



**Stadt Obernburg**

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 19.03.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:18 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Vorsitzender**

Fieger, Dietmar

**Mitglieder**

Breunig, Stefan  
Klimmer, Hubert  
Knecht, Richard  
Kunisch, Günter  
Schmock, Manfred  
Stich, Ansgar

**Schriftführer**

Becker, Ralf

**Verwaltung**

Hermann, Alexander

***Abwesende und entschuldigte Personen:***

**Mitglieder**

Braun, Jochen	entschuldigt
Fischer, Klaus	entschuldigt
Heinz, Katja	entschuldigt
Lazarus, Alexander	entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.02.2020
- 2 Vollzug des BauGB: Gemeinde Großwallstadt - Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal" und 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange  
Beratung und Beschlussfassung **244/2019/1**
- 3 Vollzug des BauGB: Markt Elsenfeld - Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" - 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beteiligung der Nachbargemeinden  
Beratung und Beschlussfassung **363/2018/1**
- 4 Baugenehmigung - Blumenstraße 30, FINr. 6546, Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses  
Beratung und Beschlussfassung **049/2020**
- 5 Baugenehmigung - Bischof-Neumann-Straße 2, FINr. 5544/13 und 5544/536, Wohnhausanbau mit Wintergarten  
Beratung und Beschlussfassung **050/2020**
- 6 Bekanntgaben
- 7 Anfragen
- 7.1 Blühwiesen
- 7.2 Verkehrssituation Oberer Neuer Weg Kirche

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

<b>TOP 1      Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 13.02.2020</b>
--

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der Sitzung vom 13.02.2020. Die Niederschrift ist somit genehmigt.

<b>TOP 2      Vollzug des BauGB: Gemeinde Großwallstadt - Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal" und 2. Änderung des Flächennutzungsplans - Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Beratung und Beschlussfassung</b>
--

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Obernburg a. Main wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 30.09. – 29.10.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in o.g. Verfahren gehört.

Folgende Stellungnahme wurde durch das Gremium abgegeben:

*„Die Stadt Obernburg erklärt ihr Einverständnis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Großwallstadt.“*

Nun wird die Stadt erneut zur Stellungnahme gebeten, diesmal im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Frist zur Stellungnahme endet mit Ablauf des 22.04.2020.

Gegenstand der ist weiterhin die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal“ sowie im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,58 Hektar südlich des bisherigen Firmengeländes zwischen der Bundesstraße B 469 und der Kreisstraße MIL 38. Zweck der Planung ist die Erweiterung der Lagerkapazitäten der Firma [REDACTED]. Der Betrieb der Firma stößt flächenmäßig an seine Grenzen. Andere unbebaute Gewerbeflächen für eine Erweiterung oder einen Ersatz stehen nicht zur Verfügung.

Die Planung blieb seit der frühzeitigen Beteiligung im Herbst 2019 im Kern unverändert.

Belange der Stadt Obernburg am Main werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### **Beschluss:**

Die Stadt Obernburg a.Main erklärt ihr Einverständnis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Grundtal“ sowie zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Großwallstadt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Vollzug des BauGB: Markt Elsenfeld - Bebauungsplan "Märktezentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" - 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, Beteiligung der Nachbargemeinden Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

**Sachverhalt:**

Die Stadt Obernburg am Main wird im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nach erfolgtem Abwägungsbeschluss der Marktgemeinde Elsenfeld in o.g. Verfahren um Stellungnahme in ihrem Aufgabenbereich gebeten.. Die Frist zur Stellungnahme endet mit Ablauf des 17.04.2020.

Die Marktgemeinde Elsenfeld plant die Errichtung eines Einkaufs- und Dienstleistungszentrums sowie von Wohneinheiten auf dem Gelände des ehemaligen BayWa- Marktes im Anschluss an den Bebauungsplan „Sägewerksgelände Zirkel“ zwischen Erlenbacher Straße und Bahnhofstraße. Das Vorhaben betrifft einen Geltungsbereich von ca. 2,82 ha.

