



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

<b>Sitzung am:</b>	Freitag, 25. Juni 2021
<b>Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:</b>	16:00 Uhr
<b>Sitzungsbeginn nicht öffentlicher Teil:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	17:42 Uhr
<b>Ort:</b>	Saal der Jakobstalhalle

---

**Anwesend:**

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Herpich, Thomas

Stimmberechtigt: Mitglied des

Gemeinderates

Beck, Josef

Bell, Bernhard

Elbert, Andreas

Günther, Sven

Stoll, Marcus

Schriftführer

Häusner, Thomas

Nicht stimmberechtigt: Mitglied des

Gemeinderates

Mödl, Maximilian

**Abwesend:**

Stimmberechtigt: 3. Bürgermeister und

Mitglied des Gemeinderates

Endres, Bernd

Entschuldigt fehlend

Stimmberechtigt: Mitglied des

Gemeinderates

Gläßel, Marita B.

Entschuldigt fehlend - Vertretung für Endres,  
Bernd

## Tagesordnung zur Sitzung

### Öffentlich:

01	Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
02	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 23.04.2021 (öffentlicher Teil)
03	Parken von LKW über 7,5 t, von Wohnmobilen und Wohnwagen in Wohngebieten
03 A	Parken von LKW über 7,5 t, von Wohnmobilen und Wohnwagen auf dem Parkplatz am Sportgelände
03 B	Beschluss 2
04	Fahren gegen die Fahrtrichtung - Einbahnstraße am Triebweg
04 A	Beschluss 2
04 B	Beschluss 3
05	Antrag auf Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohnhaus mit Errichtung Carport und Garage, Grundstück Fl.Nr. 1784 und 1787/2, Dümpfelstraße 5
06	Antrag auf Wohnhausanbau, Grundstück Fl.Nr. 503/9, Reissgarten 21
07	Antrag auf Befestigung einer Gemeindefläche (Grundstück Fl.Nr. 49) vor dem Anwesen Brunnenstraße 9
08	Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters
08 A	Jakobstalhalle ab dem 25.06.2021 wieder uneingeschränkt geöffnet
09	Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss

## Öffentliche Sitzung

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

### **Sachvortrag:**

Erster Bürgermeister Herpich eröffnet die Ausschusssitzung und begrüßt die Gemeinderäte sowie die anwesenden Zuhörer\*innen.

Er weist auf die derzeit gültige Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung und die derzeit geltenden Hygienevorschriften der Jakobstallhall (Abstandsregeln und FFP2-maskenpflicht) hin. Er bittet die Rät\*innen beim Bewegen in der Halle eine FFP2-Schutzmaske zu tragen.

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

Entschuldigt sind Dritter Bürgermeister Endres und dessen Stellvertreterin, Gemeinderätin Gläßel.

Erster Bürgermeister Herpich weist auf die Ergänzung der Tagesordnung hin, was heute elektronisch erfolgte, aufgrund der Kurzfristigkeit aber auch noch in Papierform als Tischvorlage.

TOP 06 öffentlich – Sachvortrag mit Beschlussvorschlag  
Antrag auf Wohnhausanbau, Grundstück Fl.Nr. 503/9, Reissgarten 21 – Sachvortrag mit Beschlussvorschlag.

TOP 14 D nichtöffentlich – Ergänzung  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **Bürgerfragestunde:**

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

### **Beschluss:**

**Die Tagesordnung wird mit den Ergänzungen / Erweiterungen genehmigt.**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

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

**Sachvortrag:**

Es wird festgestellt, dass das Protokoll zu dieser Sitzung nicht als Anlage beigefügt war.

**Beschluss:**

**Die Genehmigung des Protokolls wird zurückgestellt.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 03** Parken von LKW über 7,5 t, von Wohnmobilen und Wohnwagen in Wohngebieten

**Sachvortrag:**

Das Parken von LKWs über 7,5 t sowie von Wohnmobilen und Wohnwagen in den Wohngebieten von Theilheim nimmt überhand. Es soll im Grundstücks- und Bauausschuss grundsätzlich über dieses Thema debattiert werden.

