



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 16.05.2019  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:58 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Braun, Jochen  
Breunig, Stefan  
Fischer, Klaus  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Kunisch, Günter  
Lazarus, Alexander  
Schmock, Manfred  
Zöller, Wolfgang

Vertretung für Herrn Christopher Jany

### Schriftführer

Becker, Ralf

### Verwaltung

Hermann, Alexander

### Gäste

Richter, Christine  
Wosnik, Andreas Kreisbaumeister

### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

### Mitglieder

Jany, Christopher	entschuldigt
Stich, Ansgar	entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11.04.2019
- 2 Bekanntgaben
- 3 Wasserleitungs- und Kanalsanierung Sudetenstraße **141/2019**  
Information
- 4 Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (TöB)  
Beratung und Beschlussfassung **125/2019**
- 5 Vollzug des BauGB: 3. Änderung des Bebauungsplans Obernburg Nord (Neubau einer Sporthalle an der Realschule Obernburg) - Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BauGB  
Beratung und Beschlussfassung **126/2019**
- 6 Baugenehmigung - August-Schnatz-Straße 7, Fl.Nr. 6885, Neubau Montagehalle und Aufstockung Bestandsgebäude  
Beratung und Beschlussfassung **134/2019**
- 7 Baugenehmigung - Oberer Neuer Weg 64, Fl.Nr. 5366,5367,5367/2  
Grenzeinfassung **143/2019**  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Anfragen
- 8.1 Bauvorhaben Ferienstraße / Kurzer Berg
- 8.2 Flurstück Raiffeisenstraße 1

1. Bürgermeister Dietmar Fieger 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.

## Öffentliche Sitzung

### **TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 11.04.2019**

### **TOP 2 Bekanntgaben**

Der 1. Bürgermeister informiert, dass die Firma Schuck wegen derzeit hoher Auslastung die Abrissarbeiten am alten Kindergarten leider erst in der ersten oder zweiten Juniwoche beginnen kann. Die Hausmeister bereiten derzeit die Räumlichkeiten für die Abrissarbeiten vor. Die letzten noch fremd vermietenden Lagerräume werden zeitnah geräumt.

### **TOP 3 Wasserleitungs- und Kanalsanierung Sudetenstraße Information**

#### **Sachverhalt:**

Am 25.4.2019 erfolgte der planmäßige Baubeginn mit dem ersten Bauabschnitt Sudetenstraße 1 bis 16. Auftragnehmer ist die [REDACTED] wie in der Stadtratssitzung zur Auftragserteilung beschlossen.

Der zweite Abschnitt läuft im Anschluss von Sudetenstr. 21 bis 30 mit zusätzlichen Kanalleitungsarbeiten. Dritter und vierter Abschnitt mit Wasserleitungen wird die Wilhelm-Hefner-Straße sowie der Übergang Sudetenstraße-Schlesierstraße sein. Die Abfolge hier ergibt sich im Baufortschritt.

Im ersten Bauabschnitt erfolgt derzeit die Verlegung der Hauptwasserleitung, beginnend von der Berufsschulstraße. Der Anschluss des Abschnitts an das Ortsnetz ist Ende Mai geplant. Im Anschluss ist unter Parallelbetrieb der neuen und der bestehenden Wasserleitung der Umschluss der Hausanschlussleitungen vorgesehen.

Nach Auftragserteilung der Bauleitungen wurde eine baubegleitende Beweissicherung der betroffenen Anwesen beauftragt. Sachverständige ist das Büro [REDACTED]; die Fotodokumentation im ersten Abschnitt begann am 30.05.2019.

Hier sei auf den Umstand hingewiesen, dass die Beauftragung sehr kurzfristig erfolgte; von sieben angefragten Sachverständigen gab nur ein Büro ein Angebot ab.

Sämtliche Anwohner wurden seitens der Stadt mit einer „Anliegerinformation zur Maßnahme“ sowie für die Durchführung der „Beweissicherung“ angeschrieben.

Derzeit laufen die Abstimmungen mit den Eigentümern zu den Arbeiten auf privatem Grund. Angestrebt wird, mit den Eigentümern Einigung und die Kostenübernahme zu den zu veranlassenden Arbeiten zu erzielen. Diese sind im Wesentlichen die Erneuerung der Wasserhausanschlussleitung einschließlich Anpassungen der Hausinstallation und teilweise das Setzen von

Zählerschächten. Ebenfalls im Zuge der Planung festgestellte mangelhafte Kanalhausanschlüsse werden mindestens im öffentlichen Grund erneuert bzw. nachgebessert.

