



Niederschrift über die 18. Sitzung des Marktgemeinderates am Mittwoch, 17. Dezember 2025 im Sitzungssaal des Rathauses Thüngen

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung. Er stellt die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit nach Artikel 47 (2) GO fest.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung:

- 1. BA 2025004;
Mittelgasse 6, Fl. Nr. 193, Gemarkung Thüngen;
Abbruch vorhandenes Wohnhaus mit Nebengebäude und Wiederaufbau
Wohnhaus mit Doppelgarage u. Flachdachterrasse sowie Abbruch und
Neuerrichtung Hoftoranlage, hier: Abweichungen von der
Baugestaltungssatzung;
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben wurde dem Marktgemeinderat Thüngen bereits in der Sitzung vom 10.11.2025 vorgelegt und behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch des vorhandenen Wohnhauses mit Nebengebäude und dem Wiederaufbau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Flachdachterrasse auf dem Grundstück Mittelgasse 6 der Gemarkung Thüngen wurde einstimmig erteilt.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Main-Spessart hat nun nachträglich festgestellt, dass von der Baugestaltungssatzung des Marktes Thüngen in zwei Punkten (Abbruch und Neuerrichtung der Toranlage, gedrehte Errichtung der straßenseitigen Außenwand) abgewichen werden soll, worüber das Gremium bisher noch nicht entschieden hat. Für die Abweichung dieses Vorhabens von den §§ 2 und 12 der Baugestaltungssatzung von Thüngen ist deshalb eine erneute Beschlussfassung notwendig:

1. Die Baugestaltungssatzung setzt fest, dass Toranlagen zu erhalten sind. Die vorhandene Toranlage soll jedoch vollständig abgebrochen und später in anderer Ausführung neu errichtet werden. Laut den Bauherren ist der Abbruch der Toranlage nötig, um sämtliche Anlieferungen zu ermöglichen.
2. Das Erscheinungsbild des vorhandenen Straßenraumes darf nicht gestört werden. Wände müssen dem Straßenbild angepasst werden, d. h. Baukörper sind ohne Abstand direkt an der Straße zu errichten. Das Wohnhaus soll unter anderem aufgrund der Statik jedoch mit ca. 70 cm Abstand zur Straße errichtet werden. Der Streifen, welcher durch den Rücksprung des Gebäudes entsteht, wird von den Bauherren mit gleichem Pflaster wie auf öffentlichem Grund ausgeführt.

Der Städtebauplaner Herr Tropp hat sich seiner Stellungnahme vom 08.10.2025 hinsichtlich der Toranlage wie folgt geäußert:

„Wichtig erscheint uns, dass die Toranlage wieder aufgerichtet oder zumindest durch einen vergleichbaren Neubau ersetzt wird. Hierzu besteht nach Rohbaufertigstellung ebenfalls Abstimmungsbedarf.“

Der Rücksprung des Gebäudes wurde nicht thematisiert.

Herr Tropp wurde kurzfristig um erneute Stellungnahme gebeten. Laut Herrn Tropp kann beiden zuvor genannten Abweichungen der Baugestaltungssatzung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden. Die aktuellste Stellungnahme (inkl. Alternativskizzen für die Toranlage) vom 16.12.2025 ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat Thüngen stimmt den Abweichungen von der Baugestaltungssatzung Thüngen hinsichtlich dem Abbruch der vorhandenen Toranlage mit späterer vergleichbarer Neuerrichtung und Schutzdach über der gesamten Breite und dem punktuellen rechtwinkligen Rückversatz des Wohnhauses um ca. 70 cm zur Straße zu.

Diskussionsverlauf:

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky nimmt zu dieser kurzentschlossen einberufenen Sitzung Stellung und verweist auf eine Benachrichtigung des Landratsamtes. Zudem liegt ihm kurzfristig eine Stellungnahme von Städtebauplaner Herrn Tropp vor, die er dem Gremium vorliest.

Marktgemeinderat Laurent Viglione bestätigt, dass zum Thema Rückversatz in der vorherigen Sitzung keine Informationen vorlagen, da diese nicht rechtzeitig übermittelt wurden. Mit den nun vorliegenden Informationen sehe er aktuell kein Problem, das Vorgehen insgesamt empfinde er jedoch als irritierend.

Marktgemeinderat Boris Lauer spricht an, dass er erwarte, dass sich der Marktgemeinderat auch diskussionswürdig rund um die Altortsatzung zeigt. Er führt aus, dass die Altortsatzung in der Vergangenheit wiederholt zu Problemen und baulichen Schwierigkeiten geführt habe.

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky stimmt dem zu und ergänzt, dass er bislang keine wesentlichen inhaltlichen Veränderungen in diesem Sachverhalt erkannt habe.

Marktgemeinderat Werner Trabold weist darauf hin, dass die Altortsatzung durchaus Spielraum biete, und regt an, dass weitere Vorgehen rund um die Altortsatzung in einer kommenden Marktgemeinderatssitzung nochmals zu beraten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Thüngen stimmt den Abweichungen von der Baugestaltungssatzung Thüngen hinsichtlich des Abbruchs der vorhandenen Toranlage mit späterer vergleichbarer Neuerrichtung und Schutzdach über der gesamten Breite und dem punktuellen rechtwinkligen Rückversatz des Wohnhauses um ca. 70 cm zur Straße zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Gemeinderat Ralf Reuter enthält sich der Abstimmung aufgrund Artikel 49 GO.

Beschluss:

Die Abweichungen sind gemäß Stellungnahme Herrn Tropp nachvollziehbar sowie mit der Altortsatzung vereinbar und führen nicht zu einer Anpassung der Zusage zur Förderung.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Gemeinderat Ralf Reuter enthält sich der Abstimmung aufgrund Artikel 49 GO.

2. Informationen des 1. Bürgermeisters

Sachverhalt:

- Keine -

3. Kurze Anfragen

Sachverhalt:

a) Kurze Anfrage von Marktgemeinderat Patrick Druschel zum Baufortschritt Augasse:
Marktgemeinderat Patrick Druschel stellt den Antrag, dass man eine kurze Sitzung zur Augasse einberuft. Es fehlt an Struktur in der Planung, es gibt keinerlei Informationen zur weiteren Ausführung.

1. Bürgermeister Lorenz Strifsky antwortet, dass er eine Gemeinderatssitzung mit den Fachverantwortlichen im nächsten Jahr dazu einberufen wird, um die Kosten im Blick zu halten.

Abstimmungsergebnis: **o. A.**