Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 08.10.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:33 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Volland, Nikolaus

Mitglieder

Axt, Joachim
Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Hartmann, Markus
Kunisch, Günter
Meyer-Marquart, Dorte
Parsch, Matthias

Stellvertreter

Wölfelschneider, Walter
Wollmann, Josefine

Schriftführer/in

Zeybek, Irem

Verwaltung

Brück, Stefan

Gäste

Farrenkopf, Peter Dipl. - Ing. Architekt zu TOP NÖ 2

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Klimmer, Paul
Pollakowski, Jan
Stahl, Markus

Stellvertreter

Karches, Christian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.09.2026	
2	Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen	
3	Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau der Einfachturnhalle, der angebauten Nebengebäude und der Hausmeisterwohnung inkl. Kellerräume; Dekaneistraße 2, Flurnr. 3800/0, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung	**239/2026**
4	Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Nutzungsänderung Einfamilienwohnhaus in Zweifamilienwohnhaus; Erlenweg 15, Flurnr. 5544/340, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung	**250/2026**
5	Festlegung Straßensanierungsmaßnahmen Herbst 2026 Beratung und Beschlussfassung	**248/2026**
6	Anfragen	

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland 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 17.09.2026

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 17.09.2026 wird genehmigt. Es gibt zwei Enthaltungen zur Abstimmung aufgrund von Abwesenheit.

Ja 8 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 2 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Erster Bürgermeister Nikolaus Volland teilt den Sachstand zu folgenden Themen mit:

- Die Klimatisierung der Krippenräume in den KiTas von Obernburg und Eisenbach konnte am 08.10.2026 beauftragt werden. Dies umfasst die KiTa Altstadt mit zwei Schlafräumen, die KiTa Sonnenhügel mit zwei Schlafräumen und die KiTa Abenteuerhaus mit drei Schlafräumen.
- Das Auftrag zum Allwetterplatz wurde am 08.10.2026 final vergeben.
- Aufforderung zur Rückmeldung hinsichtlich des nicht pflegerischen Umgangs mit dem Sportgelände Wiesentalpark. Es wurden Plattenteile abgeschmolzen. Eine Anzeige gegen Unbekannt ist bereits erfolgt. Es wird ein Schild mit einem zusätzlichen Hinweis für den Verbot von E-Rollern in diesem Bereich aufgestellt.

zur Kenntnis genommen

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Rückbau der Einfachturnhalle, der angebauten Nebengebäude und der Hausmeisterwohnung inkl. Kellerräume; Dekaneistraße 2, Flurnr. 3800/0, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

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

Antragsteller/Bauherr: Landkreis Miltenberg (Vertreter des Bauherrn: Landrat, Bartels Björn)
Vorhaben: Rückbau der Einfachturnhalle bis Oberkante Kellerdecke. Rückbau der angebauten Nebengebäude (Umkleiden, Duschen) bis Oberkante Fundament. Rückbau der Hausmeisterwohnung inkl. Kellerräume der Hausmeisterwohnung bis Unterkante Fundamente (Frosttiefe).
Lage: Dekaneistraße 2, Flurnr. 3800/0, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:
Das Vorhaben umfasst einen Komplettabbruch der Einfachturnhalle bis Oberkante der Kellerdecke. Die verbleibende Kellerdecke wird als temporärer bzw. dauerhafter oberer Abschluss gesichert und abgedichtet. Weitere Rückbaumaßnahmen umfassen die angebauten Nebengebäude wie Umkleiden und Duschen bis Oberkante des Fundaments. In diesem Zuge werden

auch die Hausmeisterwohnung inkl. der dafür vorgesehenen Kellerräume bis Unterkante des Fundamentes (Frosttiefe) zurückgebaut. Der Abbruch umfasst eine Grundfläche von 765 m².

Rechtslage:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Obernburg Nord“ aus dem Jahr 1963 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_obernburg_nord.pdf).

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen hinsichtlich eines Rückbaus von Gebäuden.

Der Rückbau stellt eine Änderung einer baulichen Anlage dar gem. § 29 Abs. 1 BauGB.
Die Änderung einer baulichen Anlage gem. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO bedarf einer Baugenehmigung nach Art. 55 Abs. 1 BayBO. Bei nicht freistehenden Gebäuden muss durch einen qualifizierten Tragwerkplaner die Standsicherheit der angrenzenden Gebäude beurteilt und in erforderlichem Umfang nachgewiesen werden gem. Art. 57 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Bei dem Vorhaben liegt dies nicht vor, da es sich um ein freistehendes Objekt handelt.

