



**Stadt Obernburg**

**Niederschrift über die öffentliche  
Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und  
Verkehrsausschusses**

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 18.10.2018  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:54 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzender**

Giegerich, Simon

Vertretung für Herrn Dietmar Fieger

**Mitglieder**

Breunig, Stefan  
Fischer, Klaus  
Heinz, Katja  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Lazarus, Alexander  
Schmock, Manfred  
Stich, Ansgar

ab 19:02 Uhr  
Vertretung für Herrn Christopher Jany

**Schriftführer/in**

Zöller, Tina

**Verwaltung**

Hermann, Alexander

**Gäste**

Kuhn, Thomas  
Richter, Christine  
Schaab, Petra, Dipl.-Ing.

zu TOP Ö5  
zu TOP Ö4+5  
zu TOP Ö3

***Abwesende und entschuldigende Personen:***

**Vorsitzender**

Fieger, Dietmar

**Mitglieder**

Braun, Jochen

Jany, Christopher  
Kunisch, Günter

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.09.2018
- 2 Bekanntgaben
- 2.1 Antrag CSU - Parkstreifen TSV Olympia Eisenbach
- 2.2 Planungsauftrag ALDI SB Markt - Erweiterung
- 3 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllenstutz" - 2. Abwägungsbeschluss - Nachtrag Beratung und Beschlussfassung **334/2017/4**
- 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "An der Ferienstraße - Kurzer Berg" in der Gemarkung Eisenbach - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung **059/2018/1**
- 5 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kurzer Berg - Mirabellenstraße" in der Gemarkung Eisenbach - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung **118/2018/1**
- 6 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 37, Fl. Nr. 32 Abbruch und Neueindeckung eines Nebengebäudes Beratung und Beschlussfassung **330/2018**
- 7 Isolierte Befreiung - Siegfriedstraße 65, Fl. Nr. 6150/7 Errichtung eines Carports Beratung und Beschlussfassung **327/2018**
- 8 Isolierte Befreiung - Johann-Knecht-Straße 3 e, Fl. Nr. 5544/505 Errichtung eines montierten Sichtschutzzaunes und Carport Beratung und Beschlussfassung **328/2018**
- 9 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 25, Fl.Nr. 14 Erneuerung, Vergrößerung und Ergänzung von Fenstern Beratung und Beschlussfassung **332/2018**
- 10 Anfragen

2. Bürgermeister Simon Giegerich eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses fest.

Stadtrat Stich erfragt, ob es sinnvoll sei über Tagesordnungspunkt 3 heute zu diskutieren und zu entscheiden, wenn das Thema morgen vom Petitionsausschuss behandelt wird.

2. Bürgermeister Giegerich erklärt, dass es heute nur um eine Änderung zum letztmals gefassten Beschluss gehe und die Stadt Obernburg die Planungshoheit hat.

Frau Staab (Planerin) führt ebenfalls aus, dass heute kein Satzungsbeschluss gefasst wird sondern nur eine Korrektur zum besseren Verständnis.

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1</b>	<b>Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 20.09.2018</b>
--------------	---

<b>TOP 2</b>	<b>Bekanntgaben</b>
--------------	---------------------

<b>TOP 2.1</b>	<b>Antrag CSU - Parkstreifen TSV Olympia Eisenbach</b>
----------------	--

<b>TOP 2.2</b>	<b>Planungsauftrag ALDI SB Markt - Erweiterung</b>
----------------	--

<b>TOP 3</b>	<b>Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllentutz" - 2. Abwägungsbeschluss - Nachtrag Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

In der Abwägung vom 20.09.2018 wurde ein missverständlicher Sachverhalt in der Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büros Wilz zur Stellungnahme der Familie [REDACTED] zur korrekten Berechnung der GRZ wiedergegeben. Die Stellungnahme lautete wie folgt:

*Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Grundstücksteiflächen, die als private Grünflächen oder als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, nehmen nicht am Baugrundstück und somit nicht an der Berechnung teil. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet sind, nehmen hingegen am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil. Ebenso nehmen Grundstücksteiflächen, für die Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (etwa Spielplätze, Stellplätze oder Garagen/überdachte Stellplätze), (anteilig) am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil. Grundstückflächen außerhalb des Baugrundstücks, für die Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind, sind dann dem eigentlichen Baugrundstück (anteilig) hinzuzurechnen und somit in der Berechnung zu berücksichtigen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder dies als Ausnahme vorsieht (§ 21a Abs. 2 BauNVO). Durch Bebauungspläne für das Parken von Fahrzeugen zugelassene Flächen außerhalb von Baugrundstücken können als eigenständiges „Neben-Baugrundstück“ an der Ermittlung der zulässigen Grundfläche teilnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Voraussetzung zur rechnerischen Berücksichtigung ist Zuordnung des Stellplatzes/der Stellplätze zum Hauptbaugrundstück im Wege der Baulast. Eine grundbuchliche Einheit mit dem Hauptbaugrundstück ist nicht erforderlich.*

Es wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass der darin enthaltene Satz „Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen oder als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, nehmen nicht am Baugrundstück und somit nicht an der Berechnung teil.“ zu Irritationen führt und auch nicht in dem für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgeblichen § 19 Abs. 3 BauNVO enthalten ist. Die Ziffer 2.7 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) der Zeichenerklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Das heißt im vorliegenden Fall, wird die gesamte Grundstücksfläche, abzüglich der Fläche zur Verbreiterung des Höllenstutzes, mit in die Berechnung der GRZ einbezogen, weil das gesamte Flurstück Nr. 4276 als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist.

Um den Sachverhalt eindeutig zu klären und im Planwerk klar darstellen zu können, hat das Planungsbüro Wilz das Landratsamt Miltenberg um eine Stellungnahme gebeten. Dieses hat mit E-Mail vom 05.10.18 wie folgt geantwortet:

„Gem. § 19 Abs. 3 BauNVO ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Höllentutz“ umfasst das gesamte Buchgrundstück, es ist die gesamte Fläche (die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt), heranzuziehen.“

Dementsprechend wurde der Beschlussvorschlag zum Einwand der Familie Neeb zur Berechnung der GRZ nun angepasst.

#### **Beschluss:**

Zu Kenntnis genommen, es werden keine grundsätzlichen Veränderungen an der Planung vorgenommen. Die Stadt Obernburg hält an den städteplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest.

In der Legende zum Bebauungsplan und in der Begründung wird eine eindeutige Definition des Grundstücks, das für die Berechnung der GRZ/GFZ herangezogen wird, festgesetzt. Der Plananteil wird durch eine Nutzungsschablone ergänzt.

### **Ja 7 Nein 1 beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "An der Ferienstraße - Kurzer Berg" in der Gemarkung Eisenbach - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 21.02.2018 das Ansinnen der Antragstellerin Wimag-Vermietungs GmbH & Co. KG bestätigt, die notwendige Bebauungsplanaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Ferienstraße – Kurzer Berg“ durchzuführen und hat den 1. Bürgermeister zur Unterzeichnung eines Durchführungsvertrags ermächtigt. Der Vertrag wird erst nach dem Aufstellungsbeschluss ausgefertigt und muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Einvernehmen mit der Stadt führt der Bauherr die gesamte Planung selbst durch. Die Planenden sind Frau Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter (Städtebau) und Herr Detlef Wildgruber (Hochbau).

Die Fl.Nr.1716 + 1718 mit Flächen von 1994 m<sup>2</sup> + 1340 m<sup>2</sup> sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Wobei die bestehende Bebauung im Norden der Flurstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wurde und sich die Fläche hierdurch auf insgesamt ca. 2.600 m<sup>2</sup> reduziert. Die Planung sieht drei Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und Pultdach vor.

