



Stadt Obernburg

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

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 23.01.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses in Obernburg

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Fieger, Dietmar

Mitglieder

Bohnhoff, Armin, Dr.
Breunig, Stefan
Elbert, Winfried
Fischer, Klaus
Hartmann, Markus
Knecht, Richard

Stellvertreter

Bast, Hedwig
Wölfelschneider, Walter

Vertretung für Herrn Joachim Axt
Vertretung für Herrn Paul Klimmer

Schriftführer/in

Horn, Chantal

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder

Axt, Joachim
Klimmer, Paul

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2024
- 2 Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau des Dachgeschosses durch Gauben und Anbau eines Balkones, Berufsschulstraße 5, Flurnr. 3575, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **007/2025**
- 3 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **006/2025**
- 4 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen
- 5 Anfragen
- 5.1 Anfrage zum 1. und 2. Modernisierungsgesetzes/ Änderung der Bay-BO
- 5.2 Anfrage bezüglich der Änderung des Stellplatzrechtes
- 5.3 Anfrage bezüglich dem Parkplatz am Römermuseum

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

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2024

Die Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzung wird anerkannt.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau des Dachgeschosses durch Gauben und Anbau eines Balkones, Berufsschulstraße 5, Flurnr. 3575, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

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

Antragsteller/ Bauherr: Saglam Sercan

Vorhaben: Ausbau des Dachgeschosses durch Gauben und Anbau eines Balkones

Lage: Berufsschulstraße 5, Flurnr. 3575, Gemarkung Obernburg

Beschreibung:

Der Antragsteller plant den Ausbau des Dachgeschosses durch die Errichtung von zwei Dachgauben und den Anbau eines Balkones.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Ausbau des Dachgeschosses durch die Errichtung von zwei Dachgauben und der Anbau des Balkones entsprechen diesen Vorgaben. Entsprechende Dachaufbauten und Balkone sind auch im näheren Umfeld vorhanden. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Öffentliche und nachbarliche Interessen bleiben gewahrt. Die Errichtung knüpft zudem an das Ziel einer städtebaulichen, innerörtlichen Nachverdichtung an.

Die neu entstehende Wohnfläche im Dachgeschoss wird mit 82,63 m² angegeben. Dies löst einen zusätzlichen Stellplatzbedarf von zwei Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg aus. Im Bestand sind ausreichend Stellplätze vorhanden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses durch die Errichtung von zwei Gauben und der Anbau eines Balkones auf dem Flurstück 3575, Gemarkung Obernburg, gem. den eingereichten Planunterlagen wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Die zwei nun zusätzlich erforderlichen Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg sind nachzuweisen.

Zusätzlich soll durch das Landratsamt überprüft werden, ob die drei angegebenen Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden sind.

Ja 9 Nein 0 einstimmig beschlossen

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Erneutes Gemeindliches Einvernehmen der Stadt Obernburg nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Miltenberg

Antragsteller/ Bauherr: Darab Baryalai

Vorhaben: Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk

Lage: Pfaffengasse 2, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg

Beschreibung/ Rechtslage:

Geplant ist die Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk. Die Thematik wurde bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses am 19.09.2024 behandelt. Dabei wurden folgende Bedingungen für das gemeindliche Einvernehmen gefordert:

- 1) Die Anbringung der Werbeanlage muss aufgrund der fehlenden Informationen dazu, in einem gesonderten Genehmigungsverfahren erfolgen. Darin ist u.a. die Größe und die Ausgestaltung des Werbeschildes zu erläutern. Bis zur Entscheidung über diesen gesonderten Antrag, darf kein Werbeschild -wie in der vorliegenden Nutzungsbeschreibung erwähnt- angebracht werden.
- 2) Zudem ist ein amtlicher Lageplan nachzureichen.
- 3) Eine Dimmung der Ladenbeleuchtung bei Nacht oder der Einbau eines Bewegungsmelders gilt als vorausgesetzt, um die Anwohner nicht zu stören.
- 4) Das Ladenschlussgesetz sowie immissionsschutzrechtliche Belange sind zu beachten.

- 5) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg ist nachzuweisen.

Das gemeindliche Einvernehmen gilt nur als erteilt, wenn diese Vorbehalte erfüllt sind.

Mit Schreiben vom 04.12.2024 des Landratsamtes Miltenberg wurde mitgeteilt:

Zu 1) Das beantragte Werbeschild wird von der Baugenehmigung ausgenommen.

Zu 2) Der amtliche Lageplan wurde im Baugenehmigungsverfahren nachgefordert.

