

Sitzungsbuch der Gemeinde Thüngersheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES AM 17.09.2026



Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 17.09.2026
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:25 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Thüngersheim, Untere Hauptstraße 14, 2. OG

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung von Niederschriften
- 2 Bauantrag; Nutzungsänderung der ehemaligen Wagnerei und des späteren Kuhstalls zu einer barrierefreien Wohnung, Hintere Gasse 21, Fl.Nr. 19
- 3 Bauantrag; Nutzungsänderung des Wochenendhauses und der Notunterkunft in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung sowie Nachgenehmigung zweier Anbauten und eines Gartenhauses, Scharlachsgrund 2, Fl.Nr. 3153
- 4 Bauantrag; Umnutzung eines Baumaschinenhandels in eine Betriebsstätte eines Bauunternehmens mit Errichtung einer offenen Lagerüberdachung sowie einer offenen Gerätehalle, Am Fährweg 12, Fl.Nr. 3703
- 5 Antrag auf isolierte Abweichung von der Gestaltungssatzung; Einbau von Dachflächenfenstern, Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253
- 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; Einbau von Dachflächenfenstern, Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253
- 7 Gemeinde Veitshöchheim, 4. Änderung Bebauungsplan „Am Spitalholz“ - Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 8 Markt Zellingen, 1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach II“ - Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

9 Bekanntgaben

10 Wünsche und Anfragen der Ausschussmitglieder

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Bauausschusses: 7
anwesend: 7

Anwesend:

1. Bürgermeister

Walter, Marcel

Ausschussmitglieder

Bauer, Monika

Gündling, Christian ab TOP 3

Schmitt, Christian, Dr.

Weid, Jürgen

Stellvertreter

Bausenwein, Marco Vertretung für Frank Remling

Merz, Susanne Vertretung für Hubert Eisenmann

Schriftführer

Lambl, Dirk

Es fehlen entschuldigt: Ausschussmitglieder

Eisenmann, Hubert

Remling, Frank

Der Bauausschuss ist beschlussfähig, da sämtliche Mitglieder eingeladen sind und die Mehrheit anwesend und stimmberechtigt ist.

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß entsprechend § 25 der Geschäftsordnung am 11.09.2026.

Der Vorsitzende

Schriftführung

Marcel Walter
1. Bürgermeister

Dirk Lambl

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und erkundigt sich, ob Einwände gegen die Tagesordnung bestehen. Er stellt fest, dass dies nicht der Fall ist.

Öffentliche Sitzung

zu 1 Genehmigung von Niederschriften

Beschluss:

Der Ausschuss genehmigt die Sitzungsniederschrift vom 13.08.2026 (§ 25 Abs.1 GeschO).

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

zu 2 **Bauantrag; Nutzungsänderung der ehemaligen Wagnerei und des späteren Kuhstalls zu einer barrierefreien Wohnung, Hintere Gasse 21, Fl.Nr. 19**

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt

- im Innenbereich nach § 34 BauGB
- im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Thüngersheim“
- im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 04.07.2024
- im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles (E-6-79-194-1) „Ortskern Thüngersheim“ und des Bodendenkmals (D-6-6125-0117).

Es handelt sich nicht um ein Einzeldenkmal.

Bislang hat keine Bauberatung stattgefunden.

Die Antragstellerin plant den Ausbau von Nebengebäuden zu barrierefreiem Wohnraum. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Die Themen Brandschutz, Stellplatz, Grenzmauern- bzw. Fenster u.ä. werden durch das Landratsamt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Sanierungsrechtliche Genehmigung wegen der Lage im Sanierungsgebiet und denkmalenschutzrechtliche Erlaubnis wegen Lage im denkmalgeschützten Ensemble wird über die zu erteilende Baugenehmigung abgedeckt.