Das Flurstück befindet sich derzeit im Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern setzt die Schaffung von Planungsrecht durch eine verbindliche Bauleitplanung voraus. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Würdigung und Abwägung der verschiedenen Belange gewährt werden. Insgesamt ist die Fläche kleiner als 20.000 qm. Als wesentlicher limitierender Faktor ist die Anbauverbotszone der B426 zu sehen, die bis zu 5m überschritten wird. Darüber muss die Fachbehörde (Staatliches Bauamt Aschaffenburg) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend entscheiden. Ansonsten ist das Bauvorhaben ein gewünschter Lückenschluss im städtebaulichen Gefüge des nördlichen Eisenbach.

Als Verfahren kommt daher § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zum Tragen. Dies bedeutet ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Vorgespräche mit dem Landratsamt Miltenberg zur Zulässigkeit der Maßnahme und zur Verfahrenswahl wurden eine naturschutzrechtliche Potenzialabschätzung und ein Lärmgutachten eingefordert. Diese wurden bereits durch Fachbüros erstellt.

In der heutigen Sitzung soll der formale Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Ferienstraße - Kurzer Berg“ verabschiedet werden. Dieser umfasst den Bebauungsplan mit Begründung und die Ausführungsplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Umgriff der Bebauungsplanmaßnahme wird in einem weiteren Lageplan dargestellt.

Der Beschluss soll öffentlich bekannt gemacht und die Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB durchgeführt werden.

Frau Richter und Herr Wildgruber stellen die Planentwürfe vor.

#### **Beschluss:**

Die vorgelegte Planung wird gebilligt.

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „An der Ferienstraße - Kurzer Berg“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im Bereich der Flurnummern 1716 (teilweise) und 1718 (teilweise) der Gemarkung Eisenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Kurzer Berg - Mirabellenstraße" in der Gemarkung Eisenbach - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 09.05.2018 das Ansinnen der Antragsteller ( ) bestätigt, die notwendige Bebauungsplanaufstellung des vorhabenbezo-

genen Bebauungsplans „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“ durchzuführen und hat den 1. Bürgermeister zur Unterzeichnung eines Durchführungsvertrags ermächtigt. Der Vertrag wird erst nach dem Aufstellungsbeschluss ausgefertigt und muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Dies ist zwingende Voraussetzung für die Rechtsgültigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Im Einvernehmen mit der Stadt führt der Bauherr die gesamte Planung selbst durch. Die Planenden sind Frau Dipl.-Ing. (FH) Christine Richter (Städtebau) und Herr Thomas Kuhn (Hochbau).

Die Fl.Nr.1678 mit einer Fläche von 757 m<sup>2</sup> soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Planung sieht ein Wohngebäude als Hanghaus mit Satteldach, das sich an die umgebende Bebauung anpasst, vor.

Das Flurstück befindet sich derzeit im "planerischen Außenbereich" im Sinne des § 35 BauGB. Die Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung setzt die Schaffung von Planungsrecht durch verbindliche Bauleitplanung voraus. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Würdigung und Abwägung der verschiedenen Belange gewährt werden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Insgesamt ist die Fläche kleiner als 10.000 qm.

Als Verfahren kommt daher § 13b BauGB zum Tragen. Dies bedeutet ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Vorgespräche mit dem Landratsamt Miltenberg zur Zulässigkeit der Maßnahme und Verfahrenswahl wurde eine naturschutzrechtliche Potenzialabschätzung eingefordert und bereits durch ein Fachbüro durchgeführt wurde.

In der heutigen Sitzung soll der formale Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kurzer Berg - Mirabellenstraße“ verabschiedet werden. Dieser umfasst den Bebauungsplan mit Begründung und die Ausführungsplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Umgriff der Bebauungsplanmaßnahme wird in einem weiteren Lageplan dargestellt.

Der Beschluss soll öffentlich bekannt gemacht und die Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB durchgeführt werden.

Frau Richter und Herr Kuhn stellen die Planentwürfe vor.

#### **Beschluss:**

Die vorgelegte Planung wird gebilligt.