Mittlerweile häufen sich die Beschwerden aus der Paradiesstraße, der Dümpfel- und Lehmgrubenstraße und aus dem Reissgarten (Pfarrer-Hetterich-Straße und Triebweg).

Gemäß § 12, Abs. 3a der Straßenverkehrsordnung, ist das Parken von LKW über 7,5 t in Wohngebieten **nicht** erlaubt. Aufgrund der Ruhestörung, die LKWs verursachen, dürfen Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 Tonnen und Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über zwei Tonnen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht in Wohngebieten parken. An Sonn- und Feiertagen gilt dieses Verbot ganztägig.

**Diskussionsverlauf:**

Es wird darüber informiert, dass die Gemeinde Maßnahmen nur für eigene Straßen treffen kann. Für die Staatsstraße 2272 und für die Kreisstraße WÜ 64 können keine Reglementierungen beschlossen werden. Mit einer Verkehrssatzung und einer entsprechenden Beschilderung im Verbund mit einer Überwachung könnten Verstöße geahndet werden.

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses werden davon in Kenntnis gesetzt, dass das Landratsamt Würzburg die Gemeinde Theilheim in Sachen Verkehrsüberwachung mit Nachbargemeinden leider „auf die Füße“ getreten ist. Es werden bereits Gespräche mit umliegenden Gemeinden, mit dem Ziel einen neuen Zweckverband zu gründen, geführt.

Aus dem Gremium wird darauf aufmerksam gemacht, dass Tonnagebeschränkungen etc. nur in allgemeinen Wohngebieten greifen. Dass LKWs auf der Staatsstraße abgestellt werden, erfüllt den Zweck, den sich die Gemeinde durch das Markieren von Parkflächen wünscht. Der Verkehrsteilnehmer wird dadurch gezwungen, die Fahrbahnseiten zu wechseln und langsamer und vorsichtiger zu fahren.

Erster Bürgermeister Herpich ist der Ansicht, dass der Schwerverkehr auf den Innerortsstraßen die Infrastruktur schädigt. Er ist der Ansicht, dass dagegen etwas unternommen werden muss. Man wird sich in anderen Landkreisgemeinden darüber informieren, was auf diesem Sektor getan wurde oder in Planung ist und dann darüber berichten.

### **Beschluss:**

**Das Thema Parken von LKW über 7,5 t, von Wohnmobilen und Wohnwagen in Wohngebieten wird nach der Sommerpause im Gemeinderat behandelt.**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

### **TOP 03 A** Parken von LKW über 7,5 t, von Wohnmobilen und Wohnwagen auf dem Parkplatz am Sportgelände

### **Sachvortrag:**

Mittlerweile werden regelmäßig LKWs über 7,5 t, Wohnmobile und Wohnwagen auf dem Parkplatz am Sportgelände abgestellt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dies durch eine entsprechende Beschilderung zu unterbinden ist. So werden durch solche Fahrzeuge die Zugänge zum Spielplatz, zu den Glascontainern und auch zu dem Fernsehumschalter mit den darauf befindlichen Mobilfunkantennen blockiert.

Das Problem in diesem Bereich wird wohl auch durch einen Wohnungsvermieter verursacht, der auch mit LKW Parkplätzen wirbt:

<https://www.monteurzimmer.de/wohnung/97288-theilheim-f3761737f0>

Dies ist besonders ärgerlich, weil der Spielplatz am Triebweg und auch der Sportplatz, gerade an Wochenenden, beliebte Freizeitziele sind. Ebenso ist dieser Parkplatz der Startpunkt für unsere beiden Europäischen Kulturwanderwege.

Mit dem Außendienstmitarbeiter der Fa. Bremicker Verkehrstechnik, über die die Gemeinde in der Regel die Verkehrsschilder bezieht, wurde in der Angelegenheit Kontakt geknüpft. Er hat folgende Beschilderung vorgeschlagen:

Zeichen 283 StVO	-	Absolutes Halteverbot
Zeichen 1010-51 StVO	-	Gilt für Kraftfahrzeuge mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t einschließlich ihrer Anhänger und Zugmaschinen, ausgenommen Pkw und Kraftomnibusse
Zeichen 10-10-67	-	Gilt für Wohnmobile

**Diskussionsverlauf:**

Es wird festgestellt, dass die vorgeschlagene Beschilderung nicht für PKWs gilt. Es wird die Gefahr gesehen, dass die LKWs, die auf dem Platz abgestellt werden, dann in den Wohnstraßen stehen.

In punkto Monteurzimmervermietung in der Pfarrer-Hetterich-Straße hat die Gemeinde mittlerweile das Landratsamt Würzburg eingeschaltet und um eine bau- und gewerberechtliche Überprüfung gebeten, da diese nach Ansicht der Verwaltung in allgemeinen Wohngebieten (WA1) genehmigungspflichtig sind.

Aus dem Grundstücks- und Bauausschuss wird vorgeschlagen, die Beschilderung um das Zusatzzeichen „Gilt auf dem gesamten Platz“ zu ergänzen.

**Beschluss 1:**

**Aufgrund des Vorschlags aus dem Grundstücks- und Bauausschuss wird das Zusatzzeichen „Gilt auf dem gesamten Platz“ beschlossen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 03 B** Beschluss 2**Sachvortrag:**

Zu diesem Punkt wurde ein zweiter Beschluss gefasst.

**Beschluss:**

**Für den Parkplatz am Sportgelände wird mit dem Verkehrszeichen 283 StVO ein absolutes Halteverbot erlassen. Dieses wird konkretisiert mit den Verkehrszeichen 1010-51 und 1010-67 StVO entsprechend der Darlegung des Sachvortrags sowie mit dem Zusatzzeichen „Gilt auf dem gesamten Platz“.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 04    Fahren gegen die Fahrtrichtung - Einbahnstraße am Triebweg****Sachvortrag:**

Es muss immer wieder beobachtet werden, dass Verkehrsteilnehmer die Einbahnstraßenregelung für den Triebweg ignorieren und dies auch noch mit teilweise rücksichtsloser Fahrweise.

Bei Begegnungsverkehr kann dies sehr gefährlich werden, weil der Triebweg zum einen sehr schmal und zum anderen sehr steil ist. Dieser Weg wird von vielen Kindern und Jugendlichen auf dem Weg zum Bus, zur Schule und zum Kindergarten genutzt.

Es wird deshalb Handlungsbedarf gesehen. Eine Möglichkeit, die Verkehrsteilnehmer zu sensibilisieren, stellen Fahrbahnschwellen dar, die am Eibelstädter Weg, wo der Triebweg beginnt, angebracht werden könnten.

**Diskussionsverlauf:**

Im Grundstücks- und Bauausschuss ist man der Ansicht, dass Fahrbahnschwellen, wie sie bereits in der Reisgrube oder in der Oberlehrer-Beck-Straße montiert sind, ein probates Mittel sein können, die Verkehrsteilnehmer daran zu hindern, den Triebweg in falscher Richtung zu befahren. Es werden Bedenken wegen der talwärts fahrenden Verkehrsteilnehmer geäußert. Für sie können Schwellen durchaus zur Gefahr werden. Dazu wird vorgeschlagen, mit dem Zeichen „Unebene Fahrbahn“ entgegenzusteuern.

Es wird für notwendig gehalten, für die Radfahrer auf eine Schwelle zu verzichten, sollte man sich für diese Maßnahme entscheiden. Weiter gilt es darüber zu befinden, in welcher Stärke man Schwellen anschafft. So gibt es welche mit 3 cm und 5 cm Höhe.

**Beschluss 1:**

**Wer ist für das Anschaffen der starken Schwellen mit 5 cm?**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	3
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

**Damit ist das Anschaffen von Schwellen mit einer Stärke von 5 cm abgelehnt.**

**TOP 04 A** Beschluss 2**Sachvortrag:**

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses haben zu diesem Punkt weitere Beschlüsse gefasst.

**Beschluss 2:**

**Wer ist dafür, dass für die Radfahrer in der vorgesehenen Schwellenreihe eine Mittelfurche freigelassen wird?**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 04 B** Beschluss 3**Sachvortrag:**

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses haben zu diesem Punkt weitere Beschlüsse gefasst.

**Beschluss:**

**Am Beginn des Triebwegs am Eibelstädter Weg werden Fahrbahnschwellen mit einer Stärke von 3 cm angebracht. Für die Radfahrer wird eine Mittelfurche freigelassen. Für die Verkehrsteilnehmer, die talwärts fahren, wird durch das Verkehrszeichen „Unebene Fahrbahn“ auf die Schwelle hingewiesen.**

**Abstimmungsergebnis:**

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



**TOP 05** Antrag auf Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohnhaus mit Errichtung Carport und Garage, Grundstück Fl.Nr. 1784 und 1787/2, Dümpfelstraße 5

### **Sachvortrag:**

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1784 und 1787/2 an der Dümpfelstraße ist der Anbau eines Wohnhauses an ein bestehendes Wohnhaus mit Errichtung eines Carports und einer Garage vorgesehen. Das Bestandsgebäude Dümpfelstraße weist 2 Wohneinheiten auf. Im Süden soll auf dem Bestandsgebäude mit 2 Garagen, einem Fahrradraum sowie Waschküche und Technikraum eine Wohnung auf 2 Ebenen mit Flachdach errichtet werden. Die Wohnflächen-erweiterung beträgt 206,10 m<sup>2</sup>.

Die Baugrundstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes im Altort. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen des § 34 BauGB sind erfüllt.

In punkto Pkw-Stellplätze stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten	-	2 Stellplätze
Neues Wohngebäude mit einer Wohneinheit über 150 m <sup>2</sup>	-	3 Stellplätze

Dieser Forderung werden die Bauherren mit 3 Garagen, einem Carport und einem offenen Stellplatz gerecht.

Die Grundstücksnachbarn haben die Baupläne unterzeichnet und damit ihr Einverständnis dokumentiert. Die Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 1788 ist verstorben. Weil die erbrechtliche Situation noch nicht geklärt ist, fehlt hier die Zustimmung.

### **Diskussionsverlauf:**

Erster Bürgermeister Herpich stellt fest, dass die Löschwasserversorgung im Brandfall gesichert ist.

### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.**

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 06**     Antrag auf Wohnhausanbau, Grundstück Fl.Nr. 503/9, Reissgarten 21

**Sachvortrag:**

Der Bauherr hat die Absicht, das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 503/9, Reissgarten 21, um ein Esszimmer zu erweitern. Die Erweiterung soll im Osten auf der bestehenden Garage erfolgen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reissgarten“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden wie folgt tangiert:

- Die Baugrenze im Osten wird um ca. 5 m überschritten.
- Der Anbau ist mit einem Flachdach vorgesehen. Flachdächer lässt der Bebauungsplan nur für Garagen zu. Ansonsten sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 48° zulässig.

Dazu wird festgestellt, dass die Baugrenze mit der bestehenden Garage, auf der die Wohnhauserweiterung erfolgen soll, bereits überschritten ist. Ein Satteldach auf dem Anbau würde das Gebäude, welches direkt auf der Grenze zum öffentlichen Grund steht, sehr wuchtig wirken lassen. Gegen die Bebauungsplanüberschreitungen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Einwände. Die Grundzüge der Bauleitplanung werden dadurch nicht infrage gestellt. Der Anbau fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.

