



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Grundstücks- und Bauausschusses

Sitzung am: Freitag, 27. Januar 2023
Sitzungsbeginn öffentlicher Teil: 16:00 Uhr
Teil:
Sitzungsende öffentlicher Teil: 16:29 Uhr
Ort: Vereinsraum Jakobstalhalle

Teilnehmer:

| | | |
|-----------------------|-----------------|-------------------------------|
| Erster Bürgermeister | Herpich Thomas | |
| Dritter Bürgermeister | Endres Bernd | |
| Gemeinderat | Beck Josef | |
| Gemeinderat | Bell Bernhard | |
| Gemeinderat | Günther Sven | |
| Gemeinderätin | Schmitt Tatjana | Vertretung für Andreas Elbert |
| Gemeinderat | Stoll Marcus | |

Entschuldigt:

| | |
|-------------|----------------|
| Gemeinderat | Elbert Andreas |
|-------------|----------------|

Schriftführer/-in:

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

Die Beschlussfähigkeit des Grundstücks- und Bauausschusses war gegeben.

| | |
|------------|---|
| TOP | Tagesordnung öffentliche Sitzung |
|------------|---|

- 01.** Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung
- 02.** Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.11.2022 (öffentlicher Teil)
- 03.** Dachgeschossausbau und Sanierung eines Wohnhauses mit 2 Dachgauben, Fl.Nr. 1438, Randersackerer Str. 42
- 04.** Errichtung einer Außentreppe mit Antrittspodest vom Dachgeschoss zum Garten, Grundstück Fl.Nr. 1504, Franz-Leopold-Schecher-Str. 1
- 05.** Umbau und Erweiterung des vorhandenen Nebengebäudes zum Wohngebäude, Grundstück Fl.Nr. 126, Hauptstr. 23
- 06.** Erlass von absoluten Halteverboten für die Kirchbergstraße; Einwendungen von Anliegern
- 07.** Informationen des Ersten Bürgermeisters
- 08.** Fragen der Ausschussmitglieder

| | |
|------------|----------------------------|
| TOP | Öffentliche Sitzung |
|------------|----------------------------|

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

Im Ratsinformationssystem ist der Vermerk zu der dieser Sitzung voran gegangenen Bürgerfragestunde hinterlegt.

| | |
|----------------|--|
| TOP 01. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit, Einverständnis mit der Tagesordnung |
| Lfd. Nr. 001 | |

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: 7 : 0

| | |
|----------------|--|
| TOP 02. | Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 18.112022 (öffentlicher Teil) |
| Lfd. Nr. 002 | |

Sachverhalt:

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung erhält der Ausschuss regelmäßig als Anlage zum TOP „Genehmigung der Niederschrift“.

Beschluss 1:

Die Niederschrift vom 18.11.2022 (öff. Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Anlagen:

2022.11.18 GuBA Niederschrift öffentlich

| | |
|----------------|--|
| TOP 03. | Dachgeschossausbau und Sanierung eines Wohnhauses mit 2 Dachgauben, Fl.Nr. 1438, Randersackerer Str. 42 |
| Lfd. Nr. 003 | |

Sachverhalt:

Für den Dachgeschossausbau und Sanierung eines Wohnhauses mit 2 Dachgauben auf dem Grundstück Fl.Nr. 1438 wurde ein Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Eine solche Vorlage war bislang nur für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes möglich, wenn diese den Festsetzungen entsprach und die Erschließung gesichert war.

Durch die Einführung des Baulandmobilisierungsgesetzes gilt dieses Verfahren nun auch für Dachgeschossausbauten im Innenbereich ohne Bebauungsplan einschließlich der Errichtung von Dachgauben. Dafür wurde der Art. 58 BayBO im Absatz 2 entsprechend geändert.

Das Baugrundstück Fl.Nr. 1438 befindet sich im Innenbereich. Die bestehende Wohnung im Erdgeschoss soll erhalten bleiben. Das ebenfalls vorhandene Obergeschoss soll mit dem Ausbau des Dachgeschosses eine Wohneinheit mit 112,01 m² bilden. Die Erschließung ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse gesichert, eine ausreichende Zufahrt vorhanden. Damit sind die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung erfüllt.

Die Erdgeschosswohnung genießt Bestandsschutz. Für die 2. Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss sind 2 Pkw-Stellplätze nachgewiesen.

Art. 58 Genehmigungsfreistellung

(1) ¹Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist genehmigungsfrei gestellt, wenn

1.sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,

2.sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,

3.die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,

4.sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,

a)durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m² Bruttogrundfläche geschaffen werden oder

b)die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und

5.die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3^[1] erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

²Die Gemeinde kann durch örtliche Bauvorschrift im Sinn des Art. 81 Abs. 2 die Anwendung dieser Vorschrift auf bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

(2) ¹Genehmigungsfrei gestellt ist die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. ²Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 5 gilt entsprechend.

