



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 20.09.2018
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:37 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Braun, Jochen	
Breunig, Stefan	bis 20.57 Uhr
Fischer, Klaus	ab 19.02 Uhr
Klimmer, Hubert	
Knecht, Richard	
Kunisch, Günter	
Lazarus, Alexander	
Schmock, Manfred	
Stich, Ansgar	ab 19.02 Uhr, bis 21.06 Uhr
Zöller, Wolfgang	Vertretung für Herrn Christopher Jany

Schriftführer/in

Zimmermann, Cornelia

Verwaltung

Hermann, Alexander

Gäste

Junglas, Helmut, Dipl.-Ing.	zu TOP Ö3
Schaab, Petra, Dipl.-Ing.	zu TOP Ö3

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Jany, Christopher

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|-------------------|
| 1 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 19.07.2018 | |
| 2 | Bekanntgaben | |
| 2.1 | Planungsauftrag Platzgestaltung Burenstraße/Lindenstraße (Lph 6-9) | |
| 2.2 | Garten- und Landschaftsbauarbeiten Beachvolleyballfeld | |
| 2.3 | Metallbau- und Verglasungsarbeiten Ämtergebäude | |
| 2.4 | Planungsauftrag Soziale Integrationsstätte (Tragwerksplanung) | |
| 2.5 | Bodenbelagsarbeiten - Hallenboden Feuerwehrhaus | |
| 2.6 | Parkplatz am Haus der Begegnung | |
| 3 | Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllentutz" - 2. Abwägungsbeschluss nach 2. Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
Beratung und Beschlussfassung | 334/2017/3 |
| 4 | Planfeststellung mit Umweltverträglichkeitsprüfung - Bau einer Orts-
umfahrung Kleinwallstadt mit Neubau Mainbrücke südlich Klein-
wallstadt
Beratung und Beschlussfassung | 271/2018 |
| 5 | Vollzug der Wassergesetze; Beteiligungsverfahren zur Sanierung des
Reit- und Turnierplatzes Fl.Nr. 3561/3, Gemarkung Eisenbach;
Beratung und Beschlussfassung | 301/2018 |
| 6 | Baugenehmigung - Auf der Aue 19, Fl.Nr. 1911/18
Errichtung von Werbeanlagen
Beratung und Beschlussfassung | 272/2018 |
| 7 | Baugenehmigung - Blumenstraße 22, Fl.Nr. 6542
Wohnhausneubau (6 WE) und 2 Carport
Beratung und Beschlussfassung | 278/2018 |
| 8 | Baugenehmigung - Burgunderstraße 3, Fl. Nr. 2637/23
Errichtung Dachgeschoss auf Flachdachgebäude
Beratung und Beschlussfassung | 293/2018 |
| 9 | Baugenehmigung - Im Weidig 7, Fl. Nr. 6905/1, 6904/2
Abriss Nebengebäude und Errichtung Stellplätze
Beratung und Beschlussfassung | 296/2018 |
| 10 | Baugenehmigung - Kolpingstraße 13, Fl. Nr. 2485/1
Nutzungsänderung; Einbau einer Wohnung in bestehendes Gebäude
Beratung und Beschlussfassung | 288/2018 |

11	Baugenehmigung - Römerstraße 2a, Fl. Nr. 643 Umnutzung und Erweiterung Wohn- und Geschäftsgebäude Beratung und Beschlussfassung	295/2018
12	Baugenehmigung - Römerstraße 89, Fl.Nr. 1578 Errichtung von 4 Wohnungen, Umbau und Nutzungsänderung Beratung und Beschlussfassung	279/2018
13	Baugenehmigung - Sonnenstraße 15, Fl. Nr. 5455/5 Wohnhausneubau (3WE) mit Garage Beratung und Beschlussfassung	297/2018
14	Isolierte Befreiung - Ferienstraße 3, Fl. Nr. 1860/4 Bau eines Gartenhauses Beratung und Beschlussfassung	289/2018
15	Isolierte Befreiung - Kreßstraße 2, Fl. Nr. 3558 Anbringung Werbeanlage Beratung und Beschlussfassung	298/2018
16	Isolierte Befreiung - Rote Busch Straße 2, Fl. Nr. 5544/411 Einfriedung des Grundstücks Beratung und Beschlussfassung	291/2018
17	Isolierte Befreiung - Siegfriedstraße 41, Fl. Nr. 6680/120 Gartenhaus an der unteren und seitlichen Gartengrenze Beratung und Beschlussfassung	292/2018
18	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Römerstraße 26, Fl.Nr. 270/1 - Baudenkmal Fenstereinbau, Fassadensanierung, Innenausbau mit Lehm- und Kalkputz, neue Dacheindeckung, Reparatur schadhafter Holzteile Beratung und Beschlussfassung	281/2018
19	Entfernung der drei Linden am Kirchplatz, Neubepflanzung von 3 Ku- gelambergbäumen (Antrag Olaf Gottwald) Beratung und Beschlussfassung	302/2018
20	Anfragen	

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 19.07.2018
TOP 2	Bekanntgaben
TOP 2.1	Planungsauftrag Platzgestaltung Burenstraße/Lindenstraße (Lph 6-9)
TOP 2.2	Garten- und Landschaftsbauarbeiten Beachvolleyballfeld
TOP 2.3	Metallbau- und Verglasungsarbeiten Ämtergebäude
TOP 2.4	Planungsauftrag Soziale Integrationsstätte (Tragwerksplanung)
TOP 2.5	Bodenbelagsarbeiten - Hallenboden Feuerwehrhaus
TOP 2.6	Parkplatz am Haus der Begegnung
TOP 3	Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllenstutz" - 2. Abwägungsbeschluss nach 2. Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Nach erneuter Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauBG während der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 wurden folgende Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Höllenstutz“ i.d.F. vom 01.06.2018 vorgelegt:

1.01.	Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	vom 13.07.2018
1.02.	Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain	vom 26.07.2018
1.03.	Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg	vom 16.07.2018
1.04.	Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde	./.
1.05.	Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde	vom 16.08.2018
1.06.	Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde	vom 16.08.2018
1.07.	Landratsamt Miltenberg – U. Brand- u Katastrophenschutzbehörde	vom 16.08.2018
1.08.	Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde	vom 16.08.2018
1.09.	Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde	vom 16.08.2018
1.10.	Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde	vom 16.08.2018
1.11.	Landratsamt Miltenberg - Untere Straßenverkehrsbehörde	./.
1.12.	Landratsamt Miltenberg - Staatliches Gesundheitsamt	vom 16.08.2018
1.13.	Landratsamt Miltenberg – Behindertenbeauftragter	./.
1.14.	Landkreis Miltenberg – Kreisbrandrat	./.
1.15.	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	vom 01.08.2018
1.15.	Freiwillige Feuerwehr Obernburg – Kommandant	./.
1.16.	Vermessungsamt Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main	vom 21.08.2018
1.17.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg	./.
1.18.	Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Miltenberg	./.
1.19.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Miltenberg	vom 12.07.2018

- | | | |
|-------|--|----------------|
| 1.20. | Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME) | ./. |
| 1.21. | Energie Zweck Verband (EZV), Würth | vom 16.07.2018 |
| 1.22. | Deutsche Telekom AG – Würzburg | vom 06.08.2018 |
| 1.23. | Firma Seger Transporte GmbH & Co. KG aus Kleinwallstadt | ./. |
| 1.24. | Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg | vom 20.07.2018 |

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 durchgeführt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 06.07.2018 im Mitteilungsblatt „Almosenturm“ hingewiesen. Folgende Stellungnahmen liegen vor:

- | | | |
|------|-----------------------------|----------------|
| 2.01 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 24.08.2018 |
| 2.02 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 21.08.2018 |
| 2.03 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 20.08.2018 |
| 2.04 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 23.08.2018 |
| 2.05 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 23.08.2018 |
| 2.06 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 24.08.2018 |
| 2.07 | [REDACTED], 63785 Obernburg | vom 24.08.2018 |

1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1.1. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.07.2018

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenstein“ in der Stadt Obernburg sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich Höllenstein geschaffen werden. Ziele sind vor allem die Begrenzung der Neubebauung sowie die Realisierung eines Mehrfamiliengebäudes mit maximal 7 Wohneinheiten (bisher 9) auf einer etwa 0,2 ha großen Fläche. Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nr. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

Unter 4.1 der Begründung wird auf das LEP 2013 verwiesen. Seit dem 01.03.2018 gilt das fortgeschriebene LEP 2018, was sich auch auf den Ausschnitt der Strukturkarte auswirkt (Oberrburg ist nun Teil des 5-fach-Mittelzentrums „Oberrburg am Main / Elsenfeld / Erlenbach am Main / Klingenberg am Main / Würth am Main“). Es wird empfohlen, dies redaktionell anzupassen. Die zitierten Ziele und Grundsätze sollten mit ihren korrekten Nummerierungen wiedergegeben werden.

Bereits mit Schreiben vom 17.01.2018 im Rahmen der ersten Anhörung zu dem oben genannten Vorhaben haben wir mitgeteilt, dass Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald sowie in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan Bayerischer Untermain) liegen. Diesbezügliche Bedenken könnten zurück gestellt werden, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmen würden. Aussagen der zuständigen Naturschutzbehörden sind uns nicht bekannt, daher werden diese Bedenken aufrechterhalten.

Ansonsten werden weder von Seiten der höheren Landesplanungsbehörde noch vom Sachgebiet Städtebau Einwände erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung.

Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme Stadt Obernburg und Büro Wilz:

Die redaktionelle Änderung von der LEP 2013 auf die fortgeschriebene LEP 2018 unter 4.1 der Begründung wird korrigiert und angepasst.

Das Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde erhebt keine Einwände. (Siehe Punkt 1.10 vom 07.02.2018 und 16.08.2018).

Beschlussempfehlung:

Die Änderungen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

1.2. Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain vom 26.07.2018

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenstein“ in der Stadt Obernburg sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich Höllenstein geschaffen werden. Ziele sind vor allem die Begrenzung der Neubebauung sowie die Realisierung eines Mehrfamiliengebäudes mit maximal 7 Wohneinheiten (bisher 9) auf einer etwa 0,2 ha großen Fläche. Der Regionale Bayerischer Untermain nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem o.g. Bauleitplanentwurf im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

Unter 4.1 der Begründung wird auf das LEP 2013 verwiesen. Seit dem 01.03.2018 gilt das fortgeschriebene LEP 2018, was sich auch auf den Ausschnitt der Strukturkarte auswirkt (Obernburg ist nun Teil des 5-fach-Mittelzentrums „Obernburg am Main / Elsenfeld / Erlenbach am Main / Klingenberg am Main / Würth am Main“). Es wird empfohlen, dies redaktionell anzupassen. Die zitierten Ziele und Grundsätze sollten mit ihren korrekten Nummerierungen wiedergegeben werden.

Bereits mit Schreiben vom 18.01.2018 im Rahmen der ersten Anhörung zu dem oben genannten Vorhaben haben wir mitgeteilt, dass Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald sowie in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan Bayerischer Untermain) liegen. Diesbezügliche Bedenken könnten zurück gestellt werden, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmen würden.

Aussagen der zuständigen Naturschutzbehörden sind uns nicht bekannt, daher werden diese Bedenken aufrechterhalten.

Ansonsten werden weder von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Bayerischer Untermain keine Einwände erhoben.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die redaktionellen Änderungen werden in der Begründung zum Bebauungsplan vorgenommen und auf die fortgeschriebene LEP 2018 aktualisiert.

Das Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde erhebt keine Einwände. (Siehe Punkt 1.10 vom 07.02.2018 und 16.08.2018).

Beschlussempfehlung:

Die Änderungen werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

1.3. Amt für ländliche Entwicklung Würzburg vom 16.07.2018

Das Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken hat keine Bedenken.

Die Belange des Amtes für ländliche Entwicklung Unterfranken wurden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.4. Landratsamt Miltenberg, Untere Landesplanungsbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.5. Landratsamt Miltenberg, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 16.08.2018

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich „Höllenstein“ geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Mehrfamiliengebäudes mit maximal neun Wohneinheiten auf einer etwa 0,2 ha großen Fläche in Verbindung mit der Sicherstellung einer geordneten, städtebaulichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit Grund und Boden in der Stadt Obernburg. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren. Mit Schreiben vom 7. Februar 2018 hat das Landratsamt Miltenberg Stellung genommen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Bauausschuss der Stadt Obernburg in seiner Sitzung am 19. April 2018 behandelt und abgewogen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf wurde nun dem Landratsamt Miltenberg zur Stellungnahme nach § 4a Abs. 3 BauGB vorgelegt.

Aus bauleitplanerischer und bauordnungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes hingewiesen:

Präambel

Zwischenzeitlich ergaben sich folgende gesetzliche Änderungen:

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert.

Die derzeit gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Städtebauliche Beurteilung

Auch nach die Ausbildung eines weiter zurück gesetzten Staffelgeschosses behält der Baukörper eine große Fernwirkung und tritt dominant in Erscheinung. Prägend sind dabei die talseitige Fünfgeschossigkeit und die talseitige Wandhöhe, welche weiterhin beibehalten bzw. sich nicht verringert hat.

