Sitzungsbuch der Gemeinde Thüngersheim

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES AM 19.03.2026

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 19.03.2026
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	18:20 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Thüngersheim, Untere Hauptstraße 14, 2. OG

TAGESORDNUNG:

Öffentliche Sitzung

1 Genehmigung von Niederschriften

2 Flächennutzungsplan, 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

3 Bebauungsplan "Reitanlage"; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

4 TEKTUR II; Neubau von überdachten und nichtüberdachten Lagerboxen und eines Bürocontainers, Änderung der Boxen A, B und E, Am Fährweg 18, Fl.Nr. 3706

5 Fahrbahn-Sanierung Am Fährweg; Information

6 Bekanntgaben

7 Wünsche und Anfragen der Ausschussmitglieder

Feststellung der Beschlussfähigkeit

Zahl der Mitglieder des Bauausschusses:	7
anwesend:	7

Anwesend:	*1. Bürgermeister*	
	Röhm, Michael	
	Ausschussmitglieder	
	Klüpfel, Felix	
	Remling, Frank	
	Roth, Michael	
	Weid, Jürgen	
	Stellvertreter	
	Gündling, Christian	für GR Prof. Dr. Paeth
	Kollroß, Franz Erich	für GRin Bauer
	Schriftführer	
	Lambl, Dirk	
Es fehlen entschuldigt:	*Ausschussmitglieder*	
	Bauer, Monika	
	Paeth, Heiko, Prof. Dr.	

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 13.03.2026.

Der Vorsitzende	Schriftführung
Michael Röhm 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 19.02.2026 (§ 27 Abs. 1 Satz 3 GeschO).

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 2 Flächennutzungsplan, 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Gemeinde Thüngersheim besteht eine konkrete Nachfrage nach Flächen für die Errichtung und den Betrieb einer Reitanlage. Der Gemeinderat hat im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit darüber zu entscheiden, diesem Bedarf nachzukommen und die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Reitanlage mit Stallungen, Reitplatz, Hallen sowie zugehörigen Nebenanlagen zur Unterbringung und Versorgung von Pferden sowie zur Ausübung des Reitsports.

Da für den betreffenden Bereich derzeit kein Bebauungsplan besteht und die geplante Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplans „Reitanlage“ erforderlich.

Zur Sicherstellung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist parallel die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Thüngersheim durchzuführen. Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Nutzung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 7739, 7740, 7741, 7742, 7745, 7746, 7746/2, 7747, 7748, 7749, 7750, 7751, 7752, 7753 und 7790/7 der Gemarkung Thüngersheim. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,72 ha.
Im RIS sind entsprechende planerische Dokumente hinterlegt.

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Thüngersheim ergibt sich aus dem Lageplan mit Stand vom 18.02.2026 (Maßstab 1:1.000), der wesentlicher Bestandteil des Beschlusses werden wird. Dieser Lageplan ist im RIS hinterlegt.

Zwei Vertreter des Planungsbüros, Investorin und Partner sind anwesend.

Beratung:

Der Vorsitzende übergibt nach Rückfrage im Ausschuss das Wort zunächst an die Investorin bzw. deren Partner, der die Beweggründe zur geplanten Reitanlage erläutert. Er stellt die einzelnen geplanten Gebäude-Bereiche vor. Die Maßnahme soll in Abschnitten umgesetzt werden. Es soll keine gewerbliche Nutzung erfolgen, die Anzahl Pferde wird mit maximal 15 angegeben. Denkbar wäre das Einstellen von Pensionspferden, ebenso wie Reitunterricht oder die Einbindung von Grundschule und Kindergarten wie auch Angebote im Rahmen eines Ferienprogramms.

Die Vertreter des Planungsbüros geben Hinweise und Erläuterungen im Bereich der Bauleitplanung.

Das Gremium hat grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Reitanlage. Einigen erscheint der gewählte Standort aber nicht als ideal. Daher könnte die Investorin zunächst weitere Standorte im Gemeindegebiet beleuchten, sowohl hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern als auch hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft und in das Wegenetz.

Die Beteiligten nehmen die grundsätzlich positive Haltung des Ausschusses mit, ebenso die Anregungen und Hinweise und werden hier zunächst entsprechend nachsteuern, bevor die Angelegenheit dem Gemeinderat wieder vorgelegt wird.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

zu 3 Bebauungsplan "Reitanlage"; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Gemeinde Thüngersheim besteht eine konkrete Nachfrage nach Flächen für die Errichtung und den Betrieb einer Reitanlage. Die Gemeinde hat im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit darüber zu entscheiden, diesem Bedarf nachzukommen und die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Reitanlage mit Stallungen, Reitplatz, Hallen sowie zugehörigen Nebenanlagen zur Unterbringung und Versorgung von Pferden sowie zur Ausübung des Reitsports.

Da für den betreffenden Bereich derzeit kein Bebauungsplan besteht und die geplante Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Aufstellung des Bebauungsplans „Reitanlage“ erforderlich.

Zur Sicherstellung der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist parallel die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Thüngersheim durchzuführen. Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete

städtebauliche Entwicklung sowie die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Nutzung.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 7739, 7740, 7741, 7742, 7745, 7746, 7746/2, 7747, 7748, 7749, 7750, 7751, 7752, 7753 und 7790/7 der Gemarkung Thüngersheim. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,72 ha.
Im RIS sind entsprechende planerische Dokumente hinterlegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reitanlage“ ergibt sich aus dem Lageplan mit Stand vom 18.02.2026 (Maßstab 1:1.000), der wesentlicher Bestandteil des Beschlusses werden wird. Dieser Lageplan ist im RIS hinterlegt.