Zu 3) + 4) Die Immissionsschutzbehörde wurde im Baugenehmigungsverfahren beteiligt und deren Auflagen werden in die Baugenehmigung aufgenommen. Einer dieser Auflagenvorschläge besagt, dass die Beleuchtung an dem geplanten Vorhaben so auszuführen ist, dass auch während der Nachtzeit die Anhaltswerte der Hinweise des LAI nach Kap. 4 „Beurteilung und Messung der Raumaufhellung“ und Kap. 5 „Beurteilung und Messung der Blendung“ in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Daraus ergibt sich die Anforderung der Dimmung der Ladenbeleuchtung. Die Vorgaben des Ladenschlussgesetzes können gewerberechtlich bei Automatenkiosken grundsätzlich nicht angewendet werden.

Zu 5) Nach Einschätzung der Verwaltung wird aufgrund der Stellplatzsatzung durch das Vorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf eines Stellplatzes ausgelöst, der nachzuweisen ist. Diese Auffassung teilt das Landratsamt nicht. Grundlage dafür stellt die baurechtliche Genehmigung zum Ausbau eines Ladens aus 1949 dar. In dieser Zeit gab es keine baurechtliche Anforderung an die Erforderlichkeit von Stellplätzen. Dies hat zur Folge, dass auch für die Änderungsschneiderei als nachfolgende Nutzung kein erstmaliger Stellplatzbedarf entstand. Ebenso entsteht für die jetzt geplante Nutzung als Automatenkiosk kein Stellplatzbedarf.

Damit ist der Bauantrag, der keine Angabe zu Stellplätzen enthält, genehmigungsfähig.

Das gemeindliche Einvernehmen der Gemeinde darf in diesem Fall nur auf Grundlage der sich aus § 34 BauGB ergebenden Gründe versagt werden (§ 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Diese Versagungsgründe sind laut den Ausführungen des Landratsamtes nicht gegeben. Der Antragsteller hat daher einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

Das Landratsamt gibt der Stadt Obernburg bis zum 31.01.2025 Gelegenheit erneut über das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zu entscheiden, andernfalls droht das Ersetzen des gemeindlichen Einvernehmens durch die Bauaufsichtsbehörde.

Beschluss:

Dem Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Automatenkiosk, Flurnr. 134, Gemarkung Obernburg, wird gemäß den eingereichten Planunterlagen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen – vor dem drohenden Ersetzen durch die Bauaufsichtsbehörde- nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Allerdings bleibt die Bedingung der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses vom 19.09.2024 hinsichtlich des Nachweises eines zusätzlichen Stellplatzes (Ziffer Nr. 5 der Vorlage) bestehen.

Ja 7 Nein 2 beschlossen

TOP 4 Bekanntgaben und Sachstandmitteilungen

Die LED-Umrüstung der Straßenlaternen ist schon weit fortgeschritten. Alle technischen Leuchten wurden bis Ende 2024 gewechselt. Die Leuchtmittel im Bereich Altstadt werden 2025 gewechselt (ca. 200 Stück).

Die beschlossene Lichtfarbe der neuen Straßenlaternen wurde berücksichtigt (LED-Leuchten in 3000K mit Lichtfarbe weiß).

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Anfragen

TOP 5.1 Anfrage zum 1. und 2. Modernisierungsgesetzes/ Änderung der BayBO

Herr Wölfelschneider stellt die Änderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durch den Beschluss des 1. und 2. Modernisierungsgesetzes in den Fokus, darin wurde u.a. beschlossen, dass die Bauanträge zunächst beim zuständigen Landratsamt abgegeben werden und die Gemeinde nur noch im Verlauf beteiligt wird. Er ist kritisch hinsichtlich dem Ablauf in der Zukunft und stellt in Frage, ob ggf. der Sitzungsablauf dadurch geändert werden müsste.

Herr Fieger antwortet, dass abzuwarten sei, wie es sich entwickelt. Sollte man feststellen, dass der momentane Ablauf so nicht mehr funktioniert, sollte man Änderungen ergreifen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Anfrage bezüglich der Änderung des Stellplatzrechtes

Herr Wölfelschneider erläutert, dass durch das 1. und 2. Modernisierungsgesetz auch die Stellplatzsatzungen der Gemeinden nur noch übergangsweise bis zum 01.10.2025 gelten. Er bittet die Verwaltung frühzeitig einen neuen Entwurf einer Stellplatzsatzung zu erstellen.

zur Kenntnis genommen

TOP 5.3 Anfrage bezüglich dem Parkplatz am Römermuseum

Herr Wölfelschneider stellt dar, dass die Pflastersteine am Parkplatz Römermuseum spitz nach oben hervorstehen. Dies führt zu einer gesundheitlich Gefahr für Fußgänger durch Stolperkanten sowie zu einer Gefahrenstelle für Autoreifen.

Er befürwortet eine Überprüfung durch den Bauhof zu veranlassen.

zur Kenntnis genommen

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 19:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Umwelt- und Sanierungsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Chantal Horn
Schriftführerin

