



Niederschrift
zur Sitzung des
Grundstücks- und Bauausschusses
öffentlich

Sitzung am:	Freitag, 10. Dezember 2021
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:	15:00 Uhr
Sitzungsende:	15:32 Uhr
Ort:	Vereinsraum Jakobstalhalle

Anwesend:

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Herpich, Thomas

Stimmberechtigt: Mitglied des
Gemeinderates

Beck, Josef

Bell, Bernhard

Elbert, Andreas

Stoll, Marcus

Schriftführer

Häusner, Thomas

Stimmberechtigt: Mitglied des
Gemeinderates

Gläßel, Marita B.

Vertretung für Endres, Bernd

Abwesend:

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister und
Mitglied des Gemeinderates

Endres, Bernd

Entschuldigt fehlend - entschuldigt

Stimmberechtigt: Mitglied des
Gemeinderates

Günther, Sven

Entschuldigt fehlend - entschuldigt

Tagesordnung zur Sitzung

Öffentlich:

01	Bürgerfragestunde
02	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
03	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.09.2021 (öffentlicher Teil)
04	Bekanntmachung von Beschlüssen aus der Sitzung vom 06.05.2021, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist
05	Verlängerung einer Baugenehmigung zur Sanierung und Umnutzung einer bestehenden Scheune als Weingut mit Vinothek, Heckenwirtschaft und Weinlager. Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Wiedererrichtung eines Wirtschaftsgebäudes, Fl.Nr. 1215, Türschengraben 3
06	Isolierte Befreiung wegen Überdachung von 2 Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1899, Spitzweg 2
07	Gemeindekanal im Grundstück Obere Holzgasse 15
08	Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters
09	Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss

Öffentliche Sitzung

TOP 01 Bürgerfragestunde

Sachvortrag:

Erster Bürgermeister Herpich begrüßt die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses sowie den Zuhörer und weist auf die derzeit gültigen Hygieneregeln in der Jakobstalhalle, gemäß der aktuellen Bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnung hin, nach der die Sitzung des Gemeinderats unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften und Abstandsregelungen stattfinden darf. Er weist darauf hin, dass beim Bewegen im Gebäude eine FFP2-Schutzmaske zu tragen ist und ein Mindestabstand zwischen einzelnen Personen, die nicht dem gleichen Haushalt angehören, von 1,5 m einzuhalten ist.

Gemäß Schreiben des Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration vom 29.11.2021, Nr. B1-1414-11-17, bestehen aufgrund des Hausrechts Anordnungsmöglichkeiten zum Schutz vor Infektionen bei Sitzungen kommunaler Gremien.

Erster Bürgermeister Herpich hat entschieden, dass er mit Blick auf das aktuelle Infektionsgeschehen die 3G-Plus-Regel für die Mitglieder des Ausschusses und für die Besucher anordnet:

Die sogenannte 3G-Plus-Regel bedeutet, dass Geimpfte oder Genesene Zutritt haben und auch nur negativ Getestete.

Für Geimpfte und Genesene ist der Nachweis eines negativen POC Antigenschnelltests, der nicht älter als 24 Stunden ist, ausreichend.

Allerdings ist im Fall nicht geimpfter oder nicht genesener Personen ein Schnelltest nicht ausreichend, sondern hier ist ein PCR-Test, der nicht älter als 48 Stunden ist, erforderlich.

Die vorgezogene Bürgerfragestunde dauert maximal 30 Minuten. Die Bürger*innen haben hier die Möglichkeit, Anfragen zu stellen, die in der Sitzung geklärt und beantwortet werden sollen. Ist dies nicht möglich, soll die Frage schriftlich innerhalb von drei Wochen beantwortet werden.

Die Fragen und die Fragenden werden in der Niederschrift festgehalten.

Keine Fragen.

TOP 02 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung

Sachvortrag:

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

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 03	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 29.09.2021 (öffentlicher Teil)
---------------	--

Sachvortrag:

Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung erhält der Gemeinderat regelmäßig als Anlage zum TOP „Genehmigung der Niederschrift“.

Für die Niederschrift der öffentlichen Sitzung ist dies nicht erforderlich, da diese direkt dem Ratsinformationssystem zu entnehmen ist.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 29.09.2021 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 04	Bekanntmachung von Beschlüssen aus der Sitzung vom 06.05.2021, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist
---------------	--

Sachvortrag:

Erster Bürgermeister Herpich gibt folgende Beschlüsse bekannt, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist:

06.05.2021	Grundstücks- und Bauausschuss	TOP 1	Besichtigung des neuen Rathauses Beschlüsse: 1. Tresore im Erdgeschoss: Die beiden Tresore im Erdgeschoss des Gebäudes verbleiben dort und werden mit einer Trockenbauwand verblendet.
------------	-------------------------------	-------	--

			<p>2. Abbruch- und Rohbauarbeiten: Die Fa. Werner Hasler aus Waldbüttelbrunn erhält auf Grundlage des Angebots vom 15.04.2021 den Auftrag für die Abbruch- und Rohbauarbeiten im Gebäude Kilian-Wallrapp-Straße. Die Abrechnung aller erledigten Arbeiten erfolgt auf Regiebasis entsprechend den angebotenen Stundensätzen und dem tatsächlich verbrauchten Material.</p> <p>3. Fussbodenbelag: Der im künftigen Bürgerbüro vorhandene Teppichboden wird durch einen Linoleumbelag oder einen anderen Belag ersetzt.</p> <p>4. Bodenbelag Rampe Treppenhaus Bürgermeisterzimmer: Die Bodenbeläge der Rampe, des Treppenhauses und des Bürgermeisterzimmers werden durch einen Bodenbelag aus Linoleum ersetzt.</p> <p>5. Ölheizung: Die vorhandene Ölheizung im Anwesen Kilian-Wallrapp-Straße bleibt bis auf Weiteres erhalten.</p> <p>6. Toilettenanlage im Keller: Die Toilettenanlage im Keller wird zunächst nicht saniert.</p>
--	--	--	--

TOP 05 Verlängerung einer Baugenehmigung zur Sanierung und Umnutzung einer bestehenden Scheune als Weingut mit Vinothek, Heckenwirtschaft und Weinlager. Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Wiedererrichtung eines Wirtschaftsgebäudes, Fl.Nr. 1215, Tüschengraben 3

Sachvortrag:

Das Landratsamt Würzburg hat mit Bescheid vom 22.04.2008 folgende Baumaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1215, Tüschengraben 3, genehmigt:

Sanierung und Umnutzung der bestehenden Scheune als Weingut mit Vinothek, Heckenwirtschaft und Weinlager; Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Wiedererrichtung eines Wirtschaftsgebäudes; Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Wiedererrichtung eines Einfamilienhauses.

- Mit Bescheid vom 15.12.2014 verlängerte das Landratsamt die Baugenehmigung hinsichtlich der Sanierung und Umnutzung der bestehenden Scheune als Weingut mit Vinothek, Heckenwirtschaft und Weinlager sowie Abbruch des bestehenden Nebengebäudes und Wiedererrichtung eines Wirtschaftsgebäudes.
- Mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 15.02.2017 wurde die Baugenehmigung bis zum 17.11.2018 erneut verlängert.
- Mit Bescheid des Landratsamtes Würzburg vom 08.07.2019 wurde die Genehmigung bis 17.11.2020 verlängert.
- Mit Antrag vom 23.10.2020 wurde eine erneute Verlängerung beantragt. Ein Bescheid des Landratsamtes Würzburg ist dazu bislang nicht ergangen.

Der Antrag vom 23.10.2020 auf Verlängerung der Baugenehmigung wurde der Gemeinde Theilheim nun erneut vorgelegt. Das Gesuch beinhaltet nun noch einen Antrag auf Abweichung von der Anzahl der Pkw-Stellplätze. Die Berechnung des Landratsamtes Würzburg hat folgenden Bedarf ergeben:

Heckenwirtschaft	10 Stellplätze
Vinothek	2 Stellplätze
Wohnhaus	<u>3 Stellplätze</u>
Gesamt:	15 Stellplätze

In dem Antrag auf Reduzierung der Stellplätze von 15 auf 13 wird argumentiert, dass die Heckenwirtschaft und die Vinothek nie gleichzeitig geöffnet sind. Das Landratsamt Würzburg würde eine Reduzierung auf 13 Stellplätze mittragen, wenn die Gemeinde dieser zustimmen würde.

Dazu wird festgestellt, dass die Parkplatzsituation in und um den Türschengraben herum bereits jetzt prekär ist. So hat die Freiwillige Feuerwehr Theilheim schon jetzt beim Einfahren in den Türschengraben Probleme. Das Baugrundstück Fl.Nr. 1215 befindet sich im Altort vom Theilheim. Die gemeindliche Stellplatzsatzung lässt eine Ablösung von Stellplätzen zu. Damit wird die Parkplatznot allerdings nicht gelindert. In Anbetracht dessen ist eine Befreiung von der Anzahl der Pkw-Stellplätze von 15 auf 13 auch unter Berücksichtigung der Ablöseoption nicht möglich.

Diskussionsverlauf:

Es wird darüber informiert, dass die Stellplatzsituation vom Landratsamt Würzburg aufgrund der gemeindlichen Stellplatzsatzung neu beleuchtet wurde. Dabei wurde nun festgestellt, dass für die Wohnnutzung mehr Stellplätze nachzuweisen sind.

Aus dem Grundstücks- und Bauausschuss wird geäußert, dass es in Theilheim keine Gastronomie mehr gibt. Es ist deshalb zu begrüßen, wenn sich auf diesem Sektor etwas tut. Die Argumentation im Antrag, dass die Vinothek geschlossen ist, wenn die Heckenwirtschaft geöffnet hat, kann hinsichtlich der nachzuweisenden Stellplätze mitgetragen werden.

Beschluss 1:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung wird erteilt.

Beschluss 2:

Der Antrag auf Reduzierung der notwendigen Pkw-Stellplätze von 15 auf 13 Stück wird abgelehnt. Der Stellplatznachweis ist entsprechend zu ändern oder die beiden fehlenden Stellplätze sind auf Grundlage der gemeindlichen Stellplatzsatzung abzulösen.

Abstimmungsergebnis Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis Beschluss 2:

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

TOP 06	Isolierte Befreiung wegen Überdachung von 2 Pkw-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1899, Spitzweg 2
---------------	---

Sachvortrag:

Die Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1899, Spitzweg 2, möchte auf ihrer Fläche 2 bestehende Pkw-Stellplätze überdachen. Nach Art. 57 Abs. 1 b) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer Fläche bis zu 50 m², außer im Außenbereich, verkehrsfrei. Die überdachte Fläche liegt deutlich unter 40 m², weshalb es keiner Baugenehmigung bedarf.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan – Teil II“. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen in folgenden Punkten, weshalb entsprechende Befreiungen notwendig sind:

- Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Für das Grundstück Fl.Nr. 1899 gibt es keine Baugrenze.
- Bei eingeschossiger Bauweise sind alle Dachformen außer Pultdächern zulässig. Der Carport ist eingeschossig und mit einem Pultdach geplant. Mit einem Satteldach würde der Carport zu wuchtig wirken.
- Bei einer Höhe von über 2,75 m müssen Garagen / Carports, die talseits liegen, in das Hauptgebäude einbezogen werden. Die Überdachung ist bis 3,00 m geplant. Das ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Die notwendigen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze, Dachform und Errichtung außerhalb des Hauptgebäudes sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden dadurch nicht berührt. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bei einer Vielzahl ähnlicher Anträge 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. Die Überdachung der Pkw-Stellplätze stellt ein untergeordnetes Bauwerk dar, welches brandschutzrechtlich nicht von Belang ist. Zudem ist der Wasserdruck am Anfang des Spitzwegs für die Löschwasserbereitstellung ausreichend.

Die Garagen- und Stellplatzverordnung schreibt für überdachte Stellplätze zum öffentlichen Grund einen Stauraum von 3 m vor. Wegen des Zuschnitts des Baugrundstücks können die 3 m nicht eingehalten werden. Beim Spitzweg handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Bereits jetzt werden die vorhandenen Pkw-Stellplätze genutzt. Durch die Überdachung dieser ergeben sich keine Beeinträchtigungen des Verkehrs.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben wird erteilt. In punkto Baugrenzenüberschreitung, Dachform und Nichteinbeziehung des Carports in das vorhandene Hauptgebäude wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan – Teil II“ ausgesprochen. Gegen die Stauraumverkürzung von 3 m gemäß der Garage- und Stellplatzverordnung auf 0,50 m bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Einwände.

