



## Stadt Obernburg

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

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, 17.10.2024  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:15 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Fieger, Dietmar

### Mitglieder

Axt, Joachim  
Breunig, Stefan  
Elbert, Winfried  
Hartmann, Markus  
Klimmer, Paul  
Knecht, Richard

### Stellvertreter

Wolf, Jürgen  
Wölfelschneider, Walter

Vertretung für Herrn Klaus Fischer  
Vertretung für Herrn Dr. Armin Bohnhoff

### Schriftführer/in

Horn, Chantal

### Verwaltung

Frenzl, Florian

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

### Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.  
Fischer, Klaus

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.09.2024
- 2 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Gartenhütte, Blumenstraße 26, Flurnr. 6544, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **182/2024**
- 3 Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Pavillons, Siegfriedstraße 25, Flurnr. 6680/111, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **183/2024**
- 4 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Mömlingtalring 29, Flurnr. 5544/269, Gemarkung Obernburg  
Beratung und Beschlussfassung **184/2024**
- 5 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Garage, Spessartstraße 13, Flurnr. 1871, Gemarkung Eisenbach  
Beratung und Beschlussfassung **185/2024**
- 6 Antrag zum haushaltsneutralen Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur durch Dritte; Abschluss von entsprechenden Sondernutzungsvereinbarungen  
Beratung und Beschlussfassung **186/2024**
- 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 8 Anfragen

1. Bürgermeister Dietmar Fieger eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses fest.

## Öffentliche Sitzung

<b>TOP 1      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.09.2024</b>
---

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wird anerkannt.

Herr Stadtrat Knecht merkt an, dass ihm die Unterlagen nicht zur Verfügung gestanden haben und er deshalb nicht zustimmen kann.

**beschlossen**

<b>TOP 2      Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Gartenhütte, Blumenstraße 26, Flurnr. 6544, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--

**Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Michael Meyer

Vorhaben: Errichtung einer Gartenhütte

Lage: Blumenstraße 26, Flurnr. 6544, Gemarkung Obernburg

**Beschreibung:**

Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes soll eine Gartenhütte zur Aufbewahrung von Gartengeräten und weiteren Gartenutensilien mit den Maßen 2,75 m x 4,50 m (Grundfläche 12,38 m<sup>2</sup> und einem umbauten Raumvolumen von 29,35 m<sup>3</sup>) entstehen.

Die Gartenhütte besteht aus einer abschließbaren Hütte und einem offenen, durch ein Seitendach überdachten, Bereich. Dieser ist mit einer Rückwand versehen.

**Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I“.

Dieser sieht an der zur Bebauung vorgesehenen Stelle keine Bebauungsmöglichkeit vor (Baugrenzen).

Mit den umbauten Raumvolumen von 29,35 m<sup>3</sup> kann die Gartenhütte nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei errichtet werden.

Es ist jedoch die Erteilung einer Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Zustimmungen der Nachbarn der Flurstücksnummern 6680/114 und 6680/113 liegen vor. Die direkt angrenzenden Nachbarn der Flurnrn. 6543 und 6545 wurden bisher nicht beteiligt.

Der Bewohner des Wohnhauses der Flurnr. 6543 hat der Verwaltung telefonisch mitgeteilt, dass er Bedenken hat, dass von der Gartenhütte erhebliche Ruhestörungen ausgehen werden, die negative Einflüsse auf die Gesundheit seiner Frau haben.

Die Gartenhütte soll in direkter Nähe zum Schlafzimmer des betreffenden Nachbarn errichtet werden.

Um die nachbarlichen Interessen zu wahren, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, eine Auflage in den Bescheid aufzunehmen. Diese soll vorsehen, dass der offene Teil der Hütte nicht in die Richtung des Flurstückes 6543 zeigen darf, sondern zum Wohnhaus des Antragstellers.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Eisenbacher Straße I“ zur Errichtung einer Gartenhütte auf dem Flurstück 6544, Gemarkung Obernburg nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 15.09.2024, zu.

Im Bescheid wird eine Auflage aufgenommen, die regelt, dass der offene Teil der Gartenhütte nicht zum Flurstück 6543 zeigen darf, sondern diese in Richtung des Wohnhauses des Bauherren ausgerichtet werden soll.

**Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Pavillons, Siegfriedstraße 25, Flurnr. 6680/111, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

### **Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Christian Schwab

Vorhaben: Errichtung eines Pavillons

Lage: Siegfriedstraße 25, Flurnr. 6680/111, Gemarkung Obernburg

### **Beschreibung:**

Direkt angrenzend an das Wohnhaus soll in Richtung des Gartens ein Pavillon mit den Maßen 4 m x 6 m x 2,70 m (Raumvolumen von 64,8 m<sup>3</sup>) entstehen.

### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“.

Durch den Bau des Pavillons, direkt angrenzend an das Wohnhaus, ist dieses als Einheit zum Wohnhaus zu betrachten und muss daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich des Wohnhauses beachten.

Der Bebauungsplan sieht ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30-36° vor.

Mit einem Raumvolumen von 64,8 m<sup>3</sup> kann das Pavillon nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BayBO verfahrensfrei errichtet werden.

Es ist jedoch die Erteilung eine Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dachform und Dachneigung) erforderlich.

Die Zustimmung der Nachbarschaft liegt vereinzelt vor.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Mühlrain I+II“ zur Errichtung eines Pavillons auf dem Flurstück 6680/111, Gemarkung Obernburg nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 06.09.2024, zu.

**Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen**

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Mömlingtalring 29, Flurnr. 5544/269, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

### **Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Stephanie Ball und Tobias Truschina

Vorhaben: Errichtung eines Sichtschutzzaunes

Lage: Mömlingtalring 29, Flurnr. 5544/269

### **Beschreibung:**

Die bestehende Tujahhecke soll durch einen Sichtschutzzaun aus Gabionen und Lärchenholz mit einer Höhe von 1,80 m ersetzt werden. Als Grundkonstruktion unter diesen Sichtschutz sollen Leistensteine gesetzt werden, die ca. 10 cm höher als der Gehweg sind.

Somit hat der Sichtschutzzaun eine Gesamthöhe von 1,90 m im Bereich des Lärchenholzes und 1,93 m im Bereich der Gabionen. Der Sichtschutzzaun soll sich über eine Gesamtlänge von 20,4 m erstrecken.

## **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Rüdhölle“.

Das Grundstück befindet sich im Planteil C des Bebauungsplanes, wonach die Vorgärten an den Eingangsseiten als „offene“ Vorgärten zu gestalten sind, d.h. Einfriedungen nicht zulässig sind. Die Vorgärten können lediglich durch Bäume und Sträucher gegliedert werden.

Die bestehende Tuyahecke zur Straße hin (über 2 m hoch) soll entfernt werden, da diese mittlerweile massiv den Gehweg verengt und ein Rückschnitt mit dem Eingehen der Hecke verbunden ist.

An der Straßenseite befindet sich die Terrasse der Bauherren. Bei Wegfall der Hecke wäre die Privatsphäre nicht mehr gegeben, daher soll der Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,90 m bis 1,93 m als Ersatz erbaut werden.

Einfriedungen können grundsätzlich nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchstabe a BayBo bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei errichtet werden.

Es ist jedoch die Erteilung einer Befreiung nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Einfriedung und Gestaltung der Außenanlage erforderlich.

Die Zustimmungen der Nachbarn liegen vollständig vor.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rüdhölle“ zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Flurstück 5544/269, Gemarkung Obernburg nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gemäß Antrag vom 26.09.2024, zu.

**Ja 0 Nein 9 abgelehnt**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauherren über den nötigen Rückschnitt zu informieren und ggf. weitere Veranlassungen durchzuführen.

Eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück soll so durchgeführt werden, dass die Hecke zukünftig nicht auf den Gehweg wachsen kann. Dies kann durch Wegrücken von der Grundstücksgrenze erreicht werden.

