



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

**Sitzung am:** Mittwoch, 20. Juli 2022  
**Sitzungsbeginn öffentlicher Teil:** 17:00 Uhr  
**Teil:**  
**Sitzungsende öffentlicher Teil:** 17:30 Uhr  
**Ort:** Vereinsraum Jakobstalhalle

### Teilnehmer:

Zweite Bürgermeisterin	Ruf Karoline
Dritter Bürgermeister	Endres Bernd
Gemeinderat	Elbert Andreas
Gemeinderat	Günther Sven
Gemeinderat	Stoll Marcus

### Entschuldigt:

Erster Bürgermeister	Herpich Thomas
Gemeinderat	Beck Josef
Gemeinderat	Bell Bernhard

### Schriftführer/-in:

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

**Die Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses war gegeben.**

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnung öffentliche Sitzung</b>
------------	---

- 01.** Bürgerfragestunde
- 02.** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
- 03.** Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.05.2022 (öffentlicher Teil)
- 04.** Bekanntmachung von Beschlüssen aus der Sitzung vom 18.02.2022, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist
- 05.** Antrag auf Umbau eines Dreifamilienhauses zum Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 1793/1, Lehmgrubenstraße 14
- 06.** Bauvoranfrage wegen Umnutzung einer Scheune zur Wohnnutzung, Grundstück Fl.Nr. 1517/3, Randersackerer Str. 14
- 07.** Bebauungsplan Reisgrube - Veränderungssperre; Errichtung einer PV-Anlage auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 64/2, Reisgrube 4
- 08.** Absolutes Halteverbot in der Kirchbergstraße
- 09.** Informationen der Zweiten Bürgermeisterin
- 10.** Fragen der Ausschussmitglieder

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

Zweite Bürgermeisterin Ruf eröffnete um 17:00 Uhr die Sitzung und begrüßte die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses und die anwesenden Besucherinnen und Besucher.

<b>TOP 01.</b>	<b>Bürgerfragestunde</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

In der vorgezogenen Bürgerfragestunde, die gemäß Geschäftsordnung höchstens 30 Minuten dauern darf, haben die Bürger\*innen die Gelegenheit Fragen an den Ausschuss – begrenzt auf dessen Aufgabenbereich - 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.

Die Fragen werden in die Niederschrift der Sitzung aufgenommen.

Es wird angefragt, ob man als Bürger von der Kindergartenbaustelle etwas Abbruchholz zum Verbrennen bzw. Basteln holen darf. Es wurde mit dem Anfragenden vereinbart, sich am nächsten Tag um 16:00 Uhr mit ihm an der Baustelle zu treffen, um den Umfang der Entnahme mit dem Abbruchunternehmen abzustimmen. Wichtig ist es dabei, dass es zu keinen Bauverzögerungen und Gefährdungen kommt.

<b>TOP 02.</b>	<b>Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Zweite Bürgermeisterin Ruf stellt fest, dass die Einladung ordnungsgemäß und fristgerecht ergangen ist. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Aufgrund eines Einsatzes der Freiwilligen Feuerwehr am 19.07.2022 ist dringlich über die Festsetzung eines absoluten Halteverbots in der Kirchbergstraße zu beraten. Eine Dringlichkeit ist gegeben, da ein weiterer Rettungseinsatz jederzeit erforderlich sein kann.

**Beschluss 1:**

1.

Die Tagesordnung wird dringlich um den TOP 9 „Absolutes Halteverbot in der Kirchbergstraße“ ergänzt.

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Mit der ergänzten Tagesordnung besteht Einverständnis.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

<b>TOP 03.</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 13.05.2022 (öffentlicher Teil)</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung ist diesem TOP als Anlage beigefügt.

**Beschluss 1:**

Die Niederschrift vom 13.05.2022 (öff. Teil) wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 4 : 0****Abstimmungsbemerkung:**

Gemeinderatsmitglied Elbert nimmt an der Abstimmung nicht teil, weil er für die Sitzung entschuldigt war.

<b>TOP 04.</b>	<b>Bekanntmachung von Beschlüssen aus der Sitzung vom 18.02.2022, für die die Nichtöffentlichkeit weggefallen ist</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

In der nichtöffentlichen Sitzung am 18.02.2022 wurden keine Beschlüsse gefasst, bei denen die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

<b>TOP 05.</b>	<b>Antrag auf Umbau eines Dreifamilienhauses zum Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 1793/1, Lehmgrubenstraße 14</b>
Lfd. Nr.	

### **Sachverhalt:**

Es ist vorgesehen, ein bestehendes Dreifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 1793/1, Lehmgrubenstraße 14, zu einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung umzubauen. Des Weiteren soll eine Doppelgarage mit Abstellraum errichtet werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan – Teil II“. Dessen Festsetzungen werden in Bezug auf die Baugrenze nicht eingehalten.

Überschreitung der Baugrenze mit einem Anbau Richtung Osten in der Größenordnung von 1,05 m x 5,73 m wegen Anbau eines Windfangs mit Garderobe. Die Überschreitung ist untergeordnet und aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Öffentliche oder nachbarliche Interessen werden dadurch nicht tangiert.

Überschreitung der Baugrenze mit der Doppelgarage und Abstellraum. Die bereits vorhandene Doppelgarage, die sich komplett außerhalb der Baugrenze befindet, wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Unter städtebaulichen Aspekten betrachtet ist die Überschreitung vertretbar. Bei Garagen und Carports wurden bereits bei zahlreichen Bauvorhaben Befreiungen dieser Art ausgesprochen. Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Hoffläche von Süden her, weshalb es zu keiner Beeinträchtigung des Straßenverkehrs kommt.

Sämtliche Grundstücksnachbarn haben die Bauplanung unterzeichnet und damit ihr Einverständnis dokumentiert. Der dem Bauantrag beigefügte Stellplatznachweis weist 4 Pkw-Stellplätze ist. Das ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ausreichend.

Die Löschwasserversorgung im Brandfall ist sichergestellt. Das hat das Büro ALKA aus Haßfurt mit Stellungnahme vom 14.07.2022 bestätigt.

### **Beschluss 1:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. In punkto Baugrenzenüberschreitung mit dem Windfang / Garderobe sowie der Doppelgarage mit Abstellraum wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gesamtbebauungsplan – Teil II ausgesprochen.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

<b>TOP 06.</b>	<b>Bauvoranfrage wegen Umnutzung einer Scheune zur Wohnnutzung, Grundstück Fl.Nr. 1517/3, Randersackerer Str. 14</b>
Lfd. Nr.	

### **Sachverhalt:**

Es besteht die Absicht, auf den Grundstücken Fl.Nr. 1517/3 und 1515, Randersackerer Straße 14, eine Scheune zur Wohnnutzung umzubauen. In der Scheune sollen 2 Wohneinheiten entstehen. Das bestehende Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten soll erhalten bleiben.

Die Baugrundstücke befinden sich gemäß § 34 BauGB im Altortbereich von Theilheim. Dort ist ein Vorhaben 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. Diese Voraussetzungen sind gegeben.

Die Stellplatznachweis des Architekten weist 8 erforderliche Stellplätze aus. Diese sollen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme geschaffen werden.

**Diskussionsverlauf:**

Es bestehen Zweifel, ob die eingezeichneten Stellplätze auch tatsächlich angefahren werden können. Die Verwaltung legt dar, dass die Prüfung der Stellplätze Sache des Landratsamtes ist. Gegebenenfalls muss der Stellplatznachweis nachgearbeitet werden.

**Beschluss 1:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

<b>TOP 07.</b>	<b>Bebauungsplan Reisgrube - Veränderungssperre; Errichtung einer PV-Anlage auf dem bestehenden Wohnhaus, Fl.Nr. 64/2, Reisgrube 4</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.04.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Reisgrube“ sowie für dieses Gebiet den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Von dieser Sperre betroffen ist auch das Grundstück Fl.Nr. 64/2, Reisgrube 4. Dafür liegt nun eine Anfrage wegen Errichtung einer PV-Anlage auf der Westseite des Bestandsgebäudes vor.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde Theilheim über den Erlass einer Veränderungssperre „Reisgrube“ vom 16.04.2022 kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dem Anliegen mit der PV-Anlage auf dem Bestandsgebäude stehen überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen. Gerade in der jetzigen Zeit mit den großen Energieproblemen sind solche Vorhaben grundsätzlich zu befürworten.

**Diskussionsverlauf:**

Es wird festgestellt, dass Maßnahmen dieser Art zu begrüßen sind. Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses sehen keine öffentlichen Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen würden.

**Beschluss 1:**

Für das Errichten einer PV-Anlage auf der Westseite des Bestandsgebäudes Grundstück Fl.Nr. 64/2, Reisgrube 4, wird gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde Theilheim über den Erlass einer Veränderungssperre „Reisgrube“ vom 16.04.2022 eine Ausnahme zugelassen, weil überwiegend öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

TOP 08.	<b>Absolutes Halteverbot in der Kirchbergstraße</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

*Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.02.2021 folgenden Beschluss gefasst:*

*In der Kirchbergstraße wird ab dem Anwesen Nr. 4 bis Anwesen Nr. 8 ein beidseitiges, eingeschränktes Halteverbot beschlossen. Die Verwaltung wird mit der entsprechenden Beschilderung beauftragt. Abstimmung: 14 : 1.*

In der Nacht des 19.07.2022 rückten aufgrund eines Notrufs aus der Kirchbergstraße die Feuerwehren aus Theilheim und Randersacker aus. Der Feuerwehr aus Randersacker war es nicht möglich, über den westlichen Kirchberg, wo die Gemeinde das beschränkte Halteverbot ausgesprochen hat, zum Einsatzort zu gelangen, weil die Straße durch geparkte Fahrzeuge blockiert war.

Der Grundstücks- und Bauausschuss soll sich deshalb vor Ort ein Bild von der Situation machen und dem Gemeinderat ggf. empfehlen, auf der Strecke zwischen den Anwesen Kirchbergstraße 4 und 8 ein beidseitiges, absolutes Halteverbot zu erlassen.

**Diskussionsverlauf:**

Es wird festgestellt, dass es in diesem Bereich keine Höfe gibt, wo man Fahrzeuge abstellen könnte, weshalb die Anlieger die öffentlichen Verkehrsfläche zum Parken nutzen. Es wird die Ansicht vertreten, dass ein absolutes Halteverbot zum bereits eingerichteten, eingeschränkten Halteverbot keinen großen Unterschied macht.

Es wird der Vorschlag unterbreitet, die Verkehrsüberwachung einzuschalten. Allerdings ist diese nur tagsüber, wenn in der Kirchbergstraße keine Fahrzeuge stehen, unterwegs. Die Probleme gibt es in der Nacht, wenn die Berufstätigen zuhause sind und ihre Fahrzeuge auf die Straße stellen.

Im Rat wird die Ansicht vertreten, dass die Polizei einen Überwachungsauftrag hat, gerade in solchen Situationen, wenn es auf die Sicherheit der Menschen und im aktuellen Fall auf Menschenrettung ankommt. Es wird bezweifelt, dass die Polizei dazu zeitlich und personell in der Lage ist. Vorgeschlagen wird, an die Vernunft der Anwohner zu appellieren, beispielsweise mit einem Schreiben.

**Beschluss 1:**

Die Entscheidung über das Einrichten eines absoluten Halteverbots in der Kirchbergstraße wird auf den Gemeinderat übertragen. Die Verwaltung soll dazu die generellen Unterschiede zwischen einem absoluten und eingeschränkten Halteverbot darstellen.

**Abstimmungsergebnis: 5 : 0**

<b>TOP 09.</b>	<b>Informationen der Zweiten Bürgermeisterin</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

2. Bürgermeisterin Ruf spricht die Entnahme von Wasser aus dem Jakobsbach zum Bewässern von Privatgärten an. Dazu wird festgestellt, dass die Wasserentnahme nur mit Gießkannen, Eimern etc. erlaubt ist, nicht aber mit Pumpen. Auf dieses Verbot soll zunächst über das Mittelungsblatt hingewiesen werden. Als nächstes sollte auf diejenigen Bürger:innen, die dieses Verbot missachten, direkt zugegangen werden. Der letzte Schritt wäre dann ggf. ein Bußgeldverfahren.

<b>TOP 10.</b>	<b>Fragen der Ausschussmitglieder</b>
Lfd. Nr.	

**Sachverhalt:**

Keine.

**Für die Richtigkeit:**

---

Karoline Ruf  
Zweite Bürgermeisterin

---

Thomas Häusner  
Bauamt