Diskussionsverlauf:

Es wird festgestellt, dass die beiden berechneten Stellplätze in der Planung nicht eingezeichnet sind.

Beschluss 1:

Die Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Die beiden berechneten Pkw-Stellplätze sind in den Plänen nachzutragen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0**Anlagen:**

Pläne DG-Ausbau und Wohnhaussanierung Fl.Nr. 1438

| | |
|----------------|---|
| TOP 04. | Errichtung einer Außentreppe mit Antrittspodest vom Dachgeschoss zum Garten, Grundstück Fl.Nr. 1504, Franz-Leopold-Schecher-Str. 1 |
| Lfd. Nr. 004 | |

Sachverhalt:

Die Planung zur Errichtung einer Außentreppe mit Antrittspodest vom Dachgeschoss zum Garten wurde als Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgearbeitet. Das Baugrundstück Fl.Nr. 1504, Franz-Leopold-Schecher-Straße 1, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gesamtbebauungsplan – Teil I“. Dessen Festsetzungen werden durch das Vorhaben eingehalten.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist gesichert. Die Voraussetzungen des Art. 58 BayBO für eine Vorlage im Freistellungsverfahren liegen somit vor.

Anlagen:

Bauplan Außentreppe mit Antrittspodest Fl.Nr. 1504

| | |
|----------------|---|
| TOP 05. | Umbau und Erweiterung des vorhandenen Nebengebäudes zum Wohngebäude, Grundstück Fl.Nr. 126, Hauptstr. 23 |
| Lfd. Nr. 005 | |

Sachverhalt:

Es besteht die Absicht, das vorhandene Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks Fl.Nr. 126, Hauptstraße 23, zu einem Wohngebäude umzubauen. Im Erdgeschoss sind Wohnen / Küche und das Esszimmer vorgesehen, im Obergeschoss Bad und Schlafzimmer. Das Dach soll als Flachdach ausgebildet werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich nach Art. 34 BauGB, nachdem es für das Baugrundstück keinen Bebauungsplan gibt. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 liegen vor. Die Erschließung ist durch vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen gesichert, eine ausreichende Zufahrt vorhanden. Die beiden erforderlichen Pkw-Stellplätze sind in der bestehenden Scheune nachgewiesen.

Diskussionsverlauf:

Es besteht die Vermutung, dass die Scheune ausgebaut werden soll. Die darin vorgesehenen Pkw-Stellplätze würden dann wegfallen. Es werden weitere Zweifel geäußert, dass Stellplätze überhaupt in der Scheune nachgewiesen werden können, weil die Garagen- und Stellplatzverordnung dies nicht hergibt.

Debattiert wird über Gestaltung des Daches als Flachdach und ob sich ein solches in die vorhandene Bebauung einfügt. Es wird festgestellt, dass es sich mehr um eine Frage der Ästhetik handelt. Flachdächer sind ortsüblich und auch aus städtebaulicher Sicht im Altort nicht zu beanstanden.

Beschluss 1:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt Würzburg als Baugenehmigungsbehörde wird aufgefordert, den Stellplatznachweis zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Anlagen:

Genehmigungsplanung Fl.Nr. 126 Nebengebäude zu Wohngebäude
Stellplatznachweis Fl.Nr. 126 Nebengebäude zu Wohngebäude

| | |
|----------------|---|
| TOP 06. | Erlass von absoluten Halteverboten für die Kirchbergstraße; Einwendungen von Anliegern |
| Lfd. Nr. 006 | |

Sachverhalt:

Der Grundstücks- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 23.09.2022 folgenden Beschluss gefasst:

Es wird beschlossen, in der Kirchbergstraße auf der Strecke ab Beginn am Türschengraben bis auf Höhe der gemeindlichen Grünanlage mit der Linde beim Anwesen Kirchbergstraße 10 ein beidseitiges, absolutes Halteverbot mit dem Zusatzzeichen „Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge“ zu erlassen. Abstimmung: 6:0.

Zuvor hatte 1. Bürgermeister Herpich bereits eine dringliche Anordnung getroffen, da Einsatzkräfte der unterstützenden Wehr aus Randersacker gezwungen waren, ihr Fahrzeug im Bereich des Türschengrabens stehen zu lassen und den Einsatzort fußläufig erreichen mussten.

Die notwendige Beschilderung wurde mittlerweile vom Bauhof angebracht. Weil das Zusatzzeichen „Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge“ in Bayern kein amtliches Schild darstellt, wurde das amtliche Zusatzzeichen „Feuerwehruzufahrt“ angeschafft und aufgestellt.