Mit Beschluss vom 18.11.2018 forderte der Bauausschuss der Stadt Obernburg die Durchführung einer landesplanerischen Untersuchung, in welchem Umfang das geplante „Märktezentrum an der Erlenbacher Straße“ Einfluss auf die Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums haben wird. Insbesondere soll die zu erwartende Verlagerung der Kaufkraftströme berücksichtigt werden. Die Stadt Obernburg sah weiterhin eine Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur im Hinblick auf das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen als zwingend notwendig an.

Das Abwägungsergebnis der Marktgemeinde Elsenfeld liegt nunmehr wie folgt vor:

I.

Den vorgetragenen Bedenken bezüglich der Zulässigkeit einer Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkesortiment auf einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> wird dadurch Rechnung getragen, dass das betreffende Sondergebiet SO 1.3 entfällt und stattdessen ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt wird. Damit sind im Bebauungsplanentwurf neben einer Erweiterung des bereits bestehenden [REDACTED]- Marktes durch Zulassung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m<sup>2</sup> keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittel- oder Getränkesortiment im Bereich des Märktezentrums zulässig. Der bereits im Markt Elsenfeld ansässige „[REDACTED]“ bleibt somit der einzige großflächige Vollsortimenter.

Die Regierung von Unterfranken hat als Höhere Landesplanungsbehörde bezüglich der im Bebauungsplanvorentwurf zugelassenen Lebensmittelsortimente keine Bedenken geäußert. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den Vorgaben der Raumordnung entspricht.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bedenken zum Einfluss auf die Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich nach der vorliegenden Planänderung gegenstandslos geworden sind.

II.

Durch den Markt Elsenfeld wurde ein Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung für das geplante Märktezentrum an der Erlenbacher Straße) in Auftrag gegeben. In dessen Rahmen wurden die Auswirkungen der in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Verkehrsmengen sowie die Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrsnetz prognostiziert.

Festzustellen ist, dass der Verkehr im Bereich der Erlenbacher Straße in den letzten Jahren rückläufig ist. Im Jahre 1999 vor Bau der Ortsumfahrung betrug die Anzahl der KFZ ca. 22.500, im Jahre 2008 nach Bau der Ortsumgehung ca. 16.800 KFZ und im Jahre 2019 ca. 12.000 KFZ, jeweils in 24 Stunden.

Eine Eichung des Verkehrsmodells hinsichtlich der Ortsdurchfahrt sowie der Zu- und Abfluss im Bereich der bestehenden Mainbrücke Elsenfeld / Obernburg wurde im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung nicht durchgeführt. Der während der Bestandserhebung dokumentierte Rückstau durch die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt St 2308 / St 2808 / Erlenbacher Straße wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Für den Prognosehorizont 2030 wird von einer Umsetzung des Vorhabens Südbrücke Kleinwallstadt ausgegangen. Hierdurch wird auch der Knotenpunkt St 2308 / St 2309 / Erlenbacher Straße entlastet. Die Bewertung dieser Auswirkungen war nicht Teil dieser Untersuchung. Die hier zu erwartenden Veränderungen in den Verkehrsbelastungen wurden dem regionalen Verkehrsmodell „Bayerischer Untermain“ vom Staatlichen Bauamt Aschaffenburg entnommen. Das lokale innerörtliche Straßennetz in Elsenfeld ist hierbei nur reduziert abgebildet und die Belastungsverteilung ist stark von den gewählten Einspeisungspunkten abhängig. Die Bedenken der Stadt Obernburg zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur wurden durch das vorliegende Verkehrsgutachten nicht ausgeräumt.

#### **Beschluss:**

1. Die Stadt Obernburg a. Main erklärt, dass die Bedenken zum Einfluss auf die Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich nach der vorliegenden Planänderung und dem Wegfall des Sondergebietes SO 1.3 für einen Lebensmittelvollsortimenter gegenstandslos geworden sind.

Das Abstimmungsergebnis beträgt 3:4 Stimmen, der Beschlussvorschlag 1. Teil ist somit mehrheitlich abgelehnt.

