



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 13.07.2023  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 19:50 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Axt, Joachim  
Elbert, Winfried  
Fischer, Klaus  
Hartmann, Markus  
Klimmer, Paul  
Knecht, Richard

### Schriftführer

Becker, Ralf

### *Abwesende und entschuldigte Personen:*

### Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.  
Breunig, Stefan

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

Antrag zur Geschäftsordnung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.06.2023
- 2 Bauvoranfrage - Deckelmannstraße 2c, FINr. 740/6, Nutzungsänderung Dachgeschoss **145/2023/1**  
Beratung und Beschlussfassung
- 3 Vorstellung Ausbautwurf Endausbau Mühlenblick **247/2023**  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 Antrag von Stadtrat Winno Elbert zur Ortsumgehung für landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr in Obernburg **206/2023**
- 5 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 5.1 Beschilderung Spielplatz Naturfreundehaus
- 6 Anfragen
- 6.1 Toilettenanlage Annakapelle
- 6.2 Auswertung der Geschwindigkeitsanzeigen
- 6.3 Sanierung Kochsmühle
- 6.4 Gestaltung Rosengarten
- 6.5 Kinderspielplatz Bergstraße
- 6.6 Freizeitareal Eisenbach

Der Erste 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      Antrag zur Geschäftsordnung**

Der Erste Bürgermeister schlägt vor, die Tagesordnungspunkte 2 und 3 der nichtöffentlichen Sitzung öffentlich zu behandeln, da in beiden Fällen keine Gründe für eine nichtöffentliche Behandlung gegeben sind. Die anwesenden Gremiumsmitglieder erheben keine Einwendungen, die Tagesordnung wird entsprechend angepasst.

### **TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.06.2023**

Es gibt keine Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 15.06.2023.

### **TOP 2      Bauvoranfrage - Deckelmannstraße 2c, FINr. 740/6, Nutzungsänderung Dachgeschoss Beratung und Beschlussfassung**

#### **Sachverhalt:**

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

Antragsteller/Bauherr: [REDACTED]

Vorhaben: Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken

Lage: Deckelmannstraße 2c, FINr. 740/6 Gemarkung Obernburg

#### **Beschreibung:**

Geplant sind Ausbau und Umnutzung des Dachgeschosses Ebene DG 2 eines bestehenden Mehrfamilienhauses zu einer Wohneinheit mit einer Fläche von 120 m<sup>2</sup>. Das Bestandsgebäude bleibt in Art und Maß unverändert. Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Punkte geklärt werden:

1. Ist die Umnutzung der zweiten Dachgeschossebene von Speicher / Trockenraum in Wohnraum genehmigungsfähig?

In der zweiten Dachgeschossebene werden die Raumeinheiten 13, 14 und 15 gemäß Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft derzeit als Speicher / Trockenraum genutzt. Es soll eine Wohneinheit wie in den Planunterlagen dargestellt errichtet werden.

2. Ist der Stellplatznachweis in der beigefügten Form genehmigungsfähig?

Für die zusätzliche Wohneinheit sind gemäß Stellplatzsatzung drei Stellplätze nachzuweisen. Zwei Stellplätze können in ausreichender Größe auf dem Grundstück dargestellt werden. Der erforderliche dritte Stellplatz soll gemäß Art. 47 Abs 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg entgeltlich abgelöst werden, da sonst die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum erheblich erschwert oder verhindert würde.

Ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung des zweiten Dachgeschosses zu zwei Wohneinheiten wurde bereits auf der Sitzung am 09.03.2023 behandelt und abgelehnt. In der Beratung wurde dem Bauwerber die Möglichkeit einer entgeltlichen Ablösung eines Stellplatzes

in Aussicht gestellt, wenn nur eine große Wohneinheit geschaffen würde. Diese Anregung hat der Antragsteller in der aktuellen Vorlage umgesetzt.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Flurstück befindet sich im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, die Erschließung ist gesichert.

**Sitzungsverlauf:**

Das Gremium spricht sich mehrheitlich gegen eine Ablösung des nicht darstellbaren Stellplatzes aus. Der fehlende Stellplatz ist gemäß Stellplatzsatzung auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen.

**Beschluss:**

Zu 1.: Dem Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung der zweiten Dachgeschossebene eines Mehrfamilienhauses zu einer Wohneinheit, FINr. 740/6 Gemarkung Obernburg, gemäß den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

**einstimmig beschlossen**

Zu 2.: Der entgeltlichen Ablösung eines Stellplatzes gemäß Art. 47 Abs 3 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg wird zugestimmt.

**2:5 abgelehnt**

|   |
|---|
| <b>TOP 3      Vorstellung Ausbautwurf Endausbau Mühlenblick<br/>Beratung und Beschlussfassung</b> |
|---|

**Sachverhalt:**

Das beauftragte Ingenieurbüro Göth bereitet zurzeit die Ausschreibungsunterlagen zum Endausbau „Am Mühlenblick“ vor. Als Zeitschiende wurden folgende Eckdaten festgelegt:

- |   |   |
|---|---|
| - Versand der Ausschreibungsunterlagen: | Mitte August                            |
| - Submission:                           | Mitte September                         |
| - Beschluss zur Vergabe:                | 28.09.2023                              |
| - Baubeginn:                            | Ende Oktober (Bauzeit ca. 6 – 8 Wochen) |

Der geplante Straßenendausbau umfasst folgende Eckdaten bzw. Leistungsumfang:

- ca. 200 m<sup>2</sup> Asphalttragschicht werden im Handeinbau zur bestehenden Tragschicht eingebaut
- ca. 680m<sup>2</sup> Asphaltdeckschicht werden eingebaut. Schieber, Straßeneinläufe und Schachtdeckel werden höhenmäßig angepasst.
- ca. 110m<sup>2</sup> Pflaster in naturgrau werden verlegt.
- Rundbordsteine (ca.70m) sowie Tiefbordsteine (ca. 90m) werden eingebaut.
- ca. 100m Rinnenelementsteine werden verlegt
- ca. 235m 1-zeiliger Würfel vor Rundborden / Tiefborden und der vorh. L-Steinen zur besseren Asphaltierung eingebaut
- 12m 2-zeilige Würfelrinne am Anschluss „Am Südhang“ werden verlegt.
- 3 Stück Querrinnen werden im Steilstück der Straße zur Wasserableitung eingebaut.
- Bau eines Mülltonnenstellplatzes, genaue Gestaltung wird örtlich festgelegt, bestehend aus Palisaden zur Böschungssicherung und Überbrückung von Höhendifferenzen, Tiefbordsteinen und Pflasterflächen, einschl. Asphaltangleichung

Ursprünglich sollte zusätzlich eine Treppenanlage als Verbindung zwischen Mühlenblick und Hardtring errichtet werden. Die Treppenanlage soll den Anwohnern in Zukunft als Verbindungsweg zum Mülltonnenstellplatz dienen. Zurzeit ist hier ein schräger Fußweg mit ca. 2m Breite (rd. 25% Gefälle) asphaltiert.

Nach erfolgtem Ortstermin zwischen dem Bauamt und dem Ingenieurbüro Göth wurde über die Notwendigkeit der geplanten Treppenanlage diskutiert. Der asphaltierte und schräge Fußweg ist zwar sehr steil, aber für den angedachten Zweck der Mülltonnenbeförderung von der Straße Mühlenblick zur Straße Hardtring die bessere Lösung als eine Treppenanlage. Bei Errichtung einer Treppenanlage müsste eine seitlich geführte Rampe für Mülltonnen (wie eine Kinderwagenrampe) angeordnet werden. Eine Treppenanlage ist vermutlich unbequemer zu begehen sowie unfallträchtiger als die steile asphaltierte Schräge. Es gibt keine Normvorgaben, aus denen zu entnehmen wäre, dass eine solche Schräge nicht ausgeführt werden darf.