Aus Sicht der Verwaltung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Nutzungsänderung der ehemaligen Wagnerei und des späteren Kuhstalls zu einer barrierefreien Wohnung, Hintere Gasse 21, Fl.Nr. 19. Die Erschließung gesichert. Vorbehalten bleibt die Erhebung von

Anschlussgebühren und Beiträgen aller Art. Die Vorgaben der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sind zwingend zu beachten.

einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

- zu 3 Bauantrag; Nutzungsänderung des Wochenendhauses und der Notunterkunft in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung sowie Nachgenehmigung zweier Anbauten und eines Gartenhauses, Scharlachsgrund 2, Fl.Nr. 3153**

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung des Wochenendhauses und der Notunterkunft in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung sowie Nachgenehmigung zweier Anbauten und eines Gartenhauses.

Nach den der Gemeinde zu älteren baurechtlichen Vorgängen vorliegenden Unterlagen ordnet das Landratsamt das Baugrundstück dem Außenbereich zu. In solchen Fällen können Bauvorhaben im Ausnahmefall genehmigt werden, sofern öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwaltung sieht hier keine entgegenstehenden öffentlichen Belange, wie beispielsweise die Verfestigung einer Splittersiedlung. Das gemeindliche Einvernehmen kann erteilt werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Nutzungsänderung des Wochenendhauses und der Notunterkunft in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung sowie Nachgenehmigung zweier Anbauten und eines Gartenhauses, Scharlachsgrund 2, Fl.Nr. 3153. Die Erschließung ist gesichert. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Anschlussgebühren und Beiträgen aller Art.

mehrheitlich beschlossen Ja 6 Nein 1

- zu 4 Bauantrag; Umnutzung eines Baumaschinenhandels in eine Betriebsstätte eines Bauunternehmens mit Errichtung einer offenen Lagerüberdachung sowie einer offenen Gerätehalle, Am Fährweg 12, Fl.Nr. 3703**

Sachverhalt:

Das Gelände wurde zuletzt genutzt von einem auf Reparatur und Instandhaltung von Baumaschinen spezialisierten Unternehmen. Zwischenzeitlich haben sich die Eigentumsverhältnisse verändert. Nun soll eine Betriebsstätte eines regionalen

Bauunternehmens einziehen. Es sollen noch eine offene Lagerüberdachung und eine offene Gerätehalle errichtet werden. Das Baugrundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die in der Umgebung vorzufindenden Grundstücksnutzungen sind einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Einwände gegen die beabsichtigte Bebauung sind aus Sicht der Verwaltung nicht vorzubringen.

Belange hinsichtlich Lärms, Staub, Eisenbahnbetrieb usw. werden durch das Landratsamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens behandelt.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Umnutzung eines Baumaschinenhandels in eine Betriebsstätte eines Bauunternehmens mit Errichtung einer offenen Lagerüberdachung sowie einer offenen Gerätehalle, Am Fährweg 12, Fl.Nr. 3703. Die Erschließung ist gesichert. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Anschlussgebühren und Beiträgen aller Art.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 5 Antrag auf isolierte Abweichung von der Gestaltungssatzung; Einbau von Dachflächenfenstern, Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt

- im Innenbereich nach § 34 BauGB
- im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Thüngersheim“
- im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 04.07.2024
- im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles (E-6-79-194-1) „Ortskern Thüngersheim“ und des Bodendenkmals (D-6-6125-0117).

Beantragt wird der Einbau von Dachflächenfenstern auf dem Anwesen Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253. Die Dachfläche prägt die westliche Ansicht des Ortskerns und somit den Blick von der B 27 auf das Denkmalensemble.

Nach Nr. 12.8.1 sind Dachflächenfenster ausschließlich im nicht oder nur geringfügig einsehbaren Bereich zulässig. Nach Ansicht der Verwaltung ist das hier nicht gegeben. Weitere Angaben zur Anordnung oder zu Formaten der Dachflächenfenster sind nicht vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht werden Dachflächenfenster nicht befürwortet. Der Antragsteller sollte stattdessen die Errichtung von Gauben prüfen, was bereits Inhalt einer städtebaulichen Beratung war.

Mit Mail vom 16.09.2026 teilt die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg mit, dass keine Zustimmung zum Einbau von drei Dachliegefenstern erteilt

werden kann. Den Dachflächenfenstern sind stattdessen Dachgauben in jedem Fall vorzuziehen.