2. Die Bedenken zur derzeitigen Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur im Knotenpunkt St 2308 / St 2808 / Erlenbacher Straße (Zufluss / Abfluss Mainbrücke) wurden durch das vorliegende Verkehrsgutachten nicht ausgeräumt und werden daher aufrechterhalten.

Das Abstimmungsergebnis beträgt 7:0 Stimmen, dem Beschlussvorschlag 2. Teil wird somit einstimmig zugestimmt.

#### **Neuer Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Obernburg a. Main erklärt, dass die vorgelegten Planunterlagen nicht geeignet sind, die Bedenken im Hinblick auf Aufrechterhaltung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums auszuräumen.

Die Bedenken zur derzeitigen Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur im Knotenpunkt St 2308 / St 2808 / Erlenbacher Straße (Zufluss / Abfluss Mainbrücke) wurden durch das vorliegende Verkehrsgutachten nicht ausgeräumt und werden daher aufrechterhalten.

**Ja 5 Nein 2 beschlossen**

<b>TOP 4 Baugenehmigung - Blumenstraße 30, FINr. 6546, Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses Beratung und Beschlussfassung</b>
---

**Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses

**Lage:** Blumenstraße 30, FINr. 6546

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 05.03.2020

**BV-Nr.:** 912

**Beschreibung:**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung mit gleichzeitiger Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie planen den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Das vorhandene Gebäude besteht derzeit aus einem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss. Das anschließende Satteldach ist kein ausgebautes Dachgeschoss. Geplant sind der Abbruch des Daches und die Errichtung einer Neukonstruktion mit zwei Dachgauben und einer Dachterrasse als zusätzliches Vollgeschoss. Das Erdgeschoss erhält talseitig einen Anbau mit Kniestock.

Für das geplante Vorhaben sind folgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

**1. Baugrenze**

Der Bestandsbau steht teilweise außerhalb der Baugrenze. Die neue Planung sieht eine Aufstockung in Form eines Satteldachs mit Gauben vor, welches sich daher ebenfalls maximal 2,70 m außerhalb der Baugrenze befindet.

**2. Traufhöhe**

Die zulässige Traufhöhe ist im Bebauungsplan mit 6,00 m talseitig festgesetzt. Diese wird von der neuen Traufhöhe um 60-90 cm aufgrund des neuen Fußbodenaufbaus überschritten. Die Abstandsflächen nach BayBO können eingehalten werden.

**3. Vollgeschoss**

Der Bebauungsplan gibt ein Untergeschoss sowie ein Erdgeschoss vor (U+E). Berücksichtigt man die geplante Dachterrasse (Dacheinschnitt), können die Regelungen zum Vollgeschoss auch beim Dachgeschoss eingehalten werden. Rechnerisch darf die Dachterrasse nicht zur anrechenbaren Flächen hinzugezählt werden, deshalb ergibt sich im Dachgeschoss ein Vollgeschoss. Die 2/3 Regelung wird lediglich um 4% überschritten. Somit ergibt sich das Dachgeschoss rechnerisch zwar als Vollgeschoss, tritt jedoch nicht als solches in Erscheinung.

**4. Gauben**

Die Änderung des Bebauungsplans von 08.03.1994 sieht Gauben als zulässig an, wenn bei maximaler Firsthöhe über fertigem Fußboden mindestens 30 Grad Dachneigung erreicht wird. Das neue Satteldach hat aufgrund der festgesetzten Außenmaße des Bestands bei einer Firsthöhe von ca. 3,60 m eine Dachneigung von 28 Grad und liegt somit nur minimal unter den Anforderungen.

Um das Treppenhaus zu verlängern steht die Gaube bergseitig auf der Außenwand. Dies ist gemäß der Änderung von 08.03.1994 unzulässig. Die zulässige Wandhöhe wird durch das vorgeschlagene Zwerchhaus um lediglich 30 cm überschritten. Die Nachbarn werden nicht beeinträchtigt, da sie mit Ihrem Gebäude in der Topographie deutlich höher stehen.

Die Abstandsflächen nach BayBO können trotzdem eingehalten werden.