Im Zuge der Untersuchung des Wasserversorgungsnetzes wurde festgestellt, dass die Löschwasserversorgung im Baugebiet „Reissgarten nicht regelmäßig gesichert ist. Das Büro ALKA, welches dazu umfangreiche Erhebungen durchgeführt hat, wurde dazu um Stellungnahme gebeten. Diese liegt noch nicht vor.

**Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. In punkto Baugrenzenüberschreitung und Abweichung von der vorgeschriebenen Dachform wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reissgarten“ ausgesprochen.**

**Das gemeindliche Einvernehmen erfolgt unter der Voraussetzung, dass das Büro ALKA aus Haßfurt bestätigt, dass in punkt Brandschutz / Löschwasserversorgung keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.**

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	2
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	6

<b>TOP 07</b>	<b>Antrag auf Befestigung einer Gemeindefläche (Grundstück Fl.Nr. 49) vor dem Anwesen Brunnenstraße 9</b>
---------------	---

**Sachvortrag:**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 432/3, Brunnenstraße 9, wurde ein Wohnhaus errichtet. An das Baugrundstück grenzt das gemeindliche Grundstück Fl.Nr. 49 an, welches größtenteils asphaltiert ist. In einer kleinen Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> aus Fl.Nr. 49 waren Büsche eingesetzt, weshalb diese nicht befestigt ist. Die Bauherren haben nun darum gebeten, die 5 m<sup>2</sup> auf eigene Kosten pflastern zu dürfen.

Aus gemeindlicher Sicht bestehen dagegen keine Einwände, wenn darüber eine entsprechende Vereinbarung geschlossen wird. Diese muss folgenden Mindestinhalt haben:

- Für Personen- oder Sachschäden, die durch die Inanspruchnahme der Gemeindefläche entstehen, übernimmt die Gemeinde Theilheim keinerlei Haftung. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 432/3 haben für alle Schäden aufzukommen, die durch die Nutzung der Fläche entstehen.
- Die Unterhaltungspflicht für die Fläche liegt bei den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 432/3.
- Die Einräumung des Nutzungsrechts erfolgt in stets widerrufbarer Weise ohne Angabe von Gründen.
- Die Gemeinde ist zu keinerlei Ersatzleistungen verpflichtet, sollte sie von ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen

**Diskussionsverlauf:**

Es wird festgestellt, dass die kleine Fläche für die Gemeinde keinen Nutzen hat. Es wird die Meinung vertreten, sie den Eigentümern des Grundstücks Brunnenstraße 9 zum Erwerb anzubieten. Damit wären die Rechtsverhältnisse klar geregelt. Als Richtschnur sollte der Grundstückspreis angenommen werden, der vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Würzburg für solche Flächen im Innenbereich von Theilheim ermittelt wurde.

**Beschluss:**

**Dem Eigentümer des Grundstücks Brunnenstraße 9 wird angeboten, die Fläche von ca. 5 m<sup>2</sup> aus dem Gemeindegrund Fl.Nr. 49, die er befestigen möchte, zu kaufen, und zwar zu dem vom Gutachterausschuss beim Landratsamt Würzburg festgesetzten Richtpreis für solche Flächen im Innenbereich.**

**Abstimmungsergebnis:**

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

**TOP 08** Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters

**TOP 08 A** Jakobstalhalle ab dem 25.06.2021 wieder uneingeschränkt geöffnet

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Jakobstalhalle ab dem 25.06.2021 wieder uneingeschränkt geöffnet ist. So konnte die Sicherheitsbeleuchtung wieder ertüchtigt werden.

**TOP 09** Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss

Es erfolgen keine Fragen aus dem Grundstücks- und Bauausschuss.

**Ende der öffentlichen Sitzung: 17:00 Uhr**

**Für die Richtigkeit:**

Thomas Herpich  
1. Bürgermeister

Thomas Häusner  
Schriftführer/in