Die Kosten für die Treppenanlage betragen ca. 50.000,- €, da in die schmale Schräge das komplette Material mit Kleingeräten antransportiert und verbaut werden muss.

Die Alternativmöglichkeit ist, die vorhandene Asphaltierung beizubehalten und seitlich einen abgrenzenden Tiefbord einzubauen, so dass eine Gesamtbreite von ca. 2,50m entsteht. In die Restfläche zwischen jetziger Asphaltkante und neuem Tiefbord müsste Asphalttragschichtmaterial und als gesamte Deckschicht eine Asphalttragdeckschicht 0/16 mit 8-10cm Stärke eingebaut werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. 10.000,- €.

#### **Beschluss:**

Die ursprünglich geplante Treppenanlage wird nicht in den Ausführungsumfang aufgenommen. Der bestehende schräge Fußweg soll unverändert beibehalten werden, ein Ausbau wird nicht vorgenommen.

**einstimmig beschlossen**

|  |
|--|
| <b>TOP 4     Antrag von Stadtrat Winno Elbert zur Ortsumgehung für landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr in Obernburg</b> |
|--|

#### **Sachverhalt:**

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 09.03.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, bzgl. der erforderlichen verkehrsleitenden Maßnahmen von verschiedenen Behörden Stellungnahmen einzuholen. Zudem wurde die Verwaltung weiterhin beauftragt, vom Markt Kleinwallstadt eine Stellungnahme wegen des Sachstands zur Südbrücke Kleinwallstadt, insbesondere zum geplanten Baubeginn und zur Baufertigstellung, einzuholen.

Hintergrund der Anfrage ist ein Antrag der Stadtratsfraktion der Grünen, den landwirtschaftlichen Verkehr, vor allem an der Kernstadt vorbeizuleiten und so die Bevölkerung der Stadt Obernburg vor möglichen Gefährdungen und Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen u.ä.) zu schützen.

Angefragt wurden der Bayerische Bauernverband - Ortsverband Obernburg, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt, das Staatliche Bauamt Aschaffenburg, die Polizeiinspektion Obernburg, die Gemeinde Großwallstadt, der Landratsamt Miltenberg, Straßenverkehrsbehörde und die Gemeinde Kleinwallstadt mit der Bitte um Mitteilung des Planungsstandes bzgl. der Südbrücke

#### **Fazit und Stellungnahmen:**

Der Antrag der Fraktion der Grünen ist rechtlich nicht umsetzbar, da es in der Straßenverkehrsordnung (StVO) keinen „landwirtschaftlichen Schwerlastverkehr“ gibt. Im Verkehrszeichenkatalog ist lediglich das Zeichen 257-58 enthalten, das sich für ein Verbot für Fahrzeuge ausspricht,

die nicht schneller als 25 km/h fahren können. Heutige landwirtschaftliche Großfahrzeuge haben in der Regel eine höhere bauartbedingte Höchstgeschwindigkeit. Der Antrag scheitert deshalb an der nicht möglichen, rechtlich verbindlichen Beschilderung.

Laut Auskunft der Gemeinde Kleinwallstadt wurden in den letzten Wochen wegen des Baus der Süd-Brücke mit beiden Klägern gütliche Verhandlungsgespräche geführt. So konnte nach langwierigen Verhandlungen nun eine gute Ausgangssituation erreicht werden. Entsprechend wird auf eine baldige Klagerücknahme und damit auf das rechtliche Inkrafttreten des Planfeststellungsbeschlusses gehofft. Nach aktuellem Stand erscheint bei einem zeitnahen Inkrafttreten des Planfeststellungsbeschlusses ein Baubeginn in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2025 möglich. Es wird mit einer Gesamtbauzeit von etwa drei Jahren gerechnet.

Die Verwaltung erkennt das Anliegen von Stadtrat Elbert als berechtigt an. Sie schlägt vor, mit der hiesigen Bauernschaft das Angebot, einen Runden Tisch einzuberufen, anzunehmen.

#### **Sitzungsverlauf:**

Der Antragsteller zeigt sich mit dem Beschlussvorschlag einverstanden und appelliert an die Beteiligten, in der Sache am Ball zu bleiben. Das Gremium spricht sich für die Aufnahme von Gesprächen mit den betroffenen Landwirten aus. An das Ordnungsamt ergeht die Aufforderung, das unter Punkt 11.5 der Anfragen in der Sitzung vom 09.03.2023 vorgeschlagenen absolute Halteverbot im Einmündungsbereich des Pflaumheimer Weges einzurichten und die Einhaltung zu überwachen.

#### **Beschluss:**

Aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden und der Verwaltung hat sich der Antrag Fraktion der Grünen erledigt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der hiesigen Bauernschaft einen Runden Tisch einzuberufen, um gemeinsam Lösungsansätze zu finden.

### **einstimmig beschlossen**

#### **TOP 5 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

##### **TOP 5.1 Beschilderung Spielplatz Naturfreundehaus**

Der Erste Bürgermeister nimmt Bezug auf die Anfrage des Stadtrates Arnold vom 15.06.2023 und informiert, dass eine Beschilderung über die zeitlich eingeschränkte Nutzung des Spielplatzes am Eisenbacher Naturfreundehaus bereits vorhanden ist.

#### **TOP 6 Anfragen**

##### **TOP 6.1 Toilettenanlage Annakapelle**

Stadtrat Axt erkundigt sich zum Sachstand der Verbesserung des behindertengerechten Zugangs zur öffentlichen Toilette. Bürgermeister Fieger antwortet, dass hierzu keine neuen Informationen vorliegen.

Stadtrat Hartmann regt an, die Sichtbarkeit der WC- Beschilderung in den Mainanlagen zu überprüfen und gegebenenfalls zu verbessern. Zum Teil seien die Schilder zu hoch oder missverständlich montiert.

##### **TOP 6.2 Auswertung der Geschwindigkeitsanzeigen**

Stadtrat Hartmann erinnerte an die fehlenden Ergebnisse der Auswertung der Geschwindigkeitsanzeigetafeln in der Ferienstraße. Die Verwaltung wird beauftragt, diese umgehend nachzureichen und dem Gremium zur Verfügung zu stellen.

### **TOP 6.3 Sanierung Kochsmühle**

Stadtrat Elbert informiert über die mangelhafte Ausführung von Malerarbeiten beim Anstrich der Heizkörper und bittet die Verwaltung, eine Nachbesserung zu veranlassen.

### **TOP 6.4 Gestaltung Rosengarten**

Stadtrat Elbert regt an, eine größere Fläche als Blühwiese zu gestalten, um die Attraktivität des Gartens zu erhöhen.

### **TOP 6.5 Kinderspielplatz Bergstraße**

Stadtrat Elbert informiert, dass die selbsttätige Schließvorrichtung am Tor des Spielplatzes entfernt wurde. Er bittet die Verwaltung um Prüfung und Neuinstallation.

### **TOP 6.6 Freizeitareal Eisenbach**

Stadtrat Klimmer erkundigt sich zum Sachstand des Projektes. Bürgermeister Fieger antwortet, dass sich der vorgesehene Standort innerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet und somit keine Genehmigung seitens des Wasserwirtschaftsamtes erfolgen kann. Für die nächste Sitzung des Ausschusses am 14.09.2023 soll ein Tagesordnungspunkt zum Vorhaben vorgesehen werden, um über die Hemmnisse und mögliche Lösungen zu beraten.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt der Erste Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:50 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
Erster Bürgermeister

Ralf Becker  
Schriftführer