<b>TOP 5</b>	<b>Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, Errichtung einer Garage, Spessartstraße 13, Flurnr. 1871, Gemarkung Eisenbach Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	--

## **Sachverhalt:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB

Antragsteller/Bauherr: Jutta Spilger

Vorhaben: Errichtung einer Garage

Lage: Spessartstraße 13, Flurnr. 1871, Gemarkung Eisenbach

### **Beschreibung:**

Es soll eine Garage mit den Abmaßen 3 m x 6 m und einer Fläche von 18 m<sup>2</sup> in der nordwestlichen Ecke des Grundstückes entstehen.

Die bestehende Hütte auf dem ebenfalls der Bauherrin gehörenden Grundstück mit der Flurnummer 1864 soll im gleichen Zug abgerissen werden.

### **Rechtslage:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Auf der Aue“.

Mit der Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> kann die Garage nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BayBO verfahrensfrei errichtet werden, jedoch sind nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB nachfolgende Befreiungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Durchführung des Vorhabens erforderlich:

#### 1. Errichtung außerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Garagen

Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Garagen möglich. In diesem Fall liegt diese angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze. Darauf wurde bereits beim früheren Bau des Wohnhauses eine Garage errichtet. Die neue Garage stellt somit eine zusätzliche Parkmöglichkeit dar.

An der nahezu identischen Stelle des Grundstückes ist momentan eine Hütte errichtet. Diese soll im gleichen Zug abgerissen werden und ist von den Abmaßen sehr ähnlich wie die geplante Garage. Da die Eigenschaft sich nicht verändert, beides dient zum Abstellen von Dingen, ist die Errichtung der Garage außerhalb der vorgesehenen Fläche für Garagen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB unter Würdigung nachbarlicher Interessen städtebaulich vertretbar.

#### 2. Errichtung der Garage nicht -wie im Bebauungsplan vorgesehen- als Pultdach

Der Bebauungsplan sieht für Garagen ein flachgeneigtes Pultdach vor. Die Garage soll jedoch als Flachdach entstehen.

Die Nachbarn wurden bisher nicht beteiligt.

Die Bauherrin beabsichtigt den Bau lediglich 1 m entfernt von der Grundstücksgrenze. Durch die bereits bestehende Garage (auch unterhalb der vorgegebenen Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO) mit einer Breite von ca. 7,30 m würde eine Grenzbebauung von über 10 m entstehen. Ohne Grenzabstand könnte dies nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO lediglich bis zu 9 m erfolgen. Die Bauherrin muss für die Umsetzung zusätzlich das Landratsamt beteiligen, um eine Abweichung von den Abstandsflächen zu beantragen.

## **Beschluss:**

Der Ausschuss stellt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf der Aue“ zur Errichtung einer Garage auf dem Flurstück 1871, Gemarkung Eisenbach, nach Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB, gem. Antrag vom 02.10.2024, zurück.

Die Bauherrin soll sich zunächst an das Landratsamt Miltenberg wenden, um die derzeit nicht eingehaltenen Abstandsflächen nach Art. 6 ff. BayBO abzuklären und eine Abweichung zu beantragen. Nachdem ein Nachweis des Landratsamtes vorliegt, kann der Antrag erneut behandelt werden.

**Ja 9 Nein 0 zurückgestellt**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag zum haushaltsneutralen Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur durch Dritte; Abschluss von entsprechenden Sondernutzungsvereinbarungen Beratung und Beschlussfassung</b>
--------------	---

## **Sachverhalt:**

Seit nunmehr rund zwei Jahren ist es erklärtes Ziel, die elektrische Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in der Innenstadt auszubauen, um diese ein Stück weit zukunftsfähiger zu machen und auf die künftigen Bedürfnisse der Gesellschaft einzustimmen. Im Fokus steht dabei möglichst eine Haushaltsneutralität zu erreichen indem Dritte einbezogen werden.

Dabei wären folgende Hürden zu überwinden:

1. Die Netzstruktur, die insbesondere in der Altstadt vorzufinden ist, ist in ihrer Leistungsfähigkeit beschränkt. Der Ausbau als High-Power-Charging-Ladepunktnetzes ist daher nicht möglich. Vielmehr ist der Betrieb von Grund auf auf niedrigere Leistungen beschränkt.
2. Der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain ist es aus rechtlichen Gründen künftig nicht mehr möglich, ein eigenes Ladenetz für Elektrofahrzeuge zu betreiben, auch wenn die dortige Ladesäule auf Drängen des FB 3 nochmals kürzlich erneuert wurde. Die Zukunft für deren Ladepunkt „Am Wendelinusplatz“ ist daher offen. Ein Übergang und Weiterbetrieb auf die Stadt Obernburg selbst wäre möglich, aber nur bedingt erstrebenswert.
3. Private Kooperationspartner sind derzeit kaum an einem eigenwirtschaftlichen Ausbau in Obernburg mit Eisenbach interessiert. Gespräche mit großen Partnern der EZV Energie- und Service GmbH & Co. KG Untermain wie der Bayernwerk AG etc. scheiterten bislang an diesen Faktoren.

Nach längeren Verhandlungen ist es nun gelungen, die Firma Wirelane GmbH aus München vom Standort Obernburg zu überzeugen. Die Firma Wirelane GmbH würde zunächst drei Ladepunkte mit jeweils zwei parallelen Lademöglichkeiten auf einer Basis von 22 kWh an folgenden Örtlichkeiten errichten:

- Mainstraße, Höhe Firma Reis/Hotel Gottwalds Inn
- Kapellengasse, Parkplatz Sankt Anna Kapelle
- Untere Wallstraße, Parkplatz Kochsmühle.

Die Standortvorschläge wurden seitens der Verwaltung eingebracht und teilweise angenommen. In einem ersten Schritt würde somit zumindest eine Basis für eine Versorgung der Bevölkerung entstehen. Ein weiterer Ausbau bleibt jederzeit möglich.



Die Firma Wirelane GmbH arbeitet eigenwirtschaftlich. Für die Stadt Obernburg entstehen keine Kosten. Lediglich die entsprechenden Flächen müssten kostenfrei überlassen werden. Für die Nutzung sind sog. Sondernutzungsvereinbarungen über einen Zeitraum von 8 Jahren angestrebt. Der Zugang ist diskriminierungsfrei und ermöglicht das Laden durch jede:n Bürger:in ohne Vertragsbindung. Der Anschluss erfolgt über das öffentliche Netz und wird durch den lokalen Netzbetreiber hergestellt. Die Anschlussmöglichkeit wurde im Vorfeld bereits geprüft.

#### **Beschluss:**

Der Ausschuss stimmt dem Antrag der Firma Wirelane GmbH, München, zum haushaltsneutralen Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur zu. Entsprechenden Sondernutzungsvereinbarungen wird zugestimmt.

Mit den vorgeschlagenen Standorten (Mainstraße, Untere Wallstraße und Kapellengasse) besteht kein Einverständnis. Stattdessen sollen die Standorte Parkplatz Römergässchen (Nähe Trafostation) und Parkplatz Anna-Kapelle (Ostseite an der Nähe des Stromverteilers) überprüft werden.

**Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen**

#### **TOP 7 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen**

Herr Bürgermeister Fieger informiert darüber, dass das Halteverbotsschild am Anwesen im Pflaumheimer Weg 2 vorversetzt wurde.

Zudem teilt er seinen Kenntnisstand bezüglich der Südbrücke Kleinwallstadt mit. Nach Rücksprache mit dem 1. Bürgermeister aus Kleinwallstadt soll der Bau 2025 oder 2026 beginnen und insgesamt ca. 3 Jahre dauern. Geplant ist, die Mainbrücke in Obernburg danach zu sanieren. Auswertungen haben ergeben, dass die Südbrücke Kleinwallstadt für eine Entlastung von etwa 9000 Fahrzeugen der Brücke in Obernburg sorgen soll.

**zur Kenntnis genommen**

#### **TOP 8 Anfragen**

Stadtrat Axt zeigt anhand von Fotos den desolaten, größtenteils durchgefaulten Handlauf in der Brunnenstraße.

Herr Fieger beauftragt die Verwaltung, sich diesen näher anzuschauen und ggf. weitere Vorkehrungen zu treffen, um diesen sicher zu gestalten.

**zur Kenntnis genommen**

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 20:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger  
1. Bürgermeister

Chantal Horn  
Schriftführer/in