



## **Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses**

**Sitzung am:** Freitag, 18. Februar 2022  
**Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:** 16:00 Uhr  
**Teil:**  
**Sitzungsende öffentlicher Teil:** 16:40 Uhr  
**Ort:** Vereinsraum Jakobstalhalle

### **Teilnehmer:**

Erster Bürgermeister	Herpich Thomas	
Dritter Bürgermeister	Endres Bernd	
Gemeinderat	Beck Josef	
Gemeinderat	Bell Bernhard	
Gemeinderat	Elbert Andreas	
Gemeinderätin	Gläßel Marita B.	(Vertretung für Sven Günther)
Gemeinderat	Stoll Marcus	

### **Entschuldigt:**

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

### **Schriftführer/-in:**

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

**Die Beschlussfähigkeit des Ausschusses war gegeben.**

1. Bürgerfragestunde
2. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.12.2021 (öffentlicher Teil)
4. Bekanntmachung von Beschlüssen aus der Sitzung vom 29.09.2021, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist
5. Antrag auf Umbaumaßnahmen und Errichtung von 7 Ferienwohnungen, Grundstück Fl.Nr. 1479, Randersackerer Straße 8
6. Parkzone in der Oberlehrer-Beck-Straße
7. Befristete Weitervermietung des Anwesens Hauptstraße 2
8. Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters
- 8.1 Löschwasserkisterne Reissgarten ist eingebaut
- 8.2 Neueröffnung des Friseursalons Avsar, in der ehemaligen Sparkasse
9. Fragen der Ausschussmitglieder
- 9.1 Ablagerungen unter der Brücke am Tannenweg
- 9.2 Wassereinlaufrinnen Winterleitenstraße
- 9.3 Sondersitzung Verkehr

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

Erster Bürgermeister Herpich eröffnete um 16:00 Uhr die Sitzung und begrüßte die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses und die anwesenden Besucher:innen.

3. Bürgermeister Endres stimmt zu TOP 3 (Genehmigung der Niederschrift) nicht mit, weil er nach der Abstimmung gegen 16:03 Uhr zur Sitzung erscheint.

<b>TOP 1.</b>	<b>Bürgerfragestunde</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

Er weist auf die derzeit gültige Bayerische Infektionsschutzmaßnahmenverordnung hin, nach der die Sitzungen des Gemeinderats unter Einhaltung der geltenden Hygienevorschriften und Abstandsregelungen stattfinden dürfen.

Während des gesamten Aufenthalts in der Jakobstalhalle ist eine FFP2-Maske zu tragen. Den Ausschussmitgliedern sowie den Besucherinnen und Besuchern ist es freigestellt, ob diese am Sitzplatz eine Maske tragen.

In der vorgezogenen Bürgerfragestunde, die gemäß Satzung höchstens 30 Minuten dauern darf, haben die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit Fragen zu stellen. Diese sollen nach Möglichkeit in der Sitzung beantwortet werden.

Kann eine Frage nicht direkt beantwortet werden, soll die Antwort innerhalb von drei Wochen schriftlich erfolgen.

#### **Diskussionsverlauf:**

Keine.

<b>TOP 2.</b>	<b>Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

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

#### **Beschluss 1:**

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

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

<b>TOP 3.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.12.2021 (öffentlicher Teil)</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung erhält der Ausschuss 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 1:**

Die Niederschrift vom 10.12.2021 (öff. Teil) wird genehmigt. 3. Bürgermeister Endres nimmt an der Abstimmung nicht teil, weil er zur Sitzung um 16:03 Uhr nach der Abstimmung eintrifft

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

<b>TOP 4.</b>	<b>Bekanntmachung von Beschlüssen aus der Sitzung vom 29.09.2021, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

Gemäß Art. 52 Abs. 3 GO sind die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Bei folgenden, in nichtöffentlichen Sitzungen behandelten Beschlüssen bzw. der Bekanntgabe von Dringlichkeitsentscheidungen des Ersten Bürgermeisters ist die Geheimhaltung entfallen:

Datum	Gremium	Nr.	Tagesordnungspunkt
29.09.2021	Grundstücks- und Bauausschuss	TOP 18 A	<b>Entlastungskanal Reissgarten</b>  <b>Nachtrag Nr. 12 - Kastenrinne liefern und herstellen</b>  Beschluss: Der Nachtrag Nr. 12 der Fa. Otto Heil aus Eltingshausen vom 30.08.2021, festgestellt vom Ingenieurbüro Horn aus Eibelstadt mit brutto 10.742,09 €, wird genehmigt.
		TOP 18 B	<b>Nachtrag Nr. 13 - Übergänge von Steinzeug auf Polypropylen</b>  Beschluss: Der Nachtrag Nr. 13 der Fa. Otto Heil aus Eltingshausen vom 03.09.2021, festgestellt vom Ingenieurbüro Horn aus Eibelstadt mit brutto 4.048,38 €, wird genehmigt.
		TOP 18 C	<b>Bodenentsorgung aus Kanalbau</b> Beschluss: Die Fa. LZR aus Kitzingen erhält auf Grundlage des

Datum	Gremium	Nr.	Tagesordnungspunkt
		TOP 19	<p>Angebots vom 08.09.2021, festgestellt vom Ingenieurbüro Horn aus Eibelstadt mit brutto 12.661,60 €, den Auftrag für das Entsorgen von ca. 760 t Erdmaterial aus der Baumaßnahme Entlastungskanal Reissgarten.</p> <p><b>Grunderwerb im Bereich "Tann"; Genehmigung des Kaufvertrags</b></p> <p>Beschluss: Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Theilheim nimmt vollinhaltlich Kenntnis vom Inhalt des Kaufvertrags Urk.R.Nr. 1400/2021 vom 27.07.2021, abgeschlossen vor dem Notar XXXXXX, Domstraße 5, 97070 Würzburg, und genehmigt diesen in allen Teilen.</p>
		TOP 20	<p><b>Erwerb eines Gartengrundstücks; Genehmigung des Kaufvertrags</b></p> <p>Beschluss: Der Grundstücks- und Bauausschuss der Gemeinde Theilheim nimmt vollinhaltlich Kenntnis von dem Kaufvertrag Urk.R.Nr. 1706/2021 vom 14.09.2021, abgeschlossen vor dem Notar XXXXXX, Domstraße 5, 97070 Würzburg, und genehmigt ihn in allen Teilen.</p>

<b>TOP 5.</b>	<b>Antrag auf Umbaumaßnahmen und Errichtung von 7 Ferienwohnungen, Grundstück Fl.Nr. 1479, Randersackerer Straße 8</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1479, Randersackerer Straße 8, befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Für das bestehende Wohngebäude sind folgende bauliche Maßnahmen geplant:

- Abbruch des Dachgeschosses, eines Wintergartens und eines Windfangs
- Sanierung des Altbestandes zu einem Effizienzhaus 85 EE
- Aufstockung des Bestandsgebäudes mit Schaffung von 7 Wohneinheiten, 3 davon als Ferienwohnungen mit Terrassen und Balkonanbau

Das Grundstück Fl.Nr. 1479 liegt im Altort von Theilheim, wo es keinen Bebauungsplan gibt. Die Zulässigkeit bemisst 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 Maßgaben des § 34 BauGB liegen vor.

Sämtliche Grundstücksnachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Laut Baubeschreibung werden auf dem Baugrundstück 11 Pkw-Stellplätze errichtet. Die Prüfung der Stellplätze unterliegt dem Landratsamt Würzburg als Baugenehmigungsbehörde.

**Diskussionsverlauf:**

Es wird festgestellt, dass 11 Pkw-Stellplätze notwendig sind, betrachtet man die Festlegungen in der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit den angegebenen Wohnungsgrößen. Die Stellplätze sind in der Planung so eingezeichnet, dass die ständige Anfahrmöglichkeit nicht gegeben ist. Das Baugrundstück ist jedoch ausreichend groß, um die Stellplatzanordnung zu korrigieren.

**Beschluss 1:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Stellplatzanordnung ist zu überprüfen.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>TOP 6.</b>	<b>Parkzone in der Oberlehrer-Beck-Straße</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Der Grundstücks- und Bauausschuss hatte sich in seiner Sitzung am 23.10.2020 mit dem Thema Parkplatzprobleme an der Schule befasst. Es wurde folgender Beschluss gefasst:

Sechs Parkplätze vor dem Altbau der Schule stehen den vier hauptamtlichen Lehrkräften und den beiden Fachlehrern der Schule zur Verfügung. Ein Stellplatz wird für Lieferanten und den gemeindlichen Bauhof reserviert.