Beschluss:

Die Gemeinde erteilt für den Einbau von drei Dachflächenfenstern auf dem Anwesen Hinterer Graben 5, Fl.Nr. 253, eine isolierte Abweichung von Nr. 12.8.1 der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Altort Thüngersheim“.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

zu 6 Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; Einbau von Dachflächenfenstern, Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt

- im Innenbereich nach § 34 BauGB
- im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altort Thüngersheim“
- im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung vom 04.07.2024
- im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles (E-6-79-194-1) „Ortskern Thüngersheim“ und des Bodendenkmals (D-6-6125-0117).

Beantragt wird der Einbau von Dachflächenfenstern auf dem Anwesen Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253. Hierfür ist ein Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG erforderlich.

Aus städtebaulicher Sicht werden Dachflächenfenster nicht befürwortet. Der Antragsteller sollte stattdessen die Errichtung von Gauben prüfen.

Mit Mail vom 16.09.2026 teilt die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg mit, dass keine Zustimmung zum Einbau von drei Dachliegefenstern erteilt werden kann. Den Dachflächenfenstern sind stattdessen Dachgauben in jedem Fall vorzuziehen.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim erteilt zum Vorhaben „Einbau von Dachflächenfenstern“, Anwesen Unterer Graben 5, Fl.Nr. 253, das gemeindliche Einvernehmen nach Art. 14 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG.

einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 7

zu 7 Gemeinde Veitshöchheim, 4. Änderung Bebauungsplan „Am Spitalholz“ - Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Gemeinde Veitshöchheim beteiligt die Gemeinde Thüngersheim als einen von insgesamt 54 Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Spitalholz“.

Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans „Am Spitalholz“ ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gewerbegebiets.

Im Bereich eines bereits erschlossenen und durch einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb genutzten Grundstücks soll zusätzlich die Errichtung eines Bürogebäudes sowie die Entwicklung eines Einzelhandelsstandorts ermöglicht werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen sowie der zulässigen Nutzungen.

Mit der Planung wird die geordnete Weiterentwicklung eines bereits bebauten und infrastrukturell vollständig erschlossenen Standortes im Innenbereich ermöglicht. Zusätzliche Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen. Die Planung dient damit der Innenentwicklung und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Nach Ansicht der Verwaltung ergeben sich dabei keine nachteiligen Auswirkungen für die Gemeinde Thüngersheim. Somit müssen keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim nimmt als Träger öffentlicher Belange Kenntnis von der beabsichtigten Bauleitplanung, Bebauungsplan „Am Spitalholz“, 4. Änderung. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 8 Markt Zellingen, 1. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach II“ - Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Markt Zellingen beteiligt die Gemeinde Thüngersheim als einen von insgesamt 55 Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Retzbach II“.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Gewerbestandortes. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die Voraussetzungen für die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebs geschaffen und zugleich die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Gewerbegrundstücke verbessert werden.

Hierzu sollen die überbaubaren Grundstücksflächen an die heutigen betrieblichen und städtebaulichen Anforderungen angepasst und bislang als private Grünflächen festgesetzte Bereiche künftig einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Gleichzeitig werden die bestehenden tatsächlichen Nutzungs- und Bebauungsstrukturen berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Die Planung dient damit insbesondere der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe, einer bedarfsgerechten Nutzung bereits erschlossener Gewerbeflächen sowie einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Gewerbestandorts. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Nach Ansicht der Verwaltung ergeben sich dabei keine nachteiligen Auswirkungen für die Gemeinde Thüngersheim. Somit müssen keine Einwände oder Anregungen vorgebracht werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim nimmt als Träger öffentlicher Belange Kenntnis von der beabsichtigten Bauleitplanung, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Retzbach II“, 1. Änderung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB werden keine Einwände oder Anregungen vorgebracht.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 9 Bekanntgaben

keine

zu 10 Wünsche und Anfragen der Ausschussmitglieder

- GR Gündling
 - o Frage zum Ratsinformationssystem, Rückgriff auf Unterlagen aus früheren Amtsperioden
 - o Sachstand zur 3. FNP-Änderung Sondergebiet Windkraft
 - o Sachstand zur 4. FNP-Änderung Solarpark Hönig
 - o Sachstand zur Beauftragung 5. FNP-Änderung Bereich Heide