Die Bauarbeiten laufen planmäßig.

Weiterhin besteht die Befürchtung, dass baubegleitende Rohrbrüche an der Hauptleitung den Baufortschritt beeinträchtigen können.

#### Ausblick:

Bereits jetzt ist im Zuge des Baufortschritts erkennbar, dass für den Zustand der Fahrbahn nach Abschluss der Sanierung eine umfängliche Erneuerung bzw. der Vollausbau zu erwarten ist.

Da 2020 die obenliegende Schlesierstraße als nächste Maßnahme vorgesehen ist und die umliegenden Straßen von der Baustellenlogistik betroffen und beeinträchtigt werden, wären entsprechende Sanierungsmaßnahmen nachlaufend ab 2021/2022 einzuplanen.

Zum heutigen Tag ist für die Erneuerung der Straßenoberfläche Sudetenstraße und Wilhelm-Hefner-Straße nur eine grobe unverbindliche Kostenschätzung möglich. Vereinfacht erfolgt daher der Ansatz von 1,5 Mio. Euro brutto einschl. Nebenkosten u. Mehrwertsteuer.

Noch vor der Straßensanierung ebenfalls planerisch zu erfassen und baulich abzuwickeln ist die beabsichtigte Kanalsanierung durch das Inlinerverfahren. Die Kosten sind noch nicht abschätzbar.

**TOP 4 Vollzug des BauGB: 7. Änderung des Bebauungsplans Südl. der Eisenbacher Str. Gemarkung Obernburg (Erweiterung Aldi) - Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 2 BauGB (TöB) Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

Der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung vom 19.04.2018 das Ansinnen der ALDI GmbH & Co. KG bestätigt, die notwendige Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Südlich der Eisenbacher Straße“ für die Erweiterung des Verbrauchermarkts durchzuführen und hat den 1. Bürgermeister zur Unterzeichnung eines Städtebaulichen Vertrags ermächtigt.

Mit dem 27.10.2018 wurde der Städtebauliche Vertrag zwischen ALDI als Kostenträger und der Stadt Obernburg als Verfahrensträger rechtsgültig.

Am 20.09.2018 vergab der Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschuss den Auftrag zur Erstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB an das [REDACTED]. Ziel der Planung soll die bauliche Erweiterung des Obernburger ALDI Markts auf bis zu 1200 qm Verkaufsfläche sein und damit die Verbesserung des Nahversorgungsangebots mit Waren des täglichen Bedarfs. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung von Gewerbegebiet (GE) zu Sondergebiet (SO) vorzunehmen und der Flächennutzungsplan (FNP) zu berichtigen. Eine einfache Berichtigung des FNP ist aufgrund der im Folgenden erläuterten Verfahrensart möglich (Anlage 4).

Als Verfahren kommt der § 13a BauGB zum Tragen, da es sich hierbei um eine Innenentwicklung auf einer Fläche kleiner als 20.000 qm handelt. Dies bedeutet ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und nur einer Beteiligungsrunde. Im Rahmen der Vorgespräche mit ALDI wurde analog zum Verfahren bei [REDACTED] ein Immissionsschutzgutachten gefordert, welches durch ALDI beauftragt und vom [REDACTED] durchgeführt wurde. Dieses liegt vor und gibt Hinweise für die bauliche Realisierung der Markterweiterung in Sachen Lärm-

schutz. Auf die Beachtung des Gutachtens wird unter Hinweise/ Schallimmissionsschutz im Bebauungsplan entsprechend hingewiesen. Für das Änderungsverfahren haben sich daraus keine Änderungen ergeben. Die Anlieferung hat erst nach 6 Uhr morgens zu erfolgen.

In der heutigen Sitzung soll der formale Aufstellungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan „Südlich der Eisenbacher Straße – 7. Änderung“ verabschiedet werden (Anlagen 1 + 2). Dieser umfasst die Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg (Anlage 3). Außerdem soll dieser Beschluss öffentlich bekannt gemacht werden und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Berichtigung des FNP folgt später, jedoch vor dem Satzungsbeschluss.

