



**Niederschrift**  
**zur Sitzung des**  
**Grundstücks- und Bauausschusses**  
**öffentlich**

**Sitzung am:** Donnerstag, 08. Juli  
2021  
**Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:** 18:00 Uhr  
**Ort:** Vereinsraum  
Jakobsthalhalle

---

**Anwesend:**

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Herpich, Thomas

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister und

Mitglied des Gemeinderates

Endres, Bernd

Stimmberechtigt: Mitglied des  
Gemeinderates

Beck, Josef

Elbert, Andreas

Günther, Sven

Stoll, Marcus

Schriftführer

Häusner, Thomas

Stimmberechtigt: Mitglied des  
Gemeinderates

Lang, Johannes

Vertretung für Bell, Bernhard

**Abwesend:**

Stimmberechtigt: Mitglied des  
Gemeinderates

Bell, Bernhard

Entschuldigt fehlend

## Tagesordnung zur Sitzung

### Öffentlich:

01	Begrüßung der Anwesenden, Bürgerfragestunde
01 A	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
02	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2021 (öffentlicher Teil)
03	Städtebauliche Beratung durch das Büro Wegner Stadtplanung aus Veitshöchheim
04	Antrag auf Errichtung eines Fahrradraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1274, Brückenstraße 6
05	Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters
06	Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 01** Begrüßung der Anwesenden, Bürgerfragestunde

Bürgermeister Thomas Herpich begrüßt die Anwesenden Gemeinderäte\*innen und Zuhörer\*innen.

Er weist auf die derzeit gültige Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung hin, nach der die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften und Abstandsregelungen stattfinden darf und bittet, eine FFP2-Schutzmaske beim Zugang und Verlassen der Jakobstalhalle und auch während der Sitzung zu tragen.

1. Ein Bürger weist darauf hin, dass das Verkehrsschild am Beginn des Tannenweges, welches auf spielende Kinder hinweist, wackelt. Es besteht die Gefahr, dass sich Kinder daran zu schaffen machen und dann möglicherweise etwas passiert.
2. Ein Bürger macht darauf aufmerksam, dass die Fahrbahn der Dümpfelstraße nach dem Ortsschild Löcher aufweist. 1. Bürgermeister Herpich antwortet, dass dies bereits bekannt ist und der Bauhof sich der Sache annehmen wird.
3. Ein Bürger spricht die Bachstraße im Bereich der ehemaligen VR-Bank an. Die Straßenführung ist dort sehr unübersichtlich. Trotzdem wird nicht vorsichtig genug gefahren. Er regt das Anbringen eines Verkehrsspiegels an.

### **TOP 01 A** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung

#### **Sachvortrag:**

Erster Bürgermeister Herpich eröffnet die Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses.

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

#### **Beschluss:**

**Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben; mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.**

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

Gemeinderat Lang, Stellvertreter von Gemeinderat Bell, nimmt an der Abstimmung zu diesem Punkt und zur Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 23.04.2021 nicht teil, weil er zur Sitzung erst gegen 18.05 Uhr erscheint.

**TOP 02** Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2021 (öffentlicher Teil)

**Beschluss:**

**Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses vom 23.04.2021 wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

Gemeinderat Elbert nimmt an der Abstimmung nicht teil, weil er für diese Sitzung entschuldigt war.

**TOP 03** Städtebauliche Beratung durch das Büro Wegner Stadtplanung aus Veitshöchheim

**Sachvortrag:**

Für einen großen Bereich von Theilheim gelten die Bebauungspläne „Gesamtbebauungsplan – Teil I und Teil II“. Sie wurden im Jahr 1977 rechtskräftig. Bei der Prüfung von Bauvorhaben anhand dieser Bebauungspläne wird immer wieder festgestellt, dass die Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Aspekten entsprechen.

Das Büro Stadtplanung Wegner aus Veitshöchheim wurde deshalb damit beauftragt, die beiden Bebauungspläne zu überprüfen und Möglichkeiten für eine Überarbeitung aufzuzeigen. Der Büroinhaber, Herr Bertram Wegner, wird den Mitgliedern des Grundstücks- und Bauausschusses dazu seine Feststellungen und Vorschläge darlegen.

Der Grundstücks- und Bauausschuss soll eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat empfehlen. Über Weiteres muss dann der Gemeinderat befinden.

