



## Stadt Obernburg

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Stadtrates

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 28.05.2026  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:16 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Volland, Nikolaus

### Mitglieder des Stadtrates

Bohnhoff, Armin, Dr.	bis 22:30 Uhr
Breunig, Stefan	
Erfurth, Eva	
Grundmann, Michael	
Heinz, Katja	ab 19:15 Uhr
Karches, Christian	
Meyer-Marquart, Dorte	
Nutz, Michael	
Parsch, Matthias	
Pollakowski, Jan	
Wölfelschneider, Walter	
Wollmann, Josefine	
Zöller, Katja	

### Schriftführer/in

Lapresa, Birgit

### Verwaltung

Brück, Stefan	bis 22:19 Uhr
Mann, Antonia	

### Gäste

Lehr, Stefanie	TOP Ö3
Schneider, Norman	TOP Ö3

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Mitglieder des Stadtrates**

Axt, Joachim  
Hartmann, Markus  
Jany, Christopher  
Klimmer, Paul  
Kunisch, Günter  
Stahl, Emely  
Stahl, Markus

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026
- 2 Bekanntgaben und Sachstandsmitteilungen
- 3 Wasserversorgung; Erneuerung der Druckerhöhungsanlage Am Osthang; Vorstellung der Entwurfsplanung Beratung und Beschlussfassung **057/2026**
- 4 Beantragung eines Vorbescheids im Sinne der §§ 246e i.V.m. 34 Abs. 3b BauGB: Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau einer Wohnanlage mit 5 Baukörpern, Miltenberger Straße 19, Flurnrn. 2499/5, 2500 und 2503, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung **106/2026**
- 5 Antrag auf Baugenehmigung im Sinne der §§ 246e i.V.m. 35 Abs. 2 BauGB: Wohnhausneubau mit 4 Wohneinheiten, Umbau Stallgebäude zu Büros, 2. BA, Eisenbacher Straße 1, Flurnr. 6834, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung **107/2026**
- 6 Bestellung eines weiteren Umweltbeauftragten Beratung und Beschlussfassung **109/2026**
- 7 Anfragen **099/2026**
  - 7.1 Zeitliche Begrenzung Parkplatz Nr. 7
  - 7.2 Unangebrachte Plakatierung
  - 7.3 Wasserrohrbruch an Pfingsten
  - 7.4 Mangelnde pflegerische Maßnahmen am Bubenbrunnen
  - 7.5 Inhalte Bürgerinformationssystem
  - 7.6 Öffentliche Toilette im Stadtteil Eisenbach
- 8 Bürgerfragen

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Stadtrates. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

## **Öffentliche Sitzung**

### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.05.2026**

Die Niederschrift der öffentlichen konstituierenden Sitzung vom 12.05.2026 stand zur Einsichtnahme im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Stadträtin Meyer-Marquart bittet um zwei Änderungen. Nach deren Vornahme wird die Niederschrift der öffentlichen konstituierenden Sitzung in der Sitzung des Stadtrats am 25.06.2026 erneut zur Genehmigung vorgelegt.

### **TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandsmitteilungen**

- Soundanlage Valentin-Ballmann-Halle (TUSPO) → Arbeiten analog zu den Arbeiten an der Beleuchtung während der Pfingstferien
- Verpachtung Wiesentalpark an Firma Toroco ab 1. Juni, Betriebsaufnahme ab Mitte Juni (Eröffnungsfeier geplant); Öffnungszeiten: Freitag ab 14:30 Uhr und Samstag / Sonntag / Feiertag ab 14:00 Uhr
- Trinkbrunnen am Wiesentalpark und Rathausplatz repariert, Wasserspielanlage am Wiesentalpark wird repariert
- Fußballtore Spielplatz Rote-Busch-Straße bestellt (6-9 Wochen Lieferzeit)
- Sonnenschutz / Klimaschutz → Anregungen aus vorheriger Legislatur(en) aufgegriffen: Sonnenschutz für Spielplatz in Mainanlagen in Planung (Angebotseinholung, Klärung der Finanzierung)
- Eröffnung Blumenladen in der Römerstraße (ehemals Korntruhe)
- Stadtradeln – eigenes Team für den Stadtrat

### **TOP 3 Wasserversorgung; Erneuerung der Druckerhöhungsanlage Am Osthang; Vorstellung der Entwurfsplanung Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Die Stadt Obernburg versorgt den Ortsteil Eisenbach vom Hochbehälter Eisenbach mit Trinkwasser. Aufgrund der Höhenlage der Wohnbebauung am süd-westlichen Rand des Ortsteils Eisenbach, muss die Versorgung der Anwohner und Anwohnerinnen über eine Druckerhöhungsanlage (DEA). Die DEA befindet sich in einem unterirdischen Schacht im asphaltierten Bereich der Straße „Am Osthang“. Von dort wird das Trinkwasser durch das Ortsnetz gefördert. Mit einer Förderleistung von ca. 20-30 m<sup>3</sup>/d versorgt die Anlage rund 50 Häuser. Im Sommer beträgt die Förderleistung bis zu maximal 35 m<sup>3</sup>/d.

Aufgrund des desolaten Zustands der DEA sowie deren Lage (asphaltierter Bereich befahrener Straße) soll diese neu erbaut werden. Zur Festlegung des Standorts der neuen DEA wurde eine Studie vom 26.08.2024 durch Weber Ingenieure erstellt. Im Rahmen der Stadtratssitzung vom 24.10.2024 wurde beschlossen, die neue Anlage im Bereich des Landschaftsfriedhofs anzuschließen.

Im Rahmen der Vorplanung wurden zwei Trassenvarianten untersucht und am 22.05.2025 im Stadtrat vorgestellt. Es erfolgte die Entscheidung für die Vorzugsvariante 1 (Trasse im bestehenden Gehweg des Friedhofes). Mit der vorliegenden Entwurfsplanung wird die durch die Stadt Obernburg freigegebene Vorplanung für die Druckerhöhungsanlage fortgeführt und die Erkenntnisse sowie Entscheidungen in Entwurfsreife ausgearbeitet.

Das Ingenieurbüro Weber stellt dem Gremium die vorliegende Entwurfsplanung zur Billigung vor. Zusätzlich erläutert das Ingenieurbüro zwei Ausführungsvarianten des zu errichtenden Betriebsgebäudes.

### **Beschluss:**

Die vom Büro Weber Ingenieure vorgestellte Entwurfsplanung (Variante 1 – Standort DEA im Bereich des Grünstreifens zwischen dem Landschaftsfriedhof Eisenbach und der Hermann-Löns-Straße) sowie der Kostenrahmen der Maßnahme „Erneuerung der Druckerhöhungsanlage am Osthang“ wird durch den Stadtrat gebilligt. Sollte die Maßnahme auf dem Grünstreifen nicht möglich sein, soll sie auf dem Parkplatz realisiert werden.

Die finanziellen Mittel der Maßnahme sind, soweit nicht bereits erfolgt, in der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung verbindlich aufzunehmen und darzustellen.

Die Stadtverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, das Büro Weber Ingenieure mit den weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen 4 (Genehmigungsplanung) und 5 (Ausführungsplanung) zu beauftragen.

**einstimmig beschlossen**

**TOP 4      Beantragung eines Vorbescheids im Sinne der §§ 246e i.V.m. 34 Abs. 3b BauGB: Abbruch von Bestandsgebäuden und Neubau einer Wohnanlage mit 5 Baukörpern, Miltenberger Straße 19, Flurnrn. 2499/5, 2500 und 2503, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Zustimmungsverfahren der Stadt Obernburg nach § 36a BauGB

**Antragsteller/Bauherr:** May Bauträger GmbH

**Vorhaben:** Abbruch Bestandsgebäude und Neubau einer Wohnanlage (5 Baukörper)

**Lage:** Miltenberger Straße 19, Flurnrn. 2499/5, 2500, 2503, Gemarkung Obernburg

### **Beschreibung:**

Die May Bauträger GmbH plant den Abbruch der Bestandsgebäude auf dem rund 8.710 m<sup>2</sup> großen Areal des ehem. Autohauses. Perspektivisch sollen auf dem Gelände dann fünf Baukörper eines Geschosswohnungsbaus entstehen. Entlang der Miltenberger Straße ist eine dreigeschossige, riegelhafte Bebauung geplant, die im südlichen Bereich mit einem Staffelgeschoss ergänzt wird. In dieser Bebauung können im Erd- und ersten Obergeschoss Räume

eines medizinischen Ärzte- und Dienstleistungszentrums entstehen. Das zweite Obergeschoss und das Staffelgeschoss sollen Miet- und Eigentumswohnungen aufnehmen. Zur Miltenberger Straße wird eine einreihige Kfz-Stellplatzfläche ausgewiesen. Entlang der Deckelmannstraße und im südöstlichen Grundstücksbereich, werden aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ 100, HQ extrem) die Untergeschosse aufgeständert und als Park- und Technikflächen ausgewiesen. Es gliedern sich zwei weitere Geschosse, sowie jeweils ein Staffelgeschoss an. Die fünf Baukörper fügen sich um einen begrünten Innenhof.

Im hinteren südöstlichen Grundstücksteil sind weitere Stellplätze angeordnet.

Die Baukörper entlang der Miltenberger Straße weisen im südlichen Teil Höhen von bis zu 12,60 m, im Übrigen bis zu 9,60 m auf. Die Baukörper an der Deckelmannstraße sind mit einer Gesamthöhe von 10,60m, im südöstlichen Grundstücksbereich mit bis zu 12,00 m beschrieben.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,27 angegeben. Der Orientierungswert eines WA der BauNVO 1990 liegt für die Obergrenze bei 0,4. *(Hinweis: Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.)*

Die errechnete Geschossflächenzahl liegt bei einem Orientierungswert von 1,2 (WA, BauNVO 1990) bei 0,76. *(Hinweis: Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.)*

Sämtliche Abstandsflächen der Baukörper werden auf dem eigenen Grund ausgewiesen. Entlang der Deckelmannstraße wird eine geplante Straßenverbreiterung angegeben.

Die Planung stellt den zwischenzeitlich vierten Entwurf zur Bebauung des Geländes dar. Anders als die vorangegangenen Entwürfe, nimmt der nun vorliegende Antrag das städtebauliche Konzept des Städteplaner Rainer Tropp aus 11/2025 nahezu vollständig auf und folgten diesem inhaltlich und im Bezug auf den vorgegebenen Rahmen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- 1. Ist das geplante Vorhaben mit der dargestellten Wohnnutzung (ca. 50 Wohneinheiten) und untergeordnetem Dienstleistungsanteil im Baukörper 1 nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig und fügt es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein?*
- 2. Falls das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig sein sollte:  
a) Ist das Vorhaben gem. § 34 Abs. 3b BauGB zulässig?  
b) Ist das Vorhaben gem. § 246e BauGB zulässig?*
- 3. Im Rahmen der Beteiligung der Stadt Obernburg durch die Bauaufsicht: Erteilt die Stadt Obernburg jeweils die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB bei Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB oder des § 246e BauGB?*
- 4. Werden durch das geplante Bauvorhaben bei Einhaltung der in den beigefügten Planunterlagen dargestellten Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO alle nachbarlichen Belange gewahrt, sodass insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird?*
- 5. Kann für die Baukörper 4 und 5 eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2, 3 BauGB vom Bebauungsplan „Am Brückenweg – 2. Änderung“ hinsichtlich der festgesetzten Nutzung als „Stellplätze“ in Aussicht gestellt werden?*

### **Rechtslage:**

Die Baukörper 1 und 2 liegen in einem Gebiet ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist ein eingeschränktes Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3

Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Einzelne hintere Baukörper (Nrn. 3 ,4 und 5) befinden sich zudem innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Brückenweg“ in einer als Kfz-Stellplatzfläche festgesetzten Fläche.

### **Einordnung:**

Baukörper 1 und 2:

Das gegenüber der Miltenberger Straße bestehende viergeschossige Wohnhaus Miltenberger Straße 38 ist wegen der trennenden Wirkung der Miltenberger Straße nicht maßstabsbildend für den unbeplanten Innerortsbereich. Bei diesen städtebaulichen Gegebenheiten würde sich die geplante Wohnanlage hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Baukörper 3 bis 5:

Für die Bebauung mit einer Wohnanlage wäre eine Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich. Eine solche Befreiung von der Art der baulichen Nutzung würde hier die Grundzüge des Bebauungsplanes berühren und wäre daher gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nicht zulässig.

§ 246e BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, Wohnbauvorhaben schneller zu genehmigen, indem sie von bestimmten Vorschriften des Baugesetzbuchs abweichen, solange öffentliche Belange und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Im Fokus steht dabei die Schaffung von Wohnraum.

