



Stadt Obernburg

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, 05.06.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:18 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Knecht, Richard

Ab 19:07 Uhr anwesend

Ab 19:02 Uhr anwesend

Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter

Vertretung für Herrn Paul Klimmer

Schriftführerin

Mann, Antonia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Klimmer, Paul

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2025
- 2 Gemeinsamer Antrag der Stadträte Günter Kunisch, Markus Hartmann und Winno Elbert zur Verbesserung der Friedhofssituation Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **108/2025**
- 3 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Maximilianstraße 31, Flurnr. 5544/104, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **097/2025**
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Gartenhütte und eines Stellplatzes, Am Osthang 16, Flurnr. 2900/21, Gemarkung Eisenbach
Beratung und Beschlussfassung **098/2025**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau/ Umnutzung Schweinestall zur Zimmerei und Wintergarage für Oldtimer und Wohnmobile, Pflaumeheimer Weg 12, Flurnr. 5053, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **099/2025**
- 6 Antrag auf Baugenehmigung, Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, Burgunderstraße 39, Flurnr. 2637/5, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **103/2025**
- 7 Beteiligung Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Großwallstadt bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wellenhäuschen - Erweiterung" und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
Beratung und Beschlussfassung **101/2025**
- 8 Straßeninstandsetzung 2025 - Priorisierung und Festlegung des Sanierungsumfangs
Beratung und Beschlussfassung **106/2025**
- 9 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 10 Anfragen
- 10.1 Anfrage bezüglich Verbrauchsausweis

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2025

Stadtrat Klaus Fischer kommt um 19:02 Uhr zur Sitzung hinzu.

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2025 wird genehmigt.

einstimmig beschlossen

TOP 2 Gemeinsamer Antrag der Stadträte Günter Kunisch, Markus Hartmann und Winno Elbert zur Verbesserung der Friedhofssituation Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Stadtrat Dr. Armin Bohnhoff kommt um 19:07 Uhr zur Sitzung hinzu.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 04.05.2022 beantragte Stadtrat Winno Elbert, beim Friedhofsprojekt in Obernburg die Öffentlichkeit in das Projekt mit einzubinden und die Bürgerinnen und Bürger transparent zu informieren.

In der Stadtratssitzung am 28.07.2022 wurde über diesen Antrag beraten. Im Verlauf der Beratung hat Stadtrat Elbert auf Empfehlung von BM Fieger seinen Antrag vorläufig zurückgezogen.

Im Rahmen einer Besprechung bei BM Fieger am 16.04.2025 legte Stadtrat Elbert eine Präsentation zu „Obernburgs Friedhofsgestaltung in den nächsten 10 Jahren“ vor. Stadtrat Elbert wies darauf hin, dass sein Anliegen inhaltlich von den Stadträten Günter Kunisch und Markus Hartmann mitgetragen werde. Seine Präsentation hat Stadtrat Elbert vorab dem Leiter des städtischen Bauhofs vorgestellt.

Stadtrat Elbert stellt seine Präsentation in der Sitzung vor.

Als Fazit seiner Präsentation stellt Stadtrat Elbert folgenden Antrag:

„Das Gremium des Bauausschusses beauftragt die Verwaltung, entsprechend dem Antrag für die Umsetzung der Maßnahme Sorge zu tragen.“

Schwerpunkte:

- Baumbepflanzung an den Leerstellen (vorrangig, zeitnah)
- Urnenalternativen unter den Bäumen anbieten (vorrangig, zeitnah)
- Grasflächen statt Mulch (schrittweise)
- Quellsteinbeschaffung (optional)
- Bänke einheitlich“
-

Sitzungsverlauf:

Herr Bürgermeister Fieger betont die Bedeutung einer ansprechenden pflanzlichen Gestaltung sowie einer einheitlichen Möblierung im öffentlichen Raum. Dabei sei besonders wichtig, dass Pflege und Unterhalt keinen zusätzlichen Mehraufwand für die Verwaltung mit sich bringen. Daraufhin gibt es eine Diskussion zur Gestaltung stillgelegter Flächen. Es wurde festgestellt, dass Holzhackschnitzel auf stillgelegten Flächen als wenig ansprechend wahrgenommen werden. Die Gestaltung dieser Bereiche sollte die Botschaft einer optischen Aufwertung vermitteln. Herr Fieger verweist auf die Stellungnahme des Bauhofleiters und auf den aktuellen Personal-mangel, der die Umsetzung einiger gestalterischer Maßnahmen erschwere.