Aus gestalterischen Gründen wird das zulässige Fensteröffnungsmaß von einem Meter um ca. 35 cm überschritten. Die Gesamtbreite der bergseitigen Gaube überschreitet ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes um ca. 2,30m, dies entspricht einer anteiligen Breite von 47 %.

Eine Neubewertung der vorhandenen Stellplätze ist nicht erforderlich, da keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Umbau und Aufstockung eines Wohnhauses, FINr. 6546 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Anträgen auf Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse, der Überschreitung der Baugrenze, der Überschreitung der zulässigen Traufhöhe talseitig und der Ausführung der Dachgauben wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

<b>TOP 5</b>	<b>Baugenehmigung - Bischof-Neumann-Straße 2, FINr. 5544/13 und 5544/536, Wohnhausanbau mit Wintergarten Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

#### **Sachverhalt:**

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

**Antragsteller/Bauherren:** [REDACTED]

**Vorhaben:** Wohnhausanbau

**Lage:** Bischof-Neumann-Straße 2, FINr. 5544/13, 5544/536

**Gemarkung:** Obernburg

**Eingangsdatum:** 02.03.2020

**BV-Nr.:** 1751

#### **Beschreibung:**

Die Antragsteller beantragen eine Baugenehmigung mit Anträgen auf Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie planen den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss wird zusätzlicher Wohnraum mit 13,62 m<sup>2</sup> und ein angrenzender Wintergarten mit 20,96 m<sup>2</sup> errichtet. Der Wintergarten wird mit einer Aluminiumprofil- Flachglaskonstruktion überdacht. Oberhalb des Wohnraumes ist ein Balkon mit Überdachung geplant.

Die betroffenen Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Bauvorhaben durch Unterschrift zugestimmt.

#### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“. Somit ist das Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Festgesetzt sind ein Untergeschoss und ein Erdgeschoss. Als Dachformen sind Satteldach oder Flachdach zulässig. Gebäude und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,6 angegeben.

Für das geplante Vorhaben sind folgende Befreiungen von Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

1. Maß der baulichen Nutzung (GFZ und GRZ)  
Die GRZ wird geringfügig um 0,01, die GFZ um 0,05 überschritten.
2. Baugrenze  
Durch den Wintergarten wird die südwestliche Baugrenze geringfügig um 3,22 m<sup>2</sup> überschritten.
3. Dachform  
Der Wintergarten und der Balkon erhalten jeweils ein Pultdach.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Wohnhausanbau, FINr. 5544/13 und 5544/536 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dem Antrag auf Befreiung gemäß § 36 Abs. 2 BauGB von Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung (Überschreiten der GRZ und GFZ), der Überschreitung der Baugrenze und der Dachform Pultdach wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

### **TOP 6 Bekanntgaben**

Bürgermeister Fieger gibt bekannt, dass für den Erweiterungsbau der KITA „Abenteuerhaus“ in der Wiesentalstraße Zuwendungen in Höhe von 1,9 Millionen Euro durch die Regierung von Unterfranken gewährt werden. Dies bedeutet jedoch noch keine Zustimmung zum vorzeitigen Beginn der Baumaßnahme.

### **TOP 7 Anfragen**

#### **TOP 7.1 Blühwiesen**

Stadtrat Knecht fragt an, ob der städtische Bauhof bereits Blumensamen bzw. Grassamen beschafft hat, um jetzt pünktlich zu Beginn der Vegetationsperiode Blühwiesen einzusäen. Sollte die Beschaffung von Saatgut bisher nicht erfolgt sein, bittet er um Angabe der Gründe.

Stadtrat Knecht bittet die Stadtverwaltung um Prüfung, ob die Anlage von Blühwiesen über das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) oder das Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) förderfähig ist.



## **TOP 7.2 Verkehrssituation Oberer Neuer Weg Kirche**

Stadtrat Kunisch regt an, dass bestehende Parkverbot im Bereich der Evangelisch- Lutherischen Friedenskirche am Oberen Neuen Weg zu erweitern. Derzeit ist die Verkehrssituation durch parkende Fahrzeuge in diesem Bereich sehr unübersichtlich.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:18 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer