmöglichkeiten besprochen und dann eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat formuliert werden.

Diskussionsverlauf:

Die beiden Bauwerber finden sich zum Ortstermin ein. Sie erklären, dass die gesamte Erschließung für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation nun über das vorhandene Anwesen Kirchbergstraße 15 erfolgen soll. Die im Oberen Kirchberg vorhandenen Erschließungsanlagen müssen deshalb mit Ausnahme des befestigten Weges nicht in Anspruch genommen werden.

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses betrachten den Weg bis zum Grundstück Fl.Nr. 1758/2, der straßenähnlich ausgebaut ist. Er wird als ausreichende Zufahrt eingeschätzt. Einen Gehweg gibt es im gesamten Oberen Kirchberg nicht. dafür ist die Straße zu eng.

Die Bauwerber möchten nun zunächst über ein Ingenieurbüro klären lassen, ob die Erschließung auch tatsächlich komplett Richtung Kirchbergstraße erfolgen kann. Rechtlich wäre die Erschließungsfunktion der Kirchbergstraße 15 für Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation dann als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Die Bauwerber werden darüber unterrichtet, dass etwaige Tiefbaumaßnahmen in der Kirchbergstraße zum Erweitern von Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Kanal) voll zu ihren Lasten gehen müssen.

Baurecht für den nördlichen Teil des Grundstück FL.Nr. 1758/2 kann über eine so genannte Einbeziehungssatzung hergestellt werden. Das wurde mit dem Bauamt beim Landratsamt Würzburg bereits im Jahr 2020 geklärt. Die Gemeinde wird beim Landratsamt die Bestätigung einholen, dass diese Aussage noch der aktuellen Rechtslage entspricht.

An die Bauwerber erfolgt die weitere Information, dass alles zum Erlangen von Baurecht für den nördlichen Bereich von FL.Nr. 1758/2 in einem städtebaulichen Vertrag zusammenzufassen ist. Die Ausarbeitung des Vertragswerk erfolgt durch die Anwältin der Gemeinde Theilheim. Die Kosten dafür sind ebenfalls von den Bauwerbern zu tragen.

Eine Beschlussfassung zu diesem Punkt erfolgt nicht, weil für alle in der Angelegenheit zu fassenden Beschlüsse der Gemeinderat zuständig ist.

TOP 13.	Außentermin: Ortseinsicht "Hühnerpfäde"
Lfd. Nr. 015	

Sachverhalt:

Der Weg FL.Nr. 1811, der von der Kirchbergstraße Richtung Norden auf den Weg FL.Nr. 1813 verläuft, stellt einen Bestandteil des Europäischen Kulturwegs „Der Charme der zweiten Riehe – Route 2“ dar. Bekannt ist der Weg in Theilheim als das „Hühnerpfäde“.

Der Weg wird im Westen von einer Stützmauer begrenzt. Diese befindet sich auf Privatgrund. Sie macht einen auffälligen Eindruck. Die Eigentümer wurden darauf bereits mehrfach hingewiesen und gebeten, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen. Bislang ist leider nichts geschehen.

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses sollen sich vor Ort ein Bild von der Situation verschaffen. Es geht darum, zu entscheiden, ob der Weg aufgrund der Gefährdungslage zunächst gesperrt wird.

Zu diesem Punkt wurde bereits zur Sitzung des GuBA am 01.12.2023 eingeladen. Aufgrund der schlechten Witterungsverhältnisse sprach man sich damals dafür aus, die Besichtigung zu verschieben.

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses durchlaufen das „Hühnerpfäde“ von oben nach unten. Es wird durchwegs die Ansicht vertreten, dass die sich im Westen an den Weg anschließende Stützmauer keinen einsturzgefährdenden Eindruck macht. Ein Sperren des Weges wird deshalb als nicht notwendig erachtet.

Die Stützmauer befindet sich auf dem Grundstück FL.Nr. 1812. Die Eigentümer wurden bislang 2-mal schriftlich auf den schlechten Zustand der Mauer aufmerksam gemacht, bislang ohne Reaktion. Man spricht sich dafür aus, die Eigentümer erneut schriftlich auf den schlechten Mauerzustand hinzuweisen.

Aus dem Gremium erfolgt der Hinweis, dass für die Sanierung der Mauer möglicherweise Fördermittel über das Amt für Ländliche Entwicklung gewährt werden. Die Eigentümer sollten darauf hingewiesen werden.

TOP 14.	Außentermin: Entfernung des Graffitis im Bürgerpark
Lfd. Nr. 016	

Diskussionsverlauf:

Im Bereich der behindertengerechten Toilettenanlage weist die Mauer, die wie der gesamte Bürgerpark unter Denkmalschutz steht, ein altes Graffiti auf. Es wurde mit weißer Farbe aufgebracht. Im Grundstücks- und Bauausschuss wird örtlich festgestellt, dass die Mauer in diesem Bereich kleine Fehlstellen hat, die mit Natursteinen ergänzt werden sollten.

1. Bürgermeister Herpich schlägt vor, die Fehlstellen vom Bauhof ergänzen zu lassen und zunächst mit chemischen Mitteln (Graffiti-Entfernungsspray etc.) zu versuchen, die Farbe zu lösen. Sollte dies keinen Erfolg haben, sollte der Bauhof das Graffiti mit resilienter Wandfarbe überstreichen.

Beschluss 1:

Der Vorschlag von 1. Bürgermeister Herpich wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Für die Richtigkeit:

Thomas Herpich
Erster Bürgermeister

Thomas Häusner
Bauamt