Stattdessen wird die maximal zulässige Attikahöhe des Baukörpers in der überarbeiteten Planung vom 1. Juni 2018 noch um 38 cm von vorher 164,54 über NN auf 164,92 über NN erhöht.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Der Legende zum Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

BAUGESETZBUCH (BauGB):

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO):

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

BAYERISCHE BAUVERORDNUNG (BayBO):

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90):

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass sich die Planangaben auf unterschiedliche Bezugspunkte beziehen. In der zuletzt vorgelegten Fassung wurde dies Vereinheitlicht. Die tatsächliche Höhe des Gebäudes ist um 1,82 m (OK Gebäude (Stand 17.11.2017) von 24,95 m, (Stand 01.06.2018) auf 23,13 m) verringert worden.

Beschlussempfehlung:

Die Gesetzes Grundlagen sind anzupassen.

Die städtebauliche Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.

1.6. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde vom 16.08.2018

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch berührt er ein Überschwemmungsgebiet. Des Weiteren sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs keine oberirdischen Gewässer oder Quellen bekannt.

Bei der Niederschlagswasserbeseitigung ist Folgendes zu beachten:

- Grundsätzlich ist die gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i.V.m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) ist sie erlaubnisfrei.

Gem. Nr. 14.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenzust“ soll die abschließende Entwässerungsplanung in Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser zum Entwurf des Bebauungsplans noch ergänzt werden. Dies ist bisher noch nicht geschehen.

In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die inhaltliche Würdigung findet im Rahmen der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg unter 1.15. statt.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.7. LRA Miltenberg, Untere Brand- u Katastrophenschutzbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.8. Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.9. Landratsamt Miltenberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.08.2018

Bodenschutz

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücksnummer 4276) ist nicht im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) verzeichnet.

Auch darüber hinaus liegen der Unteren Naturschutzbehörde keine Informationen vor, dass sich auf den besagten Grundstücken eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung befindet.

Diese Auskunft erhebt nicht den Anspruch auf eine vollständige und abschließende Überprüfung eines Altlastenverdachts. Außerdem geben die Informationen im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss. Gegebenenfalls muss ein Verantwortlicher nach Bodenschutzrecht (insbesondere Eigentümer) eine entsprechende Überprüfung (Recherche bzw. Untersuchung) selbst veranlassen.

Sollten sich dabei, entgegen unseren bisherigen Erkenntnissen, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglichen Unterlagen vorzulegen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan „Höllentutz“ somit keine Bedenken.

Immissionsschutz

Mit der geplanten Bebauungsplanausweisung findet eine Baulückenschließung statt. Entlang des Höllentutzes befindet sich Wohnbebauung.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Obernburg ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Ca. 290 m nordöstlich des geplanten Vorhabens befindet sich ein Aussiedlerhof mit Schweinehaltung.

Durch das geplante Vorhaben findet kein Heranrücken von Wohnbebauung an den im Sachverhalt genannten Aussiedlerhof statt.

Dass hier gegebenenfalls gelegentlich Geruchseinwirkungen auftreten können wird in Nr. 3.11 der Hinweise zum Bebauungsplan beschrieben.

Zu Nr. 8 „Umweltbelange – Lärmschutz“ der Begründung

Stellplätze

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagerscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen (Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20. Juli 1995, Az. 3S3538/94).

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

1.10. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde vom 16.08.2018

Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht wird der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

1.11. Landratsamt Miltenberg, Untere Straßenverkehrsbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:
-entfällt-

1.12. Landratsamt Miltenberg, Staatliches Gesundheitsamt vom 16.08.2018

Von Seiten des Gesundheitsamtes werden keine weiteren Bedenken vorgebracht.

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

1.13. Landratsamt Miltenberg, Behindertenbeauftragter

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:
-entfällt-

1.14. Landkreis Miltenberg, Kreisbrandrat vom 16.08.2018

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:
-entfällt-

1.15. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg vom 01.08.2018

Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Ortsnetz realisiert werden. Dabei ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten. Inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichend bemessen sind die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sicherzustellen, ist vorab zu überprüfen.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung der Stadt Obernburg am Main erfolgt über drei Brunnen, welche südlich des Ortskerns gelegen sind. Für die Brunnen besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis (Az. 43-8631.01) des Landratsamtes Miltenberg. Die Erlaubnis gewährt die Befugnis bis zu maximal 547.000 m³/a aus den Brunnen für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu fördern. Das aktuelle Wasserrecht ist derzeit noch bis zum 31.07.2028 gültig.

Die zuletzt hohen Wasserverluste sind zu reduzieren. Auf eine sorgsame Wasserverwendung durch die Abnehmer ist hinzuweisen und zu achten. Zur Herabsetzung von Wasserverlusten ist das Rohrnetz im Hinblick auf Leckagestellen wiederholt zu überprüfen. Festgestellte Mängel sind zu beheben.

Nach der Wasserversorgungsbilanz Unterfranken wird die Versorgungssicherheit der Stadt Obernburg am Main als „eingeschränkt“ beurteilt, da für die Öffentliche Trinkwasserversorgung nur eine Wassergewinnungsanlage zur Verfügung steht. Zur Erhöhung der Versorgungssicher-

heit wird empfohlen ein 2. Standbein zu errichten oder einen Verbund mit einem anderen Wasserversorger aufzubauen.

2. Grundwasser

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Durch die geplanten Versiegelungen ist mit einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und somit mit negativen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu rechnen. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten. Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

3. Wasserhaltung

Laut den vorgelegten Planunterlagen soll eine offene Wasserhaltung vorgehalten werden. Hierzu ist die Fachkundige Stelle am Landratsamt Miltenberg zu hören.

4. Wasserschutzgebiete

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Trinkwasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

5. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Ca. 40 m südlich des Grundstücks verläuft der Tiefentalgraben, ein Gewässer III. Ordnung. Jedoch liegt das Grundstück der Fl. Nr. 4276/0 deutlich höher als das Gewässer, weshalb Überschwemmungen vom Tiefentalgraben ausgehend nicht zu befürchten sind.

Wegen der Hanglage ist bei Starkniederschlag mit einem breitflächigen Abfluss bergseitig der Bauparzellen zu rechnen. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Der Bebauungsplan kommt nicht innerhalb eines festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebietes eines Oberflächengewässers zum Liegen.

6. Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des häuslichen Abwassers ist über die bestehende Kanalisation sicherzustellen.

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung werden im Bebauungsplan lediglich Hinweise gegeben. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten hierzu jedoch konkrete Festsetzungen getroffen werden. Nach den Aussagen des geotechnischen Gutachtens der GGC vom 05.01.2018 ist eine Versickerung vor Ort unter den gegebenen Voraussetzungen nicht möglich. Daher ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu verwerten (z.B. Zisternen, Brauchwassernutzung), sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Ansonsten ist eine Einleitung des Regenwassers ohne die Vermischung mit Schmutzwasser in ein Oberflächengewässer nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) vorzusehen. Sollte die NWFreiV nicht greifen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis am Landratsamt Miltenberg zu stellen.

Das Landratsamt Miltenberg erhält dieses Schreiben in cc.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Bei der offenen Wasserhaltung ist die Wasserhaltung während der Bauphase (Bauwasserhaltung) gemeint. Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit dem Landratsamt / Wasserecht zu klären, wie damit umgegangen wird.

Weil der Boden keine ausreichende Sickerleistung gewährleisten kann und weil eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich ist, soll das Oberflächenwasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Zur Kompensation der nicht erfolgenden Versickerung wird seitens der Stadt der Einbau einer Zisterne mit min. 7.000 l zur Brauchwassernutzung vom Vorhabenträger gefordert. Diese darf durch einen Überlauf an die öffentliche Kanalisation angebunden werden, für den Fall das die maximale Aufnahmekapazität überschritten wird.

Beschlussempfehlung:

Die Punkte 1 (Trinkwasserversorgung), 2 (Grundwasser) 4 (Wasserschutzgebiete) und 5 (Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete) werden zur Kenntnis genommen.

Die textlichen Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser werden dahingehend geändert, dass der Vorhabenträger zum Bau einer Zisterne mit einem Volumen von min. 7.000 l verpflichtet wird. Diese darf im Fall der Überlastung an das öffentliche Kanalsystem über die Hausentwässerung angeschlossen werden.

1.16. Freiwillige Feuerwehr Obernburg – Kommandant

Keine Stellungnahme abgeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.17. Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung – Außenstelle Klingenberg vom 21.08.2018

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung nimmt wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom August 2018.
2. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung weist darauf hin, dass bei allen Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flurkarte oder Luftbild) aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyrightvermerk anzubringen ist.
3. Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung weist darauf hin, dass die Bezeichnung „Vermessungsamt“ seit 2013 so nicht mehr existiert, seitdem ist die offizielle Bezeichnung „Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung“.
4. Falls kein NAS-Datensatz (Normbasierte Austauschschnittstelle) zugrunde liegt, kann das Kartenbild aus der reduzierten DFK stammen (d.h. Bauwerke wie z.B. Überdachung oder Carports sind im Kartenbild nicht vorhanden).

Weitere Belange des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sind durch die Planung nicht berührt.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Im Planteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Copyrightvermerk ergänzt.

Die korrekte Bezeichnung des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird in der Begründung und in der Legende zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beim Punkt 1 und 4 der Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung handelt es sich um einen Hinweis und wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussempfehlung:

Die Änderungen werden im Planteil und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

1.18. Bayer Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.19. Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Miltenberg

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.20. Landesbund f. Vogelschutz i. Bay. e. V. - Kreisgruppe Miltenberg vom
12.07.2018

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.21. Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.22. Energie Zweck Verband (EZV), Würth vom **16.07.2018**

Der Energie Zweck Verband hat keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.23. Telekom Deutschland GmbH vom **06.08.2018**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte im Sinne von § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 12.01.2018 hat die Telekom Deutschland GmbH bereits zum Bebauungsplan „Höllenstein“ Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 12.01.2018:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Höllenstein" der Stadt Obernburg bestehen aus Sicht der Telekom keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Auf die vorhandenen Telekommunikationslinien ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Zur Versorgung des neuen Bauplatzes ist die Erweiterung des Leitungsnetzes notwendig.

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

1.24. Firma Seger Transporte GmbH & Co. KG aus Kleinwallstadt
Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:
-entfällt-

1.25. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg vom
20.07.2018

Die Bayernwerk Netz GmbH bedankt sich für die erneute Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Wie bereits in ihrem Schreiben BAGE-DFwNMa -Wi vom 18.01.2018 mitgeteilt, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Versorgungsanlagen (Strom und Gas) der Bayernwerk Netz GmbH.

Somit bestehen von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Zur Entlastung sendet das Bayernwerk Netz GmbH die zur Verfügung gestellten Unterlagen zurück.

Das Bayernwerk Netz GmbH bittet darum, dass sie für dieses Verfahren aus dem Verteiler gestrichen werden.

Das Bayernwerk Netz GmbH bittet, sie auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu beteiligen, da sich besonders im Ausübungsbereich unserer Versorgungsleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB:

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 16.07.2018 bis einschließlich 24.08.2018 durchgeführt.

Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 06.07.2018 im Mitteilungsblatt Nr. 14 „Almosenturm“ hingewiesen.

2. Stellungnahmen der Bürger:

2.1 [REDACTED], 63785 Obernburg vom
23.08.2018

Das Ehepaar [REDACTED] teilt mit, dass sie von der Planung als Nachbarn in ihren Rechten nach wie vor massiv betroffen sind. Ihre vorgebrachten Bedenken konnten mit der Tekturplanung nicht ausgeräumt werden. Anja und Heiko Neeb halten daher an ihren vorgebrachten Bedenken fest und ergänzen diese um weitere Einwendungen. Die vom Stadtrat getroffene Abwägung ist ihres Erachtens rechtsfehlerhaft. Sie würdigt ihre Bedenken nicht im ausreichenden Maße so, dass Anja und Heiko Neeb feststellen müssen, dass die privaten Verwertungsinteressen des Vorhabenträgers für sein Grundstück weder dem Wohl der Allgemeinheit entspricht noch den städtebaulichen Zielen und Erfordernissen der Stadt Obernburg folgt. [REDACTED]

[REDACTED] lehnen daher das Vorhaben auch in jetzt vorgelegten Tektur durch die HSK UG & Co KG in der geringfügig reduzierten Größe und den geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab und fordern die Stadt Obernburg erneut auf das Verfahren einzustellen, da hier

insbesondere Abwägungsfehler vorgenommen wurden, die Grundsätze des BauGB nicht eingehalten sind, in dem beim Aufstellungsbeschluss der Gemeinde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höllenstutz das Ermessen falsch ausgeübt wurde was zur Verletzung nachbarrechtlicher Interessen führt.

Als Begründung führen [REDACTED] zusätzlich zu den in ihrem Schriftsatz vom 08.02.2018 vorgebrachten Bedenken aus:

Der Vorhabenträger hat seine Planung infolge der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der ablehnenden Stellungnahmen von 9 betroffenen Anliegern geringfügig geändert. Anpassungen erfolgten u.a. bei der Kubatur des Baukörpers und der Zahl der Wohneinheiten: Diese Änderungen sind nicht ausreichend. Das Vorhaben ist auch in der überarbeiteten Form, seiner Lage und seiner Höheneinstellung auf dem Grundstück und seiner negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unverträglich.

Die Ausbildung des Gebäudes als monolithischer Baukörper mit einem Staffelgeschoß und Flachdach sowie einer Fassadengliederung, die im Verhältnis von Fensterfläche zu Wandfläche ortsuntypisch ist und daher als Fremdkörper bis weit in die Ferne wirkt kann so nicht akzeptiert werden. Es kann nicht sein, dass sich sämtliche Nachbarn in der Vergangenheit an gestalterische Grundsätze der Stadt Obernburg gehalten haben, die nun nicht mehr gelten sollen. Wir sind sehr verwundert, dass mit der Argumentation Wohnraum schaffen zu wollen, all diese über Jahrzehnte geltenden Regelungen, urplötzlich „über Bord“ geworfen werden. Dieser Sachverhalt hat nichts mit „Geschmack“ zu tun. Die Ehepaar [REDACTED] bitten den Stadtrat hier um eine sachliche Bewertung. Anja und Heiko Neeb geht es nicht um eine Architekturdebatte dergestalt, dass sie so verstanden werden als würden sie eine moderne und zeitgemäße Architektursprache ablehnen. Nein, hier geht es um grundsätzliche Prinzipien der Architektur und des Städtebaus, nämlich um ein harmonisches Ortsbild und eine würdige Dachlandschaft.

[REDACTED] erwarten, dass dieses Grundstück so bebaut wird, dass sich das Wohnhaus harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist der Fall, wenn das Wohnhaus 2 Vollgeschosse aufweist und das Dach als Satteldach traufständig zum Höllenstutz ausgeführt wird. Hierbei kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

Die Stadt Obernburg begründet das Vorhaben damit, dass dieses den Planungszielen der Gemeinde entspricht. Die Planungsziele sind jedoch ausschließlich abstrakt und nicht städtebaulich konkret auf den Bereich Höllenstutz gefasst. Das ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden als Argument angeführt wird oder Wohnraum geschaffen werden soll ist zunächst selbstverständlich und auch als Leitziel der städtebaulichen Weiterentwicklung einer Gemeinde grundsätzlich nachvollziehbar.

Diese jedoch als pauschale Argumente anzuführen um damit bauplanungsrechtliche Grundsätze des BauGB zu rechtfertigen und damit isolierte Einzelvorhaben in ihrem Baurecht zu begünstigen ist nicht gerechtfertigt. In der Ermessenentscheidung der Gemeinde, gerade für das gegenständliche Baugrundstück, für das ja ein eindeutiges Baurecht vorliegt, eine Privilegierung durch eine deutliche höhere Ausnutzung zuzulassen, liegen keine nachvollziehbaren Gründe vor. Auch der Umstand, dass das Grundstück schon lange unbebaut war bzw. aufgrund seiner Hanglage nur schwer und mit hohem finanziellen Aufwand zu bebauen sei, kann hier nach Einsicht von [REDACTED] Neeb nicht angeführt werden. Sämtliche Nachbargrundstücke unterscheiden sich von der Topografie nicht wesentlich und wurden ebenfalls bebaut. Der Umstand, dass bei dem gegenständlichen Grundstück, eine bauliche Verwertung scheiterte, da das Grundstück entweder nicht zum Verkauf anstand oder ggf. die Preisvorstellungen des Alteigentümers eine wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft nicht zuließ rechtfertigt es nicht eine isolierte höhere Ausnutzung zu begründen.

Fakt ist, dass die Stadt Obernburg über keine hinreichend konkreten Planungsziele für den Siedlungsrand am Höllenstutz verfügt, die dieses große Bauvorhaben begründet und im Ermessen der Gemeinde eine Rolle gespielt hätten. Es sind auch keine Planungsziele im Rahmen eines politischen Willensbildungsprozesses zustande gekommen, die die besondere baurechtliche Privilegierung des gegenständlichen Vorhabens zum Gegenstand hatten. Am Rand sei erwähnt, dass hier auch keinerlei Einbindung bzw. Information der betroffenen Grundstückseigentümer in der Nachbarschaft stattgefunden hat, was wir sehr bedauern. Die Ehepaar [REDACTED] haben bereits in ihrer Stellungnahme vom 08.02.2018 auf diesen Mangel hingewiesen.

Das große Unverständnis der vielen betroffenen Nachbarn im Höllenstutz über die getroffenen Entscheidungen der Stadt Obernburg machen ja wohl mehr als deutlich, dass sich hier der Eindruck aufdrängt, einem privaten Investor werden individuelle Sonderrechte eingeräumt. Aufgrund der vorgetragenen Argumente der Gemeinde zu den Eingaben von Anja und Heiko Neeb und zu den der Nachbarn muss sich demnach der Eindruck aufdrängen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Gefälligkeitsplanung handelt. Dieser Eindruck wiegt umso schwerer, als dass der Vorhabenträger Stadtrat der Stadt Obernburg ist.

Verwiesen wird in diesem Kontext auf das Urteil des VG München, Urteil vom 17.05.2016 - M 1 K 16.337. Im Leitsatz wird ausgeführt: „Städtebauliche Pläne sind nicht erforderlich iSd § 1 Abs. 3 BauGB, wenn sie keine positive Plankonzeption aufweisen und ersichtlich solche Ziele fördern, für welche die Planungsinstrumente nicht bestimmt sind ... An einem tragfähigen städtebaulichen Konzept fehlt es dann, wenn eine Satzung ausschließlich zu dem Zweck erlassen wurde den Bauwunsch eines Einzelnen zu erfüllen“.

Nicht nachvollziehbar ist für [REDACTED], dass die Stadt Obernburg nicht bemüht zu sein scheint einen fairen Interessenausgleich herzustellen. Auch die Anwohner des Höllenstutzes sind Bürger der Gemeinde und erwarten, dass sie ernst genommen werden. Anja und Heiko Neeb nehmen das Verfahren bislang so wahr, dass die Stadt Obernburg als Träger der kommunalen Planungshoheit eine passive Rolle einnimmt. Das Beteiligungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte reduziert. Die Anwohner hätten hier erwartet, dass die Stadt Obernburg von sich aus mit den Nachbarn ins Gespräch kommt, um die städtebauliche Situation vor dem Hintergrund der angeblich angestrebten Nachverdichtung zu erörtern. Die Durchführung einer Bürgeranhörung durch die Gemeinde wäre das mindeste gewesen was die betroffenen Anlieger erwartet hätten. Stattdessen lud nur der Vorhabenträger privat (mit Herrn Bürgermeister Fieger als Moderator) zu einem Gespräch ein, um für sein Projekt zu werben. Eine neutrale und offene Diskussion über das Für und Wieder einer Nachverdichtung des Höllenstutzes sowie über die Auswirkungen der Planung fand dabei nach Erachtens von [REDACTED] nicht statt. [REDACTED] müssen daher leider zu der Einschätzung kommen, „dass sich die Stadt Obernburg hier vor den Karren des Vorhabensträgers spannen lässt“.

Die Argumentation die Stadt Obernburg habe als Verfahrensträgerin die angeführten Planungsziele mit der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung aktiv unterstützt ist falsch dargestellt. Der Erläuterungsbericht behandelt den Bereich Höllenstutz wie folgt:

„Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan war die Fläche als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach dem das Grundstück bereits von drei Seiten umbaut ist, gilt es als Innenbereich und ist auch so als Baugrundstück zu behandeln. Das Grundstück wird daher bis zu gleichen Tiefe wie die Nachbargrundstücke als WA-Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bewertung der Vegetation erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahren.“

Im Unterschied zu anderen Siedlungsarealen die im Flächennutzungsplan der Stadt Obernburg zur künftigen Siedlungsentwicklung aufgeführt und eingebracht werden wird über den Erläuterungsbericht der Stadt Obernburg festgestellt, dass bei dem gegenständlichen Baugrundstück

ein „klassischer Innenbereichsfall nach § 34 BauGB vorliegt und dieser als solcher auch zu behandeln ist.

Es muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass der Flächennutzungsplan beim Wohnbauflächenbedarf (siehe Kapitel 5.3.1.1) die Aussage trifft, „dass mit den erschlossenen Baulandreserven von knapp 20 ha der Bedarf rein rechnerisch abgedeckt ist“. Es wird weiter ausgeführt, „dass vorrangig die bestehenden Flächen zu bebauen sind, bzw. durch Innenentwicklung neue Angebote im Bestand zu schaffen sind“. Hieraus kann sich aber nach Erachtens von [REDACTED] nicht automatisch ableiten, dass bei der Innenentwicklung eine höhere Baudichte umgesetzt werden muss.

Es ist aus Sicht von [REDACTED] daher nicht nur völlig unverständlich, sondern auch zu prüfen ob es rechtsfehlerhaft ist wie bei der Abwägung argumentiert wird. Inwieweit formell das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verletzt wird würde im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gesondert zu prüfen sein.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Grundstück im vorderen südöstlichen Teil als Wohnbaufläche und den hinteren nordwestlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche dar. Das Verhältnis der Anteile liegt bei etwa 2/3 zu 1/3. Wenn auch die Darstellungen des Flächennutzungsplans immer eine gewisse Unschärfe aufweisen, ergibt sich aus der Planzeichnung jedoch eindeutig die Aussage, dass hinter der Bebauungskante der bestehenden Bebauung (klar ablesbar durch die eingezeichneten bestehenden Baukörper) keine bauliche Entwicklung vorgesehen ist. Sämtliche rückwärtigen nordwestlichen Grundstücksteile des Höllenstutzes sind von Bebauung freizuhalten. Insofern ist das zu bemessende Baugrundstück im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgegrenzt bis zur Schnittlinie der „dunkelgrün eingefärbten“ Grünfläche „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der „hellgrün eingefärbten“ Grünfläche „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Bei der Berechnung und Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) dürfen nach Erachtens von [REDACTED] jedoch nur die als Wohnbaufläche ausgewiesene Grundstücksfläche herangezogen werden. In den Projektunterlagen des Vorhabensträgers wird jedoch als Baugrundstück das gesamte Grundstück definiert. Zeichnungsnummer 1 - Lageplan-Skizze umgrenzt das gesamte Grundstück mit einer grünen Linie. Auch der Erdgeschossgrundriss - Zeichnungsnummer 2 differenziert nicht zwischen dem eigentlichen Baugrundstück und dem hinteren freizuhalten Grundstücksareal. Die Festsetzung der Nutzungsmaße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher fehlerhaft. Grundfläche und Bruttogeschossfläche des Bauvorhabens überschreiten damit die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.

Gegenüber allen betroffenen Nachbarn, die alle Einwände zum Vorhaben wegen der Größe vorgebracht haben, ist es aus Sicht von [REDACTED] völlig unverständlich, dass im Schriftsatz (Beschlussvorlage 334/2017/1) argumentiert wird, Anja und Heiko Neeb lehnen das Bauvorhaben pauschal mit dessen Baukörper und der Architektursprache ab und würden schuldig bleiben, welche Aspekte des Vorhabens sie in welcher Form negativ beeinflussen würden. So kann die Stadt Obernburg nicht mit den Argumenten ihrer Bürgerinnen und Bürgern umgehen. Alle vorgebrachten Einwendungen befassen sich aus unterschiedlichen Sichtweisen gerade mit diesem Sachverhalt. Die vorgenommene Reduzierung des Baukörpers durch den Vorhabensträger gibt zu erkennen, dass erkannt wurde, dass die Maßstäblichkeit des privaten Vorhabens gegenüber seinem nachbarschaftlichen Rahmen unverhältnismäßig ist und städtebauliche Spannungen auslöst. Fakt ist aber auch, dass die Tekturplanung immer noch städtebaulich unverträglich ist. Die Geschossigkeit und die Nutzungsdichte liegen immer noch weit über dem Rahmen, der bei einem Innenbereichsvorhaben maßstabssetzend wäre.

In der Stellungnahme von Anja und Heiko Neeb vom 08.02.2018 sind sie sehr detailliert auf das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB eingegangen. Die Stadt Obernburg führt hierzu aus, dass es im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes den benachbarten Grundstückseigentümern freistehen würde eigene Planungsvorschläge zu entwickeln und zur Entscheidung vorzulegen. Diese Argumentation ist irreführend. Ihr muss deutlich widersprochen werden.

Nach dem Grundgesetz ist die Gemeinde Trägerin der Planungshoheit. Die Entscheidung städtebauliche Planungen normativ umzusetzen hat ausschließlich die Gemeinde unter Abwägung öffentlicher und privater Belange. Hierbei hat sie das Allgemeinwohl zu wahren. Besteht ein Planungserfordernis aufgrund von städtebaulichen Zielen oder städtebaulichen Spannungen ist die städtebauliche Ordnung mit den Instrumenten des Städtebaurechts zu regeln.

Insofern kommt der Stadt Obernburg eine hohe Verantwortung zu, die gemeindliche Entwicklung städtebaulich zu steuern. Sie muss erkennen wann und wo planerisch gehandelt werden muss. Diese Verantwortung aus der Hand zu geben, indem sie erklärt, Nachbarn des gegenständlichen Vorhabens können im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes ja auch einen solchen Antrag stellen entbehrt nach Erachtung von [REDACTED] jeglicher Grundlage. Die Stadt Obernburg macht es sich hier viel zu einfach, so dass gerade in dieser Argumentation eine Bevorzugung des Vorhabensträgers zu Lasten der Nachbarn zu sehen ist, dem hier mit fadenscheinigen Argumenten ein Baurecht zu gesprochen werden soll, welches weit über dem Maßstab liegt was örtüblich ist. Und dann noch damit zu argumentieren, dass Nachbarn, die einen solchen Antrag nicht stellen wollen, weiterhin in der Gebietskulisse des § 34 BauGB bleiben werden, zeigt nach Meinung von [REDACTED] auf, dass es bei dem Planungsverfahren Höllenstutz darum geht, die privaten Interessenlagen des Vorhabensträgers deutlich höher zu gewichten als die der Nachbarschaft.

[REDACTED] fordern daher die Stadt Obernburg auf, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höllenstutz nicht zur Rechtskraft zu bringen und das Verfahren einzustellen. Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks muss nach § 34 BauGB erfolgen. Der Beurteilungsmaßstab ist hierfür eindeutig. Wir hatten dazu in unserer Stellungnahme vom 08.02.2018 ausgeführt:

Der nordöstliche Siedlungsrand von Obernburg im Bereich Pflaumheimer Weg und Höllenstutz besteht aus einem harmonischen Gefüge von Familienheimen und Siedlungshäusern in zweigeschossiger Bauweise. Die vorherrschende Dachform ist das flach geneigte Satteldach. Die Wohnhäuser stehen im Höllenstutz traufseitig zum Hang. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch eine homogene ruhige Dachlandschaft geprägt. Durch die Topografie des steilen Geländes haben die Wohnhäuser eine talseitige Ansicht von 2 Vollgeschossen. Die bergseitigen Gebäude sind von der Straße Höllenstutz abgerückt und haben einen begrünten Vorgarten. Die talseitigen Anwesen stehen unmittelbar an der Straße. Die bauliche Dichte und damit auch die Wohndichte des Gebietes ist niedrig. In den Wohngebäuden befinden sich ein bis zwei Wohneinheiten. Die vorherrschende Nutzungsart im Bereich Pflaumheimer Weg/ Höllenstutz ist ausschließ/ich Wohnen.

Diese städtebauliche Ausgangssituation bildet einen homogen und damit einen eindeutigen Rahmen zur Anwendung des bauplanungsrechtlichen Beurteilungsmaßstabes für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Im Gebiet Höllenstutz und Pflaumheimer Weg sind sämtliche Baugenehmigungen in der Vergangenheit auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt worden.

Das zur Bebauung anstehende Flurstück 4276 muss daher auch als Baulücke definiert werden, die im Rahmen des geltenden Baurechts neu bebaut werden kann.

Ein Erfordernis einen Bebauungsplan aufzustellen um die Situation am Höllenstutz städtebauliche zu ordnen besteht somit in keinsten Weise.

██████████ verweisen nochmals auf die folgenden einschlägigen Rechtsprechungen hin Im Urteil des 8. Senat des OVG Rheinland-Pfalz zum Normenkontrollverfahren Bebauungsplan „Auf Zalzert“ zugrunde (OVG Rheinland-Pfalz Urteil v. 20.1.201 O - SC 10725/09 IBRRS 2010, 0521) wird ausgeführt:

„Die Gemeinde darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei auch an den Wünschen des künftigen Vorhabensbetreibers orientieren, solange sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Lediglich wenn die Gemeinde mit ihrer Bauleitplanung allein (ausschließlich) private Interessen verfolgt, setzt sie das ihr zur Verfügung stehende Planungsinstrumentarium des Baugesetzbuches in zweckwidriger Art und Weise ein mit der Folge der Unzulässigkeit einer solchen „Gefälligkeitsplanung“.

In der Rechtsprechung wird weiterhin ausgeführt, dass Bauleitpläne nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind, wenn sie einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Hiervon ist auszugehen, wenn eine Planung lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (Beschluss vom 11. Mai 1999 BVerwG BN 15.99 Buchholz 406. 12 § 1 BauNVO Nr. 27 m.w.N)

██████████ lehnen als Nachbar und Anlieger die Planung aus o.g. Gründen ab. Anja und Heiko Neeb fordern den Stadtrat der Stadt Obernburg von diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Abstand zu nehmen und bitten um Einstellung des Verfahrens.

██████████ sind nicht dagegen dass das Grundstück Höllenstutz Nr. 1 mit einem Wohnhaus bebaut wird. ██████████ erwarten jedoch, dass dieses Grundstück so bebaut wird, dass sich das Wohnhaus harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist der Fall, wenn das Wohnhaus 2 Vollgeschosse aufweist und das Dach als Satteldach traufständig zum Höllenstutz ausgeführt wird. Hierbei kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein. Die Zahl der Wohnungen soll sich hierbei ebenfalls an dem vorgegebenen Rahmen der Nachbarbebauung orientieren. Die Obergrenze von 5 Wohnungen soll dabei nicht überschritten werden.

██████████ behalten sich vor im Falle des Satzungsbeschlusses eine Normenkontrolle zu veranlassen.

Das Landratsamt Miltenberg und der Landrat des Landkreises Miltenberg Herr Jens Marco Scherf erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Frau und Herr ██████████ erneuern Ihre Kritik und ergänzen die bereits vorgebrachten Argumente gegen das Vorhaben. Im Rahmen der erneuten Beteiligung konnten nur noch Stellungnahmen zu den geänderten Teilen der Planung abgegeben werden, daher beschränkt sich die Abwägung nur noch auf neue Eingaben, die von Herrn und Frau ██████████ zum zweiten Auslegungsverfahren gemacht wurden. Der wesentliche Teil der Eingaben wurde bereits im ersten Abwägungsverfahren abgearbeitet. Hierauf sei an dieser Stelle verwiesen.

Falsche Ermessensausübung bei 1. Abwägung

Die Verfahrensträgerin (Stadt) kann keine falsche Ermessensausübung in der ersten Abwägung erkennen. Die von Herrn und Frau ██████████ genannte „Verletzung nachbarlicher Interessen“ wird nicht näher benannt. Es fehlt eine genaue Angabe, in welchen rechtlichen Grundlagen die

Nachbarn eingeschränkt werden. Aufgrund der Einhaltung aller nachbarschaftsschützenden Rechtsgrundlagen (insb. Abstandsflächenrecht) durch das Planvorhaben ist keine derartige Verletzung zu erkennen. Die nach ihrer Ansicht nach nicht eingehaltene städtebauliche Maßstäblichkeit ist keine Rechtsverletzung.

Auch überarbeitete Planung nicht ausreichend

Die Verfahrensträgerin (Stadt) hält an der städtebaulichen Konzeption fest, weil hierdurch eine bessere Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglicht wird. Auch wenn nach dem Flächennutzungsplan es ausreichend Wohnbaupotentiale in der Stadt gibt, sind diese nicht ohne weiteres oder in naher Zukunft zu heben. So nutzt die Stadt aktiv ihre bauleitplanerischen Möglichkeiten hier steuernd einzugreifen und eine angemessene Verdichtung zu erzielen um mehr Wohnraum zu schaffen. Eine Verletzung des Entwicklungsgebots wird hier nicht gesehen, weil sich das Vorhaben eindeutig in die Vorgaben des FNP als Wohnbebauung einfügt.

Gestalterische Grundsätze der Stadt Obernburg gelten nicht mehr

Es kann nicht nachvollzogen werden, auf welche Grundsätze sich Herr und Frau ■■■ beziehen. Bisher wurde das Gebiet nach § 34 BauGB hinsichtlich neuer Bauvorhaben bewertet, dies ist ein bundeseinheitlicher Standard und ist keine Obernburger Maßgabe. Bisweilen gestaltet sich diese Maßgabe bei Baueingaben als wesentlich flexiblerer Maßstab, im Vergleich zu den stärker limitierenden qualifizierten Bebauungsplänen. Diese Flexibilität bleibt den Nachbarn auch nach Abschluss des Verfahrens erhalten. Es werden durch das neue Bauvorhaben in der Nachbarschaft sogar erweiterte Entwicklungsoptionen im Bestand ermöglicht. Der Stadt steht es frei eine andere Plankonzeption als die des § 34 BauGB zu verfolgen, diese Option hat sie hier im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts genutzt.

Begünstigtes Einzelvorhaben und keine hinreichend konkreten Planungsziele

Die Stadt hält an den in der Begründung dargestellten Planungszielen fest und sieht keine Notwendigkeit diese noch weiter zu konkretisieren. Die Zielsetzung ist ausreichend begründet. Die Innenentwicklung wird durch Schaffung neuer Angebote im Bestand vorangetrieben. Die politische Willensbildung in Obernburg zeigt deutlich, dass größere Bauvorhaben von den politischen Organen begrüßt und durch entsprechende politische Entscheidungen gefördert werden (diverse große MFH Neubauvorhaben Burgunderstraße, Bebauungsplan MFH Kurzer Berg, mögliche Realisierung 12 DHH Am Südhang). Eine Bevorzugung von bestimmten Bauherren oder Mandatsträgern ist bei diesen Entscheidungen nicht zu erkennen.

Kein Interessensausgleich und fehlende Beteiligung

Die Stadt nimmt im Rahmen der Abwägung einen Interessensausgleich vor. Jedoch werden durch Herr und Frau ■■■ keine hinreichenden Gründe genannt, in wie weit sie persönlich durch das Vorhaben in ihren eigenen Rechten eingeschränkt sind. Seitens der Verfahrensträgerin (Stadt) ist demnach nicht zu erkennen, worin hier der Konflikt besteht. Die Architektur und Dimension des Gebäudes ist alleine keine ausreichende Begründung.

Wie die Einwendungsgeber selbst ausführen, handelt es sich beim Bauvorhaben um einen Lückenschluss. Daher wird das dafür notwendige bauleitplanerische Verfahren mit allen notwendigen Schritten vollzogen. Den Einwendungsgebern wird in diesem Verfahren ausreichend Raum gegeben entsprechende Bedenken, Anregungen und Wünsche zu äußern. Daher weißt die Stadt den Vorwurf zurück, die Anliegenden nicht ausreichend beteiligt zu haben. Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde keine Notwendigkeit für eine Bürgerbeteiligung in einem größeren Rahmen gesehen. Es ist auch nicht zu erkennen, dass die Verfahrensträgerin hier passiv agiere. Das Verfahren wurde bisher ordnungsgemäß abgewickelt und die gesetzlichen Vorgaben wurden eingehalten.

Flächenbezug des Baugrundstücks (GFZ/ GRZ):

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist. Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen oder als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, nehmen nicht am Baugrundstück und somit nicht an der Berechnung teil. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belastet sind, nehmen hingegen am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil. Ebenso nehmen Grundstücksteilflächen, für die Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind (etwa Spielplätze, Stellplätze oder Garagen/überdachte Stellplätze), (anteilig) am Baugrundstück und somit an der Berechnung teil. Grundstücksflächen außerhalb des Baugrundstücks, für die Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt sind, sind dann dem eigentlichen Baugrundstück (anteilig) hinzuzurechnen und somit in der Berechnung zu berücksichtigen, wenn der Bebauungsplan dies festsetzt oder dies als Ausnahme vorsieht (§ 21a Abs. 2 BauNVO). Durch Bebauungspläne für das Parken von Fahrzeugen zugelassene Flächen außerhalb von Baugrundstücken können als eigenständiges „Neben-Baugrundstück“ an der Ermittlung der zulässigen Grundfläche teilnehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Voraussetzung zur rechnerischen Berücksichtigung ist Zuordnung des Stellplatzes/der Stellplätze zum Hauptbaugrundstück im Wege der Baulast. Eine grundbuchliche Einheit mit dem Hauptbaugrundstück ist nicht erforderlich.

Unsachgemäßer Umgang mit den bürgerlichen Stellungnahmen

Die Stadt hat alle Stellungnahmen gewürdigt und ist im Detail auf diese eingegangen und hat die Planung entsprechend angepasst. Die Abwägung bezieht sich immer auf den rechtlichen Aspekt des Vorhabens bzw. auf die von den Einwendern vorgebrachten Gesichtspunkte, die sie in ihren persönlichen Rechten verletzen. Welche Argumente werden durch die Einwendungsgeber vorgebracht, die sie in ihren persönlichen Rechten beeinflussen? Es ist zu prüfen, in wie weit dies durch die vorliegende Planung zumutbar ist oder ob es über einen anderen Weg lösbar wäre. Da sich aus der nun vorliegenden geänderten Planung aus Sicht der Stadt keine negativen Auswirkungen für die Anliegenden ergeben, die zu einer Verletzung in eigenen Rechten führen, ist eine weitere Reduzierung des Baukörpers nicht notwendig.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen, es werden keine Änderungen vorgenommen.

2.2 [REDACTED], 63785 Obernburg vom 21.08.2018

Auch dem zweiten Entwurf der HSK UG & CoKG zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 4276 kann Frau [REDACTED] nicht zustimmen und bitte deshalb erneut die Stadt Obernburg, das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Genehmigung eines Hauses im geplanten Volumen und Aussehen nicht weiter zu verfolgen sondern einzustellen.

Aufgrund der erneuten öffentlichen Auslegung und der angegebenen Änderungen muss Frau [REDACTED] feststellen, dass die in ihrer Eingabe vom 08.02.2018 genannten Befürchtungen sich in keinsten Weise verbessern werden. Frau [REDACTED] muss daher nochmals auf die sehr schwierige Verkehrslage hinweisen und die Stadt Obernburg bitten, das Bebauungsplanverfahren in dieser Größe und diesem Umfang nicht zu genehmigen.

Außerdem kann Frau [REDACTED] nicht begreifen, dass die Stadt Obernburg nicht einsehen wollen, dass das Bauvorhaben auch in der sehr leicht geänderten Form nur negative Auswirkungen auf das Orts - und Landschaftsbild haben wird.

Frau [REDACTED] bittet, dass die Stadt Obernburg Ihre Entscheidungen diesbezüglich überdenkt.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Frau [REDACTED] wiederholt ihre Kritik und sieht in der Änderung der Planung keine Verbesserung. Die Stadt Obernburg hält an den stadtplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest. Das Vorhaben ist aus ihrer Sicht ausreichend begründet und es bestehen keine die Rechte der Nachbarn verletzenden Tatbestände.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen, es werden keine Änderungen vorgenommen.

2.3 [REDACTED], 63785 Obernburg vom 20.08.2018

Im Amts- und Mitteilungsblatt Obernburg Nr. 14 vom 06. Juli 18 wurden die geplanten Maßnahmen für das o.g. Bauprojekt vorgestellt.

Auch wenn hier geringfügige Änderungen am Bauplan vorgenommen wurden, so ist und bleibt das Wohnhaus in der geplanten Größe / Höhe für [REDACTED] unzumutbar. Details hierzu entnehmen Sie auch aus der Stellungnahme vom 08.02.18.

Mit der Planänderung wird vom Bauherrn lediglich ein geringfügiges Entgegenkommen in der bebauten Fläche des oberen Stockwerkes eingeräumt. Dabei ist weder die Stockwerkanzahl reduziert noch sind z.B. Zufahrts-, Park- und Lärmsituationen usw. richtig durchdacht worden. Das Bauobjekt bleibt weiterhin ein Gebäude, dessen Anblick, so sehen es übrigens auch sehr, sehr viele nicht direkt betroffene Obernburger und Bürger der umliegenden Nachbargemeinden, einfach nicht in das Baugebiet passt und einen Klotz darstellt.

[REDACTED] bitten um Überdenkung des in seiner jetzigen Form geplanten Bauvorhabens, damit nicht nur der Bauherr, sondern auch alle, schon jahrzehntelangen Anwohner des Höllenstutzes fair behandelt werden und auch weiterhin der Wohlfühlcharakter erhalten bleibt.

Abschließend stellen [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 4045/1 fest, dass die beschlossenen Änderungen nicht geeignet sind, die in ihrer Stellungnahme vom 08.02.18 angeführten Probleme zu lösen.

Daher lehnen [REDACTED] hiermit die für das o.g. Bauprojekt am 21.06.18 beschlossenen Änderungen ab.

Ferner möchten [REDACTED] darauf hinweisen, dass Ihre im Schreiben vom 08. Februar 2018 abgegebenen Erklärungen weiterhin gelten.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

[REDACTED] sehen in der Änderung der Planung keine Verbesserung und finden die beschlossenen Änderungen als nicht geeignet um die aufgeführten Probleme zu lösen. Seitens der Verfahrensträgerin wurden alle genannten Aspekte (Lärm, Verkehr, etc.) ausreichend gewürdigt. Die Stadt Obernburg hält an den stadtplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest. Das Vorhaben ist aus ihrer Sicht ausreichend begründet und es bestehen keine die Rechte der Nachbarn verletzenden Tatbestände.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen, es werden keine Änderungen vorgenommen.

2.4 [REDACTED], 63785 Obernburg vom 23.08.2018

Frau [REDACTED] teilen mit, dass sie als gegenüberliegende Nachbarn immer noch massiv von der Planung betroffen sind.

Frau [REDACTED] finden es sehr bedauerlich, dass der Stadtrat die Bedenken der umliegenden Nachbarn zwar zur Kenntnis genommen hat, aber letztendlich mit 8:2 Stimmen zu Gunsten eines Stadtratmitgliedes entschieden hat. Es kann nicht angehen, dass einzelne Personen des Stadtrates bevorzugt behandelt werden, in diesem Fall ein Bebauungsplan zwecks einem Neubau geändert wird. Die Aussage, dass für jedes der umliegenden Grundstücke ebenfalls eine Änderung beantragt werden kann, wird als Hohn empfunden. Es wird keiner der Nachbarn sein noch intaktes Ein- oder Zweifamilienhaus abreißen, um zwecks Miet- oder Immobilieneinnahmen einen Mehrfamilienneubau errichten.

Eine Verbreiterung des Höllenstutzes ändert nichts an der steilen und engen Kurve, um vom Pflaumheimer Weg in den Höllenstutz einzubiegen. Dies ist bereits jetzt durch den normalen Verkehr nicht ungefährlich. Diese Gefahr erhöht sich noch in den vom landwirtschaftlichen Verkehr stark genutzten Hauptzeiten, wie Frühjahr und Herbst. Diese Situation würde sich durch die ca. 8-15 Autos der neuen Bewohner deutlich verschärfen.

Wie Herr Schmock anführt, "soll die Stadt nicht künftig aussehen wie vor 100 Jahren". Herr Schmock bzw. jedes Stadtratmitglied sollte sich Gedanken machen, ob die bereits gebildete Meinung nicht geändert werden würde, wenn dieser Neubau neben dem eigenen Privatgrundstück geplant wäre. Wenn in dieser Weise in Obernburg weitergebaut wird, dann sieht es nicht mehr aus wie vor 100 Jahren, aber der Flair und das harmonische Stadtrandbild wird von einer zubetonierten großklotzigen Ansicht verschandelt. Dies entspricht auch nicht dem Bild der Römerstadt Obernburg.

Frau [REDACTED] fordern die Stadt Obernburg auf von diesem Bebauungsplanverfahren sofort Abstand zu nehmen und dieses Verfahren einzustellen.

Frau [REDACTED] teilen mit, dass sie als gegenüberliegende Nachbarinnen von der Planung unmittelbar betroffen sind.

[REDACTED] äußern ihre Bedenken hinsichtlich der Größe des Bauvorhabens. Im derzeitigen Wohngebiet befinden sich derzeit nur 1-2 Familienhäuser, die ein harmonisches Bild am Stadtrand abgeben, bevor dahinter die Natur mit dem Tieftal und den Feldern oberhalb beginnt. Ein 8-9 Familienblockneubau würde dieses Gefüge massiv zerstören.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Es wurde kein bestehender Bebauungsplan geändert. Bisher existiert für das Grundstück und auch für die Umgebung kein Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar und zwingt nicht zum Abriss. Lediglich bei einer Neubebauung müsste sich das neue Gebäude an die Festsetzungen des Bebauungsplans halten. Durch die veränderte Nachbarschaftsbebauung werden jedoch die Entwicklungsoptionen für die Nachbarn verbessert, weil sich der Maßstab des § 34 BauGB entsprechend verändert. Für die Zukunft kann dies zugunsten der Anliegenden sein. Sollten sich die Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt für eine Veränderung des Baukörpers entscheiden, steht die Stadt auch Ihnen bei der Planung zur Seite.

Es ist davon auszugehen, dass sich der hinzukommende Anliegerverkehr von sieben Parteien nicht wesentlich auf das Verkehrsnetz auswirkt. Hier handelt es sich um übliche Verkehrsgrößen für Wohnwege. Die Stadt Obernburg schlägt vor, dass die Situation am Knotenpunkt beobachtet und im Bedarfsfall gemeinsam mit den Anwohnern an einem runden Tisch eine Lösung erörtert werden soll. Dies ist aber nicht Teil dieses Verfahrens, daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um ein 8-9 Familienblockneubau sondern um ein Mehrfamilienwohnhaus mit 7 Wohneinheiten. Die Stadt Obernburg hält an den stadtplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest. Das Vorhaben ist aus ihrer Sicht ausreichend begründet und es bestehen keine die Rechte der Nachbarn verletzenden Tatbestände.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen, es werden keine Änderungen vorgenommen.

2.5 [REDACTED], 63785 Obernburg vom 23.08.2018

[REDACTED] haben Kenntnis von allen Stellungnahmen der Höllenstutzanlieger, insbesondere von der der Eheleute [REDACTED], Obernburg, [REDACTED] zur erneuten vom Bauausschuss der Stadt Obernburg am 21.06.2018 beschlossenen öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Höllenstutz“ (Auslegungsfrist 16.07. - 24.08.2018), betreffend das Grundstück Fl.Nr. 4276 der Gemarkung Obernburg.

Da [REDACTED] den Sachstand, auch unter Berücksichtigung der inzwischen erfolgten Tekturplanung, nach wie vor ebenso sehen wie die übrigen Anlieger, erklären [REDACTED] hiermit, um eine wörtliche Wiederholung zu vermeiden, dass sie deren Stellungnahmen vollumfänglich zustimmen und fordern auch ihrerseits die Stadt Obernburg fristgerecht auf, das Bebauungsplanverfahren für ein 7-Familienwohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 4276 einzustellen.

Der Vollständigkeit wegen ist der [REDACTED] Schriftsatz auf Seite 3 (die Nachbareinbindung betreffend) insoweit zu berichtigen, als uns als unmittelbare Nachbarn (Fl.Nr. 4275) die Bauherrschaft im Sommer 2017 von ihren Bebauungsabsichten in Kenntnis gesetzt hat.

Was die der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde liegende Tekturplanung anbelangt, erkennen [REDACTED] an, dass sie ein gewisses Zugehen auf die Anlieger erkennen lässt. Trotzdem halten [REDACTED] wie all die anderen Straßenanlieger ein 7-Familienwohnhaus mit all seinen dem Bauausschuss mittlerweile aus Sorge über die Zukunft ausführlich geschilderten zu erwartenden negativen Folgeerscheinungen, auch wenn mittlerweile die Wohnungsanzahl auf sieben reduziert wurde, immer noch für zu groß, zu massiv und nicht in die Harmonie der bereits bestehenden Bebauung passend.

Dass dies nicht nur wir Anlieger so sehen, wird uns fast täglich von sehr vielen Obernburger Bürgerinnen und Bürgern bestätigt, denen an einem einigermaßen homogenen Stadtbild offensichtlich weit mehr gelegen ist, als es für die Mehrheit der Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Obernburg leider zutrifft.

Der Ordnung halber sei angemerkt, dass der Petitionsausschuss des Bayer. Landtags eingeschaltet ist, um die Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 4276 der Gemarkung Obernburg mit einem 7-Familienwohnhaus, wie sie derzeit mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan gegen den erklärten Willen der Anlieger massiv betrieben wird, zu verhindern.

Da [REDACTED] in der vorliegenden Sache mittlerweile Kontakt mit Herrn Landrat Scherf hatten, erhält dieser einen Abdruck dieses Schreibens.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

[REDACTED] *erkennen an, dass mit der geänderten Planung ein gewisses Zugehen auf die Anlieger zu erkennen ist. Sie sehen aber weiterhin in der Planung keine Anerkennung und Würdigung ihrer Bedenken. Die Stadt Obernburg hält an den stadtplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest. Das Vorhaben ist aus ihrer Sicht ausreichend begründet und es bestehen keine die Rechte der Nachbarn verletzenden Tatbestände.*

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen, es werden keine Änderungen vorgenommen.

2.6 [REDACTED], 63785 Obernburg vom 24.08.2018

Nach eingehender Prüfung der Stellungnahmen der Stadt Obernburg und des Planungsbüros Wilz ergibt sich für Herrn [REDACTED] weiterhin eine Unklarheit in Bezug auf den Pkt. 2 seines Schreibens vom 08.02.2018. Hier liegt offensichtlich ein Verständnisproblem vor. Daher nachfolgend nochmals der Text aus dem Schreiben:

„Zu erwartende, weiter zunehmende Verkehrsprobleme an der Einmündung Höllenstutz in den Pflaumheimer Weg.

Bereits heute gibt es erheblichen Ausweichverkehr durch Fahrzeugbegegnungen im Einmündungsbereich beider Straßen; dies erfordert besonderes fahrerisches Können bedingt durch die Neigung und Enge des Höllenstutz, v.a. beim Rückwärtsfahren.

Wie dies bei der Zunahme des Anliegerverkehrs um ca. das Doppelte geregelt werden soll, geht nirgends hervor.“

Dieser Einwurf seinerseits bezieht sich nicht auf die Breite der Straße Höllenstutz in Höhe des Anwesens Höllenstutz 1 wie in der Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büros Wilz argumentiert ist, sondern auf die generelle Verkehrssituation direkt um die Einmündung „Höllentutz / Pflaumheimer Weg herum, an der bereits heute eine unübersichtliche und beengte Situation vorherrscht. Die ersten ca. 10 m der Straße Höllenstutz haben eine wesentlich geringere Breite als danach auf Höhe des Grundstücks Höllenstutz 1. Hier können keinesfalls 2 Fahrzeuge im Gegenverkehr aneinander vorbeifahren. Dies führt bereits heute zu schwierigen Manövern für die Beteiligten.

Nun aber während der Bauphase besonders (Schwerverkehr!) und ebenso nach der Fertigstellung des Objekts müssen diese neu hinzukommenden Fahrzeuge ebenfalls durch dieses „Nadelöhr“. Bisher ist eine Verbreiterung bzw. ein Umbau der Einmündung nicht diskutiert worden!

Diese Situation wird unweigerlich zu Problemen für alle Anlieger des Höllenstutz einschließlich der Bewohner von Pflaumheimer Weg [REDACTED] führen!

Daher fordert Herr [REDACTED] die Stadt Obernburg eindringlich auf, hier für alle Betroffenen ein schlüssiges Verkehrskonzept zu entwickeln und dieses in das Bauvorhaben mit zu integrieren.

Herr [REDACTED] rät dringend, den bevorstehenden Verkehrskollaps nicht zu unterschätzen und schlägt vor, dass sich der Bauausschuss des Stadtrates die Sachlage im Rahmen eines Ortstermins ansieht. Dabei sollte unbedingt auch der Durchgangs-Verkehr auf dem Pflaumheimer Weg mit einbezogen werden. Hier verkehren u.a. in kurzen Abständen große und breite Fahrzeuge wie Traktoren mit mehrachsigen oder zwei Anhängern sowie Langfahrzeuge von und zu den Aussiedlerhöfen - im Besonderen während der landwirtschaftlichen Spitzen wie z.B. Erntezeit, etc.

Als weiterer Punkt wird hiermit angeführt und um Stellungnahme gebeten:

Der Bauausschuss hat am 13.12.2017 die Beteiligung von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Von den nachstehenden Behörden, etc. stehen bisher jedoch die Stellungnahmen aus:

- 1.04. Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde
- 1.07. Landratsamt Miltenberg . U. Brand- u Katastrophenschutzbehörde
- 1.11. Landratsamt Miltenberg - Untere Straßenverkehrsbehörde
- 1.13. Landratsamt Miltenberg . Behindertenbeauftragter
- 1.15. Freiwillige Feuerwehr Obernburg . Kommandant
- 1.18. Bund Naturschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Miltenberg
- 1.19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Miltenberg
- 1.20. Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)

1.23. Firma Seger Transporte GmbH & Co. KG aus Kleinwallstadt

Sind die Stellungnahmen der Genannten ohne Bedeutung, so dass darauf verzichtet werden kann? Herr [REDACTED] würde gerne nachvollziehbar erfahren, warum die aufgeführten Behörden, etc. dann überhaupt mit einbezogen wurden.

Aus den vorgenannten Gründen lehnt Herr Hans Peter Schmitt das Bauvorhaben der Höllenschutz UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG weiterhin vollständig ab und fordert das Bauamt der Stadt Obernburg auf, von der Aufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren abzusehen und dieses sofort zu stoppen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Es ist davon auszugehen, dass sich der hinzukommende Anliegerverkehr von sieben Parteien nicht so negativ auf das Verkehrsnetz auswirkt, wie von Herrn [REDACTED] befürchtet. Hier handelt es sich um übliche Verkehrsgrößen für Wohnwege. Die Stadt Obernburg schlägt vor, dass die Situation am Knotenpunkt beobachtet und im Bedarfsfall gemeinsam mit den Anwohnern an einem runden Tisch eine Lösung erörtert werden soll. Dies ist aber nicht Teil dieses Verfahrens, daher für die vorliegende Planung nicht relevant.

Sofern eine Behörde oder ein sonstiger TÖB keine Stellungnahme abgibt, können nachträglich Abwägungsfehler nicht geltend gemacht werden. Etwas anderes gilt nur, wenn sich die Berücksichtigung des Belangs auch ohne Äußerung hätte aufdrängen müssen.

Hat die Gemeinde Anhaltspunkte dafür, dass entgegen einer Stellungnahme öffentliche Belange berührt sein könnten, so hat die Gemeinde unter Benennung des Belangs die betreffende Behörde bzw. den sonstigen TÖB zu einer erneuten Stellungnahme aufzufordern. Ändert die Behörde bzw. der sonstige TÖB seine Stellungnahme nicht, so kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die von ihm wahrzunehmenden Belange nicht berührt sind. Zum Teil ist auch davon auszugehen, dass bestimmte Fachbehörden sich im Vorfeld miteinander abstimmen und dann keine einzelnen Stellungnahmen mehr abgeben (z.B. Kreisbrandrat für örtliche Feuerwehr).

Die Stadt Obernburg hält an den stadtplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest. Das Vorhaben ist aus ihrer Sicht ausreichend begründet und es bestehen keine die Rechte der Nachbarn verletzenden Tatbestände.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen, es werden keine Änderungen vorgenommen.

2.7 [REDACTED], 63785 Obernburg vom 24.08.2018

Als Einwohner der Stadt Obernburg und als Anwohner an dem Verkehrsknoten Pflaumheimer Weg / Jahnstraße / Bergstraße / Im Tiefen Tal ist Herr [REDACTED] und seine Familie von diesem Bauvorhaben auch indirekt betroffen.

Zum einen stört Herr [REDACTED] kurz und knapp gesagt die enorme Größe des Baukörpers in Höhe und Baugestaltung. Hier soll ein „Bauklotz“ von enormer Höhe und abweichender Baugestaltung in ein Wohngebiet mit 1-2 Familienhäusern eingebettet werden, welches sich seiner Meinung nach negativ und unverträglich auf das Orts- und Landschaftsbild, vor allem in diesem Wohngebiet (max. 2-stöckige Wohnhäuser mit Satteldächern), auswirkt. Der hier zur Debatte stehende geplante terrassierte Flachdachbau ist nach Meinung von [REDACTED] immer noch viel zu hoch und wuchtig und die Terrassen nicht weit genug nach hinten abgesetzt. Durch einen größeren Versatz nach hinten wäre die Bauweise aufgelockert und eine Begrünung möglich.

Auch bei den Bauausführungen des Projekts (zu erwartende Baugrubentiefe / Masse / Verankerung / Gründung) kann seiner Meinung nach, in der direkten Nachbarschaft der Baumaßnahme

nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden, dass sich durch diese Baumaßnahme an deren Eigentum Schäden oder zumindest Spätschäden einstellen werden.

Auch die durch die Baumaßnahme zu erwartenden Straßenschäden finden nach Erachtung von Herr [REDACTED] hier nicht genügend Berücksichtigung (große Baumaschinen / Bohrgeräte / Kräne / Bau-Lkw's, Silo's u.ä.).

Die räumliche Enge der Straße am Höllenstutz und auch der Pflaumheimer Weg wurden bei ihrer Erstellung nach Wissensstand von Herr [REDACTED] nicht auf derartige Verkehrslasten, sowie eine hierzu notwendige erhöhte Tragfähigkeit hin ausgelegt. Auch die unter der Straßenbefestigung darunter befindliche Verrohrung (Abwasser / Strom u.ä.) läuft Gefahr in Mitleidenschaft gezogen zu werden.

Zudem müsste bei dieser Größe der Baumaßnahme das Thema Brandbekämpfung und Rettungswege deutlich Rettungswege aufzeigen (Einsatz einer Drehleiter ist hier nach Meinung von Herr [REDACTED] aufgrund der Straßenbeschaffenheit so gut wie unmöglich), so dass ein 2. Rettungsweg am Steilhang -auch für Behinderte- nötig wäre. Durch die räumliche Enge im Höllenstutz und am Pflaumheimer Weg müsste der Einsatz von vielen Rettungskräften mit den Großfahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes in einem eigenen Konzept den Nachweis erbringen, dass im Brandfall erforderliche Rettungsmaßnahmen gesichert und geordnet durchgeführt werden können.

Zudem sind bei der verkehrsrechtlichen Beurteilung in diesem Bereich, in Bezug auf Verkehrsführung, Verkehrsdichte und Parkplätze erhebliche Bedenken angesagt.

Schon jetzt, sind während der „normalen“ Verkehrszeiten in der direkten Nachbarschaft als auch in der erweiterten Umgebung keine Parkplätze mehr für Besucher vorhanden. Dies um so mehr, als dass zur Schulzeit alle Parkplätze und auch andere noch vorhandene, nicht als Parkplatz ausgewiesene Stellflächen (auch in unerlaubter Weise) durch Schüler belegt sind!

Bei einem 8-9 Familien-Wohnhaus sind außer den Bewohnern auch Besucher dieser Wohneinheiten und verstärkt auch Andienungsverkehr zu erwarten, die in Parkplatzz kalkulation mit einzubeziehen wären.

Zur Verkehrssituation vor Ort und sei am Rande noch folgendes bemerkt:

In den letzten 10 - 15 Jahren, übers gesamte Jahr gesehen, findet auf dem Pflaumheimer Weg eine erhöhte Verkehrsbelastung durch „landwirtschaftliche Schwerfahrzeuge“ (übergroße Traktoren / riesige Mähdrescher / große Tank-/ Güllfahrzeuge – zum Teil als Gespanne mit 2 Anhängern, Tierlasten, Futtermittel-Lastzüge u.ä.) über das normale Maß statt!!!

Dieser "landwirtschaftliche Verkehr" rüttelt hier inzwischen Tag und Nacht, fast durchgängig, die Anwohner durch.

Der Pflaumheimer Weg wird befahren - fast wie eine Autobahn, wobei der landwirtschaftliche Schwerverkehr „natürlich immer Vorfahrt hat“ (nimmt sich das Recht).

Täglich sind durch diese vorbeschriebene Verkehrssituation erhebliche Gefahrenlagen zu beobachten. Dies vor allem auch durch das Zusammentreffen mit Rennrad-/ und Mountainbikegruppen, die in den letzten Jahren auch vermehrt den Pflaumheimer Weg hinauf und hinab radeln.

Die erhebliche Lärmbelastung durch die vor allem landwirtschaftlichen Arbeitsmaschinen mit 1-2 Anhängern, vor allem zur Erntezeit über die gesamte Tages und Nachtzeit!!! lässt die Anwohner hier nur schwer zur Ruhe kommen. Zudem ist die verkehrsrechtliche Regelung am Verkehrsknoten Pflaumheimer Straße /Jahnstraße Tiefes Tal / Bergstraße für normalen Verkehrsteilnehmer als unklar zu bezeichnen.

Entsprechend sind auch die ständigen Vorfahrtsmissachtungen, aus vorgenannter Unklarheit auch von vielen Anwohnern. Dies wurde auch in persönlichen Gesprächen mit vielen Betroffenen so festgestellt.

_____ wiederholen ihre Kritik und sehen in der Änderung der Planung keine Verbesserung.

Bereits mit dem Kauf des Grundstücks ist der Bauherr zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf seinem Grundstück verpflichtet, insbesondere während der Bauphase hat er dafür Sorge zu tragen. Der Bauherr muss weiterhin dafür sorgen, dass durch die Baudurchführung keine Gefahren oder Schäden entstehen können.

Müssen während der Baumaßnahme Baumaschinen (z.B. Kran, Bauwagen usw.), Container oder Baumaterialien auf öffentlichem Grund abgestellt werden, handelt es sich um eine Sondernutzung (Antrag auf Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund gemäß Art. 18 Abs.1 Bayer. Straßen- u. Wegegesetz (BayStrWG)) der Straße für die eine Genehmigung der Gemeinde benötigt wird.

Die Stadt Obernburg hält an den stadtplanerischen Zielen und dem Vorhaben fest. Das Vorhaben ist aus ihrer Sicht ausreichend begründet und es bestehen keine die Rechte der Nachbarn verletzenden Tatbestände.

Nach Vorliegen des Behandlungsergebnisses des Gemeinderates können die Ergänzungen in den Plan eingearbeitet, die Begründung fortgeschrieben werden.

Die Verwaltung wird beauftragt den Vorhabenträger über das Abwägungsergebnis zu unterrichten und die beschlossenen Änderungen der Planung zu veranlassen.

TOP 4	Planfeststellung mit Umweltverträglichkeitsprüfung - Bau einer Ortsumfahrung Kleinwallstadt mit Neubau Mainbrücke südlich Kleinwallstadt Beratung und Beschlussfassung
-------	---

Am 21.10.2015 hat der Bauausschuss der Stadt Obernburg beschlossen, das Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung – „Bau einer Ortsumfahrung Kleinwallstadt mit Neubau einer Mainbrücke“ in der Variante 1a (mit Rampe B 469 aus Richtung Süden) zu unterstützen, um die neue Mainquerung in vollem Umfang nutzen zu können.