Stadtrat Wölfelschneider verweist in Sachen Friedhof auf die bestehende Beschlusslage vom 25.04.24. Demnach seien die von Herrn Elbert beschriebenen Maßnahmen dort sozusagen als Gesamtkonzept durch die Verwaltung einzuplanen.

Herr Stefan Breunig weist darauf hin, dass bei der Gestaltung der Auflassungsbereiche in Richtung Kapellengasse darauf zu achten ist, keine Bäume zu pflanzen, die später bei einer möglichen Straßenerweiterung im Weg stehen könnten.

Herr Dr. Bohnhoff formuliert das Bewusstsein für die Möglichkeit einer waldnahen Bestattung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung, entsprechend dem Antrag sowie unter Berücksichtigung des Friedhofrahmenplanes und der in der Stadtratssitzung vom 24.04.2024 gefassten Beschlüsse für die Umsetzung der Maßnahme Sorge zu tragen.

Schwerpunkte:

- Baumbepflanzung an den Leerstellen (vorrangig, zeitnah)
- Urnenalternativen unter den Bäumen anbieten (vorrangig, zeitnah)
- Grasflächen statt Mulch (schrittweise)
- Quellstein Beschaffung (optional)
- Bänke einheitlich

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 3	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Maximilianstraße 31, Flurnr. 5544/104, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/ Bauherren: Jens und Irit Lehmann

Vorhaben: Errichtung eines Zaunes

Lage: Maximilianstraße 31, Flurnr. 5544/104, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Die Antragsteller planen die Errichtung eines Sichtschutzzaunes an der östlichen, westlichen und eines Teiles der nördlichen Grundstücksgrenze. Der Zaun soll als dunkelgrauer Metallzaun mit einer Höhe von 1 m ausgestaltet werden.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“, Planteil A:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle.pdf

Mit der geplanten Höhe von 1 m kann der Zaun nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch ist nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

Errichtung des Zaunes abweichend zum festgesetzten Material

Die Festsetzungen der „Bauordnungsrechtlichen Vorschriften“ des Bebauungsplanes, Nr. 2.0 „Einfriedungen und Gestaltung der Außenanlage“ sind dabei zu beachten.

Der Bebauungsplan setzt darin fest, dass Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie aus Sichtmauerwerk, Sichtbeton und verputzten Mauerwerk, sowie aus Holz und Hecken aus heimischen Hölzern bis zu einer Höhe von 1 m zugelassen sind.

Der Zaun soll abweichend zu diesen Festsetzungen aus Metall in dunkelgrauer Farbgebung errichtet werden.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die Befreiung ist ebenso unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Nachbarn wurden bisher nicht beteiligt.

Beschluss:

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ zur Errichtung eines Zaunes auf dem Flurstück 5544/104, Gemarkung Obernburg, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 29.04.2025 (Eingang bei der Stadt Obernburg am 30.04.2025), zu.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 4	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Gartenhütte und eines Stellplatzes, Am Osthang 16, Flurnr. 2900/21, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/ Bauherren: Tobias und Kerstin Wolf

Vorhaben: Errichtung einer Gartenhütte und eines Stellplatzes

Lage: Am Osthang 16, Flurnr. 2900/21, Gemarkung Eisenbach

Beschreibung:

Die Antragsteller planen am oberen Rand des Grundstückes die Errichtung einer Gartenhütte, 5 m x 4 m (3 m Höhe), und eines Stellplatzes mit 14,85 m² (5,5 m x 2,7 m).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_zwischen_den_wegen_und_bangert.pdf

- **Gartenhütte**

Mit den Maßen 4 m x 5 m x 3 m (l x b x h, = 60 m³) kann die Gartenhütte nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch ist nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

Errichtung außerhalb der Baugrenzen

Die Gartenhütte stellt eine bauliche Anlage dar (vgl. Art. 2 Abs. 1 BayBO) und muss somit die festgesetzte Baugrenze des o.g. Bebauungsplanes einhalten.