In der Oberlehrer-Beck-Straße werden auf der Spielplatzseite für das Personal des Kindergartens Parkflächen für ca. 15 Fahrzeuge ausgewiesen. Dort dürfen nur Berechtigte mit Parkausweis in der Zeit von 07.00 Uhr früh bis 16.00 Uhr nachmittags halten.

Die Parkausweise werden für eine jährliche Pauschale von  
30 €/Stück von der Gemeinde ausgegeben.

In der Randersackerer Straße wird hinter der Verkehrsinsel zur Verbesserung der Verkehrssicherheit ein eingeschränktes Halteverbot erlassen.

Sämtliche Maßnahmen werden mit der Verkehrspolizei Würzburg abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: 6 : 1.

Die Parkflächen wurden mittlerweile ordnungsgemäß ausgewiesen. Ein Anwohner aus der Oberlehrer-Beck-Straße 24 ist nun damit nicht einverstanden, was er der Gemeinde mit Schreiben vom 31.12.2021 mitgeteilt hat. Um aus dem Grundstück ausparken, ist nunmehr ein mehrmaliges Rangieren notwendig. Er hat deshalb vorgeschlagen, Parkmöglichkeiten im Bereich des Anwesens Oberlehrer-Beck-Straße 28 auszuweisen.

Durch das Ausweisen von Parkflächen gegenüber dem Grundstück Oberlehrer-Beck-Straße 24 hat sich nach Ansicht der Verwaltung an der bisherigen Situation nichts Grundlegendes geändert. Dort hatte man auch schon vorher parken dürfen, weil die Straße ausreichend breit ist. Durch den Interims-Kindergarten hat sich die Parkplatzsituation für die nächsten 2 Jahre sowieso entspannt.

**Diskussionsverlauf:**

Es wird konstatiert, dass derzeit nur 4 Pkw-Stellplätze markiert sind, was daran liegt, dass das Material zu Ende gegangen ist. Der Kindergarten hat einen Personalstand von über 20 Personen. Die meisten kommen mit dem eigenen Fahrzeug. Die Stellplätze werden deshalb benötigt. Aufgrund der anstehenden Baumaßnahme Kindergarten kann während der Bauphase von einer Umsetzung der Parkzonenausweisung abgesehen werden.

Man ist sich im Grundstücks- und Bauausschuss darüber einig, dass eine Verschiebung der Parkzone derzeit nicht in Betracht kommt, weil diese bewusst so gewählt wurde. Zudem besteht die Gefahr, dass man durch eine Verlagerung auf neue Widerstände stößt.

**Beschluss 1:**

Die jetzige Regelung wird aufrechterhalten. Der Grundstücks- und Bauausschuss befasst sich mit dem Thema wieder und nimmt eine Neubewertung vor, wenn der Betrieb im neuen Kindergarten angelaufen ist.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>TOP 7.</b>	<b>Befristete Weitervermietung des Anwesens Hauptstraße 2</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde Theilheim hat im April 2020 das Anwesen Hauptstraße 2 in Theilheim mit einer Fläche von 589 m<sup>2</sup> gekauft. Das bestehende Mietverhältnis wurde übernommen. Die Wohnfläche beträgt 72 m<sup>2</sup>. Die Mieterin hat den Mietvertrag nun fristgerecht zum 30.04.2022 gekündigt.

Die Gemeinde hat das Grundstück erworben, um mit weiteren Flächen, die man dort bereits gekauft hat, ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln. Ein solches Konzept braucht Zeit und Überlegung. Wenn ein Wohngebäude nicht genutzt wird, verfällt die Struktur zusehends. Es ist deshalb zu überlegen, ob man es auch weiterhin vermietet. Denkbar ist ein Mietvertrag zunächst auf ein Jahr mit der Option der Verlängerung.

**Diskussionsverlauf:**

1. Bürgermeister Herpich legt dar, dass man im Rahmen der Städtebauförderung ein Konzept für den Altort entwickeln möchte. Das betrifft dann auch das Anwesen Hauptstraße 2. Dieser Prozess muss aber noch angestoßen werden. Bis dann das notwendige „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept“ steht, dauert es mindestens noch 2 Jahre. Man sollte das Wohngebäude nicht so lange leer stehen lassen, sondern versuchen, es zunächst für 2 Jahre mit der Option auf Verlängerung wieder zu vermieten.

Aus dem Gremium wird der Vorschlag unterbreitet, das Anwesen als Obdachlosenunterkunft vorzuhalten. Dafür sieht der Sitzungsleiter keine Veranlassung. So hatte man in letzter Zeit keinen Fall mehr von drohender Obdachlosigkeit. Auch gegenwärtig nichts in dieser Richtung bekannt.

Dazu wird ergänzt, dass sich alleine die Kostenschätzung für den Umbau der elektrischen Anlage im Anwesen Untertorgasse 1, welches als Obdachlosenunterkunft geplant ist, auf ca.

20.000 € beläuft. In Anbetracht weiterer hoher Investitionen stellt sich die Frage, ob das Unterbringen von Obdachlosen in einem Gasthaus etc. nicht doch günstiger ist.

#### **Beschluss 1:**

Mit der jetzigen Mieterin wird ein Besichtigungstermin vereinbart, um den Wohnwert festzustellen. Zu Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Mieterin erfolgt die Besichtigung durch die weiblichen Mitglieder des Gemeinderats. Eine Entscheidung über die weitere Verwendung erfolgt dann im Anschluss.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>TOP 8.</b>	<b>Bekanntgaben des Ersten Bürgermeisters</b>
Lfd. Nr.	

<b>TOP 8.1</b>	<b>Löschwasserzisterne Reissgarten ist eingebaut</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

Die 100 m3 große Löschwasserzisterne wurde am 10. Februar geliefert und bis zum Abend eingebaut. Die Anlieferung gestaltete sich schwierig, da der Tieflader mit der Zisterne an der Ecke Brunnenstraße / Eibelstädter Weg steckenzubleiben drohte.

Mit Hilfe der Freiwilligen Feuerwehren Theilheim und Rottendorf, konnte der Auflieger in die passende Richtung gezogen werden, so dass sich die Zisterne bis zum Abend an ihrem vorgesehenen Platz befand. Mittlerweile ist die Baugrube wieder komplett eingeebnet. Es folgen noch Befestigungsarbeiten um die Befahrbarkeit für die Feuerwehr sicherzustellen.

Es fehlen noch der Deckel und das Saugrohr für den Löschwasserbehälter.

<b>TOP 8.2</b>	<b>Neueröffnung des Friseursalons Avsar, in der ehemaligen Sparkasse</b>
Lfd. Nr.	

#### **Sachverhalt:**

Der Friseursalon von XXXXXXXX, in der Reissgrube 1 (ehemaliges Sparkassengebäude), öffnet am 1. März 2022 seine Türen.



<b>TOP 9.</b>	<b>Fragen der Ausschussmitglieder</b>
Lfd. Nr.	

<b>TOP 9.1</b>	<b>Ablagerungen unter der Brücke am Tannenweg</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Gemeinderätin Gläßel und Gemeinderat Hofmann machen auf die Notwendigkeit aufmerksam, das Bachbett im Bereich der Brücke Tannenweg – Brückenstraße zu räumen, nachdem sich dort viel Schwemmmaterial gesammelt hat.

<b>TOP 9.2</b>	<b>Wassereinlaufrinnen Winterleitenstraße</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

3. Bürgermeister Endres weist auf die Verpflichtung der Anlieger in der Winterleitenstraße (aktuelle Ausbaustrecke) hin, ihre Flächen, auf denen sich Niederschlagswasser sammelt, welches bislang auf die Straße floss, ordnungsgemäß an den Entwässerungskanal anzubinden.

<b>TOP 9.3</b>	<b>Sondersitzung Verkehr</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Gemeinderat Stoll macht darauf aufmerksam, dass auf den Pkw-Stellplätzen am Allwetterplatz mittlerweile dauerhaft Anhänger etc. abgestellt werden. 14 Tage sind erlaubt. Dann müssen sie bewegt werden. Man ist sich darüber einig, dass dies künftig eine Sache der Verkehrsüberwachung ist, der sich die Gemeinde Theilheim angeschlossen hat.

In diesem Zusammenhang wird die Sondersitzung am 23.02.2022 angesprochen. In dieser wird man sich primär mit der Verkehrssituation zur Interims-Kita am Sportgelände befassen.

3. Bürgermeister Endres und Gemeinderat Elbert entschuldigen sich für diese Sitzung.

**Für die Richtigkeit:**

---

Thomas Herpich  
Erster Bürgermeister

---

Thomas Häusner  
Bauamt