Seite 28

Die wesentlichen Änderungspunkte sind die Höhenveränderung des Trassenverlaufs östlich des Mains wegen der möglichen Elektrifizierung der Bahnstrecke Miltenberg – Aschaffenburg und die Ausweisung von Ausgleichsflächen auf Obernburger Gemarkung im Bereich der Mömlingmündung. Die Verwaltung konnte den Planungskonflikt „Eingriff in das Auenwäldchen“ gemeinsam mit dem Markt Kleinwallstadt ausräumen und mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der gefundenen Ausgleichsflächen eine zufriedenstellende Lösung erarbeiten. Der Eingriff in den Naturhaushalt im Bereich der zu errichtenden Auffahrtsrampe kann so kompensiert werden.

Die Rückmeldung an die Planfeststellungsbehörde (Regierung von Unterfranken) sollte bis 17.09.2018 erfolgen. Die Verwaltung hat um Verlängerung der Frist bis zum 24.09.2018 gebeten. Mit E-Mail vom 26.07.2018 wurde die Fristverlängerung durch die Regierung gewährt.

Die planungsrechtlichen Interessen der Stadt Obernburg sind nicht nachteilig berührt, sodass der o.g. Stellungnahme vom 21.10.15 (Einforderung der Rampe) aus Sicht der Verwaltung nichts hinzuzufügen ist. Gegen die neuerlichen Änderungen an der Planung bestehen keine Bedenken.

Beschluss:

Die Planung mit der Vorschlagsvariante 1a (mit Rampe B 469 aus Richtung Süden) wird weiterhin unterstützt, um die Vorteile der neuen Mainquerung in vollem Umfang nutzen zu können.

Gegen die neuerlichen Änderungen der Planunterlagen mit Stand vom 26.06.18 werden keine Einwände erhoben.

Ja 10 Nein 1 beschlossen

TOP 5	Vollzug der Wassergesetze; Beteiligungsverfahren zur Sanierung des Reit- und Turnierplatzes Fl.Nr. 3561/3, Gemarkung Eisenbach; Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Die [REDACTED] beabsichtigt die Sanierung des Reit- und Turnierplatzes auf der Fl.Nr. 3561/3, Gemarkung Eisenbach. Die Anlage liegt im 60-m-Bereich der Mömling. Daher bedarf es einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG.

Das Landratsamt Miltenberg hat die Stadt Obernburg zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme ist der 28.09.2018.

Es werden keine baulichen Anlagen errichtet, sondern lediglich der Bodenbelag des Reitplatzes saniert. Der vorhandene Belag soll abgetragen und durch einen neuen Reitplatzbelag ausgetauscht werden. Der Reitplatz hat eine Fläche von ca. 4190 qm. Der neue Bodenaufbau für den Reitplatz soll aus einer Split/Schottertragschicht mit einer Korngröße von 0-16 mm bestehen, auf der eine Lavagesteinsschicht bis 16 mm Korngröße zur Drainage aufgebaut wird. Anschließend wird eine Tretbelagmischung aus Reitsand mit Fasern und PU als Deckschicht aufgebracht. Der gesamte Bodenaufbau wird maximal 270 mm hoch werden. Davon entfallen ca. 120 mm auf die Split/Schottertragschicht, 40 mm auf die Lavagesteinsschicht und etwa 110 mm auf die Tretbelagmischung. Für den Aufbau des neuen Bodenbelags werden keine Auffüllungen entlang des Turnierplatzes erforderlich. Der neue Reitplatz wird in etwa das gleiche Höhenniveau haben wie die Umrandung. Sollten gefällebedingt höhere Belagsstärken notwendig werden, wird von dem anstehenden Boden unter dem Belag etwas weggenommen.

Zusätzliche bauliche Einrichtungen sind nicht geplant. Die Baumaßnahme besteht lediglich aus einer Sanierung des vorhandenen Reitplatzbodenbelags, daher sind keine Bauzeichnungen vorhanden.

Aus Sicht der Verwaltung sind gegen die Sanierung keine Einwendungen vorzubringen.

Beschluss:

Gegen die Sanierung des Reit- und Turnierplatzes auf der Fl.Nr. 3561/3, Gemarkung Eisenbach im 60-m-Bereich der Mömling werden keine Einwendungen erhoben.

einstimmig beschlossen

TOP 6	Baugenehmigung - Auf der Aue 19, Fl.Nr. 1911/18 Errichtung von Werbeanlagen Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Die Antragstellerin plant die Errichtung von 8 Werbetafeln, davon 1 beleuchtete Tafel auf Monofuß.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nasse Äcker – Wachsäcker“.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen bis zu 1 m² verfahrensfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO). Die beantragten Werbeanlagen haben folgende Maße:

Werbetafel „City-Star“ (beleuchtet):

2,79 m Höhe, 3,76 m Breite, 0,55 m Dicke (plus Monofuß 2,5m* 0,45m* 0,55m)

Ansichtsfläche ca. 8,38 m²

Werbetafel „Großfläche“:

2,643 m Höhe, 3,8 m Breite, 0,13 m Dicke (plus 2 Füße 1,4m* 0,24m* 0,13m)

Ansichtsfläche ca. 8,98 m²

Die Werbetafeln dürfen die genehmigten Parkstände nicht verkürzen. Es muss weiterhin eine genehmigte Parkstandlänge von 5,0 m gewährleistet sein.

Fünf der neun geplanten Werbeanlagen liegen im Bereich der Anbauverbotszone (20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der Bundesstraße 426).

Drei dieser Werbeanlagen (City-Star + 2 Großflächen) stellen zusammen eine störende Häufung von Werbeanlagen dar, da entlang der Bundesstraße im Ortsgebiet Obernburg keine derartigen Werbeanlagen genehmigt sind.

Die Werbetafeln sollen im Bereich eines ausgewiesenen Sondergebietes errichtet werden. Eine der Werbetafeln würde im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet errichtet. Da für den Einzelhandel aber bereits eine Genehmigung abweichend der Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan existiert, spricht auch nichts gegen die Aufstellung einer Werbetafel in diesem Bereich. Bauplanungsrechtlich bestehen keine Einwände.

Es ist immissionsschutzrechtlich (Lichtimmission) zu prüfen, inwieweit die Nachbarschaft (z. B. Ferienstraße 1) durch eine beleuchtete Werbeanlage beeinträchtigt wird. Eine Abschaltung der Beleuchtung in der Nacht könnte, aus Rücksicht auf die Nachbar-Wohnbebauung, einen Kompromiss darstellen.

- Überschreitung der max. Firsthöhe über Decke
Ost-Trakt: Firsthöhe über Decke geplant 4,175 m, Überschreitung um 0,425 m
West-Trakt: Firsthöhe über Decke geplant 3,895 m, Überschreitung um 0,145 m
- Überschreitung der Dachneigung 10°-25°
Geplant 30°. Die Überschreitung ergibt sich aus der besseren Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum, und daraus die bessere Gesamtnutzung des Gebäudes.

Die Befreiungen könnten seitens der Verwaltung in diesem Fall in Aussicht gestellt werden, da in unmittelbarer Nähe bereits vergleichbare Befreiungen erteilt wurden. Vor allem die erhebliche Überschreitung der Baugrenze berührt in diesem Fall nicht die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) sind erfüllt.

Der Stellplatznachweis stellt sich nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 8 der Stellplatzsatzung wie folgt dar:

Untergeschoss: • Wohnung 1 (49,85 m²) • Wohnung 2 (49,76 m²)	Planer: 1 Stellplatz 1 Stellplatz	Prüfung Bauamt: 1 Stellplatz (1 bis 70 m² BF) 1 Stellplatz (1 bis 70 m² BF)
Erdgeschoss: • Wohnung 3 (78,05 m²) • Wohnung 4 (105,84 m²)	2 Stellplätze 2 Stellplätze	2 Stellplätze (MFH > 3 WE, 2 je WE > 50 m²) 2 Stellplätze (MFH > 3 WE, 2 je WE > 50 m²)
Dachgeschoss: • Wohnung 5 (49,94 m²) • Wohnung 6 (71,55 m²)	1 Stellplatz 2 Stellplätze	1 Stellplätze (MFH > 3 WE, 2 je WE > 50 m²) 2 Stellplätze (MFH > 3 WE, 2 je WE > 50 m²)
	9 Stellplätze	9 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist nach den eingereichten Unterlagen erfüllt.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen fast vollständig vor. Die fehlende Unterschrift konnte noch nicht eingeholt werden, da die Person nicht erreichbar war.

Beschluss:

Dem Antrag Wohnhausneubau (6 WE) und 2 Carport (), Fl.Nr. 6542, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Baugrenze, der talseitigen Traufhöhe, der Firsthöhe und der Dachneigung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

**TOP 8 Baugenehmigung - Burgunderstraße 3, Fl. Nr. 2637/23
Errichtung Dachgeschoss auf Flachdachgebäude
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Dachgeschosses auf ein bestehendes Flachdach.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Eichenhöhle“.

- Dachform:
Analog zum bereits am Landratsamt vorliegenden Antrag der Burgunderstraße 1
- Firsthöhe:
Die Firsthöhe von 3,25 m wird um 0,75 m überschritten.
- Länge der Gaube (10 m) und Fensteröffnung
Die Länge der Gaube überschreitet talseitig das 1/3 der Trauflänge um ca. 5,4 m.
Die Fensteröffnung bergseits von höchstens 1,20 m wird um 0,6 m überschritten.

Laut Bebauungsplan ist bei erstmaliger Bebauung ein Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen. Da das Grundstück schon bebaut ist, handelt es sich nicht um eine erstmalige Bebauung weshalb die Festsetzung nicht gilt und der Stellplatznachweis nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung zu erbringen ist:

Dachgeschoss: • Wohnung 4 (99,75 m²)	Planer:	Prüfung Bauamt:
Erdgeschoss: • Wohnung 1 (Bestand)	1 Stellplatz	2 Stellplätze (2 > 50 m²)
Untergeschoss 1: • Wohnung 2 (Bestand)	1 Stellplatz	1 Stellplatz (BPlan, erstmalige Bebauung)
Untergeschoss 2: • Wohnung 3 (Bestand)	1 Stellplatz	1 Stellplatz (BPlan, erstmalige Bebauung)
	4 Stellplätze	5 Stellplätze

Seite 33

TOP 9	Baugenehmigung - Im Weidig 7, Fl. Nr. 6905/1, 6904/2 Abriss Nebengebäude und Errichtung Stellplätze Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Abriss von Nebengebäuden und die anschließende Errichtung eines Parkplatzes mit 19 Stellplätzen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südlich der Eisenbacher Straße“.

Der Abriss ist dem Landratsamt anzuzeigen. Das Formular liegt dem Antrag bei.

Grundsätzlich sind Parkplätze mit einer Fläche bis zu 300 m² und deren Zufahrten verkehrsfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 Buchst. b BayBO).

Nachdem der Bauherr die Voraussetzungen bereits mit dem Landratsamt abgesprochen hat, wird von diesem ein Bauantrag gefordert, da der Parkplatz eine Fläche von 300 m² überschreitet.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Grundzüge der Planung sind eingehalten.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen nicht vor, jedoch werden nachbarliche Belange aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht nachteilig berührt.

Beschluss:

Dem Antrag Herstellen von 19 Stellplätzen (■■■■■■■■■■), Fl.Nr. 6905/1, 6904/2, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

einstimmig beschlossen

TOP 10	Baugenehmigung - Kolpingstraße 13, Fl. Nr. 2485/1 Nutzungsänderung; Einbau einer Wohnung in bestehendes Gebäude Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Nutzungsänderung von Büroräumen in eine Wohnung.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Anzahl der Wohnungen laut Baubeschreibung: 6 Wohnungen. Diese Angabe ist nicht korrekt. Mit der beantragten Nutzungsänderung befinden sich 4 Wohnungen und ein Ausstellungsraum im Gebäude.

Der Stellplatznachweis gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss: • Wohnung 1 (40,57 m²) • Wohnung 4 (85,05 m²) • Ausstellungsraum (237,48 m²)	Planer:	Prüfung Bauamt: 1 Stellplatz (1 < 50 m ²) 2 Stellplätze (2 > 50 m ²) 7 Stellplätze (1 je 35 m ² , mind. 2)
Obergeschoss: • Wohnung 2 (97,08 m²) • Wohnung 3 (65,86 m²)		2 Stellplätze (2 > 50 m ²) 2 Stellplätze (2 > 50 m ²)
	10 Stellplätze	14 Stellplätze

Für die Wohnungen 1 und 3 wurden im Jahr 2016 drei Stellplätze mit dem eingereichten Bauantrag nachgewiesen. Eine Berechnung und ein Nachweis der Stellplätze für die bisherige Nutzung (Ausstellungsraum, Büroräume und Wohnung 2) haben bereits damals nicht vorgelegen, daher wurde mit Beschluss im Jahr 2016 ein Gesamtstellplatznachweis gefordert. Dieser wurde der Verwaltung bis jetzt noch nicht übergeben.

Die Nachbarn haben nur zum Teil zugestimmt.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben, solange der Stellplatznachweis ordentlich erbracht wird und ein Gesamtstellplatznachweis vorgelegt wird.

Beschluss:

Dem Antrag Nutzungsänderung - Einbau einer Wohnung (), Fl.Nr. 2485/1, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt, soweit alle erforderlichen Stellplätze gemäß § 4 oder § 5 der Satzung nachgewiesen werden.