Wie wichtig diese Verkehrsbeschränkung ist, hat ein Brand am 04.01.2023 gezeigt, bei dem neben den Wehren aus den Nachbargemeinden Biebelried, Eibelstadt, Gerbrunn, Randersacker, verschiedene Einsatzfahrzeuge der Kreisfeuerwehr sowie die Berufsfeuerwehr der Stadt Würzburg im Einsatz waren.

Ein Anwohner hat dazu nun schriftlich Einwendungen vorgebracht. So hat er vorgetragen, dass das absolute Halteverbot die Anwohner nun in Konfliktsituationen bringt, weil sie in dem Bereich, für welches das Halteverbot gilt, nun nicht mehr zum Be- und Entladen von Fahrzeugen halten dürfen. Das betrifft auch den Lieferverkehr.

Es wurde deshalb die Bitte formuliert, das absolute Halteverbot zumindest auf der linken Straßenseite (Richtung Osten) aufzuheben. Gemeint ist damit die Straßenseite nördlich der Kirchbergstraße.

Mündlich wurde der Gemeinde von einem weiteren Anlieger der Vorschlag unterbreitet, die von dem absoluten Halteverbot betroffenen Anwohner mit Ausweisen auszustatten, die es ihnen erlauben, mit Fahrzeugen zumindest für Be- und Entladevorgänge im Halteverbot stehen bleiben zu dürfen.

Diese auch von der Verwaltung bevorzugte Variante, befindet sich derzeit in der rechtlichen Abstimmung. Die Anwohner sollen einen Sonderausweis erhalten, der Ihnen erlaubt, so lange eine fahrtaugliche und mit entsprechender Fahrerlaubnis ausgestattete Person, sich in Sichtweite des Fahrzeugs befindet, Fahrzeuge be- und entladen werden dürfen. Die Sonderausweise werden KFZ-Kennzeichen bezogen sein. Für das erste Fahrzeug eines Haushalts, ist die Ausgabe kostenlos.

Diskussionsverlauf:

Die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses geben einem Anlieger der Kirchbergstraße die Möglichkeit, sich zu dem Thema zu äußern. Er legt dar, dass es in der Kirchbergstraße einen Behindertenparkplatz gibt, der regelmäßig belegt ist. Trotzdem wird diese Engstelle problemlos auch von Lkw-Fahrern passiert. Er ist deshalb der Ansicht, dass ein einseitiges, absolutes Halteverbot in der Kirchbergstraße ausreichend ist. Jetzt ist es so, dass niemand halten darf, nicht einmal zum Be- und Entladen. Er weist auf viele andere Engstellen im Ort hin, wo die Gemeinde aufgrund des Gleichheitsprinzips dann auch handeln müsste.

Der Sitzungsleiter führt dazu aus, dass an die Anwohner der Kirchbergstraße nun schon mehrfach appelliert wurde, so zu parken, dass im Einsatzfall Rettungsfahrzeuge die Straße problemlos passieren können. Leider kam die Feuerwehr bei 2 Rettungseinsätzen nicht durch, weil abgestellte Fahrzeuge im Weg waren. Solche Vorfälle lassen einem Bürgermeister keinen Handlungsspielraum, weshalb das beidseitige, absolute Halteverbot die einzige Option war.

Um den Anwohnern die Möglichkeit zu geben, ihre Fahrzeuge für Be- und Entladevorgänge im absoluten Halteverbot abzustellen, hat Bürgermeister Herpich einen Berechtigungsausweis entwickelt. Ein Muster erhalten die Mitglieder des Grundstücks- und Bauausschusses zur Ansicht. Man spricht sich dafür aus, solche Ausweise an die Anwohner auszugeben.

Es wird vorgetragen, dass die Verkehrsüberwachung in Theilheim derzeit nur am Tag stattfindet, wenn es mit dem Parken die wenigsten Probleme gibt. Der Vorsitzende unterrichtet darüber, dass diese auf Antrag hin auch nachts und an den Wochenenden tätig wird.

1. Bürgermeister Herpich informiert darüber, dass in die Verkehrsüberwachung auf Landkreisebene Bewegung gekommen ist. So ist im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit voraussichtlich für 2024 die Gründung eines entsprechenden Zweckverbandes vorgesehen.

Anlagen:

| | |
|----------------|--|
| TOP 07. | Informationen des Ersten Bürgermeisters |
| Lfd. Nr. 007 | |

Sachverhalt:

Keine.

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| TOP 08. | Fragen der Ausschussmitglieder |
| Lfd. Nr. 008 | |

Sachverhalt:

Keine.

Für die Richtigkeit:

Thomas Herpich
Erster Bürgermeister

Thomas Häusner
Bauamt