Nach § 34 Abs. 3 b BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ebenso kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbautes befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (§ 31 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 26.02.2026 fasste der Stadtrat Obernburg folgenden Grundsatzbeschluss zur Anwendung des § 246e mehrheitlich wie folgt:

*Der Stadtrat der Stadt Obernburg beschließt, dass die Anwendung des „Bauturbos“ nach § 246e BauGB nur in Fällen erfolgt, in denen die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Obernburg gewahrt bleiben. Grundlage für die Anwendung sind insbesondere das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (Fortschreibung 2025), der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung oder konkrete Bauleitplanungen in Form von Bebauungsplänen sowie übergeordnete Planungen.*

*Die Stadt Obernburg stellt sicher, dass auch bei beschleunigten Verfahren Transparenz gewahrt bleibt und Bürgerbeteiligung sowie die Einbindung relevanter Akteure im Sinne des § 36a Abs. 2 BauGB gewährleistet sind.*

*Zur Einhaltung dieser Ziele kann die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB unter Bedingungen und Auflagen gestellt werden, insbesondere kann die Stadt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung von Erschließung, Erschließungskosten, Infrastruktur, Baugebot und Bauverpflichtung o. ä. verlangen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, bei Anträgen auf Anwendung des „Bauturbos“ eine Prüfung anhand dieser Eckpunkte vorzunehmen und dem Stadtrat entsprechende Vorlagen zur Entscheidung vorzulegen.*

Das Bauvorhaben dient dem Wohnungsbau. Im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet ausgewiesen, was eine Wohnbebauung nur eingeschränkt zulässt. Das ISEK zeigt in seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2025 ein innerörtliches Entwicklungspotential mit der Zielsetzung einer öffentlichen Nutzung oder alternativ einer Kombination aus ärztlicher Versorgung und Wohnbebauung für dieses Areal auf. Letzterem würde der Ansatz des Antragssteller gerecht werden.

Unter diesen Vorgaben erfüllt der Antrag damit die Voraussetzung einer tiefergehenden Prüfung im Sinne des Grundsatzbeschlusses vom 26.02.2026 zur Anwendung des § 246e BauGB.

Es wäre eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 36a BauGB durch öffentliche Auslegung der Antragsunterlagen durchzuführen.

Relevante Akteure wären einzubinden. Dies sind regelmäßig diese Akteure, die im Sinne eines an Stelle des 246e BauGB anzuwendenden Bauleitplanverfahren zu beteiligende Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung).

Aus städtischer Sicht wären folgende Fragestellungen bzw. Aufgabenanforderung zu beantworten:

Zur Bauleitplanung und zum Verfahren

- a) Das Verfahren ergibt sich nach §§ 246e in Verbindung mit 34 Abs. 3 b BauGB
- b) Der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung ist mit seiner nächsten Fortschreibung zu ändern
- c) Vom Bebauungsplan „Am Brückenweg, 1. Änderung“ ist eine Befreiung im Sinne des §246e i.V.m. § 31 Abs. 3 BauGB zu erteilen

Zur Erschließung

- d) Der Nachweis einer ausreichenden öffentlichen Brauchwasserversorgung ist durch den Antragsteller zu erbringen
- e) Der Nachweis einer ausreichenden öffentlichen Löschwasserversorgung ist durch den Antragsteller zu erbringen
- f) Der Nachweis einer ausreichenden öffentlichen Abwasserentsorgung ist durch den Antragsteller zu erbringen
- g) Beitragslasten im Sinne des KAG wären vom Antragsteller zu übernehmen
- h) Der Antragsteller tritt zur Erschließung der Bauflächen Flächen an die Stadt Obernburg ab. Diese dienen der Verbreiterung der Straßensituation im Bereich der Deckelmannstraße; die Details der Grunderwerbskosten sowie eine Beteiligung des Antragstellers an diesen Erschließungskosten wäre noch zu klären.
- i) Der Antragsteller sichert eine Angleichung Gehwegbereiche entlang der Miltenberger Straße zu; hierzu ist eine entsprechende Planung auszuarbeiten
- j) Der Antragsteller hat in ausreichender Anzahl Stellplätze für die Bebauung nachzuweisen. Es gelten die Festsetzungen der städtischen Stellplatzsatzung.