Ein Gesamtstellplatznachweis ist vorzulegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung/Änderung von Stellplätzen evtl. der Denkmalschutz (Bodendenkmalbereich) beteiligt werden muss.

einstimmig beschlossen

TOP 11 Baugenehmigung - Römerstraße 2a, Fl. Nr. 643 Umnutzung und Erweiterung Wohn- und Geschäftsgebäude Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Umnutzung und die Erweiterung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im nicht im Bereich eines Bebauungsplans und ist somit im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Für Art und Maß der baulichen Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Es handelt sich um ein Mischgebiet und folglich gilt nach § 17 BauNVO die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

Die GRZ wird um 0,37 überschritten, die GFZ wird um 0,68 überschritten.

Da keine grundlegenden Änderungen im Vergleich zum Bauantrag aus dem Jahr 2013 vorgenommen wurden, werden immer noch weitere 3 Stellplätze für die Erweiterung und Umnutzung benötigt. Im Jahr 2013 wurde einer Ablöse zugestimmt.

Dem Antrag Umnutzung und Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus (),
Fl.Nr. 643, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach
§ 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Dachgeschoss:		
- Wohnung 3 (69,15 m²) - Wohnung 4 (83,19 m²)		1 Stellplatz (1 < 70 qm, BF) 1,5 Stellplätze (1,5 > 70 qm, BF)
	3 Stellplätze	13 Stellplätze

Anhand der vorliegenden Unterlagen ist nicht zu erkennen, wie und wo Stellplätze aufgrund von vorherigen Genehmigungen nachgewiesen wurden. Sofern durch die Antragsteller kein Nachweis über bereits bestehende Stellplätze (inkl. Ablöse) erbracht werden kann, muss davon ausgegangen werden, dass 13 Stellplätze zu errichten sind.

Sofern die Stellplätze nicht auf demselben Grundstück, oder mit dinglicher Sicherung auf einem Grundstück in 300 m Luftlinie, nachgewiesen werden können, so ist ein Antrag auf Ablöse zu stellen.

Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt, jedoch ist das Problem der erforderlichen Stellplätze noch im Detail zu klären. Gegebenenfalls sollen Stellplätze abgelöst werden.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung von 4 Wohneinheiten, Umbau und Nutzungsänderung ([REDACTED]), Fl.Nr. 1578, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz1 BauGB wird erteilt.

Das Vorhaben wird grundsätzlich begrüßt, jedoch ist das Problem der erforderlichen Stellplätze noch im Detail zu klären.

einstimmig beschlossen

TOP 13 Baugenehmigung - Sonnenstraße 15, Fl. Nr. 5455/5 Wohnhausneubau (3WE) mit Garage Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz1 BauGB

Beschreibung:

Der Antragsteller plant einen Wohnhausneubau (3 WE) inkl. Garage und Stellplätzen.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Nördlich der Eisenbacher Straße II“.

Im Rahmen des Bauantrags sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) beantragt:

- Dachform Quergiebel
- Traufhöhe Wohnhaus: Überschreitung um 0,24 m. Diese entsteht durch die aktuellen statischen und wärmetechnischen Anforderungen an ein Wohnhaus. Die Bauteilhöhen wurden hier angepasst, um den Ansprüchen an einen Wohnraum zu entsprechen.
- Traufhöhe Quergiebel: Überschreitung um 2,82 m. Um eine bessere Wohnausnutzung des Dachgeschosses zu erzielen, werden die Quergiebel mit Flachdach errichtet. Daraus ergibt sich die Überschreitung der Wandhöhe. Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.
- Baugrenze: Überschreitung im Bereich der Garage um 11,74 m² und im Bereich des Wohnhauses um 23,64 m² (Gesamtüberschreitungsfläche 35,58 m²). Durch die Neuausrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück ergibt sich die Baugrenzenüberschreitung (es wurde in den Straßenverlauf eingedreht).
- Stauraum: Statt der geforderten 5 m können, aufgrund der geologischen Lage am Hang, bei 2 Garagen nur 3,90 m bis 4,90 m eingehalten werden.

Aufgrund der Errichtung von Zwerchhäusern ergeben sich der Quergiebel sowie die Überschreitung der Wand- und Traufhöhe. Die Überschreitung der Baugrenze und Unterschreitung des Stauraums resultieren aus der besonderen Lage (Hang). Diesen Abweichungen kann die Verwaltung zustimmen, da diese die Grundzüge der Planung nicht grundsätzlich nachteilig berühren.

Das Dachgeschoss ist laut Berechnungen kein Vollgeschoss, wonach die Festsetzung U+1 eingehalten wird.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind eingehalten.

Laut Bebauungsplan ist bei erstmaliger Bebauung ein Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen. Da das Grundstück bereits bebaut ist und es sich um einen Ersatzneubau handelt, trifft diese Festsetzung nicht zu und der Stellplatznachweis ist nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung zu erbringen:

Untergeschoss: • Wohnung 1 (97,66 m²)	Planer: 1 Stellplatz	Prüfung Bauamt: 1,5 Stellplätze (> 70 m² BF)
Erdgeschoss: • Wohnung 2 (138,28 m²)	1 Stellplatz	2 Stellplätze (> 50 m²)
Dachgeschoss: • Wohnung 3 (99,97 m²)	1 Stellplatz	2 Stellplätze (> 50 m²)
	3 Stellplätze zusätzlich	
	6 Stellplätze	6 Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist erfüllt. Bei der Errichtung ist darauf zu achten, dass das sämtliche Abwasser (auch Niederschlagswasser) auf dem Grundstück zu entsorgen ist. Eventuell ist zum Gehweg hin eine Rinne mit Anschluss an den Kanal vorzusehen.

Die Unterschriften der Nachbarn liegen vollständig vor.

Beschluss:

Dem Antrag Wohnhausneubau mit 3 WE (), Fl.Nr. 5455/5, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich Dachform, Traufhöhe, Wandhöhe und Baugrenze, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Der Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich des Stauraumes vor 2 Garagen wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 14	Isolierte Befreiung - Ferienstraße 3, Fl. Nr. 1860/4 Bau eines Gartenhauses Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Gartenhauses (B*L*H - 2,8 m *2,29 m *2,27m).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ferienstraße“. In diesem ist festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände, da in der Nachbarschaft bereits Gartenhäuser außerhalb der Baugrenzen bestehen und die Unterschriften der Nachbarn zu dem beantragten Gartenhaus vorliegen.

Der im Bebauungsplan eingezeichnete Kanal ist an dieser Stelle aller Wahrscheinlichkeit nach nicht vorhanden. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass ein Kanal nicht überbaut noch bei Arbeiten beschädigt werden darf.

Beschluss:

Dem Antrag Bau eines Gartenhauses (), Fl.Nr. 1860/4, Gemarkung Eisenbach, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 15	Isolierte Befreiung - Kreßstraße 2, Fl. Nr. 3558 Anbringung Werbeanlage Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Anbringung einer Werbeanlage (1,0 m* 0,64 m und 0,3 m* 0,4 m).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kreßstraße“.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von bis zu 1m² verfahrensfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. a BayBO).

Da die geplante Werbeanlage jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt, wird eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Dem Antrag Anbringung von Werbeanlagen (), Fl.Nr. 3558, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans, bezüglich der Baugrenze, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 16	Isolierte Befreiung - Rote Busch Straße 2, Fl. Nr. 5544/411 Einfriedung des Grundstücks Beratung und Beschlussfassung
---------------	--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Die Antragsteller haben eine Einfriedung errichtet und benötigen nun eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Rechtslage:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rüdhölle“. In diesem sind Einfriedungen zum Straßenraum hin mit 1,0 m Maximalhöhe festgesetzt.

Grundsätzlich sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe verfahrensfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. A BayBO). Da im Bebauungsplan jedoch eine Festsetzung zu Einfriedungen getroffen ist, wird hier eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Da das Bebauungsplangebiet „Rüdhölle“ eines der größten in Obernburg umfasst, ist bei Abweichungen/Befreiungen die unmittelbare Umgebung zu betrachten. Drei Straßen weiter wurde eine Befreiung für Einfriedungen bis zu 1,8 m erteilt. Ein drei Straßen entfernter Fall kann aus Sicht der Verwaltung nicht als Präzedenzfall herangezogen werden.

Aufgrund der Lage und topografischen Gegebenheit des Grundstücks bestehen von Seiten der Verwaltung jedoch keine Bedenken auch hier einer Befreiung zuzustimmen, da sich die Überschreitung der Einfriedungshöhe auf 1,80 m nur auf einen Teil der Grenze (16 m) bezieht und die weitere Überschreitung der Einfriedung auf bis zu 1,30 m bzw. 1,76 m optisch städtebaulich vertretbar ist. Die Einfriedung fügt sich durch die Kombination mit Begrünung in die Umgebung ein, auch in Hinblick auf das Grundstück Mömlingtalring 5.

Beschluss:

Dem Antrag Errichtung Einfriedung (), Fl.Nr. 5544/411, Gemarkung Obernburg, wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich Einfriedungshöhe, nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 17	Isolierte Befreiung - Siegfriedstraße 41, Fl. Nr. 6680/120 Gartenhaus an der unteren und seitlichen Gartengrenze Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Gartenhauses an der unteren seitlichen Gartengrenze. Die Maße sind 7,0 m * 3,7 m * 2,43 m (L * T * H).

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Mühlrain I + II“. In diesem gibt es an der unteren Gartengrenze der Fl.Nr. 6680/120 eine Grünfestsetzung sowie eine Eintragung eines Kanalverlaufs.

Grundsätzlich sind Gebäude (auch Gartenhäuser) mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ verfahrensfrei zu errichten (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. A BayBO). Da im Bebauungsplan jedoch eine Grünfestsetzung und ein Kanal eingetragen ist, wird hier eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB benötigt.

Es ist außerdem eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt. Abstandsflächenrecht ist Teil des Bauordnungsrechts und wird durch das Landratsamt geprüft.

TOP 19	Entfernung der drei Linden am Kirchplatz, Neubepflanzung von 3 Kugelam- berbäumen (Antrag Olaf Gottwald) Beratung und Beschlussfassung
---------------	---

Sachverhalt:

Herr [REDACTED] stellt einen Antrag auf Fällung der drei großen Linden vor dem in Sanierung befindlichen ehemaligen Hotel „Anker“ am Stiftshof (Anlage 1).

Begründet wird der Wunsch durch brandschutztechnische Notwendigkeiten, die im Rahmen des Brandschutzgutachtens zur Sanierung des Hotels erörtert worden sind. Eine Stellungnahme der örtlichen Feuerwehr, Kommandant Herr Zimmer, liegt der Verwaltung vor (Anlage 1). Dieser begrüßt die Entfernung eines größeren Baums vor dem Fenster, um das Anleitern im Brandfall zu ermöglichen.

Als weitere Gründe werden die generelle Nähe zum Gebäude, die Verschattung, die Verschmutzung der Regenrinnen und defekte Baumscheiben genannt.

Herr [REDACTED] schlägt den Tausch aller Bäume durch drei Kugelambergäbe vor. Für die Neuanpflanzung würden er und die Eigentümer aufkommen. Hinsichtlich der Kosten der Entfernung werden keine Aussagen getroffen.

Bewertung:

Der Stiftshof ist im Rahmen der Städtebauförderung als Entwicklungsgebiet bei der Regierung von Unterfranken als zukünftige Maßnahme angemeldet. In diesem Zuge ist eine Neugestaltung der Flächen wahrscheinlich.

Die Verwaltung empfiehlt daher, nur der Fällung des einen Baumes direkt am Gebäude zuzustimmen. Die beiden anderen Bäume sollten bis auf weiteres belassen werden. Eine Ersatzbepflanzung für den zu fällenden Baum soll nicht an Ort und Stelle erfolgen, da sich der Standort des Baums generell zu nah an der Bebauung befindet. Stattdessen sollte ein Baum zur Aufstellung in freier Natur als Ausgleichsmaßnahme eingefordert werden. Details wären dann mit dem Bauhof abzustimmen.

Wenn die Planung für die Neugestaltung des Stiftshofes zu einem späteren Zeitpunkt konkret wird, sollen die Bedürfnisse der Anlieger hinsichtlich der beiden verbliebenen Bäume entsprechend gewürdigt werden. Ggf. ist hier dann erneut über die verbleibenden Bäume zu entscheiden.

Die Verwaltung schlägt vor, die Kosten für die Entfernung des Baums und der Absicherung der Baumscheibe hälftig zu teilen, weil sich dieser zu nah an der Grundstücksgrenze befindet und nun aus Sicherheitsgründen zu Gunsten des Hotels entfernt werden muss. Die Kosten für die Ersatzbepflanzung soll der Antragsteller tragen, wie er dies angeboten hat.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Baum am Gebäude (ehem. „Anker“) zu fällen. Das Wurzelwerk wird belassen. Die gesetzlichen Termine zur Baumfällung sind zu beachten.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die Folgekosten für die Beseitigung aller drei Bäume inkl. Wurzelwerk zu ermitteln.

einstimmig beschlossen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 21:37 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Cornelia Zimmermann
Schriftführer/in