Die Bauherren wollen jedoch die Gartenhütte außerhalb dieser Baugrenze am oberen Rand des Grundstückes mit einem Abstand zum dort verlaufenden Weg von 2 m errichten. Der Abstand zum Flurstück 2900/20 beträgt 4,5 m.

In der näheren Umgebung/ Nachbarschaft sind bereits Gartenhütten außerhalb der Baugrenzen vorzufinden.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Befreiung ist ebenso unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Errichtung innerhalb des Bereiches des Pflanzgebotes

Für den Bereich, auf dem die Gartenhütte errichtet werden soll (Abstand von 2 m zum dort verlaufenden Weg), ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Zudem ist im Bebauungsplan vermerkt, dass an den Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft wirken (hier der Fall), Bäume und/ oder Sträucher mit in einer Mindesttiefe von 3,0 m gem. Pflanzliste anzupflanzen sind (vgl. Bebauungsplan „Pflanzvorschlag“ Buchstabe c).

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Befreiung ist ebenso unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Für entfernte Bepflanzung, die durch das Vorhaben nötig wird, ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück (Flurnummer 2900/21) vorzunehmen. Ebenso kann die Gartenhütte zwar innerhalb des Pflanzgebotes errichtet werden, jedoch sollten mind. 3 m Abstand (statt der beantragten 2 m) zur Grundstücksgrenze mit dem angrenzenden Weg eingehalten werden, da die Eigenart einer Gartenhütte keine Unterschreitung der festgesetzten 3 m Bepflanzungstiefe erfordert.

• **Stellplatz**

Mit den Maßen 5,5 m x 2,7 m kann der Stellplatz grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch ist nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

Errichtung innerhalb des Bereiches des Pflanzgebotes

Für den Bereich, auf dem der Stellplatz errichtet werden soll, ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Zudem ist im Bebauungsplan vermerkt, dass an den Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft wirken (hier der Fall), mit Bäumen und Sträuchern in einer Mindesttiefe von 3,0 m gem. Pflanzliste anzupflanzen.

Ein Stellplatz kann durch die Erforderlichkeit, dass dieser direkt anfahrbar sein muss, nur ohne die festgesetzte Bepflanzungstiefe von Sträuchern bzw. Bäumen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Auch wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar eingestuft. Die Befreiung ist ebenso unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Für entfernte Bepflanzung, die durch das Vorhaben nötig wird, ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück (Flurnummer 2900/21) vorzunehmen.

Beschluss:

Gartenhütte

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“ zur Errichtung einer Gartenhütte auf dem Grundstück 2900/21, Gemarkung Eisenbach, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 25.04.2025 (Eingang bei der Stadt Obernburg am 28.04.2025), unter folgenden Auflagen zu:

Für entfernte Bepflanzung, die durch das Vorhaben nötig wird, ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück (Flurnummer 2900/21) vorzunehmen.
Ebenso kann die Gartenhütte zwar innerhalb des Pflanzgebotes errichtet werden, jedoch sollten mind. 3 m Abstand (statt der beantragten 2 m) zur Grundstücksgrenze mit dem angrenzenden Weg eingehalten werden.

Stellplatz

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen und Bangert“ zur Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück 2900/21, Gemarkung Eisenbach, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 25.04.2025 (Eingang bei der Stadt Obernburg am 28.04.2025), unter folgender Auflage zu:

Für entfernte Bepflanzung, die durch das Vorhaben nötig wird, ist eine Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem Grundstück (Flurnummer 2900/21) vorzunehmen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung, Umbau/ Umnutzung Schweinestall zur Zimmerei und Wintergarage für Oldtimer und Wohnmobile, Pflaumheimer Weg 12, Flurnr. 5053, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Antragsteller/ Bauherr: Michael Klimmer

Vorhaben: Umbau/ Umnutzung Schweinestall zur Zimmerei und Wintergarage für Oldtimer und Wohnmobile

Lage: Pflaumheimer Weg 12, Flurnr. 5053, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Umnutzung der bisher als Schweinestall genutzten Halle in eine Zimmerei (LS Holzbau GmbH) und eine Wintergarage für Oldtimer und Wohnmobile. Insgesamt betrifft dies eine Nutzfläche von 1.155,01 m².

Der ebenfalls beantragte Umbau besteht darin, neue (Trenn-) Wände einzuziehen, um die verschiedenen Bereiche voneinander zu trennen. Die äußere Gestalt wird dabei augenscheinlich nicht verändert.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird somit nach § 35 BauGB beurteilt.

Es liegt kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB vor. Somit könnte das Vorhaben als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB zulässig sein.

Im vorliegenden Fall kommt § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 Nr. 1 BauGB in Betracht, da die bisherige Nutzung eines Gebäudes geändert wird (Schweinestall zu Zimmerei/ Wintergarage) und dieses Gebäude unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde (landwirtschaftlicher Betrieb).

Folgende weitere Voraussetzungen müssen zudem vorliegen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,

Das umzunutzende Gebäude scheint eine erhaltenswerte Bausubstanz zu haben, da die Grundsubstanz des Gebäudes für das Vorhaben nicht saniert werden muss. Auch wird die Umnutzung verwaltungsseits als zweckmäßige Verwendung des Gebäudes angesehen.

- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,

Aus den Plänen sind keine äußerlichen Änderungen erkennbar, womit die äußere Gestalt gewahrt bleibt.

- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

Die Familie Klimmer hat bereits 2019/2020 mit der Schweinehaltung aufgehört. Anschließend wurde der Schweinestall verpachtet und vom Pächter betrieben. Im Mai 2024 wurde im zur Umnutzung beantragten Stall die Schweinehaltung endgültig aufgegeben.

Somit liegt die bisherige Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurück.

- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

Das Gebäude wurde vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise, d.h. mit Baugenehmigung, errichtet.

- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

Die Hofstelle ist ebenfalls auf dem Pflaumheimer Weg 12 zu finden, wodurch ein räumlich-funktionaler Zusammenhang unterstellt werden kann.

- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und

Trifft in diesem Fall nicht zu, da die Änderung nicht zu Wohnzwecken geschieht.

- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

Die Bestätigung von Michael Klimmer vom 29.04.2025 ist dem Antrag beigefügt.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (vgl. § 35 Abs. 2 BauGB).

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt grundsätzlich insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,

3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört (vgl. § 35 Abs. 3 BauGB).

Jedoch gibt es in § 35 Abs. 4 BauGB die Aufweichung, dass in den dort genannten Fällen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Somit sind lediglich noch folgende **Beeinträchtigungsmöglichkeiten öffentlicher Belange** zu prüfen:

- den Darstellungen eines sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht

Zunächst nichts erkennbar, im Zweifelfall muss dies durch die zuständigen Stellen im Landratsamt Miltenberg geprüft werden.

- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,

Eine Zimmerei bzw. eine Wintergarage kann aus Verwaltungssicht keine derartigen Schäden auslösen.

- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

Für das Vorhaben sind keine Aufwendungen in dieser Form nötig.

- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,

Eine Beeinträchtigung der genannten Belange ist nicht ersichtlich, im Zweifelsfall ist dies durch das Landratsamt Miltenberg zu prüfen.

- Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,

Das Vorhaben gefährdet diese Maßnahmen nicht.

- die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört

Eine Funktionsstörung von Funkstellen und Radaranlagen ist nicht zu erwarten.

Zudem muss die **Erschließung** gesichert sein.

Dies betrifft

- die wegemäßige Erschließung,

durch den Pflaumheimer Weg, durch die Zimmerei/ Wintergarage ist keine signifikante Mehrung des Verkehrs zu erwarten, wodurch die wegemäßige Erschließung gesichert scheint.

- die Stromversorgung

Eine Stromversorgung des Grundstückes ist vorhanden.

- die Wasserversorgung

Ein Wasseranschluss ist vorhanden.

- sowie die Abwasserbeseitigung.

Die Entwässerung/ Abwasserbeseitigung findet in die vorhandene Grube statt.

→ Die Erschließung ist somit gesichert.

Abschließend muss noch die Einhaltung der Stellplatzsatzung überprüft werden:

Die Wintergarage löst selbst keine Stellplatzpflicht aus, sondern lediglich die Zimmerei.

Die Zimmerei ist ein Handwerksbetrieb, der nach Nr. 9.1 der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg zu beurteilen ist. Danach ist 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2 oder 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

Die LS Holzbau GmbH hat 5 Beschäftigte, danach müssten 2 Stellplätze errichtet werden, zudem sind davon 10 % für Besucher einzurichten = gesamt 2,2 Stellplätze. Diese werden nach § 4 Abs. 5 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg auf den nächsten vollen Stellplatz gerundet. Somit ergeben sich 3 erforderliche Stellplätze, 6 Stellplätze sollen errichtet werden.

Danach ist die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg erfüllt.

Sonst sind keine Widersprüche zu erkennen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Umnutzung/ Umbau eines Schweinestalles zur Zimmerei und Wintergarage für Oldtimer und Wohnmobile auf dem Flurstück 5053, Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Unterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Ja 8 Nein 1 beschlossen

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung, Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus, Burgunderstraße 39, Flurnr. 2637/5, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/ Bauherr: Anne und Daniel Becker

Vorhaben: Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus

Lage: Burgunderstraße 39, Flurnr. 2637/5, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Geplant ist die Sanierung und der Umbau des Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus durch den Einbau einer Einliegerwohnung.

Die Hauptwohnung hat eine Wohnfläche von 188,319 m² und die Einliegerwohnung eine Wohnfläche von 33,342 m².

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Eichenhöhle“:

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_eichenhoehle.pdf

https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_eichenhoehle.pdf

Es sind höchstens zwei Untergeschosse und ein Erdgeschoss zulässig. Das Bestandsgebäude weist ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss auf, daran wird durch das Vorhaben nichts geändert und hält damit die Festsetzungen ein.

Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (= GRZ) von 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (=GFZ) von 0,8 wird nach den Berechnungen des Architekten eingehalten, danach hat das Gebäude eine GFZ von 0,326 und eine GFZ von 0,456.

Es werden nach der Durchführung des Vorhabens zwei Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Ein Stellplatz für den Bestand und ein Stellplatz für die neu geschaffene Einliegerwohnung. Mit 33,342 m² löst die Einliegerwohnung nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg eben diesen Stellplatz aus.

Um das Vorhaben umsetzen zu können, sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nötig (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB):

Befreiung hinsichtlich der festgesetzten, straßenseitigen Wandhöhe

Die straßenseitige Wandhöhe ist im Bebauungsplan mit 3,0 m festgesetzt. Die Antragsteller wollen diese um 0,7 m auf 3,7 m überschreiten. Das Gebäude wurde bereits 1970 als Flachdach mit straßenseitiger Wandhöhe von 3,25 m genehmigt.

Durch den Bebauungsplan sind auch Häuser mit Satteldächern zulässig, die zusätzlich zur straßenseitigen Wandhöhe eine Firsthöhe von 3,75 m errichten dürfen (Gebäudehöhe bis First = 6,75 m). Dies wird selbst bei Erteilung der Befreiung weit unterschritten.

Damit werden aus Verwaltungssicht die Grundzüge der Planung nicht berührt, ebenso als städtebaulich vertretbar angesehen. Auch ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze soll durch das Eingangsportal um 0,57 m bis 0,805 m über eine Länge von 3,51 m überschritten werden.

Durch die geringe Überschreitung und die geringe Länge des Eingangsportales wird die Befreiung als städtebaulich vertretbar angesehen, ebenso werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch ist die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Abweichung von den Abstandsflächen

Die Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen muss durch das Landratsamt Miltenberg behandelt werden.

Die Nachbarn haben laut Angabe auf dem Antragsformular dem Vorhaben zugestimmt.

Beschluss:

Der Ausschuss beschließt den beantragten Befreiungen zuzustimmen (vgl. § 31 Abs. 2 BauGB) und das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu erteilen.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 7	Beteiligung Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Großwallstadt bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Wellenhäuschen - Erweiterung" und der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Großwallstadt hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 25.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ beschlossen.

Im Rahmen dessen werden die Träger öffentlicher Belange beteiligt, darunter zählt auch die Stadt Obernburg.

Die Stadt Obernburg hat bis zum 16.06.2025 Zeit eine Stellungnahme abzugeben.

Zeitgleich (12.05.2025 bis 16.06.2025) wird die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.grosswallstadt.de/rathaus/oeffentliche-auslegungen>

Der Bebauungsplan „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ soll neue Gewerbeflächen ausweisen. Zuvor waren diese Flächen im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 24.810 m².

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Ausweisung der Gewerbeflächen waren v.a. um die große Anfrage durch Gewerbetreibende abfangen zu können.

Für die Stadt Obernburg sind grundsätzlich folgende Themen wichtig:
Umweltbelange, Verkehr, Infrastruktur und Lärmschutz.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung beigefügt. Eine Kampfmitteluntersuchung soll zu gegebener Zeit durch eine Fachfirma durchgeführt werden. Für das Vorhaben ist zudem eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig.

Der Verkehr wird direkt anliegend über die Straße „Am Südkreisel“ bzw. weitergreifend über die B469 geleitet. Eine signifikante Mehrbelastung der Straßen/ Mehrung des Verkehrs in der Stadt Obernburg ist nicht zu erwarten.

Durch die erhebliche Entfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ zur Gemeindegrenze ist keine Lärmbeeinträchtigung für das Stadtgebiet Obernburg zu erwarten.

Die Stadt Obernburg begrüßt grundsätzlich die Bemühungen, die Entwicklung in der Region voranzutreiben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit die zukünftige Ansiedlung der Gewerbebetriebe kann auch Chancen für die Stadt Obernburg bieten.

Negative Auswirkungen für die Stadt Obernburg können nicht abgeleitet werden.

Beschluss:

Der Ausschuss hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wellenhäuschen – Erweiterung“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren, da keine negativen Auswirkungen auf die Stadt Obernburg aus den Unterlagen abzuleiten sind.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 8	Straßeninstandsetzung 2025 - Priorisierung und Festlegung des Sanierungsumfangs Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in der Stadtratssitzung am 22.05.2025 die Vergabe zur Maßnahme Straßeninstandsetzung 2025 beschlossen. Der Auftrag soll an Fa. Adolf Kunkel aus Aschaffenburg vergeben werden. Im Zuge der Ausführung soll nun der Umfang und die Sanierungsabschnitte für das Jahr 2025 priorisiert werden.

Folgender Umfang wurde ausgeschrieben und von Fa. Adolf Kunkel angeboten:

1. Hermann-Löhns Straße:	49.077,90 Euro brutto
2. Am Osthang	13.819,33 Euro brutto
3. Daimlerstr.	19.457,89 Euro brutto
4. Am Südhang	38.255,21 Euro brutto
5. Pflaumheimer Weg	39.125,51 Euro brutto
6. Kolpingstraße	61.993,53 Euro brutto
Summe	221.729,37 Euro brutto

Im Haushaltsjahr 2025 stehen insgesamt 150.000 Euro brutto zur Verfügung. Das gesamte Sanierungsbudget soll in 2025 aufgebraucht werden. Der Bauausschuss soll die angebotenen Sanierungsabschnitte unter Berücksichtigung des zur Verfügung stehenden Haushaltsbudgets priorisieren bzw. die entsprechenden Sanierungsbereiche festlegen.

Sitzungsverlauf:

Es wurde Kritik geäußert, da Untersuchungen und belastbare Fakten fehlen. Insbesondere eine Kamerabefahrung liegt nicht vor, wodurch eine fundierte Beurteilung erschwert wird.

Die Verwaltung wird gebeten, eine Stellungnahme zur Infrastruktur abzugeben und diese unter die bisherigen Ausführungen zu setzen.

Vor einer endgültigen Entscheidung ist eine Ortsbegehung erforderlich. Bürgermeister Fieger sicherte zu, dass diese im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung stattfinden wird.

Die Verwaltung soll weiterhin eine detaillierte Einschätzung zur bestehenden Infrastruktur liefern.

Beschluss:

Die Verwaltung wird damit beauftragt, die Straßensanierung 2025 unter Berücksichtigung des Haushaltsbudgets in Höhe von 150.000 Euro brutto und dem entsprechend angepassten Sanierungsumfang umzusetzen.

zurückgestellt

TOP 9 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Herr Bürgermeister Fieger teilt die Pressemitteilung vom 04.06.2025 bezüglich der Firma Leonet mit. Darin wird erläutert, dass der Glasfaserausbau bis auf Weiteres nicht realisiert wird.

zur Kenntnis genommen

TOP 10 Anfragen

TOP 10.1 Anfrage bezüglich Verbrauchsausweis

Dr. Armin Bohnhoff spricht das Thema Verbrauchsausweis im Sanierungsgebiet Obernburg an. Eine explizite Anfrage an die Verwaltung durch ihn folgt.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Antonia Mann
Schriftführerin