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kurzer Berg – Mirabellenstraße“ im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) im Bereich der Flurnummer 1678 der Gemarkung Eisenbach gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entscheidung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 6 Baugenehmigung - Raiffeisenstraße 37, Fl. Nr. 32  
Abbruch und Neueindeckung eines Nebengebäudes  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Die Antragsteller beantragt die nachträgliche Genehmigung zum Abbruch und Neudeckung eines Nebengebäudes sowie die Errichtung einer außenliegenden Stahltreppe. Das Objekt ist bereits zurückgebaut und es besteht seitens der Bauaufsichtsbehörde ein Baustopp. Die Errichtung einer neuen Dachunterkonstruktion und Tragkonstruktion sowie die Errichtung der Außentreppe machen eine Genehmigung erforderlich. Auf Nachfrage seitens der Verwaltung bestätigte der Bauherr telefonisch, dass es sich nicht um eine Umnutzung handelt und die Räume weiterhin als Abstellraum und Waschküche genutzt werden.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Unter dem Dorf“.

Es werden keine Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vor.

Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar und berührt nachbarliche Belange nicht nachteilig.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben.

**Beschluss:**

Dem Antrag Abbruch und Neudeckung eines Nebengebäudes ( ), Fl. Nr. 32, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 7 Isolierte Befreiung - Siegfriedstraße 65, Fl. Nr. 6150/7  
Errichtung eines Carports  
Beratung und Beschlussfassung**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Carports (mit Flachdach) auf dem bereits bestehenden Stellplatz an der seitlichen Grundstücksgrenze. Die Maße sind 5,10 m \* 3,04 m \* 2,30 m (L\* T\* H).

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlrain III“.

Grundsätzlich wäre das Vorhaben verfahrensfrei nach (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. B BayBO).

Da im Bebauungsplan jedoch eine Grünfestsetzung, eine Baugrenze und die Regelung: Wohngebäude und Garage als ein Baukörper mit gleicher Dachneigung – hier Satteldach eingetragen ist, werden hier Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB benötigt.

Es ist außerdem eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt. Abstandsflächenrecht ist Teil des Bauordnungsrechts und wird durch das Landratsamt geprüft.

Die Unterschrift der unmittelbar betroffenen Nachbarn liegt vor.





Einer Befreiung vom Bebauungsplan bezüglich der Baugrenzen und dem Pflanzgebot § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 9</b>	<b>Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 25, Fl.Nr. 14 Erneuerung, Vergrößerung und Ergänzung von Fenstern Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

**Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG - Baudenkmal**

**Beschreibung:**

Der Antragsteller möchte das Gebäude baulich umgestalten.

Folgende Arbeiten sind geplant:

1. Erneuerung der vorhandenen Fenster
2. Vergrößerung von zwei Fenstern und der Dachflächenfenster
3. Ergänzung von zwei zusätzlichen Fenstern
4. Erweiterung des Vordachs über den Kellerabgang hinaus
5. Einbau einer neuen Holzhaustüre;
6. Neuer Fassadenanstrich mit Fensterfaschen

**Rechtslage:**

Das Vorhaben befindet sich in der Altstadt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet. Es handelt sich um ein Gebäude im Ensemble aber nicht um ein Einzeldenkmal.

Der Antragsteller hat die Maßnahmen mit dem städtischen Sanierungsberater Herrn Tropp und der Verwaltung abgestimmt. Die o.g. Arbeiten sind gemäß der Stellungnahme des Büros Tropp Plan durchzuführen. Dies umfasst auch die Einhaltung der sonstigen Vorgaben der Baugestaltungssatzung der Stadt Obernburg.

**Beschluss:**

Es werden keine Bedenken zum Antrag Erneuerung der vorhandenen Fenster; Vergrößerung von zwei Fenstern und der Dachflächenfenster sowie Ergänzung von zwei zusätzlichen Fenstern; Erweiterung des Vordachs über den Kellerabgang hinaus; Einbau einer neuen Holzhaustüre; Neuer Fassadenanstrich mit Fensterfaschen ( ), Fl.Nr. 14, Gemarkung Obernburg, nach Art. 6 Abs 1 DSchG (Ensemble) geäußert.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 10</b>	<b>Anfragen</b>
---------------	-----------------

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 2. Bürgermeister Simon Giegerich um 19:54 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Simon Giegerich  
2. Bürgermeister

Schriftführer/in