### **Diskussionsverlauf:**

1. Bürgermeister Herpich begrüßt dazu Herrn Bertram Wegner vom gleichnamigen Büro für Stadtplanung. Herr Wegner geht zunächst auf Grundsätzliches ein. So stellt er die verschiedenen Planungsbereiche nach § 30, § 34 und § 35 BauGB dar. Er weist darauf hin, dass der Gemeinderat die kommunale Planungshoheit hat. Er kann Bauvorschriften erlassen, soweit er dazu ermächtigt ist. Die Ermächtigungsgrundlagen stellen das Baugesetzbuch sowie die Bayerische Bauordnung dar. Der § 9 BauGB ist die Vorgabe dafür, was der Gemeinderat regeln darf.

Örtliche Bauvorschriften sind die Bebauungspläne. Daneben besteht die Möglichkeit, z.B. über eine Gestaltungssatzung Regelungen nach BauGB zu treffen. Die BayBO lässt für die Kommune eingeschränkte Maßnahmen zu. Klassisch ist die Stellplatzsatzung, die wie Theilheim viele Gemeinden für ihren Ort erlassen haben.

Herr Wegner erläutert daraufhin an den Situationen Franz-Leopold-Schecher-Straße / Altenbergstraße sowie Brückenstraße / Oberlehrer-Beck-Straße, was Bauen in 2. Reihe bedeutet. So befinden sich zwischen den Straßenzügen große Flächen, die nicht bebaut werden dürfen, weil dort keine Baugrenzen festgesetzt sind. Würde man den dafür geltenden Bebauungsplan aufheben, wäre eine Bebauung grundsätzlich möglich. Ob das sinnvoll ist, ist in Anbetracht der topographischen Verhältnisse zweifelhaft, weil die Erschließbarkeit nur schwierig herstellbar ist.

Welche überholte Regelung der Bebauungsplan „Gesamtbebauungsplan – Teil II“ enthält, legt Herr Wegner anhand des Beispiels der Zufahrt zur Siedlungsstraße über die Westheimer Straße dar. Dort befindet sich ein großes Sichtdreieck, welches von einer Bebauung freizuhalten ist. Dort stehen aber Gebäude, die es bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1977 gab.

Welche Konsequenzen es haben kann, wenn man den Bebauungsplan aufhebt, zeigt Herr Wegner anhand eines Beispiels im Tannenweg. So würde das Baugrundstück südlich der Arztpraxis Dr. Böld in den Außenbereich fallen und wäre somit nicht bebaubar. Falls die Gemeinde einen solchen Schritt unternimmt, muss sie ggf. Erschließungskosten zurückzahlen, die für solche Flächen bereits geleistet wurden.

Herr Wegner kommt auf den Bereich Oberer Kirchberg zu sprechen, wo die Absicht besteht, die Teilfläche eines Grundstücks, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, zu bebauen. Hier gibt es das Instrument einer Einbeziehungssatzung. Nach Ansicht von Herrn Wegner sollte man bei Erlass einer solchen Satzung aber genau überlegen, ob es nicht Sinn macht, gleich mehrere Grundstücke mit einer solchen Satzung zu belegen.

Mit einer Vollaufhebung eines Bebauungsplanes, so Herr Wegner, erzeugt man möglicherweise Rechtsverhältnisse, die man nicht möchte. Auch gibt man damit sämtliche Regelungsgewalt aus der Hand. Sinnvoll kann eine Teilaufhebung von örtlichen Bauvorschriften sein, wenn man dazu dann eine Baugestaltungssatzung erlässt. Eine solche Satzung gilt dann nicht nur für den beplanten Bereich, sondern auch für den Altort, wo es keinen Bebauungsplan gibt. Herr Wegner berichtet exemplarisch über Leinach, wo man örtliche Bauvorschriften zurückgenommen und für den Gesamtort eine Baugestaltungssatzung erlassen hat. Die Arbeiten dazu hat sein Büro geleistet.

Herr Wegner fährt fort, dass die Gesamtbebauungspläne – Teil I und II klassische, örtliche Bauvorschriften enthalten, die überprüft werden sollten. Beispielhaft zählt er die Dachform, Fassadengestaltung, Aufschüttungen / Abgrabungen, Unzulässigkeit von Wellblechgaragen und Einfriedungen auf. Solche Regelungen können relativ einfach geändert oder auch

abgesetzt werden. Deutlich aufwändiger wird es, wenn z.B. man die Grundstücks- oder Geschossflächenzahl ändern will.

Aus dem Grundstücks- und Bauausschuss wird darauf hingewiesen, dass es in Theilheim zwar noch eine ganze Reihe an Bauplätzen gibt, dieses sich aber in fester Hand befinden. Die Gemeinde sollte deshalb versuchen, durch städtebauliche Maßnahmen Bauland zu generieren.