Die Nachbarn wurden beteiligt und haben dem Vorhaben zugestimmt.

Der Rückbau berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar. Das Vorhaben ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Seitens der Verwaltung stehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss:
Dem Antrag auf Rückbau der Einfachturnhalle bis Oberkante Kellerdecke, dem angebauten Nebengebäude (Umkleiden, Duschen) bis Oberkante Fundament und der Hausmeisterwohnung inkl. Kellerräume bis Unterkante Fundamente (Frosttiefe), Deckaneistraße 2, Flurnr. 3800/0, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 4 Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren zur Nutzungsänderung Einfamilienwohnhaus in Zweifamilienwohnhaus; Erlenweg 15, Flurnr. 5544/340, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:
Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Antragsteller/Bauherr: Buder, Mareike
Vorhaben: Nutzungsänderung Einfamilienwohnhaus in Zweifamilienwohnhaus
Lage: Erlenweg 15, Flurnr. 5544/340, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:
Das Vorhaben umfasst die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus durch Ausbau des Untergeschosses. Im Untergeschoss entsteht die zweite Wohnung, die eine Wohnfläche von 67,89 m² umfasst.

Rechtslage:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Rüdhölle“ aus dem Jahr 1980 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-

dateien/obernburg%20a.main/rechtsplan_ruedhoelle.pdf) in Verbindung mit der 1. und 5. Änderung aus dem Jahr 1991 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle_1_aenderung_2.pdf) und 1998 (https://wms1.riwagis.de/miltenberg_lk_bp/bp-dateien/obernburg%20a.main/festsetzungen_ruedhoelle_5_aenderung.pdf).

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage, die kein Sonderbau ist, ist genehmigungsfrei gestellt, wenn
1. sie im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinn des § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt,
2. sie den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1 nicht widerspricht,
3. die Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs gesichert ist,
4. sie nicht die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen betrifft,
a) durch die dem Wohnen dienende Nutzungseinheiten mit einer Größe von insgesamt mehr als 5 000 m^2 Bruttogrundfläche geschaffen werden oder
b) die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen und die Vorhaben den angemessenen Sicherheitsabstand im Sinn des Art. 13 Abs. 2 Buchst. a der Richtlinie 2012/18/EU zu einem Betriebsbereich nicht einhalten und
5. die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 2 Satz 5 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB beantragt.

Folgende relevante Festsetzungen setzt der Bebauungsplan für die Flurnr. 5544/340 unter anderem fest:

- Reines Wohngebiet (WR)
- 1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Untergeschoss (I + U)
- Grundflächenzahl: 0,4 (GRZ)
- Geschossflächenzahl: 0,6 (GFZ) (Plangebiet A: 0,5 – 0,8)
- Nur Flach- oder Satteldächer
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (empfohlene Bauweise: Winkeltyp)
- Festgesetze Baugrenze

Durch den Ausbau des Untergeschosses (= Wohnung 2) erhöht sich die Geschossfläche um 67,89 m², sodass die GFZ von 0,45 auf 0,53 steigt. Die GFZ liegt somit im zulässigen Bereich gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit (I + U) wird mit dem Vorhaben eingehalten gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Es besteht sonst keine Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. Art. 58 Abs. 1 Nr. 2 BayBO.

Die Erschließung der neuen Wohneinheit erfolgt über den bestehenden Zugang.

Durch den Ausbau des Untergeschosses in eine Wohnung entsteht nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg ein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Gem. § 4 Abs. 2 a. ii. der Stellplatzsatzung 2 Stellplätze je Wohnung ab 40 m² Wohnfläche nachzuweisen. Demzufolge sind für die neue Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Aus dem Lageplan vom 27.08.2026 sowie der Baubeschreibung zum Bauantrag vom 27.08.2026 (beides eingegangen: 17.09.2026) geht hervor, dass vier Stellplätze, bestehend aus einer Garage, einem Carport und zwei Außenstellplätze, auf dem Baugrundstück nachgewiesen und hergestellt werden.
Auf Grundlage der neuen Rechtslage nach Änderung der BayBO, besteht gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4. b) zweiter Halbsatz BayBO keine Nachweispflicht von Stellplätzen bei Änderung oder

Nutzungsänderung von Anlagen, die durch den Einbau weiterer Wohnungen in bestehende Wohngebäude entstehen. Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich bereits eine Wohnung, weshalb es sich um ein bestehendes Wohngebäude handelt. Demnach entfällt für die neu herzurichtende Wohneinheit die Stellplatzpflicht.