Zum Zeitplan und zur Zweckbindung

- k) Der Antragsteller hat einen verbindlichen Zeitplan der Umsetzung zu erstellen und vorzulegen.
- l) Der Antragsteller hat die Nutzung der Erdgeschossflächen für gesundheitliche Zwecke im Bereich der Bebauungsschiene entlang der Miltenberger Straße sicherzustellen und über eine Bindefrist für diese vorzuhalten.

#### Zu Folgekosten

- m) Von einer Folgekostenvereinbarung für Aufwendungen in soziale Einrichtungen (Kindertagesstätten, Schulen, etc.) wird abgesehen, sofern die Zweckbindung zur Sicherstellung der Einrichtung einer ärztlichen Versorgung eingegangen wird.

Weitere Fragestellungen bzw. Aufgabenanforderung wären im Rahmen des Verfahrens zu definieren und sind insbesondere von der Öffentlichkeitsbeteiligung/Akteursbeteiligung abhängig.

Die Stadt behält sich daher den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu verlangen und die Zustimmung zum Verfahren unter Bedingung und Auflagen zu stellen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt den Antrag auf Vorbescheid im Sinne der §§ 246e i.V.m. § 34 Abs. 3 b BauGB zum Abbruch von Bestandsgebäuden und zum Neubau einer Wohnanlage (5 Baukörper) zur Kenntnis.

Es wird eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die mit der Verwaltung kurzfristig Gespräche mit dem Investor führt und dem Stadtrat die Ergebnisse in der nächsten Sitzung vorstellt.

Die Besetzung der Arbeitsgruppe erfolgt analog der AG Altstadtsanierung. Die Fraktion der Freien Wähler gibt laut Fraktionssprecher Grundmann einen Platz an die CSU-Fraktion zurück. Mitglieder der AG sind Stadtrat Wölfelschneider (CSU), Stadtrat Dr. Bohnhoff (CSU), Stadtrat Grundmann (FW), Stadträtin Meyer-Marquart (GRÜNE) und Stadträtin Heinz (OBG).

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung im Sinne der §§ 246e i.V.m. 35 Abs. 2 BauGB: Wohnhausneubau mit 4 Wohneinheiten, Umbau Stallgebäude zu Büros, 2. BA, Eisenbacher Straße 1, Flurnr. 6834, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

#### **Sachverhalt:**

Zustimmungsverfahren der Stadt Obernburg nach § 36a BauGB

**Antragsteller/Bauherr:** Klimmer GbR

**Vorhaben:** Umbau eines Schweinestalls zu Büroräumen, sowie Wohnhausneubau mit 4 Wohneinheiten, 2. Bauabschnitt

**Lage:** Eisenbacher Straße 1, Flurnr. 6834/0, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Der Antragsteller plant den Umbau eines Schweinestalls zu Büroräumen, sowie einen Wohnhausneubau mit 4 Wohneinheiten.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt in einem Bereich der im rechtlichen Sinne als Außenbereich im Innenbereich angesehen wird. Es handelt sich somit also um Flächen innerhalb des bebauten Ortsgebiets, die aufgrund ihrer Lage nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung angesehen werden können und daher rechtlich als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eingestuft werden. Der Flächennutzungsplan weist für das Gelände ein Dorfgebiet aus. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

**Einordnung:**

Das geplante Vorhaben ist daher rechtlich differenziert zu bewerten:

Der Umbau der Stallungen des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens (ehem. Mühle) steht im Einklang mit den Festlegungen des §§ 35 Abs. 2 ff. BauGB und ist als zulässig zu betrachten (analog des Genehmigungsprozesses des 1. Bauabschnitts des Mühlenumbaus zu Wohn- und Büroflächen).

Der geplante Wohnhausneubau mit 4 Wohneinheiten, ist hingegen im rechtlichen Sinne nur in Verbindung mit den Festsetzungen der §§ 246e u.a. BauGB, also den befristeten Experimentierklauseln des sog. Bauturbos möglich, und steht weiterhin unter dem Vorbehalt immissionschutzrechtlicher, wasserwirtschaftlicher und naturschutzrechtlicher Belange.

§ 246e BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, Wohnbauvorhaben schneller zu genehmigen, indem sie von bestimmten Vorschriften des Baugesetzbuchs abweichen, solange öffentliche Belange und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Im Fokus steht dabei die Schaffung von Wohnraum.

Der Bauturbo kann demnach auch im Außenbereich genutzt werden, allerdings nur innerhalb der engen rechtlichen Möglichkeiten (räumlicher Zusammenhang mit dem Innenbereich, Prüfung zusätzlicher erheblicher Umweltauswirkungen). Das Potenzial liegt vor allem in der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsränder oder der

Bebauung von Flächen im sog. „Außenbereich im Innenbereich“, wie hier. Die Kommunen, sind dabei gehalten, im Rahmen ihrer Strategie klar kommunizieren, in welchen Fällen der Bauturbo auch im Außenbereich eingesetzt werden kann – und in welchen nicht.

Einen solchen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des § 246e BauGB fasste der Stadtrat Obernburg in seiner Sitzung am 26.02.2026 mehrheitlich wie folgt:

*Der Stadtrat der Stadt Obernburg beschließt, dass die Anwendung des „Bauturbos“ nach § 246e BauGB nur in Fällen erfolgt, in denen die Ziele der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Obernburg gewahrt bleiben. Grundlage für die Anwendung sind insbesondere das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (Fortschreibung 2025), der Flächennutzungsplan in seiner aktuellen Fassung oder konkrete Bauleitplanungen in Form von Bebauungsplänen sowie übergeordnete Planungen.*

*Die Stadt Obernburg stellt sicher, dass auch bei beschleunigten Verfahren Transparenz gewahrt bleibt und Bürgerbeteiligung sowie die Einbindung relevanter Akteure im Sinne des § 36a Abs. 2 BauGB gewährleistet sind.*

*Zur Einhaltung dieser Ziele kann die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 246e BauGB unter Bedingungen und Auflagen gestellt werden, insbesondere kann die Stadt den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Regelung von Erschließung, Erschließungskosten, Infrastruktur, Baugebot und Bauverpflichtung o. ä. verlangen.*

*Die Verwaltung wird beauftragt, bei Anträgen auf Anwendung des „Bauturbos“ eine Prüfung anhand dieser Eckpunkte vorzunehmen und dem Stadtrat entsprechende Vorlagen zur Entscheidung vorzulegen.*

Durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes erfüllt der vorliegende Antrag für die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten grundsätzlich diese Voraussetzungen.

Es wird daher angeregt, den Antrag tiefergehend zu betrachten und eine Bürgerbeteiligung im Sinne des § 36a Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Sinne eines einem Scoping ähnelnden Termins, vorab im Landratsamt Miltenberg Ende Februar 2026, erfolgte bereits eine Einbindung relevanter Akteure, wie Wasserwirtschaft, Naturschutz, Immissionsschutz auf Einladung der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Hierbei wurde deutlich, dass das geplante Vorhaben im HQ 100 von Main und Mömling liegt und daher nur zulässig ist, wenn entsprechender Retentionsausgleich vorgenommen werden kann. Hierzu wurde ein entsprechender Gestattungsvertrag zur Sicherung vorgelegt. Mit diesem sind entsprechende Vorbehalte ausgeräumt. Weiterhin ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu gewährleisten, den der Antragsteller auf eigenem Grund nachweisen kann. Gegenüber der angrenzenden Bundesstraße und dem benachbarten Gewerbegebiet hat Bauherr entsprechenden baulichen Schallschutz zu errichten.

Aus städtischer Sicht wäre die Erschließung über den Bestand zu sichern. Entsprechende Beitragslasten im Sinne des KAG wären nach zu erheben. Ein Haftungsausschluss gegenüber der Stadt hinsichtlich etwaiger Überschwemmungsschäden, welche durch den Mühlbach als Gewässer dritter Ordnung verursacht werden könnten, hätte zu erfolgen. Stellplätze wären gem. der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Die Stadt behält sich daher den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu verlangen und die Zustimmung zum Verfahren unter Bedingung und Auflagen zu stellen.

## **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt den Antrag auf Baugenehmigung im Sinne der §§ 246e i.V.m. § 35 Abs. 2 BauGB zum Umbau eines Schweinestalls zu Büroräumen, sowie einen Wohnhausneubau mit 4 Wohneinheiten zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt weitere Schritte im Sinne des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates vom 26.02.2026 zur Anwendung von Verfahren nach § 246e BauGB einzuleiten und den Antrag nach finaler Prüfung dem Stadtrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

**einstimmig beschlossen**

## **TOP 6 Bestellung eines weiteren Umweltbeauftragten Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Die Funktion des Umweltbeauftragten bzw. der Umweltbeauftragten war bereits Gegenstand der konstituierenden Sitzung; Herr Ottmar Neuf wurde in diesem Zusammenhang mit der Aufgabe betraut.

Zwischenzeitlich liegen weitere Vorschläge vor, und die entsprechende Funktion ist erneut bzw. ergänzend zu besetzen.

### **Sitzungsverlauf:**

Bürgermeister Volland trägt den Sachverhalt vor.

Stadträtin Meyer-Marquart schlägt Herrn Walter Klotz als weiteren Umweltbeauftragten vor.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der Benennung von Herrn Walter Klotz als Umweltbeauftragtem zu.

Herr Walter Klotz nimmt das Amt an.

**einstimmig beschlossen**

## **TOP 7 Anfragen**

### **TOP 7.1 Zeitliche Begrenzung Parkplatz Nr. 7**

Stadtrat Dr. Bohnhoff stellt fest, dass auf der Beschilderung von Parkplatz P7 keine zeitliche Begrenzung vermerkt ist.

Bürgermeister Volland beschreibt das Schild als missverständlich. Der Hinweis „Kurzzeitparken“ werde unkenntlich gemacht. Dies sei bereits in Arbeit.

### **TOP 7.2 Unangebrachte Plakatierung**

Stadträtin Wollmann sind im Stadtgebiet unangebrachte Plakate aufgefallen.

Dies ist eine Angelegenheit für das Ordnungsamt. Geschäftsleiterin Mann ergänzt, dass die Sache bereits an die Polizei weitergegeben worden sei. Problem sei, dass nach der Entfernung immer wieder neue Aufkleber/Plakate dieser Art angebracht würden.

### **TOP 7.3 Wasserrohrbruch an Pfingsten**

Stadträtin Heinz fragt nach dem Wasserrohrbruch an Pfingsten, ob es einen Vorgehensplan für künftige Fälle dieser Art gebe.

Man könne sich beispielsweise in „Nina“ oder „KatWarn“ einklinken.

Es sei wichtig, einen Notfallplan zu erstellen.

Bürgermeister Volland hat den Vorgang an Pfingsten zusammen mit vielen Mitarbeitenden der Stadtverwaltung selbst begleitet und Optimierungsmöglichkeiten abgeleitet. Er beschreibt nochmal die chronologischen Ereignisse des Hauptleitungsbruchs. Laut Aussagen der verantwortlichen Stellen ist ein solcher Vorfall nicht in Nina oder KatWarn aufzunehmen.

Bürgermeister Volland favorisiert eine Obernburg-App. Für künftige derartige Fälle werde man sich nochmal abstimmen und über einen Maßnahmenkatalog nachdenken. Diesmal hätten nur wenige Leute kurzfristig kein Wasser gehabt.

### **TOP 7.4 Mangelnde pflegerische Maßnahmen am Bubenbrunnen**

Stadträtin Meyer-Marquart bemängelt die Qualität der pflegerischen Maßnahmen am Bubenbrunnen und am Waldweg. Die erbrachte Leistung könne so nicht bezahlt werden.

### **TOP 7.5 Inhalte Bürgerinformationssystem**

Stadtrat Karches wurde von Bürgern angesprochen, dass das Bürgerinformationssystem BIS noch nicht die Daten der neuen Amtszeit enthielte.

Laut Frau Lapresa liegt das am erhöhten Arbeitsaufkommen in der Verwaltung durch eben diese neu begonnene Legislaturperiode.

### **TOP 7.6 Öffentliche Toilette im Stadtteil Eisenbach**

Stadtrat Parsch wurde auf die nicht vorhandene öffentliche Toilette in Eisenbach angesprochen.

Bürgermeister Volland teilt mit, dass es am Wiesentalpark eine solche geben wird, wenn demnächst das Unternehmen Toroco das Areal als Pächter übernehmen werde.

Der Gedanke werde mitgenommen.

## **TOP 8    Bürgerfragen**

Die Umweltbeauftragten Ottmar Neuf und Walter Klotz bieten an, sich in das Projekt der Bebauung des ehem. Brass-Geländes einzubringen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Nikolaus Volland um 21:16 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Nikolaus Volland  
Erster Bürgermeister

Birgit Lapresa  
Schriftführer/in