Abstimmungsergebnis:

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

TOP 07 Gemeindekanal im Grundstück Obere Holzgasse 15
--

Sachvortrag:

Durch das gesamte, private Grundstück Fl.Nr. 433/4, Obere Holzgasse 15, verläuft eine gemeindliche Kanalleitung. Über die Einzelheiten dazu wurde der Grundstücks- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 29.11.2021, informiert. Dabei machte er sich ein Bild von den Setzungsschäden auf dem Grundstück. Man war sich darüber einig, dass diese durch die Kanalleitung entstanden sind.

Das Ingenieurbüro Horn aus Eibelsstadt hat dazu nun einen Sanierungsvorschlag, ausgearbeitet, der den Mitgliedern des Grundstücks- und Bauausschusses vorliegt (E-Mail des Büros Horn vom 02.11.2021). Danach belaufen sich die Kosten für das Beheben der Setzung an der westlichen Grundstücksgrenze auf ca. 7.000 € brutto. Die Sanierung sollte unter Anleitung des Ingenieurbüros Horn baldmöglichst durchgeführt werden.

Für den Kanal in Privatgrund gibt es keine grundbuchamtliche Sicherung. Dazu muss ebenfalls zeitnah eine Regelung getroffen werden.

Diskussionsverlauf:

Aus dem Grundstücks- und Bauausschuss wird die Meinung geäußert, dass sich der Gemeindekanal nun schon ca. 50 Jahre in dem Privatgrundstück Neun befindet. Wenn die Gemeinde nun die Sanierungskosten für das Herstellen der abgesackten Hoffläche verhindert, sollte für das Eintragen des Kanalleitungsrechts keine Entschädigung mehr geleistet werden.

Dem wird entgegnet, dass die Setzung durchaus damit zusammenhängen kann, dass der Kanalhausanschluss auf dem Grundstück über Jahre hinweg nicht an den Hauptkanal angeschlossen war, weshalb das Abwasser im Erdreich versickert ist. Die Grundstückseigentümer trifft hier kein Verschulden.

1. Bürgermeister Herpich weist auf die Stützmauer hin, die sich im Bereich der Setzung Richtung Westen geneigt hat und möglicherweise ebenfalls sanierungsbedürftig ist. Er schlägt vor, dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit anzubieten, die Mauer im Zuge der vom Ingenieurbüro vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahme zu richten.

Beschluss 1:

Unter Anleitung des Ingenieurbüros Horn aus Eibelstadt wird auf Grundlage der Kostenschätzung vom 29.10.2021 auf Kosten der Gemeinde Theilheim eine Sanierung des Hofes im westlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 433/2 vorgenommen. Dem Grundstückseigentümer wird das Angebot unterbreitet, sich an das Sanierungsmaßnahme zu beteiligen, um die Standsicherheit seiner Stützmauer an der westlichen Grundstücksgrenze sicherzustellen.

Beschluss 2:

Die Verwaltung wird weiter beauftragt, mit dem Grundstückseigentümer eine einmalige, angemessene Entschädigung für das grundbuchamtliche Eintragen eines Kanalleitungsrechts auf Fl.Nr. 433/2 zugunsten der Gemeinde Theilheim auszuhandeln. Der Grundstücks- und Bauausschuss ist darüber zu informieren.

Abstimmungsergebnis Beschluss 1:

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

Abstimmungsergebnis Beschluss 2:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

TOP 08 Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters

Keine Bekanntmachungen.

TOP 09 Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss

Auf Anfrage von Gemeinderat Elbert hin teilt 1. Bürgermeister Herpich mit, dass die Bodenschwellen im Triebweg abgebaut wurden, um einen ordnungsgemäßen Winterdienst gewährleisten zu können.

Bürgermeister Herpich informiert darüber, dass man für den Interims-Kindergarten am Sportgelände entlang des Triebwegs einen Fußgängerweg ausweisen wird. Das kann mit Pollern etc. geschehen. Die vorhandene Fahrbahn wurde bereits mit dem Bauhof ausgemessen. Ein Fußweg mit ca. 1,20 m Breite bei einer Restfahrbahnbreite von ca. 3,50 m ist möglich. Weiteres wird im Gemeinderat erörtert.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:19 Uhr

Für die Richtigkeit:

Thomas Herpich
1. Bürgermeister

Thomas Häusner
Schriftführer/in