Herr Wegner führt dazu aus, dass dazu der Nachweis der Erforderlichkeit geführt werden muss. Nachdem Theilheim zum Verdichtungsgebiet der Stadt Würzburg zählt, dürfte dies allerdings keine große Schwierigkeit darstellen.

Herr Wegner informiert das Gremium darüber, dass es aktuell ein neues Baulandmobilisierungsgesetz gibt. Allerdings fehlt dazu noch die Ausführungsverordnung, weshalb die Anwendung noch unklar ist. Er weist auf das Wiederaufleben des § 13 B BauGB hin, wonach kleine Bauflächen ohne ein großes Verfahren und ohne Ausgleichsflächen ausgewiesen werden können. Dieses Verfahren wird in Theilheim derzeit im Bereich der Baugebietserweiterung Winterleite angewandt.

Im Anschluss daran schneidet Herr Wegner kurz die Begriffe Klarstellungssatzung, Einwicklungssatzung an. Diese Satzungen spielen in den Kommunen nur eine untergeordnete Rolle. Meistens werden Einbeziehungssatzungen beschlossen. Nachdem keine Fragen mehr an Herrn Wegner bestehen, wird er verabschiedet.

Im Gremium besteht die Ansicht, dass Herr Wegner viel über Baulandgewinnung referiert hat. Das eigentliche Thema sollte aber die Verschlinkung der Bebauungspläne sein. Der Verwaltung wird aufgetragen, dazu Vorschläge zu erarbeiten, mit denen sich als nächstes der Gemeinderat befasst.

<b>TOP 04</b> Antrag auf Errichtung eines Fahrradraumes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1274, Brückenstraße 6
---

#### **Sachvortrag:**

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1274, Brückenstraße 6, möchte auf der Fläche einen Fahrradraum errichten. Nach Art. 57 Abs. 1 a) BayBO sind Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup>, außer im Außenbereich, verkehrsfrei. Das vorgesehene Häuschen liegt mit dem umbauten Raum deutlich darunter.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan – Teil I“. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen. So ist der Fahrradraum außerhalb der Baugrenze geplant. Sämtliche Gebäude müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden dadurch nicht berührt. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bei einer Vielzahl von solchen Anträgen Befreiungen erteilt. Nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

Aufgrund von umfangreichen Untersuchungen des Wasserversorgungsnetzes in Theilheim wurde festgestellt, dass es Bereiche gibt, wo die Löschwasserversorgung im Brandfall nicht gewährleistet werden kann. Der Fahrradraum stellt ein untergeordnetes Bauwerk dar,

welches brandschutzrechtlich nicht von Belang ist. Zudem ist der Wasserdruck in der Brückenstraße für die Löschwasserversorgung ausreichend.

### **Beschluss:**

**Dem Vorhaben wird zugestimmt. Hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan – Teil I“ ausgesprochen.**

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	1
Anwesende Mitglieder:	7

3. Bürgermeister Endres nimmt wegen persönlicher Beteiligung an der Abstimmung zu diesem Punkt nicht teil.

## **TOP 05** Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters

### **Sachvortrag:**

Das Landratsamt Würzburg hat die Baugenehmigung für das neue Rathaus Kilian-Wallrapp-Straße 1 für Ende Juli 2021 in Aussicht gestellt.

Die Kostenfortschreibung für das neue Rathaus Kilian-Wallrapp-Straße 1, erstellt durch das Architekturbüro Mauermann + Brandt, Stand 01.07.2021, haben die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses zugestellt bekommen. Es wird festgestellt, dass der Kostenfaktor Elektroarbeiten in der Auftragssumme von 83.758,38 € noch nicht enthalten ist.

## **TOP 06** Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss

### **Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss**

Gemeinderat Elbert erkundigt sich nach der Parkplatzangelegenheit auf der Staatstraße 2272. 1. Bürgermeister Herpich gibt zur Auskunft, dass das ganze am Landratsamt Würzburg hängt. Debattiert wird über die Einführung von Tempo 30 km/h auf der gesamten Ortsdurchfahrt. Die Gemeinde Theilheim darf zu den übergeordneten Straßen (Staatsstraße 2272, Kreisstraße WÜ 64) keine Entscheidung treffen. Gemeinderat Elbert weist auf die Geschwindigkeitsbeschränkung von 40 km/h hin, die es beispielsweise in Baden-Württemberg gibt.

**Ende der öffentlichen Sitzung: 19:15 Uhr**

**Für die Richtigkeit:**

Thomas Herpich  
1. Bürgermeister

Thomas Häusner  
Schriftführer/in