Zwei Vertreter des Planungsbüros, Investorin und Partner sind anwesend.

Beratung:

Der Vorsitzende übergibt nach Rückfrage im Ausschuss das Wort zunächst an die Investorin bzw. deren Partner, der die Beweggründe zur geplanten Reitanlage erläutert. Er stellt die einzelnen geplanten Gebäude-Bereiche vor. Die Maßnahme soll in Abschnitten umgesetzt werden. Es soll keine gewerbliche Nutzung erfolgen, die Anzahl Pferde wird mit maximal 15 angegeben. Denkbar wäre das Einstellen von Pensionspferden, ebenso wie Reitunterricht oder die Einbindung von Grundschule und Kindergarten wie auch Angebote im Rahmen eines Ferienprogramms.

Die Vertreter des Planungsbüros geben Hinweise und Erläuterungen im Bereich der Bauleitplanung.

Das Gremium hat grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Reitanlage. Einigen erscheint der gewählte Standort aber nicht als ideal. Daher könnte die Investorin zunächst weitere Standorte im Gemeindegebiet beleuchten, sowohl hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern als auch hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft und in das Wegenetz.

Die Beteiligten nehmen die grundsätzlich positive Haltung des Ausschusses mit, ebenso die Anregungen und Hinweise und werden hier zunächst entsprechend nachsteuern, bevor die Angelegenheit dem Gemeinderat wieder vorgelegt wird.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

zu 4 TEKTUR II; Neubau von überdachten und nichtüberdachten Lagerboxen und eines Bürocontainers, Änderung der Boxen A, B und E, Am Fährweg 18, Fl.Nr. 3706

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Belange beispielsweise hinsichtlich Lärm- oder Staubemission prüft das Landratsamt.

Im Vergleich zum bisher genehmigten Umfang hat die überdachte Box A nun einen First, der um 1,90 m höher liegt (11,30 m statt 9,40 m).
Die ursprünglich offenen Boxen entlang der Bahnlinie wurden nun mit einem Dach versehen, Firsthöhe ebenfalls 11,30 m.
Die überdachten Boxen entlang des Fährwegs haben nun eine Firsthöhe von 10,50 m, ursprünglich sollte der First bei 5,80 m liegen, also nun um 4,70 m erhöht.

Aus Sicht der Verwaltung ist dieses Vorgehen, nämlich Schaffen von Tatsachen grundsätzlich nicht zu begrüßen. Im konkreten Fall, nämlich im Bereich des Fährweges, der ähnlich einem Gewerbegebiet betrachtet werden kann, können Bedenken hinsichtlich des Landschaftsbildes letztlich hintenangestellt werden.
Das gemeindliche Einvernehmen kann daher erteilt werden.

Beratung:

Einigen Mitgliedern erscheint die Herangehensweise der Bauherrschaft unkonventionell, fast frech. Andererseits wird auch gesehen, dass es sich um einen steuerzahlenden Gewerbebetrieb handelt und die ohne Genehmigung erstellten bzw. noch geplanten Vergrößerungen aufgrund der Lage des Baugrundstücks voraussichtlich nicht störend wirken werden.

Beschluss:

Die Gemeinde Thüngersheim erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Vorhaben TEKTUR II; Neubau von überdachten und nichtüberdachten Lagerboxen und eines Bürocontainers, Änderung der Boxen A, B und E, Am Fährweg 18, Fl.Nr. 3706; Antragsteller [redacted].
Die Erschließung ist gesichert. Vorbehalten bleibt die Erhebung von Anschlussgebühren und Beiträgen aller Art.

einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

zu 5 Fahrbahn-Sanierung Am Fährweg; Information

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat für einen großflächig festgelegten Bereich zwischen den Grundstücken Am Fährweg 14 und Am Fährweg 18 ein Angebot für den Straßenbau vorliegen, der einen Vollausbau berücksichtigt. Das Angebot beläuft sich auf rd. 52.000 €. Ein weiteres Angebot steht noch aus. Dann kann der Gemeinderat entscheiden, wie weiter vorgegangen werden soll.

Beratung:

Einigen Ausschussmitgliedern war sowohl die Höhe der Ausgabe als auch der dargestellte Umfang der Sanierungsmaßnahme deutlich zu hoch bzw. zu groß. Der Bereich müsse möglicherweise überhaupt nicht saniert werden, sondern sei von den Anliegern so hinzunehmen.

Letztlich verständigte man sich darauf, sich die Situation bei der nächsten Sitzung am 23.04.2026 vor Ort anzusehen.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

zu 6 Bekanntgaben

örtlicher Wertstoffhof
Durch den unerwarteten Ausfall eines Beschäftigten muss der Wertstoffhof an der alten Kläranlage zurzeit geschlossen bleiben.

zu 7 Wünsche und Anfragen der Ausschussmitglieder

- GR Remling
  - Spielplatz Schulstraße – Zeitverlauf → soll in der kommenden Gemeinderatssitzung vorgestellt werden

- GR Kollroß
  - Sachstand zum neuen Gemeinderat bzw. zur erforderlichen Neuwahl des 1. Bürgermeisters → wird seitens der Gemeindeverwaltung nach der Stichwahl des Landrates mit der Kommunalaufsicht abgestimmt

- GR Weid
  - Baubeginn Freifläche Schulzengasse → aktuell müssen noch Abstimmungen wegen Statik erfolgen