Die Zustimmung des Nachbarn des Flurstücks 5544/341 liegt vor. Die Zustimmung der restlichen Nachbarn liegt nicht vor, jedoch müssen diese gem. Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO lediglich benachrichtigt werden. Die Nachbarn waren nicht anzutreffen.

Beschluss:
Der Ausschuss nimmt die Erweiterung des Einfamilienwohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus gemäß den eingereichten Planunterlagen, Erlenweg 15, Flurnr. 5544/340 Gemarkung Obernburg zur Kenntnis und erklärt, dass kein Genehmigungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO durchgeführt werden muss.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 5 Festlegung Straßensanierungsmaßnahmen Herbst 2026 Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:
Im Jahr 2024 wurden verschiedene Straßenabschnitte im Stadtgebiet hinsichtlich ihres baulichen Zustands und des bestehenden Instandsetzungsbedarfs betrachtet.
Die betreffenden Straßenabschnitte wurden am 17.10.2024 im Rahmen der Bauausschusssitzung mit anschließender Ortseinsicht gemeinsam begutachtet. Dabei wurden dem Gremium die vorhandenen Schadensbilder sowie der jeweilige Sanierungsbedarf vor Ort erläutert. Die grundsätzliche Sanierung der vorgestellten Straßenabschnitte wurde durch das Gremium beschlossen.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde für das Jahr 2025 ein entsprechendes Maßnahmenpaket zur Straßeninstandsetzung zusammengestellt und beschränkt ausgeschrieben. Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Den Auftrag erhielt die Fa. Kunkel.

Aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Arbeiten konnte das Maßnahmenpaket im Jahr 2025 nicht vollständig abgearbeitet werden. Ein Teil der bereits vorgesehenen und beschlossenen Straßenabschnitte steht daher weiterhin zur Sanierung an.

Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich weitere sanierungsbedürftige Stellen und Straßenabschnitte festgestellt. Diese sollen ebenfalls in die Straßeninstandsetzungsplanung für das Jahr 2026 aufgenommen werden.

Für das Jahr 2026 stehen für die Straßeninstandsetzung bis zu 200.000,00 € zur Verfügung. Aufgrund des begrenzten Budgets ist es erforderlich, die zur Verfügung stehenden Mittel auf die vordringlich zu sanierenden Straßenabschnitte zu konzentrieren.

Dem Stadtrat werden daher die noch offenen Straßenabschnitte aus dem Maßnahmenpaket 2025 sowie die zwischenzeitlich neu festgestellten Sanierungsstellen zur Beratung vorgelegt. Der Stadtrat soll in der Sitzung die für das Jahr 2026 zu bearbeitenden Straßenabschnitte festlegen und entsprechend ihrer Dringlichkeit priorisieren.

Bei der Umsetzung kann berücksichtigt werden, dass die Fa. Kunkel derzeit im Rahmen der Altstadtsanierung bereits vor Ort tätig ist. Hierdurch ergeben sich Synergieeffekte, insbesondere hinsichtlich Baustelleneinrichtung, Geräteeinsatz, Personal und Logistik.

Im Hinblick auf die Fortführung der Straßeninstandsetzungsmaßnahmen wurde mit der Fa. Kunkel die Ausführung der zusätzlichen Leistungen zu den Konditionen der beschränkten Ausschreibung aus dem Jahr 2025 abgestimmt. Die Fa. Kunkel hat die Ausführung zu diesen Konditionen zugesichert.

Für die Umsetzung der vom Stadtrat ausgewählten Straßenabschnitte ist daher eine Erweiterung des bestehenden Auftrags an die Fa. Kunkel vorgesehen.

Beschluss:
Die Verwaltung empfiehlt dem Stadtrat die in der Sitzung festgelegte Auswahl und Priorisierung der für 2026 vorgesehenen Straßeninstandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der noch offenen Maßnahmen aus dem Maßnahmenpaket 2025 für die „Kolpingstraße“, die „Daimlerstraße“ und die „Dieselstraße“ einzubeziehen. Die Auftragsvergabe und Beschlussfassung erfolgen in der nächsten Stadtratsitzung.

Die geplante punktuelle Sanierung der Straße „Am Osthang“ wird zurückgestellt. Für die flächige Sanierung des „Pflaumheimer Wegs“ ist zu klären, inwieweit das staatliche Bauamt an den Kosten beteiligt werden kann.

Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 einstimmig beschlossen

TOP 6 Anfragen

Es gibt keine Anfragen zur öffentlichen Sitzung.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Nikolaus Volland um 19:33 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Nikolaus Volland
Erster Bürgermeister

Irem Zeybek
Schriftführer/in