█ stellt den Planentwurf zum heutigen Aufstellungsbeschluss vor.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Bebauungsplan Südlich der Eisenbacher Straße – 7. Änderung“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im Bereich der Flurnummern 6941/46 und 6941/37 der Gemarkung Obernburg 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. Die Planvorlagen werden gebilligt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Vollzug des BauGB: 3. Änderung des Bebauungsplans Obernburg Nord (Neubau einer Sporthalle an der Realschule Obernburg) - Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BauGB Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

Der Landkreis Miltenberg beabsichtigt die Errichtung einer neuen Sporthalle auf dem bisherigen Außensportgelände der Realschule Obernburg (Fl.Nr. 3800, Gemarkung Obernburg). Hierfür wird eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans „Obernburg Nord“ notwendig, weil die geplanten Gebäudekubaturen und Baugrenzen nicht mit den bisher gültigen Grundzügen der Planung vereinbar sind.

Insbesondere soll der Gebäudekörper in das bestehende städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 3801 zwischen Dekaneistraße und Schlesierstraße nach einem Grundstückstausch verschoben werden. Die dadurch entfallenden öffentlichen Parkstände sollen durch ein teilunterirdisches Parkdeck mit in etwa der doppelten Anzahl der Stellplätze unter der Sporthalle ersetzt werden.

Der genaue Entwurf des Gebäudes soll durch einen Architekturwettbewerb ermittelt werden. Daher wird mit diesem Beschluss zunächst die Unterstützung des Vorhabens durch die Stadt Obernburg signalisiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange mit einem detailliert ausgearbeiteten Planentwurf wird erst nach Abschluss des Wettbewerbs erfolgen und dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt. Sämtliche Kosten des Verfahrens trägt der Landkreis Miltenberg. Die Bevölkerung soll im Almosenturm über den Aufstellungsbeschluss informiert werden.

#### **Beschluss:**

Die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „3. Änderung des Bebauungsplans Obernburg Nord“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB für die Fl.Nr. 3800 und 3801, Gemarkung Obernburg, wird beschlossen.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet weiterhin als Gemeinbedarfsfläche Schule zur Errichtung einer neuen Sporthalle festzusetzen. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind nach Durchführung des Architekturwettbewerbs entsprechend anzupassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 BauGB weiter zu verfolgen.

Der Landkreis wird aufgefordert, die Situation des Schulbusverkehrs in Obernburg Nord zu prüfen, um eine Verbesserung der Verkehrs- und Haltestellenproblematik zu erreichen.

### **einstimmig beschlossen**

<b>TOP 6      Baugenehmigung - August-Schnatz-Straße 7, Fl.Nr. 6885, Neubau Montagehalle und Aufstockung Bestandsgebäude Beratung und Beschlussfassung</b>
--

#### **Sachverhalt:**

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

#### **Antragsteller/Bauherren** [REDACTED]

**Vorhaben:** Neubau einer Montagehalle und Aufstockung des Bestandsgebäudes

**Lage:** August-Schnatz-Straße 7, Fl. Nr. 6885, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 16.04.2019

**BV-Nr.:** 721

#### **Beschreibung:**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung. Sie planen die Errichtung einer KFZ-Werkstatthalle sowie die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes um ein Vollgeschoss.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben zugestimmt.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet südlich der Eisenbacher Straße“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art. Wohnungen für Betriebsinhaber können nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Festgesetzt sind bis zu vier Vollgeschosse mit einer Maximalhöhe von 13,50 m bei einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg.

Das bestehende eingeschossige Wohngebäude wird bei Beibehaltung der Grundfläche um ein Vollgeschoss aufgestockt und durch den Betriebsinhaber selbst genutzt. Die Wohnung ist dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet. Die für eine Wohneinheit erforderlichen zwei Stellplätze sind bereits als Doppelgarage vorhanden.

Direkt anschließend ist eine Werkstatthalle mit vier Montageplätzen für den KFZ- und Reifenservice mit Lagerfläche, Büro- und Sozialräumen vorgesehen. Die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen 24 Stellplätze werden auf eigenem Grund errichtet.

Das Vorhaben entspricht in Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nachbarlichen Interessen werden gewahrt.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Neubau einer Montagehalle und Aufstockung eines Wohnhauses, Fl.Nr. 6885, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 7</b>	<b>Baugenehmigung - Oberer Neuer Weg 64, Fl.Nr. 5366,5367,5367/2 Grenzeinfassung Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherr** [REDACTED]

**Vorhaben:** Grenzeinfassung mittels Stabgitterzaun

**Lage:** Oberer Neuer Weg 64, Fl. Nr. 5366, 5367, 5367/2

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 07.05.2019

**BV-Nr.:** 117

**Beschreibung:**

Der Antragsteller beantragt eine Baugenehmigung. Er plant die Einfassung der Grundstückserweiterung mittels Stabgitterzaun mit einer Höhe von 1,80 m an betonierten Pfosten. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Somit ist das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind die Flurstücke als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Grundsätzlich sind Einfriedungen im Außenbereich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7b BayBO verfahrensfrei, sofern sie privilegierten Zwecken dienen. Davon erfasst werden jedoch nur solche Einfriedungen, welche offen und sockellos sind. Mit der Novellierung der BayBO in 2008 gilt dies auch für Einfriedungen, welche den Schutz landwirtschaftlicher Kulturen vor Schalenwild zum Zweck haben.

Im Bereich der Grundstückserweiterung ist durch den Antragsteller eine Baumschule zur Aufzucht von Jungpflanzen geplant. Eine neue Einfassung in beantragter Höhe von 1,80 m ist zum Schutz vor Schalenwildverbiss erforderlich. Diese kann aus Stabilitätsgründen nicht sockellos ausgeführt, sondern muss mittels einbetonierter Pfosten im Erdreich verankert werden. Die geplante Einfriedung stellt somit eine bauliche Anlage i.S.d. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO dar. Durch diesen Umstand ist eine Verfahrensfreiheit des Vorhabens nicht gegeben.

Ein Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur zulässig, wenn das Vorhaben einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, öffentliche Belange i.S.d. Abs. 3 nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Eine Privilegierung wäre eventuell durch eine Baumschule als Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung gegeben. Die Erschließung ist durch den bereits vorhandenen angrenzenden gewerblichen Betrieb gesichert. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange könnte i.S.d. § 35 Abs. 2

Satz 1 Nr. 5 BauGB durch eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Erholungswertes der genannten Flurstücke gegeben sein. Hier wird durch den Antragsteller durch die Anpflanzung einer den Zaun begleitenden Hainbuchenhecke sowie der Schaffung einer Sitzgelegenheit aus Naturfels an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Rechnung getragen.

Eine Prüfung der Zulassungskriterien soll durch die zuständigen Fachstellen des Landratsamtes und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erfolgen.

Für das Vorhaben ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB eine Verpflichtungserklärung abzugeben, wonach die beantragte Grenzeinfassung bei dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung (hier: Baumschule) zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen sind. Gleichzeitig wird zur Sicherstellung dieser Verpflichtung die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung in Höhe der Abbruchkosten gemäß § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB verlangt.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Errichtung einer Grenzeinfassung mittels Stabgitterzaun, Fl. Nr. 5366,5367 und 5367/2, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt, sofern die zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Miltenberg und des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstein ihre jeweilige Zustimmung erteilen.

**einstimmig beschlossen**

### **TOP 8      Anfragen**

#### **TOP 8.1    Bauvorhaben Ferienstraße / Kurzer Berg**

Stadtrat Fischer erkundigt sich nach dem Sachstand zum geplanten Bauvorhaben Ferienstraße - Kurzer Berg. Herr Hermann erklärt, dass derzeit durch das Landratsamt im Rahmen des Brandschutzes eine Prüfung der verfügbaren Löschwassermenge im betroffenen Bereich durch den Antragsteller durchzuführen ist.

#### **TOP 8.2    Flurstück Raiffeisenstraße 1**

Stadtrat Lazarus weist darauf hin, dass das unbebaute Grundstück in der Raiffeisenstraße 1, Gemarkung Eisenbach, stark verunkrautet ist. Herr Fieger antwortet, dass dieser Umstand der Stadtverwaltung bekannt ist. Der Grundstückseigentümer wurde bereits durch den Bauhof schriftlich zur Herstellung ordentlicher Zustände aufgefordert.

---

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:58 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer