

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 14.03.2018
- 2 Bekanntgaben
 - 2.1 Bekanntgabe aus der letzten nicht-öffentlichen Sitzung am 14.03.2018
 - 2.2 Sachstand Parkplatz "Alte Tennisplätze"
- 3 Errichtung einer Sporthalle mit Parkdeck an der Main-Limes-Realschule - Konzeptvorstellung
Beratung und Beschlussfassung **104/2018**
- 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllenstein" - Abwägungsbeschluss nach Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
Beratung und Beschlussfassung **334/2017/1**
- 5 Baugenehmigung - Dr. - Kittel - Weg 2, Fl. Nr. 5544/534 - Nachtrag
Aufstockung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung
Beratung und Beschlussfassung **035/2018/1**
- 6 Genehmigungsfreistellung - Ferienstraße 11, Fl.Nr. 1863, 1860/7
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage
Kenntnisnahme **102/2018**
- 7 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Kaisergasse 10, Fl.Nr. 209
Sanierung der Außenfassade
Beratung und Beschlussfassung **103/2018**
- 8 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Lindenstraße 2, Fl.Nr. 1755
Platzgestaltung Lindenstraße/ Burenstraße
Beratung und Beschlussfassung **105/2018**
- 9 Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 24, Fl.Nr. 1542
Soziale Integrationsstätte Obernburg
Beratung und Beschlussfassung **106/2018**
- 10 Anfragen
 - 10.1 Wandgestaltung der Unterführungen zu den Mainanlagen
 - 10.2 Beachvolleyballplatz - Sachstand
 - 10.3 Gedenkkreuz - Toter am Apfelblütenfest
 - 10.4 Pausenhof - Johannes-Obernburger-Schule
 - 10.5 Durchstich Frühlingstraße - Sachstand
 - 10.6 Verwilderte Grundstücke

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 14.03.2018
TOP 2	Bekanntgaben
TOP 2.1	Bekanntgabe aus der letzten nicht-öffentlichen Sitzung am 14.03.2018
TOP 2.2	Sachstand Parkplatz "Alte Tennisplätze"
TOP 3	Errichtung einer Sporthalle mit Parkdeck an der Main-Limes-Realschule - Konzeptvorstellung Beratung und Beschlussfassung

Sachverhalt:

Der Landkreis Miltenberg plant die Errichtung einer Sporthalle mit Parkdeck an der Main-Limes-Realschule. Das Gebäude soll an der nördlichen Grundstückskante errichtet werden. Es ist vorgesehen, einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche zu überbauen. Dazu müsste die Stadt Obernburg einen Teil der Straße „Zwischen Dekaneistraße und Schlesierstraße“ an den Landkreis verkaufen und den mit der Maßnahme einhergehenden Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan zustimmen. Die derzeitigen öffentlichen Parkstände auf der Fahrbahn würden entfallen. Als Ersatz für die 12 entfallenden Parkstände sollen unterhalb des Turnhallegebäudes ca. 48 neue Stellplätze entstehen. Dadurch kann, insbesondere in den Nachfragespitzen zu Schulzeiten am Vormittag, ein positiver Ausgleich im ruhenden Verkehr geschaffen werden. Die bisher im öffentlichen Raum geparkten Fahrzeuge könnten dann dort untergestellt werden und den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum reduzieren.

Die notwendigen Abstandsflächen sind gemäß BayBO nachzuweisen. Angaben zur Architektur und Höhenentwicklung sind der Verwaltung in diesem frühen Planungsstadium noch nicht bekannt. Eine Anlehnung der Architektur an den Bestand bzw. die bereits erfolgte Erneuerung ist obligatorisch.

Eine Nutzung der Sporthalle durch Sportvereine in den Abendstunden soll ermöglicht werden. Die gesetzlichen Vorgaben für eine klassische Versammlungsstätte können, nach Auskunft des Landkreises, aus Platzgründen leider nicht erfüllt werden.

Die alte Sporthalle soll im Gegenzug abgerissen werden. Die dadurch entstehenden Freiflächen soll landschaftsgärtnerisch gestaltet und ggf. mit einem weiteren Parkplatz versehen werden. Über diese Sachverhalte gibt es nach Wissen der Verwaltung noch keine finale Entscheidung beim Landkreis.

Die nächsten Schritte sind die Ausarbeitung der Detailplanung, die Klärung der Grundstücksanliegenheiten und die Beantragung des Bauvorhabens. Die städtischen Gremien werden im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit fortlaufend beteiligt. Als groben Zeitplan sieht das Landratsamt einen Zeitraum von 2 – 3 Jahren für die gesamte Realisierung vor.

Herr Andreas Wosnik, Kreisbaumeister des Landkreises Miltenberg, stellt die Konzeptplanung vor und steht für Fragen zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stadt Obernburg begrüßt das Bauvorhaben, insbesondere wegen der dadurch eintretenden Entlastung des Wohngebiets, hinsichtlich der neu auf dem Gelände der Schule entstehenden Parkmöglichkeiten.

Dem Landkreis Miltenberg wird der Verkauf von öffentlichen Grundstücksflächen, die zum Bau der Sporthalle erforderlich sind, in Aussicht gestellt.

Die Modalitäten zum Verkauf der Grundstücksflächen und zum gemeindlichen Einvernehmen vor dem Bau des Gebäudes, sind im jeweils zuständigen Gremium zu behandeln und zu entscheiden.

einstimmig beschlossen

**TOP 4 Vollzug des BauGB: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Höllentutz" - Abwägungsbeschluss nach Stellungnahmen der TÖB und der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
Beratung und Beschlussfassung**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat am 13.12.2017 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauBG beschlossen. Dies erfolgte während der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018.

Im Folgenden gelistet sind die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauBG eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Höllentutz“ i.d.F. vom F. v. 17.11.2017 sowie die Anmerkungen aus planerischer Sicht für die Behandlung im Bauausschuss.

Folgende, mit Datum versehene Stellungnahmen liegen vor:

1.01. Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde	vom 17.01.2018
1.02. Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain	vom 18.01.2018
1.03. Amt für Ländliche Entwicklung Würzburg	vom 01.02.2018
1.04. Landratsamt Miltenberg - Untere Landesplanungsbehörde	./.
1.05. Landratsamt Miltenberg - Untere Bauaufsichtsbehörde	vom 07.02.2018
1.06. Landratsamt Miltenberg - Untere Wasserrechtsbehörde	vom 07.02.2018
1.07. Landratsamt Miltenberg – U. Brand- u Katastrophenschutzbehörde	./.
1.08. Landratsamt Miltenberg - Untere Denkmalschutzbehörde	vom 07.02.2018
1.09. Landratsamt Miltenberg - Untere Immissionsschutzbehörde	vom 07.02.2018
1.10. Landratsamt Miltenberg - Untere Naturschutzbehörde	vom 07.02.2018
1.11. Landratsamt Miltenberg - Untere Straßenverkehrsbehörde	./.
1.12. Landratsamt Miltenberg - Staatliches Gesundheitsamt	vom 07.02.2018
1.13. Landratsamt Miltenberg – Behindertenbeauftragter	./.
1.14. Landkreis Miltenberg – Kreisbrandrat	vom 08.02.2018
1.15. Freiwillige Feuerwehr Obernburg – Kommandant	./.
1.16. Vermessungsamt Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg a. Main	vom 19.12.2017
1.17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg	vom 09.02.2018
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)	./.
1.21. Energie Zweck Verband (EZV), Würth	vom 19.01.2018
1.22. Deutsche Telekom AG – Würzburg	vom 17.01.2018
1.23. Firma Seger Transporte GmbH & Co. KG aus Kleinwallstadt	./.

1.24. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg vom 18.01.2018

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 durchgeführt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.01.2018 im Mitteilungsblatt „Almosenturm“ hingewiesen.

Folgende, mit Datum versehene Stellungnahmen, liegen vor:

- | | | |
|------|--|----------------|
| 2.01 | Neeb Anja und Heiko, Pflaumheimer Weg 8b, 63785 Obernburg | vom 08.02.2018 |
| 2.02 | Amrhein Marianne, Höllenstutz 6, 63785 Obernburg | vom 08.02.2018 |
| 2.03 | Eidel Franz Peter und Becker Anja, Pflaumheimer Weg 6, Obernburg | vom 08.02.2018 |
| 2.04 | Appel Anton und Barbara, Höllenstutz 4, 63785 Obernburg | vom 08.02.2018 |
| 2.05 | Plöchl Margit und Ursula, Pflaumheimer Weg 4, 63785 Obernburg | vom 09.02.2018 |
| 2.06 | Schnabel Ernst und Tilly, Höllenstutz 3, 63785 | vom 11.02.2018 |
| 2.07 | Koch Sigrid, Pflaumheimer Weg 7, 63785 Obernburg | vom 14.02.2018 |
| 2.08 | Rausch Manuel & Heidereich Lena, Pfalzstr. 5, 63785 Obernburg | vom 14.02.2018 |
| 2.09 | Plöchl K., M. & N., Schneider Armin, Seeweg 56a, 63906 Erlenbach | vom 14.02.2018 |

Auf Basis des § 1 Abs. 7 BauGB sollen die öffentlichen und privaten Belange nun gegeneinander und untereinander gemäß gerecht abgewogen werden.

1. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1.1. Regierung von Unterfranken – Höhere Landesplanungsbehörde vom 17.01.2018

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllienstutz“ in der Stadt Obernburg sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich Höllienstutz geschaffen werden. Ziele sind vor allem die Begrenzung der Neubebauung sowie die Realisierung eines Mehrfamiliengebäudes mit maximal 9 Wohneinheiten 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 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald sowie in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan Bayerischer Untermain). Diesbezügliche Bedenken können zurück gestellt werden, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmen.

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:

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

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.2. Regionaler Planungsverband – Region 1 Bayerischer Untermain vom 18.01.2018

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Höllenzutz“ in der Stadt Obernburg sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich Höllenzutz geschaffen werden. Ziele sind vor allem die Begrenzung der Neubebauung sowie die Realisierung eines Mehrfamiliengebäudes mit maximal 9 Wohneinheiten 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 Nrn. 3 und 4 BayLplG wie folgt Stellung:

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Odenwald sowie in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (B I 2.1 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ Regionalplan Bayerischer Untermain). Diesbezügliche Bedenken können zurück gestellt werden, wenn die zuständigen Naturschutzbehörden keine Einwände erheben bzw. dem Vorhaben, ggf. mit Auflagen, zustimmen.

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:

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

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

1.3. Amt für ländliche Entwicklung Würzburg

vom 01.02.2018

Das Amt für ländliche Entwicklung Unterfranken hat keine Bedenken.

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

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

1.4. Landratsamt Miltenberg, Untere Landesplanungsbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:
-entfällt-

1.5. Landratsamt Miltenberg, Untere Bauaufsichtsbehörde

vom 07.02.2018

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich „Höllenzutz“ 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.

Von Seiten des Bauleitplanungs- und Bauordnungsrechts wird folgendes mitgeteilt:

Präambel

Bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen wird darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt mit Bekanntmachung vom 3. November 2017, veröffentlicht im **Bundesgesetzblatt Nr. 72 vom 10. November 2017** (BGBl. I S. 3634, <https://www.bgbl.de/>), geändert wurde.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Der Legende zum Bebauungsplan wird wie folgt geändert:

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt mit Bekanntmachung vom 3. November 2017, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 72 vom 10. November 2017 (BGBl. I S. 3634, <https://www.bgbl.de/>), geändert wurde.

Maß der baulichen Nutzung

Zur besseren Lesbarkeit und Verständlichkeit ist die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl entsprechend Ziff. 2.1 bzw. Ziff. 2.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV) vorzunehmen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Frau Kaiser-Hajek, hat es sich hierbei um einen Fehler des Landratsamtes gehandelt. Das Maß der baulichen Nutzung war bereits im Bebauungsplan gemäß der Planzeichenverordnung dargestellt.

Zur besseren Auffindung, und um weitere Irritationen zu vermeiden, werden im überarbeiteten Bebauungsplan die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl deutlicher kenntlich gemacht.

Sonstige Planzeichen:

Der Bezugspunkt PP 159,00 steht neben dem weiteren Bezugspunkt von 142,44 m.

Der Bezugspunkt von 142,44 m diente zur Bestimmung der Höhe der Oberkante der Tiefgarage mit 10,70 m (153,14 m ü. NN). Die Wandhöhen bestimmen sich nach der Oberkante des Fußbodens der Tiefgarage, der mit 148,94 m angegeben ist.

Hier sollte eine Vereinheitlichung erfolgen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Bei dem Bezugspunkt PP 159,00 in der Legende zum Bebauungsplan handelt es sich um einen Schreibfehler und wird auf 142,44 m analog dem Planteil zum Bebauungsplan korrigiert.

Im überarbeiteten Planentwurf wird darauf geachtet das im Bebauungsplan und im Bauantrag die Wandhöhen vereinheitlicht werden.

Baufeldräumung

In der Festsetzung Ziff. 1.5.3 hat sich eine ein Rechtschreibfehler eingeschlichen. Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind **Baukontrollen** durchzuführen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Der Rechtschreibfehler in der Legende zum Bebauungsplan der textlichen Festsetzungen unter 1.5.3 wird wie folgt korrigiert:

*Vor Beginn der Baufeldräumung bzw. der Gehölzbeseitigung sind **Baumkontrollen** –v.a. Kontrollen von Baumhöhlen – von einer geeigneten, fachkundigen Person vor Ort durchzuführen,*

.....

Abstandsflächen

Die Festsetzung Nr. 2.5 zu den Abstandsflächen sollte hinter der Festsetzung Nr. 2.2 aufgenommen werden. Der erste Satz sollte herausgenommen werden, da es hier keine verschiedenen Baukörper gibt.

In der Begründung (Seite 16) wird angegeben, dass die Abstandsflächen nach Norden, Süden und Osten eingehalten werden können. In Richtung Osten wurden die Abstandsflächen halbiert. Wir weisen darauf hin, dass eine verkürzte Festsetzung der Abstandsflächen in westlicher Richtung durch Maßzahl und gleichzeitig die Halbierung der Abstandsfläche in Richtung Osten nicht möglich sind.

Dies hat zur Folge, dass auch in Richtung Osten die volle Abstandsflächentiefe nicht eingehalten werden kann und dass daher auch in Richtung Osten verkürzte Abstandsflächentiefen per Maßzahl festgesetzt werden müssten, wenn das Gebäude so gebaut werden soll.

Im Abstandsflächenplan zum Bauantrag müsste dann in Richtung Westen und Osten nur nachgewiesen werden, dass diese per Maßzahl festgesetzten Abstandsflächentiefen eingehalten werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Festsetzung verkürzter Abstandsflächen per Maßzahl in einem Bebauungsplan grundsätzlich möglich ist. Jedoch bedarf dies einer städtebaulichen Begründung, die zusätzlich auch die nachbarlichen Belange berücksichtigt. Die Seiten 16 und 17 der Begründung sind daher zu überarbeiten bzw. anzupassen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die Festsetzung Nr. 2.5 zu den Abstandsflächen wird hinter der Festsetzung Nr. 2.2 aufgenommen.

Die Regelung der Abstandsflächen erfolgt gemäß Artikel 6 BayBO.

Abgrabungen

Der Punkt 2.3 sollte entfallen, da Abgrabungen stellenweise tiefer als 2 m geplant sind.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Der Punkt 2.3 in der Legende zum Bebauungsplan und auch der Abschnitt „Geländeveränderungen“ auf Seite 19 in der Begründung wird gestrichen.

Begründung

Seite 14:

Als immissionsschutzrechtliche Orientierungswerte sind 65 dB (A) tags und 45 bzw. 40 dB (A) nachts angegeben. Hier liegt vermutlich ein Schreibfehler vor, da die Orientierungswerte nach der DIN 18005 tagsüber 55 dB (A) betragen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Der Schreibfehler auf Seite 14 in der Begründung wird wie folgt korrigiert:

„Die Zuweisung der geltenden immissionsschutzrechtliche Orientierungswerte von 55 dB (A) tags und 45 bzw. 40 dB (A) nachts soll gemäß der DIN 18005 erfolgen.“

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen von Seiten des Bauleitplanungs –und Bauordnungsrechts werden vollumfänglich berücksichtigt und die Begründung und der Planteil mit Legende entsprechend aktualisiert.

1.6. Landratsamt Miltenberg, Untere Wasserrechtsbehörde

vom 07.02.2018

Wasserrechtliche Tatbestände sind aufgrund der vorgelegten Planunterlagen nicht ersichtlich. In fachlicher Hinsicht bitten wir die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg einzuholen und zu berücksichtigen.

Beschlussempfehlung:

Bei der Fortführung des Verfahrens soll das Wasserwirtschaftsamt in Aschaffenburg beteiligt werden.

1.7. LRA Miltenberg, Untere Brand- u Katastrophenschutzbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.8. Landratsamt Miltenberg, Untere Denkmalschutzbehörde vom 07.02.2018

Mit der Planung besteht aus denkmalschutzrechtlicher Sicht Einverständnis.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.9. Landratsamt Miltenberg, Untere Immissionsschutzbehörde vom 07.02.2018

Mit der geplanten Bauausweisung findet eine Baulückenschließung statt. Entlang des Höllenstutzes 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.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.10. Landratsamt Miltenberg, Untere Naturschutzbehörde vom 07.02.2018

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauausweisung besteht aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht Einverständnis.

Folgende Punkte sind zu beachten:

- Bei der Beseitigung des restlichen Baumbestandes ist der Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berücksichtigen.
- Es sind die grünordnungsplanerischen Festsetzungen einzuhalten.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Odenwald“ ist nicht unmittelbar von dem Vorhaben betroffen. Der Geltungsbereich liegt zwar z. T. innerhalb der Kulisse, das Baufenster befindet sich jedoch außerhalb. Erhebliche Auswirkungen auf den Schutzzweck des LSG können aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist daher mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar.

Beschlussempfehlung:

Es wird ein Hinweis in den Bauausweisung aufgenommen.

„Bei der Beseitigung des restlichen Baumbestandes ist der Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu berücksichtigen.“

„Es sind die grünordnungsplanerischen Festsetzungen einzuhalten.“

1.11. Landratsamt Miltenberg, Untere Straßenverkehrsbehörde

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.12. Landratsamt Miltenberg, Staatliches Gesundheitsamt

vom 07.02.2018

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 08.02.2018

Die Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Miltenberg nimmt zu den Belangen des abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung:

Nach dem laut Bebauungsplan zulässigen Gebäude, ist in jedem Fall für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges eine Drehleiter erforderlich.

Im Bebauungsplan sind keine Flächen für die Feuerwehren vorgesehen. Pro Nutzungseinheit muss mindestens ein Fenster mit der Drehleiter erreichbar sein. Die maximale Höhe von der Parkplatfläche beträgt dabei 23 Meter bei 12 Meter Ausladung.

Kann pro Nutzungsabschnitt nicht ein Fenster erreicht werden oder entsprechende Flächen für die Drehleiter errichtet werden, so wäre der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung mit 800 Liter/Minute, ist mit einem Restdruck von 1,5 bar und über den Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen. Dies gilt bei einer Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Wird diese alternativ dargestellt, so ist eine entsprechende Behältergröße zu wählen, evtl. in Kombination mit einer Teilmenge aus der öffentlichen Wasserversorgung.

Werden Aufstellflächen auf dem Grundstück errichtet, so ist das Merkblatt der obersten Baubehörde über „Flächen für die Feuerwehr“ zu beachten.

Stellungnahme des Ingenieurbüro Schulz:

Das Mehrfamilienhaus wird aufgrund des Baukörpers, Umfanges und der offenen Mittelgarage im Untergeschoß in die Gebäudeklasse 5 eingestuft.

Nach derzeitigem Stand gibt es bezüglich des Brandschutzes keine Bedenken:

- *Die Löschwasserversorgung ist gemäß den vorliegenden Unterlagen ausreichend.*
- *Der 2. Rettungsweg wird größtenteils baulich sichergestellt (über Terrassen und ggf. Fenster etc.) ins Freie /Außenanlage.*
Die oberen Wohnungen über tragbare Leitern der Feuerwehr, die hierzu einen Zugang über das Außengelände zur Rückseite des Gebäudes (bergseitig) vom Hohlweg aus gestaltet bekommen. Zusätzlich wird zur Erleichterung der Löschwasserversorgung eine Trockenleitung, von der Ecke Stützwand am Höllenstutz zur oberen süd-westl. Gebäudeecke verlegt.

Beschlussempfehlung:

Das vom Ingenieurbüro erstellte Brandschutzkonzept ist dem Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beizufügen.

Das Brandschutzkonzept sowie die Prüfbemerkungen des Prüfsachverständigen für den Brandschutz und die Erinnerungen des Kreisbrandrats sind vom Vorhabenträger bei der Planung und Ausführung des Vorhabens zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Die zur Löschwasserentnahme vorgesehene Trockensteigleitung auf dem Grundstück Fl.Nr. 4276, Gemarkung Obernburg, ist im Plan nachrichtlich darzustellen.

1.15. Freiwillige Feuerwehr Obernburg – Kommandant

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.16. Vermessungsamt Aschaffenburg - Außenstelle Klingenberg vom 19.12.2017

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

Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters vom Dezember 2017.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.17. Bayer Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg vom 09.02.2018

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

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

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.19. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. - Kreisgruppe Miltenberg

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.20. Abwasserverband Main-Mömling-Elsava (AMME)

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.21. Energie Zweck Verband (EZV), Wörth

vom 19.01.2018

Der Energie-Zweck-Verband hat keine Einwände.

Beschlussempfehlung:

Zur Kenntnis genommen.

1.22. Telekom Deutschland GmbH

vom 17.01.2018

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:

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:

Die Hinweise werden beachtet.

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

Keine Stellungnahme abgegeben!

Beschlussempfehlung:

-entfällt-

1.24. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld, Bamberg, Regensburg vom 18.01.2018

Die Nutzer der Gasversorgung Unterfranken GmbH (Gasuf) sind in die Energienetze Bayern GmbH verpachtet. Die Betriebsführung liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH, daher nimmt die Bayernwerk Netz GmbH wie folgt Stellung.

Die Überprüfung der Unterlagen ergab, dass in dem Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden sind. Somit bestehen aus Sicht der Bayernwerk Netz GmbH keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB:

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung der Planung in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 durchgeführt. Auf die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 05.01.2018 im Mitteilungsblatt „Almosenturm“ hingewiesen.

2. Stellungnahmen der Bürger:

2.1 Anja und Heiko Neeb, Pflaumheimer Weg 8b, 63785 Obernburg vom 08.02.2018

Das Ehepaar Anja und Heiko Neeb teilt mit, dass sie von der Planung als Nachbarn in ihren Rechten massiv betroffen sind. Sie lehnen daher das Vorhaben für den Neubau eines 8 bzw. 9 Familienhauses durch die Höllenstutz GbR in der beantragten Größenordnung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab und fordern die Stadt Obernburg auf, das Verfahren einzustellen.

Als Begründung führen sie aus:

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 Topographie 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 sind niedrig. In den Wohngebäuden befinden sich ein bis zwei Wohneinheiten. Die Nutzungsart im Bereich Pflaumheimer Weg/Höllentstutz ist ausschließlich Wohnen.

Diese städtebauliche Ausgangssituation bildet einen homogenen 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. Die in der Begründung verwendete Bezeichnung Brachfläche ist irreführend, da es weder eine bauliche Vornutzung gegeben hat noch hieraus ein besonderes städtebauliches Erfordernis zur Bebauung mit einem 8 bzw. 9 Familienhaus abgeleitet werden kann. Die Bezeichnung Brachfläche würde grundsätzlich auch alleine noch keine städtebauliche Sondersituation begründen.

Ein Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Situation am Höllenstutz städtebaulich zu ordnen, besteht in keiner Weise. Es sind auch keinerlei nachvollziehbare Argumente durch die Gemeinde erkennbar, warum dies für die städtebauliche Entwicklung gerade hier, nämlich für ein Einzelgrundstück als typische Baulücke in einem typischen Siedlungszusammenhang, unbedingt notwendig wäre. Das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB, wonach Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, wird hier unzulässiger Weise verwendet.

Der Gesetzgeber sieht ein Planungserfordernis dann als gegeben an, wenn eben kein homogener Beurteilungsmaßstab (z.B.: unterschiedliche Nutzungen, unterschiedliche Baudichte etc.) vorliegt und damit die Gefahr besteht, dass ein Bauvorhaben städtebauliche Spannungen auslösen wird. Hiervon kann im konkreten Fall wahrlich keine Rede sein.

Ganz im Gegenteil: das geplante Mehrfamilienhaus in Terrassenbauweise führt erst zu nachbarschaftlichen Konflikten und damit zu städtebaulichen Spannungen, da es einen völlig atypischen Baukörper baurechtlich genehmigen will, ohne auf die Nachbarschaft einzugehen.

Das Wohngebäude wird wegen

- seiner Größe,
 - der Zahl der Wohneinheiten,
 - seiner ortsuntypischen Kubatur,
 - seiner architektonischen Gestaltung,
 - der für ein solch großes Vorhaben nicht gesicherten Erschließung,
 - der negativen Auswirkungen für das Ortsbild und
 - der damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft
- in dieser Form abgelehnt.

Zu dieser Beurteilung ist auch das Landratsamt Miltenberg über die Bauvoranfrage der Fa. Höllenstutz GbR gekommen. Es hatte das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Obernburg aufgehoben und im Rahmen ihrer rechtlichen Bewertung festgestellt, dass sich das Vorhaben nach § 34 nicht in die nähere Eigenart der Umgebung einfügt. Der Sitzungsniederschrift der Stadt Obernburg zufolge habe das Landratsamt Miltenberg der Gemeinde empfohlen, das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen.

Nicht nachvollziehbar ist für die Familie Neeb, dass dieses vom Landratsamt abgelehnte Bauvorhaben vorgelegt wird, obwohl die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit im Rahmen ihrer Beschlussfassung zur Einleitung des Rechtsverfahrens hätte erkennen müssen, dass das Vorhaben städtebauliche Spannungen hervorruft und mit öffentlichen und privaten Belangen nicht vereinbar ist. Insofern ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verletzt.

Mit dem Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine baurechtliche Bevorzugung eines isolierten Einzelgrundstücks in einem Gebiet, in dem über Generationen hinweg ein akzeptierter Maßstab für die Bebauung vorhanden war. Dies ist keine am Gemeindewohl orientierte städtebauliche Planung, sondern eine ungerechte, nicht am öffentlichen Interesse orientierte Ungleichbehandlung zugunsten des Vorhabenträgers der Höllenstutz GbR.

Im Urteil des 8. Senat des OVG Rheinland-Pfalz zum Normenkontrollverfahren Bebauungsplan „Auf Zalzer“ (OVG Rheinland-Pfalz Urteil v. 20.01.2010 – 8C 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 Vorhabenbetreibers 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 ledig-

lich 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).

Zum Ausdruck kommt dies durch die Begründung der Planung und der textlichen Festsetzungen.

Nicht nachvollziehbar, irreführend und falsch ist die Argumentation in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Punkt 1.2 Planungsanlass bzw. Planerfordernis: „Da die Freimachung des Geländes die Möglichkeiten der Gemeinde übersteigt, hat sie einen Investor gewonnen, der das Gebiet entsprechend entwickelt und einer Neubebauung zuführt.“ Es handelt sich nicht um ein zu entwickelndes Gebiet, sondern um ein einzelnes Baugrundstück als Baulücke in einem ortstypischen baulichen Zusammenhang, welches sich von den Nachbargrundstücken nicht unterscheidet. Das Grundstück war in privatem Eigentum und wurde direkt an den Vorhabenträger im Rahmen eines üblichen Grundstücksgeschäfts veräußert. Die Gemeinde war weder Beteiligter, noch hat sie aktiv gesteuert. Hier wird der Eindruck vermittelt, dass der Vorhabenträger auf besonderem Wunsch der Stadt Obernburg im öffentlichen Interesse handelt.

Das Ziel der Stadt Obernburg, die Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge zu fördern, kann Anja und Heiko Neeb grundsätzlich nachvollziehen. Es muss jedoch nachvollziehbar begründet sein. Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt. Die Planung ist nicht am Gemeinwohl orientiert. Baurechtlich privilegiert wird ein einzelnes Baugrundstück. Für dieses soll isoliert eine hohe bauliche Ausnutzung baurechtlich gesichert werden. Dies schafft dem Vorhabenträger einen großen wirtschaftlichen Vorteil durch die zusätzliche Verwertungsmöglichkeit seines Grundstücks. Den Nachbargrundstücken im Bereich Höllenstutz und Pflaumheimer Weg werden diese Vorteile nicht eingeräumt. Obwohl die Grundstücke hierfür genauso geeignet wären wie das Vorhabengrundstück. Bauliche Erweiterungen durch Anbauten, Aufstockungen oder Ersatzbauten wären weiterhin nach § 34 BauGB zu entscheiden. Die Gemeinde darf daher ihr Planungsziel, die Nachverdichtung zu fördern, nicht auf ein isoliertes Einzelgrundstück beziehen, sondern hat diese auch auf die Nachbargrundstücke auszudehnen. Das bedeutet, dass die Gemeinde hier einen Bebauungsplan aufzustellen hätte, der für alle Baugrundstücke gleichermaßen Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

Daher sind auch die vorgebrachten Argumente im Schriftsatz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unbegründet und widersprüchlich. Hierzu gehört, die Stadt Obernburg habe in den letzten Jahren durch ihre Lage im Nahbereich der Stadt Aschaffenburg eine besonders hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Argumentiert wird mit einer gesteigerten Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von Familienheimen. Das beantragte Vorhaben erfüllt die Kriterien eines Familienheimes nicht. Hierzu zählen Einzelhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser, nicht jedoch solche mehrgeschossige Wohnhäuser mit zugelassenen 8 bzw. 9 Wohneinheiten. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert in seinem Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Stadt Obernburg am Main bis 2034 (April 2016) eine kontinuierliche Abnahme der Wohnbevölkerung um 7,2 % bis 2014. Die Erforderlichkeit, dieses Vorhaben in die homogene Baustruktur des Höllenstutzes mit Familienheimen zu „pressen“, ist daher nicht nachvollziehbar und städtebaulich unbegründet.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Obernburg stellt das betreffende Gebiet als Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Der Flächennutzungsplan stellt alle Flurstücke parzellenscharf dar. Somit wird eine Einstufung der bauplanungsrechtlichen Qualität der Grundstücke zwischen Innenbereich bzw. überplanten Gebieten nach § 30 BauBG und dem Außenbereich ablesbar. Das Flurstück 4276 zählt hierdurch zum Innenbereich. Auf dem Grundstück liegt eine Biotopfläche. Weitergehende Zielaussagen zur angestrebten städtebaulichen Entwicklung formuliert der Flächennutzungsplan nicht.

Die Erschließung erfolgt über eine sehr schmale Wohnstraße Höllenstutz als Sackgasse mit einer Ausbaubreite von nur 5,50 m bis max. 6,00 m ohne Gehweg.

Der Höllenstutz zweigt vom Pflaumheimer Weg ab. Die Einmündung ist sehr schmal und steigt ab der Kurve mit einer Steigung von ca. 19 % an. Die Geometrie des Straßenraums ist für größere Fahrzeuge, insbesondere der Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr nur unter erschwerten Bedingungen befahrbar. Die ausreichende Erschließung wird daher in Frage gestellt. Entsprechende Nachweise werden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geliefert. Für den Neubau mit 8 bzw. 9 Wohneinheiten und einer Höhe ab Straßenoberkante von 24,95 m muss der Nachweis zur Brandbekämpfung mit einer Drehleiter geliefert werden.

Die Straße am Höllenstutz lässt auch keinen ruhenden Verkehr zu. Parkende Fahrzeuge blockieren grundsätzlich die privaten Grundstückszufahrten. Bei einem Wohnprojekt dieser Größenordnung muss Besucherverkehr mitberücksichtigt werden. Wenn auch der Stellplatznachweis des Vorhabens mehr Stellplätze vorsieht wie die Stellplatzsatzung der Stadt Obernburg vorschreibt, muss davon ausgegangen werden, dass sich der Besucherverkehr auf das öffentliche Straßenland erstreckt, da die Erfahrung zeigt, dass Stellplätze die über eine sehr steile Rampe angefahren werden, nicht genutzt werden. Dieser offensichtliche Konflikt drängt sich auf und wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gelöst. Die vom Gesetzgeber vorgegebene Aufgabe der Bauleitplanung, Konflikte zu lösen wird hier zu Lasten der Nachbarn nicht erfüllt. Ungelöst ist auch die mit der Stellplatzanlage verbundene Lärmbelästigung. Die in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemachte Aussage, Beeinträchtigungen seien nicht zu erwarten sind weder nachvollziehbar noch sachgerecht. Der anlagenbezogene Lärm an der Grundstücksgrenze kann nicht einfach so „salopp“ beurteilt werden, er wäre sozial-adäquat durch die Nachbarn hinzunehmen. Dies wäre bei einer ortstypischen Neubebauung in Form eines Familienheimes der Fall. In der Begründung werden Vermutungen geäußert, ohne dass diese hinreichend nachgewiesen werden. Ob es sich also um hinzunehmenden Lärm als „Alterserscheinung“ handelt, muss durch ein qualifiziertes Lärmgutachten nachgewiesen werden. Dieses fehlt in den Planungsunterlagen und führt zu einem erheblichen Mangel und damit zur Anfechtbarkeit der Planung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet Widersprüche zwischen Planzeichen, textlichen Festsetzungen und der Planbegründung. Die Zahl der Wohneinheiten wird bei der Vorhabenbeschreibung mit 8 angegeben. Auch der Beschluss des Stadtrates bezieht sich auf 8 Wohneinheiten. In der Begründung werden als Ziel der Planung 9 Wohneinheiten angegeben. In der Planzeichnung wird keine Höchstgrenze der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt. Dieser offensichtliche Widerspruch zwischen Beschlusslage und vorhabenbezogenen Bebauungsplan führt zur Befürchtung, dass eine spätere Aufstockung in Form eines zurückgesetzten Penthouses im Zuge einer Befreiung erteilt werden könnte.

Bei den Verfahrensunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung fehlt der Entwurf des Durchführungsvertrages. Dieser muss aber Bestandteil der Auslegung sein, da er vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Dieser Verfahrensfehler wird gerügt, insbesondere deshalb, weil bei der Beurteilung der Zahl der tatsächlichen entstehenden Wohnungen nicht abschließend beurteilt werden kann.

Auch die Höheneinstellung des Vorhabens ist widersprüchlich dargestellt und muss exakter und nachvollziehbar für die betroffenen Nachbarn dargelegt werden. Die Schnittzeichnungen zur Grenze des Flurstücks 4275 bilden u. E. nicht den vorhandenen Höhenverlauf des natürlichen Geländes ab. Erhebliche Ausgrabungen werden erforderlich. Zur Grenze muss das Gelände auf rund 10,00 m Tiefe abgegraben werden. Welche möglichen Auswirkungen damit auf die benachbarten Anwesen verbunden sind, bleibt unbeantwortet.

Das geplante Vorhaben fügt sich als monolithischer Baukörper auch nicht in das Ortsbild ein. Eine ernsthafte Interessenabwägung der privaten und öffentlichen Belange findet hierzu nicht

statt. Die Beurteilung des Vorhabens durch den Stadtrat, „der Entwurf sei sehr gelungen“ lässt außer Acht, dass vom Bauvorhaben eine über den Nahbereich hinausgehende optische Fernwirkung ausgeht und die geschlossene Hangbebauung mit ihrer ruhigen Dachlandschaft empfindlich verletzt. Eine Würdigung dieses Belanges findet nicht statt.

Es kann im Übrigen nicht sein, dass ein Vorhaben, das offensichtlich nach der Auffassung der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Baugenehmigungsbehörde) die Anforderung des „sich Einfügens“ nach § 34 BauGB nicht erfüllt, nunmehr in identischer gleicher Form über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren realisiert wird.

Die Grundsätze des „sich Einfügens“ des § 2 BauGB sind deshalb auch für die Beurteilung des Bebauungsplanes heranzuziehen. Von einem Einfügen im Sinne der vorgenannten Regelung kann nicht im Entferntesten die Rede sein.

Anja und Heiko Neeb lehnen als Nachbarn und Anlieger aus dem Pflaumheimer Weg und dem Höllenstutz die Planung aus o.g. Gründen ab. Sie fordern den Stadtrat der Stadt Obernburg auf, von diesem Bebauungsplanverfahren sofort Abstand zu nehmen und bitten um Einstellung des Verfahrens.

Anja und Heiko Neeb behalten sich vor, weitere Argumente einzubringen und erwägen, im Falle des Satzungsbeschlusses über einen Rechtsbeistand, eine Normenkontrolle zu veranlassen.

Der Bürgermeister der Stadt Obernburg und das Landratsamt erhalten einen Abdruck dieses Schreibens.

Zusammenfassung

Aus der Stellungnahme lassen sich folgende Abwägungsgegenstände ableiten:

- a) Es bestehe kein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans.
- b) Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sei nicht eingehalten.
- c) Das Vorhaben sei nicht am Allgemeinwohl orientiert.
- d) Den Eigentümern der Nachbargrundstücke werde nicht dieselbe bauliche Entwicklung ermöglicht.
- e) Die verkehrliche Erschließung und die Parkierung hinsichtlich des Besucherverkehrs seien unzureichend.
- f) Die Belange der Müllabfuhr, des Brandschutzes und des Lärmschutzes seien nicht ausreichend abgearbeitet.
- g) Die Angaben zu den geplanten Wohneinheiten seien widersprüchlich.
- h) Es fehle der Entwurf des Durchführungsvertrags in den öffentlich ausgelegten Planunterlagen.
- i) Die Höhenangaben seien widersprüchlich und nicht nachvollziehbar.
- j) Es fehle an einer ausreichenden Betrachtung der Risiken hinsichtlich der beim Bau notwendigen Hangabtragungen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Zu a)

Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans sieht die Stadt Obernburg (im Folgenden „Verfahrensträgerin“) darin begründet, dass die Erreichung der Planungsziele nur durch ein Bebauungsplanverfahren gewährleistet werden können. Wie die Einwendungsgeber richtig feststellen, hat das Landratsamt der Verfahrensträgerin dies als Lösungsmöglichkeit für die gewünschte Planung aufgezeigt.

Die gesetzliche Aufgabe ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Die Verfahrensträgerin möchte dies im vorliegenden Fall durch eine höhere

Nutzungsdichte erreichen und hat daher den Maßstab der Bebauung des großen Grundstücks gegenüber dem Bestand im vorliegenden Planentwurf erweitert. Es kann dadurch mehr Wohnraum in Bezug auf die zu versiegelnde Fläche geschaffen werden, als dies bei der bisherigen Bebauung möglich wäre.

Die Planungshoheit obliegt der Stadt. Demnach müssen für das nun durchgeführte Bebauungsverfahren nicht die Maßgaben des § 34 BauGB gelten. Die Stadt kann zur Erreichung der städtebaulichen Ziele davon abweichen und andere Maßstäbe festsetzen.

Die Verfahrensträgerin hat daher das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung, hier Vorhabenbezogen) mit entsprechender Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gewählt. Durch das gewählte Verfahren wird die gesamte Öffentlichkeit mit einbezogen und kann Stellungnahmen jeder Art zum Verfahren abgeben.

Die von den Einwendungsgebern vorgetragene Kritik an der Wohnform „Eigentumswohnung“ und dem ihrer Ansicht nach nicht vorhandenen Bedarf muss seitens der Verfahrensträgerin widersprochen werden. Trotz des statistisch erwarteten Bevölkerungsrückgangs, der im Widerspruch zu den aktuellen Geburtenzahlen in Obernburg steht, ist der Bedarf an modernem und barrierefreiem Wohnraum - auch aufgrund der allgemeinen konjunkturellen Situation - ungebrochen. Der Verfahrensträgerin sind keine ähnlichen Neubauvorhaben bekannt, die einen Wohnungsleerstand, aufgrund mangelnden Interesses von Kaufinteressenten, zu verzeichnen hätten. Auch ist eine Vielzahl von Anfragen an die Verfahrensträgerin hinsichtlich der Baulandentwicklung zu verzeichnen, die über eine Einzel- oder Doppelhausbebauung hinausgehen (z.B. Planvorhaben Mehrgenerationenhäuser „An der Ferienstraße“, Planvorhaben Mehrfamilienhaus „Ortsmitte Eisenbach“, Neubauten größerer Mehrfamilienhäuser in der Burgunderstraße). Die Verfahrensträgerin ist derzeit nicht in der Lage, die Nachfrage nach Wohnraum jedweder Art zu befriedigen und begrüßt daher das vorliegende Bauvorhaben.

Es bestehen schon seit längerem Bestrebungen der jeweiligen Eigentümer, das Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Diesen Prozess hat die Verfahrensträgerin, auch mit der Flächennutzungsplan Neu-Aufstellung, aktiv unterstützt. Es handelt sich hierbei nicht um eine öffentliche Maßnahme, aber um eine gewünschte städtebauliche Lückenschließung und Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Der Zugriff der Verfahrensträgerin auf noch zu entwickelnde private Grundstücksflächen ist limitiert, daher werden Entwicklungschancen, wie in diesem Fall, aktiv genutzt.

Der Begriff Brachfläche ist im hiesigen Zusammenhang lediglich als „unbebaute Fläche“ zu verstehen und muss aus sprachlicher Sicht nicht zwangsweise mit einer menschlichen Vornutzung versehen gewesen sein (vgl. Duden „Brache“).

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass die städtebauliche Zielsetzung weiter konkretisiert wird.

Zu b)

Die Einwendungsgeber lehnen das Bauvorhaben pauschal mit dessen Baukörper und Architektursprache ab und bleiben schuldig, welche Aspekte des Vorhabens sie in welcher Form negativ beeinflussen. Für die Verfahrensträgerin ist demnach kein Konflikt in diesen Aspekten in Bezug auf die unmittelbare Nachbarschaft zu erkennen. Die subjektive Ablehnung eines bestimmten Baukörpers oder einer Architektursprache begründet aus ihrer Sicht noch kein städtebauliches Konfliktpotenzial.

Im Rahmen einer erneuten Überprüfung der Kubatur kommt die Verfahrensträgerin zum Ergebnis, dass durch den Vorhabenträger eine Reduzierung die Oberkannte (OK) Aufzugsüberfahrt (d.h. die maximale Gebäudehöhe) auf maximal 24,00 m in Bezug auf den Bezugspunkt (142,44 NN = 0,00 m) festzusetzen ist. Des Weiteren ist das oberste Geschoss als Penthaus auszuführen.

ren. Die Fläche des Penthauses darf maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Dadurch sollen insbesondere an der Südwest-, Nordost- und Südost-Fassade Rücksprünge erzielt werden, die den Gebäudekörper deutlich kompakter erscheinen lassen. Die Südwest-Fassade soll für einen gefälligeren Eindruck der zweiten wesentlichen Ansichtsfläche weiter gegliedert werden. Damit wird der von den Einwendungsgebern vorgebrachten Kritik hinsichtlich der Fernwirkung Rechnung getragen und die Größenwirkung im Umfeld des Gebäudes für die Nachbarschaft reduziert. Sämtliche Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung ohne Abstandsflächenübernahmen nachzuweisen.

Zu c)

Aus Sicht der Verfahrensträgerin ist nicht zu erkennen, welche Aspekte der Planung dem Allgemeinwohl widersprechen sollen. Dem Allgemeinwohl wird insofern Rechnung getragen, dass durch die Nachverdichtung keine unnötige Flächeninanspruchnahme stattfindet, die sich negativ auf die Schutzgüter, insbesondere die Umwelt, auswirken könnte. Den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird durch die Einhaltung der entsprechenden Rechtsvorschriften Rechnung getragen. Das Ortsbild wird durch die von der Verfahrensträgerin vorgesehene Reduzierung des Baukörpers an diesem Standort nicht beeinträchtigt.

Außerdem ist geplant, die Wohnungen barrierefrei zu gestalten und zu erschließen, demnach wird auch dem demografischen Wandel Rechnung getragen. Die Teilbefriedigung der Wohnraumnachfrage ist ein positiver Nebeneffekt.

Zu d)

Im Zuge des Gleichbehandlungsgrundsatzes steht es den Eigentümern der Nachbargrundstücke frei, eigene Planungsvorschläge der Stadtverwaltung zur Entscheidung über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorzulegen. Wenn dies durch die Eigentümer nicht gewollt ist oder das städtische Gremium zu einer anderen Entscheidung gelangt, so gelten weiterhin die Maßstäbe des §34 BauGB bei zukünftigen Bauvorhaben. Eine einseitige Bevorzugung ist aus Sicht der Verfahrensträgerin nicht zu erkennen. Der Verfahrensträgerin selbst geht es im hiesigen Verfahren um eine maßvolle Nachverdichtung. Die Planung soll dies, insbesondere nun durch die in b) getroffenen Vorgaben zur Reduzierung des Baukörpers zur Verbesserung der Nah- und Fernwirkung, ermöglichen.

Zu e)

Der Vorhabenträger hat 16 Stellplätze in der Tiefgarage herzustellen. Aufgrund der Reduzierung des Baukörpers auf ein Penthaus in der oberen Etage werden maximal sieben Wohneinheiten festgesetzt (vgl. Zu g)). Im Vergleich zur Stellplatzsatzung ($2 \times 7 = 14$) weist der Vorhabenträger somit zwei Stellplätze mehr aus ($2 \times 7 + 2 = 16$). Dem Besucherverkehr wird somit Rechnung getragen.

Aus Sicht der Verfahrensträgerin ist durch die Anordnung der Zufahrt im vorderen Bereich des Höllenstutzes nahe des Knotenpunkts Pflaumheimer Weg eine für die Anlieger zumutbare Inanspruchnahme der Straße zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Vorhabenträger, trotz hoher Steigung auf dem Grundstück, eine ordnungsgemäße Zufahrtssituation herstellen kann. Diese bauliche Situation ist in Obernburg durch die bewegte Topografie häufig anzutreffen. Daher ist zu erwarten, dass Besucherverkehr auch die im Planungsobjekt vorhandenen Parkmöglichkeiten nutzt. Bereits zum heutigen Zeitpunkt kann ohnehin nur dort im Höllenstutz geparkt werden, wo eine Restfahrbahnbreite von mindestens 3,10 m verbleibt und keine Grundstückszufahrt versperrt wird. Ansonsten gilt, gemäß Straßenverkehrsordnung, bereits heute ein Parkverbot.

Die Verfahrensträgerin macht dem Vorhabenträger die Verschiebung der Zufahrt in Richtung Norden zur Auflage, sodass auf Höhe des Höllenstutzes ein weniger eng gefasster Straßenraum entsteht, um die Gesamtsituation zu verbessern. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) ist für den Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw eine Fahrbahnbreite inkl.

Sicherheitsabstand von mindestens 5,75 m zu gewährleisten. Die Fahrbahn des Höllenstutzes hat derzeit eine variierende Breite von ca. 5,00 m bis 5,50 m im betroffenen Teilstück. Dem Vorhabenträger wird auferlegt, entsprechend dem Grundstücksverlauf der Fl.Nr. 4276, die Fläche kostenfrei an die Verfahrensträgerin abzugeben, die zu Erreichung des o.g. Mindeststandards notwendig ist. Die Fläche ist gemäß dem ortsüblichen Straßenaufbau ebenfalls auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen. Eine entsprechende Vereinbarung ist in den Durchführungsvertrag aufzunehmen und notariell zu bestätigen.

Durch die Verbreiterung wird auch die Zufahrt für die Feuerwehr und die Rettungsdienste gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

Zu f)

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens haben die Verfahrensträgerin als auch der Vorhabenträger mit den zuständigen Behörden über die für die Planung notwendigen Nachweise bzw. Gutachten gesprochen. Alle von den Trägern öffentlicher Belange geforderten Unterlagen wurden im vorgelegten Planentwurf erbracht, sofern dies notwendig war. Im Auslegungsverfahren haben die jeweils zuständigen Behörden ihre Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden bereits im ersten Teil der Abwägung vorgestellt. Die offenen Punkte werden im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Verfahrensfehler oder mangelhafte Unterlagen sind seitens der Verfahrensträgerin nicht zu erkennen und wurden von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange auch nicht gemahnt bzw. eingefordert.

Die Verfahrensträgerin und der Vorhabenträger haben sich im Zuge der Planung der Maßnahme mit der Lärmthematik auseinandergesetzt. Zunächst ist anzuerkennen, dass es sich um eine allgemeine Wohnnutzung in einem Wohngebiet handelt. Damit einhergehende Beeinträchtigungen sind von den Anliegern zu akzeptieren. Zum Ausgleich für die höhere Anzahl an Wohneinheiten hat der Vorhabenträger durch eine Teileinhausung in Form einer halboffenen Tiefgarage für einen Ausgleich gesorgt. Eine komplette Einhausung ist nicht vorgesehen, weil dies den Baukörper aufgrund der geologischen und topografischen Gegebenheiten in seiner äußeren Darstellung wesentlich vergrößert und die Bebauung näher an die Nachbarschaft herangerückt hätte. Den lärmschutztechnischen Belangen wurde somit Rechnung getragen. Die Grenzwerte der einschlägigen Rechtsvorschriften (u.a. TA Lärm) sind vom Vorhabenträger einzuhalten.

Die Müllentsorgung kann wie gewohnt erfolgen.

Das vom Fachingenieur erstellte Brandschutzkonzept ist dem Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beizufügen.

Zu g)

Die Einwendung ist korrekt. Auf Basis der in b) getroffenen Vorgaben zur Reduzierung des Baukörpers in der Höhe, zur Beschränkung auf ein Penthaus und zur weiteren Gliederung der Südwest-Fassade wird die zulässige Anzahl von Wohneinheiten auf maximal sieben festgelegt. Die Festsetzung ist bindend.

Zu h)

Über die zur Auslage bereitzustellenden Unterlagen hat sich die Verfahrensträgerin im Vorfeld mit dem Landratsamt Miltenberg – Bauleitplanung verständigt und die Rechtskommentare studiert. Der Durchführungsvertrag bzw. dessen Entwurf sind als solches nicht Teil der auszulegenden Unterlagen. Vielmehr ist in der Begründung auf den Inhalt des Durchführungsvertrags einzugehen. Dieser Maßgabe wurde in der Begründung Rechnung getragen.

Zu i)

Für die Fl. Nr. 4276 wurde durch einen Prüfsachverständigen für Vermessung im Bauwesen ein Nivellement erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um ein topografisch sehr schwieriges Grundstück handelt, wurde eine sehr umfangreiche Höhenermittlung vorgenommen.

Teile der Nachbarschaft wurden dabei mit einbezogen, vor allem auch das Gebäude der Nachbarn Fl. Nr. 4275. Es sind immer die natürlichen und die geplanten Geländeverläufe dargestellt und auch so bezeichnet. Das gilt für den Schnitt und alle Ansichten. Alle dargestellten Schnittverläufe beziehen sich einerseits auf die gemessenen Höhenpunkte und andererseits auf interpolierte Zwischenpunkte. Diese sind nachvollziehbar dokumentiert. Wo genau die Schnitte geführt wurden ist z. B. auf Plan Nr. 2 dargestellt. Der Schnittverlauf Richtung Fl. St. 4275 liegt unmittelbar an der Fassade. Wichtig ist dies zur Ermittlung der Abstandsflächen.

Die Höheneinstellung ist aus den Plänen klar ablesbar und bezieht sich auf einen Referenzpunkt. Im Plan mit +/- 0,00 oder 142,44 NN, rot markiert. Der Fertigfußboden der offenen Mittelgarage liegt bei + 6.50 oder 148,94 NN, rot markiert. Alle weiteren Höhen sind z. B. aus dem Schnittplan eindeutig erkennbar, immer auch bezogen auf den erwähnten Referenzpunkt. Die Gebäudehöhe beträgt ab OKK FFB Mittelgarage bis OK Aufzugsüberfahrt auf dem Treppenhauseaufbau 18,45 m. Die eigentliche Gebäudehöhe ist mit 15,60 m, OK Attika Hauptgebäude, deutlich geringer.

Zu j)

Bereits im Januar 2018 wurde von der Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting MBH ein Gutachten erstellt.

Für alle Erdarbeiten gelten die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke. Sämtliche Arbeiten haben nach den Regeln der Technik zu erfolgen.

Sollten Baugrund- und Gründungsverhältnisse festgestellt werden, die von den durch die Erkundung angetroffen abweichen, so ist ein Bausachverständiger hinzuzuziehen. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der vorhandene Oberboden im Baufeld vollständig abzuführen.

Das Gutachten beschreibt folgende zu berücksichtigende Punkte:

Die Baugruben sind in Anlehnung an die DIN 4124 in den Hangsedimenten und dem Felsersatz unter max. 45° anzulegen. In verwittertem bis unverwittertem Festgestein können die Böschungen in Abhängigkeit von der Raumlage des Trennflächengefüges bis auf 80° versteilt werden. Es wird empfohlen, am Übergang zum Festgestein eine Berme mit einer Breite von mindestens 0,5 m anzulegen.

Die Böschungen sind in geeigneter Weise gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Zudem sind die Felsböschungen mit einem Steinschlagschutznetz abzusichern.

Aufgrund der geringen Grenzabstände zum nordöstlichen Nachbargrundstück kann eine gesonderte Böschungssicherung notwendig werden. Hierzu bietet sich eine tangierende bzw. aufgelöste Bohrpfahlwand an, die nachfolgend zur dauerhaften Böschungssicherung genutzt wird. Alternativ kann auch eine Sicherung über eine Vernagelung mit Spritzbetonschale im Bereich der Hangsedimente und ggf. des Felsersatz vorgenommen werden. Im Festgestein ist die Vernagelung für die Anbringung des Steinschlagschutznetzes grundsätzlich notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Böschungen ab einer Höhe von 5,0 m ein Standsicherheitsnachweis erforderlich wird. Die Bemessung von Verbauelementen hat durch einen Statiker zu erfolgen.

In diesem Zusammenhang sollte im hangseitigen Baufeld ein Voraushub erfolgen, um genauere Angaben über das Festgestein in Hinblick auf die Druckfestigkeit sowie das Trennflächengefüge zu erhalten. Darauf aufbauend kann eine Vorbemessung für die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen erfolgen.

Es ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten, um zulaufendes Oberflächenwasser bzw. Sicker-/Schichtenwasser abziehen zu können. Auf den Bermen ist hierzu hangseitig ein Draingraben zur geordneten Ableitung vorzusehen.

Dauerhafte Böschungen sollten als Regelböschungen unter einer Neigung von max. 1:2 angelegt werden.

Die Rohplani und Fundamentgräben sind vor Gründungsbeginn nachzuverdichten. In den Hangsedimenten und eingeschränkt dem Felsersatz sollte aufgrund der Feinkornanteile vor dem Verdichten eine ca. 10 bis max. 20 cm starke Schotterlage der Körnung 0/45 oder vglb.

aufgebracht werden. Bei Verwendung von Recyclingmaterial ist auf eine Zulassung als Straßenbaumaterial zu achten.

Auf dem verdichteten Abschlussplanum sollte ein Ev2-Wert von 60 MN/m² erreicht werden.

Im Festgestein ist im Rahmen der Erdarbeiten mit Mehrausbruch zu rechnen. Vor Gründungsbeginn sind die Rohplani von losem Material zu säubern und Unebenheiten auszugleichen. Hierzu bietet sich ausreichend verdichtungsfähiges Bodenmaterial bzw. Magerbeton an.

Für das Verfüllen offen stehender Klüfte sollte Rieselmateriale (Körnung 2/8 oder vgl.) vorgehalten werden.

Das anfallende Aushubmaterial an Hangsedimenten und Felsersatz dürfte im erdfeuchten Zustand für den Rückbau in die Arbeitsräume geeignet sein. Eine Verbesserung der Einbaueigenschaften kann über die Zugabe über Kieskorn bzw. über die Zugabe von Bodenbinder erfolgen. Auf gewechte Erdstoffe sowie Blockwerk sind zu separieren.

Zum Wiedereinbau vorgesehene Erdstoffe sind witterungsgeschützt zu lagern. Zusätzlich bzw. alternativ ist der Einbau von ausreichend verdichtungsfähigem, weitgestuftem Fremdmaterial der Verdichtbarkeitsklasse V 1 möglich.

Der Einbau hat lagenweise zu erfolgen. Es ist eine mindestens mitteldichte Lagerung anzustreben.

Beschlussempfehlung:

- Die Begründung ist im Bereich der städtebaulichen Zielsetzung zu konkretisieren.
- Die Oberkante Aufzugsüberfahrt (max. Gebäudehöhe) ist auf 24,00 m in Bezug auf den Bezugspunkt 142,44 m ü. NN zu reduzieren.
- Das oberste Geschoss ist als Penthaus auszuführen. Die Fläche darf maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen. Die notwendigen Rücksprünge haben an der Südwest, Nordost- und Südost-Fassade zu erfolgen.
- Die Südwest-Fassade ist weiter optisch zu gliedern.
- Die Abstandsflächen sind gemäß Bayerischer Bauordnung ohne Abstandsflächenübernahmen nachzuweisen.
- Auf dem Grundstück müssen 16 Stellplätze nachgewiesen werden.
- Während der Bauphase sind die Lärmschutzwerte der einschlägigen Rechtsvorschriften einzuhalten.
- Die Auffahrtsrampe ist so zu verschieben, dass eine gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) übliche Fahrbahnbreite von 5,75 m (Pkw/ Pkw) entlang des betroffenen Abschnitts des Höllenstutzes entsteht.
- Die Flächen für die Verbreiterung der Fahrbahn sind auf Kosten des Vorhabenträgers an die Verfahrensträgerin abzutreten und gemäß dem ortsüblichen Straßenaufbau auch auf dessen Kosten herzustellen.
- Der Durchführungsvertrag ist hinsichtlich der Grundstücksangelegenheiten und der Herstellung der Fahrbahn zu ergänzen. Die Änderungen sind notariell zu beurkunden.
- Das vom Fachingenieur erstellte Brandschutzkonzept ist dem Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beizufügen.
- Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal sieben festgesetzt.
- Den Vorgaben des Bodengutachters ist umfassend Folge zu leisten.

2.2 Amrhein Marianne, Höllenstutz 6, 63785 Obernburg

vom 08.02.2018

Frau Amrhein schließt sich vollumfänglich der Stellungnahme der Eheleute Anja und Heiko Neeb an und bittet die Stadt Obernburg, das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Genehmigung eines Hauses im geplanten Volumen und Aussehen nicht weiter zu verfolgen, sondern einzustellen.

Besonders hervorheben möchte Frau Amrhein die Befürchtung, dass sich die ohnehin schwierige Verkehrslage am Höllenstutz durch die Kraftwagen der zusätzlichen Anwohner und deren Besucher erheblich verschlimmern wird.

Zu Frau Amrhein kommt täglich um 6:30 Uhr eine Pflegekraft der Caritas um Frau Amrhein bei der Versorgung ihrer körperlich und geistig schwerstbehinderten Tochter zu helfen. Etwa gegen 7:30 Uhr kommt ein Behindertentransportbus der Malteser, um ihre Tochter mit Rollstuhl in die Tagesförderstelle zu befördern. Nachmittags um 16:30 Uhr wird die Tochter von Frau Amrhein auf gleichem Wege wieder gebracht.

Da es keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge am Höllenstutz gibt, muss der Malteserbus rückwärts anfahren, was durch parkende Fahrzeuge speziell in der Kurve und an der geplanten Einfahrt zum Grundstück Flurnummer 4276 erheblich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht würde.

Aus diesem Grund bittet Frau Amrhein, dass Bebauungsplanverfahren in dieser Größe und in diesem Umfang einzustellen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Vom Vorhabenträger wird eine Abrückung der Zufahrtrampe entlang der Kante des Flurstücks 4276 zur Straße Höllenstutz gefordert, dies würde zu einer Verbesserung im vorderen Bereich der Straße führen. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Beschlussempfehlung

Kenntnisnahme und Änderungen gemäß Beschlussempfehlung „Neeb“.

2.3 Eidel Franz Peter u. Becker Anja, Pflaumh. Weg 6, 63785 Obernburg vom 08.02.2018

Franz Peter Eidel u. Anja Becker liegt das Schreiben der Stellungnahme ihrer Nachbarn Anja und Heiko Neeb zur Kenntnis vor. Da sie als Mieter der Wohnungen des Anwesens Pflaumheimer Weg 6 auch direkte Nachbarn zum von der Höllenstutz GbR erworbenen Grundstück Höllenstutz Nr. 1 sind, teilt Herr Eidel und Frau Becker mit, dass sie die Einwände der Eheleute Neeb voll und ganz für zutreffend halten und sich der Stellungnahme anschließen.

Zusätzlich gibt es aus ihrer Sicht nachfolgend aufgestellte, weitere Punkte, die sie speziell im Nachbargebäude „Pflaumheimer Weg 6“ betreffen.

1. Der zu prognostizierte, neu auftretende Lärm verursacht durch den An- und Abfahrtverkehr von den geplanten 16-17 Stellplätzen am Objekt Höllenstutz 1.

Hierzu ist zu zählen entsprechend der Anzahl der im Besitz der Bewohner des neuen Hauses befindlichen Fahrzeuge

- Verstärkter Lieferverkehr durch Kurier-, Express- und Paketdienste
- Parkplatz-Suchverkehr mit vergeblichen Auf- und Abfahrten zu den Stellplätzen, die nicht von der Straße eingesehen werden können, durch normal üblichen Besucherverkehr.

Die genannten Punkte werden nach unserer Meinung in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Punkt 12.1 Verkehrslärm in keinsten Weise berücksichtigt.

Generell möchten Franz Peter Eidel u. Anja Becker hierzu erklärend anführen, dass sich die Lage der vorgesehenen Stellplätze nahezu in exakter Lage gegenüber und in geringem Abstand zu den Wohnbereichen von Franz Peter Eidel u. Anja Becker befindet. Eine Lärmschutzverglasung haben die Fenster nicht.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die für Wohnzwecke üblichen Verkehre sind durch die Anwohner hinzunehmen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist beim Bau sicherzustellen. Hier gelten die entsprechenden Rechtsvorschriften. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

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

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

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

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Vom Vorhabenträger wird eine Abrückung der Zufahrtrampe entlang der Kante des Flurstücks 4276 zur Straße Höllenstutz gefordert, dies würde zu einer Verbesserung im vorderen Bereich der Straße führen. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Keinesfalls zu akzeptieren ist, dass seitens der Stadt Obernburg keine Ausdehnung des Bebauungsplans mit dessen Bebauungsmöglichkeiten auch für die Nachbargrundstücke erfolgt. Hier sollte in jedem Fall der Grundsatz „Gleiches Recht für alle“ gelten.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Grundsätzlich haben die Anlieger alle das Recht auf Antragstellung bei der Verfahrensträgerin auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Darüber hat das Gremium entsprechend zu entscheiden, wie dies auch im vorliegenden Fall erfolgt ist. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Aus den von Franz Peter Eidel u. Anja Becker genannten Gründen unter Einbeziehung der Einwände der Eheleute Neeb lehnen wir das Bauvorhaben der Höllenstutz GbR vollständig ab und fordern das Bauamt der Stadt Obernburg auf, von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren abzusehen und diesen sofort zu stoppen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme und Änderungen gemäß Beschluss „Neeb“.

2.4 Appel Anton und Barbara, Höllenstutz 4, 63785 Obernburg vom 08.02.2018

Die Stellungnahme der Eheleute Anja und Heiko Neeb wurde Anton und Barbara Appel erläutert. Als Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 4045/1 erklären sie hiermit, dass sie

1. sich den Erläuterungen der Familie Neeb anschließen und
2. daß sie die Stadt Obernburg bitten, dass Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Genehmigung eines Hauses im geplanten Volumen und Aussehen nicht weiter zu verfolgen und einzustellen.

Ergänzend zu den Ausführungen der Eheleute Neeb möchten Anton und Barbara Appel noch folgendes anmerken:

Insbesondere über die Verkehrs- und Parksituation, die heute schon sehr problematisch ist, machen sich Anton und Barbara Appel große Sorgen. Trotz Tiefgarage ist davon auszugehen, dass sich die angespannte Parksituation durch die neuen Anwohner noch verschlimmern wird. Die vielen Besucher werden unseres Ermessens in Unkenntnis der Straßengegebenheiten (Sackstraße ohne Wendemöglichkeit) und bei dem heute herrschenden Parkgebaren für ein völliges Parkchaos sorgen. Wer 5 Mal am Tag die Wildparker bitten muss, die Einfahrt frei zu machen, der kann Anton und Barbara Appel verstehen. Die heutige Verkehrssituation (kurvige Straßeneinmündung, steile, enge Sackstraße ohne Wendemöglichkeit und viele geparkte Autos) sorgt schon für ein hohes Verkehrsrisiko. Wenn die Straßenbenutzer sich dann voraussichtlich durch ein neues „Hochhaus“ fast verdoppeln, steigt das Unfallrisiko erheblich. Wenn man

trotz dieser Erkenntnis den überdimensionierten Neubau errichtet, dann ist das unverantwortlich und eine große Zumutung für die Anwohner, insbesondere für die ältere Generation.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Vom Vorhabenträger wird eine Abrückung der Zufahrtrampe entlang der Kante des Flurstücks 4276 zur Straße Höllenstutz gefordert, dies würde zu einer Verbesserung im vorderen Bereich der Straße führen. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Ferner ist eine substantielle Lärmbelastung im Bereich der Stellplatzanlage zu erwarten, z.B. durch das Zuschlagen der Autotüren, das durch die baulichen Gegebenheiten bestimmte laute Schallgeräusche verursacht. Zur nächtlichen Stunde bedeutet dies voraussichtlich enorme Störungen für die Nachbarn.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Durch das geplante Bauvorhaben erhöht sich die Verkehrsbelastung der Straße „Höllentutz“. Die Planung sieht insgesamt acht Wohneinheiten vor. Ausgehend von zwei PKW je Wohneinheit und einem angenommenen An- und Abfahren von jeweils 2-mal pro Tag, ergibt sich eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Straßenquerschnittes von ca. 64 PKW Bewegungen je Tag. Vom Höllentutz werden derzeit sieben Gebäude erschlossen.

Der tägliche Verkehr, DTV wird mit ~ 100 Kfz/d prognostiziert. Dies ergibt einen Verkehrsstärke M von 6 Kfz/h. Der LKW Anteil liegt bei Anliegerstraßen unter 5%. Somit ergibt sich ein $L_{r,T,N}$ von < 49 dB. Die Grenzwerte werden eingehalten.

Ferner achtet man ja üblicherweise und zu Recht auf das Stadtbild. Betrachtet man nur mal die Ansicht aus Elsenfelder Sicht. Anscheinend begehen die Obernburger wieder die Bausünden früherer Jahre. Anton und Barbara Appel empfinden den direkten Frontalanblick diese „Hochhauses“ als Zumutung.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Auf Basis der getroffenen Vorgaben zur Reduzierung des Baukörpers in der Höhe, zur Beschränkung auf ein Penthaus und zur weiteren Gliederung der Südwest-Fassade wird der Kritik Rechnung getragen. Sämtliche Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung ohne Abstandsflächenübernahmen nachzuweisen. (Diese Thematiken wurden bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans steigt, nach Ermessen von Anton und Barbara Appel der Wert des Grundstücks Flurnummer 4276 erheblich. Die Nachbargrundstückseigentümer erleiden voraussichtlich eine beträchtliche Wertminderung ihrer Grundstücke. Denn wer möchte neben einem „Hochhaus“ wohnen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die Entwicklung der Grundstückswerte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Wertermittlung ist von einer Vielzahl von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keinerlei Aussagen zur zukünftigen Entwicklung treffen.

Beim Bauvorhaben handelt es sich bauordnungsrechtlich nicht um ein Hochhaus. Durch die von der Verfahrensträgerin geforderte weitere Terrassierung und Gliederung der Fassade durch weitere Rücksprünge sollen der optische Eindruck und die Fernwirkung optimiert werden. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme und Änderungen gemäß Beschluss „Neeb“.

2.5 Plöchl Margit u. Ursula, Pflaumheimer Weg 4, 63785 Obernburg vom 09.02.2018

Frau Margit und Ursula Plöchl teilen mit, dass sie als gegenüberliegende Nachbarinnen von der Planung unmittelbar betroffen sind.

Margit und Ursula Plöchl 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:

In Anbetracht des bisherigen Maßstabs der bestehenden Bebauung besteht seitens der Verfahrensträgerin der Wunsch, eine höhere Nutzungsdichte zu erreichen. Das Verhältnis von Gebäude- zu Außenflächen im Bestand entspricht nicht mehr den heute üblichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aufgrund dessen, dass das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung nicht durch eine Bebauung nach § 34 BauGB zu realisieren ist, wurde auf Anraten des Landratsamtes ein Bebauungsplanverfahren angestoßen. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Die steile und enge Ein- und Ausfahrt vom Höllenstutz in den Pflaumheimer Weg ist schon jetzt nicht ungefährlich und diese Situation würde sich durch die mindestens 8 bis ca. 15 Autos der neuen Bewohner deutlich verschärfen. Vom vergrößerten Verkehrslärm ganz zu schweigen. Die Besucher der neuen Bewohner werden auch eher am Höllenstutz parken als die eigene hohe Zufahrt nutzen. Es gibt keine Bürgersteige am Höllenstutz, sodass auch hier größere Gefahren für die Fußgänger entstehen. Der Höllenstutz ist Teil des Rotweinwanderweges und wird viel und gerne von Wanderern benutzt.

Probleme sehen Frau Margit und Ursula Plöchl auch im Falle eines Brandes. Die enge und steile Zufahrt zu dem geplanten Wohnblock wird von einem Feuerwehrauto kaum befahrbar sein. Dies birgt große Gefahren für unser Wohnhaus in Holzbauweise.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Vom Vorhabenträger wird eine Abrückung der Zufahrtrampe entlang der Kante des Flurstücks 4276 zur Straße Höllenstutz gefordert, dies würde zu einer Verbesserung im vorderen Bereich der Straße führen. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Hinsichtlich des Lärms und des Brandschutzes wurden seitens der beteiligten Behörden keine Gutachten eingefordert oder Auflagen erteilt, die Lärmthematik wurde im Rahmen des Planungsprozesses berücksichtigt. (Diese Thematiken wurden bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Frau Margit und Ursula Plöchl schließen sich der Stellungnahme von Anja und Heiko Neeb vom 08.02.2018 vollumfänglich an und fordern die Stadt Obernburg auf von diesem Bebauungsplanverfahren sofort Abstand zu nehmen und das Verfahren einzustellen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme und Änderungen gemäß Beschluss „Neeb“.

2.6 Schnabel Ernst und Tilly, Höllenstutz 3, 63785 Obernburg vom 11.02.2018

Auch Ernst und Tilly Schnabel liegt die sechs Seiten umfassende Stellungnahme der Eheleute Anja und Heiko Neeb zur Kenntnis vor.

Als Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 4275 erklären wir hiermit, dass sie sich allen dort enthaltenen Angaben und Aussagen vollumfänglich anschließen.

Demzufolge bitten sie die Stadt Obernburg, dass Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Genehmigung der Errichtung eines 8-Familienwohnhauses im geplanten Volumen und Aussehen nicht weiter zu verfolgen und einzustellen.

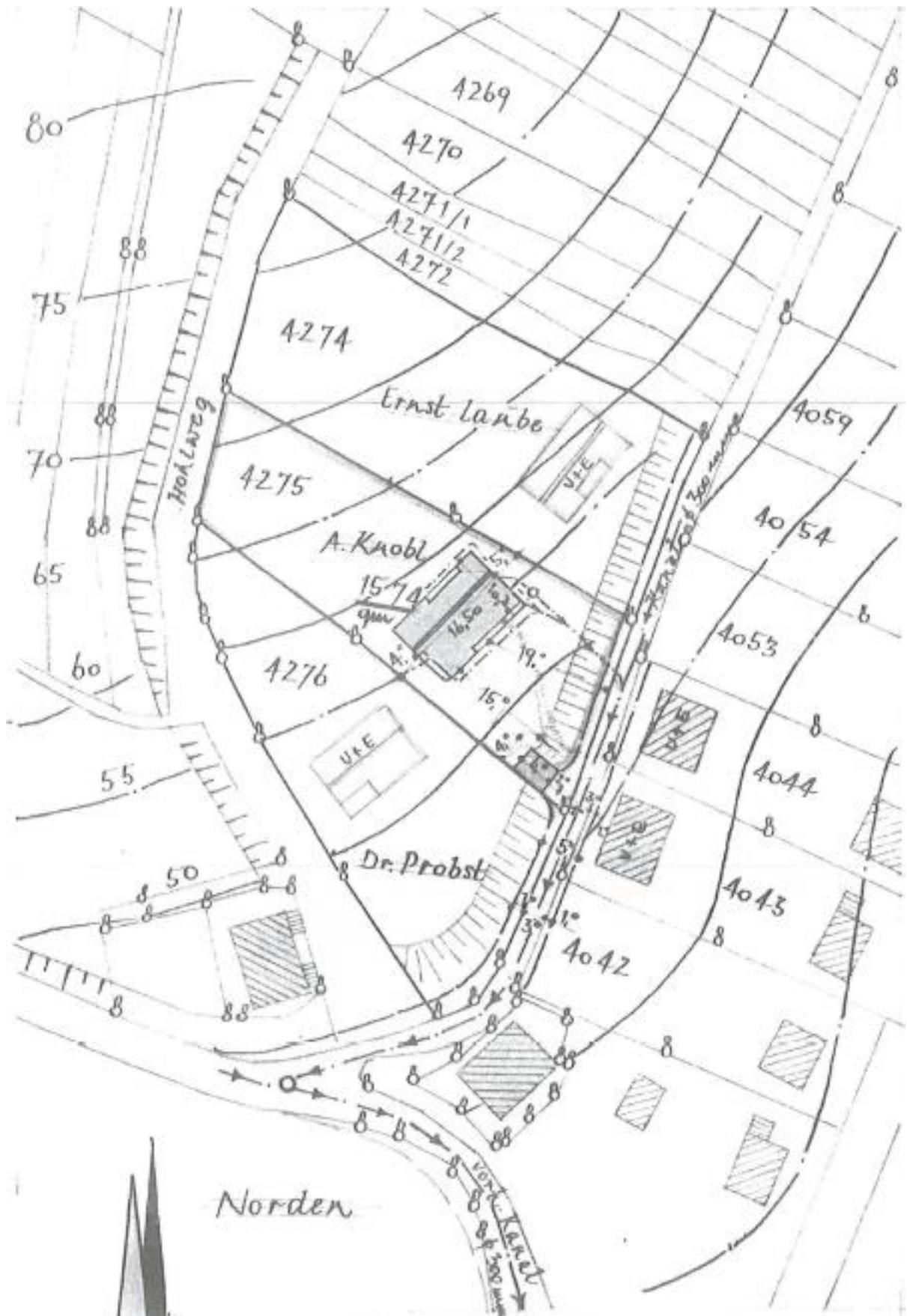
Ergänzend zu den Ausführungen der Eheleute Neeb führen Ernst und Tilly Schnabel in ihrer Eigenschaft als unmittelbare Nachbarn folgendes an:

Vorweg einige aufklärende Erläuterungen zur Historie:

Aus dem beiliegenden Lageplan (Kopie aus dem Bauplan von 10.02.1964 für unser Haus Höllenstutz 3) ist ersichtlich, dass auf der damaligen Umlegungsfläche drei Baugrundstücke entstehen sollten, jeweils bebaubar mit U+E-Wohnhäusern (ohne Kellergeschoss im herkömmlichen Sinne). Vorgesehen waren die Häuser

- a) Höllenstutz Nr. 1 (Flurnummer 4276) im Eigentum des seinerzeitigen Landrats des früheren Kreises Obernburg, Dr. Friedrich Probst,
- b) Höllenstutz Nr. 3 (Flurnummer 4275) im Eigentum des Architekten Alois Knobl und
- c) Höllenstutz Nr. 5 (Flurnummer 4274) im Eigentum des Kreisfachbeirates beim Landratsamt, Ernst Laube.

Die Häuser Knobl und Laube wurden gebaut, das Vorhaben Dr. Probst wurde nicht verwirklicht, da er plötzlich verstorben ist. Der Bauplatz blieb unbebaut. Kaufinteressenten zogen sich über vier Jahrzehnte hinweg ob der hohen Kaufpreisvorstellungen der Erbgemeinschaft Probst immer wieder zurück.



Zustand: 10.02.1964

Infolge Scheidung der Ehe von Herrn und Frau Knobl an unsere damals aus Fürstenfeldbruck bei München zugezogene 5-köpfige Familie.

Entgegen vielfach geäußerten gutgemeinten „Warnungen“ aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis haben Ernst und Tilly Schnabel die 59-stufige Außentreppe von der Straße zum Haus in Kauf genommen (einen anderen Zugang gab und gibt es bis heute nicht), weil das Haus wegen seiner Höhenlage eine einmalige Aussicht nach Westen, Süden und Osten bot, die sie bis heute für die Mühen des Treppensteigens entschädigt hat; aber auch, weil es schön in die Natur eingebettet war und ihrer Familie ausreichend Platz geboten hat. Es war Ernst und Tilly Schnabel zwar klar, dass das benachbarte Grundstück der Erbgemeinschaft Probst einmal bebaut werden würde; aber wenn, dann doch nur mäßig der ursprünglichen Planungsvorgabe, d.h. nur mit einem Haus mit Unter- und Obergeschoss, also einem Ein- oder höchstens Zweifamilienhaus. Eine solche Bebauung hätte weder die Familie Knobl noch uns als Hausnachfolger beeinträchtigt. Dieser Tatsache Rechnung tragend, hatte Herr Knobl beim Bau auch seine südwestliche Hausfront gestaltet, nämlich mit vier großen Fenstern mit Blick nach Süden, Südosten und Südwesten und einem Balkon mit Blick in alle Richtungen. Was Letzteres anbelangt, müssten Ernst und Tilly Schnabel künftig große Einschränkungen hinnehmen!

Was die negative Einstellung von Tilly und Ernst Schnabel zum geplanten Bauvorhaben anbelangt, wird die Bauerschaft voraussichtlich ins Feld führen, ihr gegenüber anfangs ihre Zustimmung vermittelt zu haben, was auch den Tatsachen entspricht. Die Gründe dafür, warum dies so war, aber auch, warum Tilly und Ernst Schnabel in der Folgezeit ihre Meinung geändert haben und das Bauvorhaben in Form und Ausmaß ablehnen, haben Tilly und Ernst Schnabel der Bauherrenschaft gegenüber bei dem Anliegergespräch vom 10. Januar 2018 im Pfarrheim im Beisein von Bürgermeister Fieger ausführlich dargelegt.

Nachfolgend die auf Seite 1 erwähnten Ergänzungen:

Unkalkulierbare Schäden für unser Haus:

Bei der jetzigen Planung muss nach Ansicht von Baufachleuten davon ausgegangen werden, dass direkt an ihrer Grundstücksgrenze Abgrabungen bis in eine Tiefe von bis zu 10 m stattfinden werden. Da der Untergrund bekanntlich sehr felsig ist, bedarf es dafür mit Sicherheit des Einsatzes schwerster Geräte. Wegen der bei deren Arbeit zwangsläufig entstehenden Bodenerschütterungen haben Ernst und Tilly Schnabel größte Bedenken und Ängste, was die Stabilität ihres Hauses anbelangt. Da beruhigt auch keineswegs die Zusage des nachträglichen Ausbesserns von möglichen sichtbaren Schäden, wenn dabei auch nicht sichtbare Risse im Mauerwerk entstanden sind. Diese Ängste sind nicht aus der Luft gegriffen und haben einen realen Bezug: Im November letzten Jahres hatten Ernst und Tilly Schnabel auf ihrem Grundstück einen Wasserrohrbruch, dessen Reparatur Baggerarbeiten bis zu einer Tiefe von 3 m im Abstand von ca. 15 m von unserem Haus entfernt notwendig machte. Die dabei entstandenen Erschütterungen waren im Haus eindeutig wahrzunehmen! Wer und was schützt ihr Haus vor den Folgen weit tieferer Abgrabungen im felsigen Untergrund in noch geringerem Abstand?

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bei der Planung und Ausführung durch den Vorhabenträger zu berücksichtigen. Vor Baubeginn wird von einem unabhängigen Sachverständigen der Gebäudebestand dokumentiert. Privatrechtliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers zur Sicherung des Baubestands und zur Wiederherstellung im Schadensfall sind nicht Bestandteil des Verfahrens.

Müllsammelstelle:

In der Planung ist vorgesehen, den Standort für die/den Müllbehälter an der Nordseite des Gebäudes unweit ihrer Grundstücksgrenze einzurichten. Aus verständlichen Gründen stimmen Ernst und Tilly Schnabel dem auf keinen Fall zu, auch nicht bei einem aufgrund einer evtl. Umplanung entstehenden weniger massigen Gebäude.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Der Standort der Müllsammelstelle ist verkehrsgünstig zu wählen und soll die Nachbarn nicht unnötig beeinträchtigen.-

Lärmbelästigung:

Es muss erwartet werden, dass bei acht Familien, den Besucherverkehr noch gar nicht mitgerechnet, ein sehr reger Fahrzeugverkehr stattfindet, bedingt durch die Anzahl der Hausbewohner, die geografische Lage des Grundstücks und das heutzutage übliche Verhalten der Menschen, möglichst alle Besorgungen, Erledigungen und Verpflichtungen des täglichen Lebens per Auto abzuwickeln. Es ist ferner davon auszugehen, dass mindestens bei der Heimkunft jedes Fahrzeugs (tagsüber und nachts!) wegen der aufgrund der Bodengegebenheiten ungewöhnlich kurvigen und steilen Anfahrt zu den PKW-Stellplätzen lautes Motorengeheul entsteht, wozu dann noch das Türenzuschlagen beim Verlassen der Fahrzeuge kommt. Die Planung sieht sechzehn zur Straße hin offene Stellplätze vor, von denen man annehmen kann, dass sie alle belegt und entsprechend frequentiert werden. Hat man sich seitens der Bauherrschaft über die alleine dadurch schon entstehende Lärmkulisse keine Gedanken gemacht? Wird erwartet, dass Ernst und Tilly Schnabel und die direkten Anlieger, überwiegend bestehend aus Menschen nahe Achtzig und darüber mit entsprechend leichtem nächtlichem Schlaf, diese Lärmkulisse einfach hinnehmen? Wo bereits jetzt schon der bisherige ständig zunehmende Verkehr auf dem Pflaumheimer Weg mit PKW's, LKW's und schweren landwirtschaftlichen Gespannen (auch zur Nachtzeit) Anlass zu vielfachen, massiven Beschwerden gibt?

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Das Landratsamt Immissionsschutz wurde zur Lärmthematik im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses angehört und hat der Stadt diesbezüglich keine Auflagen auferlegt. Dieses Ergebnis ist dementsprechend in die Begründung eingegangen und es wurden keine Gutachten angefertigt. Auch während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kamen diesbezüglich keine Forderungen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde die Frage des Lärms eingehend berücksichtigt. Die für Wohnzwecke üblichen Verkehre sind durch die Anwohner hinzunehmen. Dem Vorhabenträger wird eine deutliche Übererfüllung des Stellplatznachweises empfohlen. (Diese Thematiken wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Feststellung zur Beratung im Bauausschuss:

Ein anderer Umstand, die Behandlung einer Sache im Bauausschuss der Stadt betreffend, bei der ein Ausschussmitglied selbst betroffen ist, hält Ernst und Tilly Schnabel für sehr überdenkenswert:

Gängige Praxis ist bei der Stadt Obernburg, dass der Betreffende bei Beratung und Abstimmung in öffentlicher Sitzung zwar den Sitzungstisch, nicht aber den Sitzungsraum verlässt. Als Besucher der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 13.12.2017 unter Vorsitz des 2. Bürgermeisters habe ich folgendes erlebt: Als der TOP „Bausache Höllenstutz-GbR“ aufgerufen wurde, wurde gleichzeitig das Ausschussmitglied Hubert Klimmer als unmittelbar Beteiligter (Gesellschafter der GbR) gemäß den Gepflogenheiten gebeten, den Sitzungstisch zu verlassen. Er nahm daraufhin in der ersten Zuschauerreihe Platz und saß damit einem Teil der übrigen Bauausschussmitglieder zwar schweigend, aber Aug' in Aug' nur ein paar Meter entfernt gegenüber. Ich will niemandem etwas unterstellen. Wenn aber jemand meint, dass unter diesen Umständen eine freie, offene und unbeeinflusst geführte Ausschussberatung über die Sache eines Kollegen mit dem Ergebnis einer nach bestem Wissen und Gewissen sowie ausschließlich am Gemeinwohl orientierten Abstimmung möglich ist, muss er schon sehr gutgläubig sein. Deshalb damals ganz sicher auch die wenigen Wortmeldungen, bevor mit nur einer Gegenstimme zu Gunsten der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgestimmt wurde. Wohingegen beim nächsten TOP, wo es um das vergleichsweise unbedeutende Thema „Stellplatz für Glascontainer im Stadtteil Eisenbach“ ging, eine äußerst lebhaft und ausgedehnte Diskussion stattfand, an der sich alle Fraktionen eifrig beteiligten.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Es handelte es sich hierbei um den öffentlichen Teil der Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses. Grundsätzlich gilt, dass die Öffentlichkeit dieser als Publikum beiwohnen kann. Auch der Verfahrensträger ist Teil der Öffentlichkeit und hat daher ein Anrecht auf Teilnahme an der Sitzung im Publikum. Dies ist vom Gesetzgeber so vorgesehen und keine besondere Praxis der Verfahrensträgerin. Anders ist dies bei nicht-öffentlichen Sitzungen, hier muss die betroffene Person auch den Raum verlassen.

Abschließend legen Ernst und Tilly Schnabel Wert auf die Feststellung -und damit sind sie sich mit dem überwiegenden Teil der Anlieger des Höllenstutzes einig-, dass mit der Ablehnung des in Frage stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Höllenstein“ eine angemessene Bebauung ihres Nachbargrundstücks nicht verhindert werden soll. Ein neues Bauvorhaben sollte sich aber in die am Höllenstutz in baulicher Hinsicht bestehende Harmonie (und vorhandene Eintracht der Anlieger!) einfügen, damit eine schöne und gefällige Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz darstellen und deshalb -auch hinsichtlich seiner Folgewirkungen- für alle Anwohner akzeptierbar sein. Und das ist das aktuell vorliegende Baugesuch der Höllenstutz-GbR, wie die zahlreiche Kritik zeigt, eindeutig nicht! Wie sagte doch der Noch-Minister und künftige Bayer. Ministerpräsident Markus Söder dieser Tage im Main-Echo-Gespräch über die neue Wohnungsbauintiative des Landes Bayern: Er wolle „kein reines Verdichten von Wohn- und Baugebieten“, ferner „wichtig ist mir, dass keine Bettenburgen entstehen, sondern dass wir intelligent und ästhetisch zugleich bauen“ und weiter, „es soll nicht in die Höhe und nicht in die Breite gebaut werden“.

Seit Bekanntmachung der Neuaufstellung des in Frage stehenden Bebauungsplanes und der Möglichkeit, in die Planunterlagen Einsicht zu nehmen, herrscht am Höllenstutz helle Aufregung!

Ernst und Tilly Schnabel appellieren daher an Bauamt, Bürgermeister und Stadtrat, all den bisher vorgebrachten und noch eingehenden Einwänden, Kritiken, Beschwerden und Bitten die ihnen gebührende Aufmerksamkeit und Würdigung zukommen zu lassen und dem Gemeinwohl Vorrang vor privatem Interesse einzuräumen! Ihre Ablehnung basiert weder auf Neid, Missgunst oder bösem Willen, sondern ist ausschließlich getragen von persönlicher Sorge um die Zukunft am Höllenstutz, von Sorge um Nachbarn und Mitbewohner und der Sorge um das eigene Hab und Gut – nicht zuletzt aber auch um das Bild unserer Stadt.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme und Änderungen gemäß Beschluss „Neeb“.

Der Standort der Müllsammelstelle ist verkehrsgünstig zu wählen und soll die Nachbarn nicht unnötig beeinträchtigen.

2.7 Sigrid Koch, Pflaumheimer Weg 7, 63785 Obernburg

vom 14.02.2018

Frau Koch bittet um folgende Belange:

„Wenn die Baumaßnahme am Höllenstutz beginnt, soll der Pflaumheimer Weg frei bleiben und nicht für den Baustellenbetrieb gesperrt werden. Für die geplanten Wohnungen sollen genügend Stellplätze vorhanden sein, damit der Pflaumheimer Weg nicht als Parkplatz genutzt wird.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Ausführung des Vorhabens berücksichtigt. Es werden mehr Stellplätze gefordert, als nach der Stellplatzsatzung notwendig wären. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

2.8 Manuel Rausch & Lena Heiderich, Pfalzstr. 5, 63785 Obernburg

vom 14.02.2018

Manuel Rausch & Lena Heiderich wohnen seit fast zwei Jahren in Obernburg zur Miete und arbeiten beide bei der Pirelli Deutschland GmbH in Breuberg.

Obernburg ist für sie aufgrund der Nähe zum Arbeitsplatz und gleichfalls die Anbindung zum Rhein Main Gebiet der ideale Wohnort. Obernburg besticht ebenfalls durch seinen ländlichen Charme und zugleich durch eine gute Versorgung und Anbindung (Kindergarten, Nahversorgung, Ärzte).

Aus diesem Grunde haben sie sich entschlossen, ihren Lebensmittelpunkt langfristig nach Obernburg zu verlegen und in Wohneigentum zu investieren.

Bedauerlicherweise gestaltet sich die Suche nach attraktiven Eigentumswohnungen in Obernburg als schwierig. Aus diesem Grunde mussten Manuel Rausch & Lena Heiderich ebenfalls beginnen nach Eigentum in umliegenden Gemeinden zu schauen.

Mit großem Interesse verfolgen Manuel Rausch & Lena Heiderich derzeit die Entwicklung des bauvorhabenbezogenen Bebauungsplanes am Höllenstutz, den sie an dieser Stelle begrüßen. Den vorliegenden Bebauungsplan betrachten Manuel Rausch & Lena Heiderich als äußerst gelungen. Er wird den Schwierigkeiten des Grundstücks sehr gerecht. Die terrassenförmige Bauweise nimmt den Höhenzug des Berges mit auf und ermöglicht mit dem innenliegenden Treppenhaus barrierefreies und behindertengerechtes Wohnen, was in Obernburg ihres Wissens nach selten der Fall ist. Schon sehr lange suchen wir auf unterschiedlichen Ebenen nach der Möglichkeit in Obernburg stadtnah gelegen, barrierefrei, behindertengerecht und attraktiv zu wohnen.

Manuel Rausch & Lena Heiderich sind sehr froh darüber, endlich eine Möglichkeit gefunden zu haben, in Obernburg ihren Lebensmittelpunkt zu belassen und nicht weg ziehen zu müssen. Sie sind gerne in Obernburg und möchten Sie hiermit ermutigen den Schritt zu gehen und neues Wohnen zu verwirklichen.

Beschlussempfehlung:
Zur Kenntnis genommen.

2.9 Plöchl Karin, Max und Nora, Schneider Armin,
Seeweg 56a, 63906 Erlenbach

vom 14.02.2018

Mit Entsetzen haben Karin, Max und Nora Plöchl sowie Armin Schneider die Pläne des oben genannten Bauvorhabens gesehen.

Das Elternhaus von Karin Plöchl, Pflaumheimer Weg 4 / Ecke Höllenstutz, in dem ihre Mutter, Schwiegermutter / Oma und meine Schwester, Schwägerin / Tante wohnen, liegt direkt unterhalb des Bauplatzes.

Der geplante Flachdach-Bau mit 9 Wohneinheiten passt weder vom Baustil noch von der Größe in das Wohngebiet, in dem sich nur zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit Giebel-dächern befinden und ein harmonisches Stadtbild am Rande von Obernburg ergeben. Dahinter kommen Wald, Wiesen und Felder. Da das nördliche Stadtgebiet in Hanglage liegt, ist das geplante Gebäude auch von weitem zu sehen, selbst von über den Main liegenden Gemeinden. Deutlich ist zu erkennen, wie fehl am Platz es ist, aufgrund seiner riesigen quaderförmigen Bauweise im ansonsten harmonischen Gefüge der anderen Wohnhäuser. Der Höllenstutz ist eine kurze sehr schmale Sackgasse, die in einer sehr engen und steilen Kurve vom Pflaumheimer Weg hochführt ohne Bürgersteige.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Auf Basis der getroffenen Vorgaben zur Reduzierung des Baukörpers in der Höhe, zur Beschränkung auf ein Penthaus und zur weiteren Gliederung der Südwest-Fassade wird der Kritik Rechnung getragen. Sämtliche Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung ohne Abstandsflächenübernahmen nachzuweisen. (Diese Thematiken wurden bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die neuen Bewohner bringt erhöhten Lärm und Parkplatzprobleme.

Die geplanten Parkplätze reichen für Besucher der neuen Bewohner keineswegs aus, sodass diese im Höllenstutz parken werden, was die Gefahren für die jetzigen Bewohner des Höllenstutzes erhöht, da die Straße ohne Bürgersteig schon jetzt unübersichtlich ist. Zudem versperren parkende Autos auf dem Höllenstutz die Garageneinfahrten der jetzigen Bewohner.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Vom Vorhabenträger wird eine Abrückung der Zufahrtrampe entlang der Kante des Flurstücks 4276 zur Straße Höllenstutz gefordert, dies würde zu einer Verbesserung im vorderen Bereich der Straße führen. (Diese Thematik wurde bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.). Hinsichtlich des Lärms und des Brandschutzes wurden seitens der beteiligten Behörden keine Gutachten eingefordert oder Auflagen erteilt. Die Lärmthematik wurde im Planungsprozess berücksichtigt. (Diese Thematiken wurden bereits in der vorherigen Abwägung „Neeb“ berücksichtigt.)

Der Rotweinwanderweg, ein beliebter Wanderweg führt über den Höllenstutz, auch diese Wanderer wären mehr gefährdet.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der damit einhergehenden reduzierten Geschwindigkeit des motorisierten Individualverkehrs, ist nicht von einem höheren Unfallrisiko für Wanderer auszugehen. Wanderaktivitäten finden außerdem meist in verkehrsschwachen Zeiten, insbesondere am Wochenende, statt.

Große Bedenken haben wir ebenfalls, dass im Falle eines Brandes den Löschfahrzeugen, den Hilfskräften und der Polizei die Zufahrt versperrt sein könnte. Das bedeutet eine große Gefahr für alle Wohngebäude. Mein Elternhaus ist ein Haus in Holzbauweise.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Dem Umstand wird durch die oben genannte Abrückung der Zufahrtsrampe Rechnung getragen.

Der Behindertenbus, der 2x täglich eine junge Frau, die im vorletzten Haus der Straße wohnt, abholt und wieder zurückbringt, hätte vermutlich aufgrund der erhöhten Behinderungen oft noch größere Probleme, oder es wäre sogar unmöglich, durchzukommen.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geschilderte Parksituation ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Die Stadt Obernburg schlägt vor, dass dies gemeinsam mit den Anwohnern an einem runden Tisch erörtert und nach einer Lösung gesucht werden soll. Die aktuellen Regelungen der StVO sind bereits im Bestand anzuwenden (d.h. Parkverbot bei einer verbleibenden Restfahrbahnbreite von weniger als 3,10 m und vor Grundstücksein- bzw. -ausfahrten generell). Die nun von der Verfahrensträgerin geforderte Verbreiterung auf Standards soll die Situation verbessern.

Und zudem verliert unseres Erachtens das gesamte nördliche Stadtrandgebiet durch dieses absolut nicht in das dortige Stadtbild passende Gebäude an Wohnwert, was in Folge den Hauswert der jetzigen Häuser erheblich senken wird.

Stellungnahme der Stadt Obernburg und des Büro Wilz:

Die Entwicklung der Grundstückswerte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Wertermittlung ist von einer Vielzahl von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keinerlei Aussagen zur zukünftigen Entwicklung treffen.

Plöchl Karin, Max u. Nora sowie Schneider Armin liegt die Stellungnahme von Heiko und Anja Neeb, Pflaumheimer Weg 8 B, 63785 Obernburg zu oben genannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Sie schließen sich all die dort aufgeführten Angaben vollumfänglich an.

Plöchl Karin, Max u. Nora sowie Schneider Armin fordern die Stadt Obernburg auf, von dem geplanten Vorhaben Abstand zu nehmen.

Beschlussempfehlung:

Kenntnisnahme und Änderungen gemäß Beschluss „Neeb“.

Nach Vorliegen des Behandlungsergebnisses des Bauausschusses können die Ergänzungen in den Plan eingearbeitet, die Begründung fortgeschrieben und das Planverfahren fortgesetzt werden.

Beschlussvorschlag zum weiteren Planungsablauf:

Die Verwaltung wird beauftragt den Vorhabenträger über das Abwägungsergebnis zu unterrichten und die beschlossenen Änderungen der Planung mit diesem zu veranlassen. Die überarbeitete Planung soll dem Gremium erneut zur Beurteilung vorgelegt werden. Die Einwendungsgeber sind über das Abwägungsergebnis zu unterrichten.

Ja 8 Nein 2 beschlossen

TOP 5 Baugenehmigung - Dr. - Kittel - Weg 2, Fl. Nr. 5544/534 - Nachtrag Aufstockung eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung Beratung und Beschlussfassung
--

Sachverhalt:

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

Beschreibung:

Der Antragsteller plant die Aufstockung seines Wohnhauses in Form eines Staffelgeschosses.

Rechtslage:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Rüdhölle“ im reinen Wohngebiet.

Es war eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) 0,60 beantragt.

Bei der Prüfung am Landratsamt wurde festgestellt, dass die Überschreitung der GFZ nicht nur 0,02 sondern 0,37 beträgt. Folglich wird hierfür eine Anpassung der Befreiung und erneute Zustimmung durch das Gremium benötigt.

Die Befreiung kann seitens der Verwaltung in diesem Fall in Aussicht gestellt werden, da in unmittelbarer Nähe bereits vergleichbare Befreiungen erteilt wurden. Die Überschreitungen bezüglich der eingeschossigen Bauweise und der Geschossflächenzahl berühren in diesem Fall nicht die Grundzüge der Planung. Die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) sind erfüllt.

Die Unterschriften der beiden Nachbarn liegen nicht vor. Laut Aussage des Antragstellers haben diese die Unterschrift verweigert.

Beschluss:

Dem Antrag Aufstockung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung ([REDACTED]), Fl. Nr. 5544/534, Gemarkung Obernburg wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird erteilt.

Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der festgesetzten Geschossflächenzahl wird zugestimmt.

einstimmig beschlossen

TOP 6	Genehmigungsfreistellung - Ferienstraße 11, Fl.Nr. 1863, 1860/7 Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage Kenntnisnahme
--------------	---

Sachverhalt:

Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren

Beschreibung:

Die Antragsteller planen den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage.

Rechtslage:

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

Auf dem Grundstück sind eine Garage und ein Stellplatz vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Es wird empfohlen die Fl.Nrn. 1863 + 1860/7 zu verschmelzen.

zur Kenntnis genommen

TOP 7	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Kaisergasse 10, Fl.Nr. 209 Sanierung der Außenfassade Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG - Ensemble

Beschreibung:

Der Antragsteller möchte die Außenfassade erneuern, die Fensterumrandungen komplett austauschen, die Hochterrasse und den Schornstein sanieren und die Regenrinne und Fallrohre ersetzen.

Rechtslage:

Das Anwesen liegt im Bereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes im Ensemble. Es gilt die Baugestaltungssatzung.

Anfang 2017 fand ein Termin mit dem Sanierungsberater Herrn Tropp statt. Damals wurde folgendes festgehalten:

- Fensterumrandungen in Holz (Lärche oder Douglasie), farbig lasiert.
- Ausbildung von Außenfensterbrettern und Stützabdeckungen in Zinkblech mit Entwässerungsabkantung.

- Außenfassade: Lose Putzteile abschlagen; Ergänzung von Putzträgergewebe; Neuanputzen schadhafter Zonen.
- Die Farbabstimmung der Außenfassade und Fensterumrandungen sollte zu gegebenem Zeitpunkt mit dem Sanierungsplaner vor Ausführung erfolgen.

Der Antrag auf Förderung im Rahmen des kommunalen Förderprogramms liegt vor. Für die weitere Bearbeitung wird die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis benötigt.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum Vorhaben Sanierung der Außenfassade im Ensemblebereich (), Fl.Nr. 209, Gemarkung Obernburg, nach Art. 6 Abs. 1 DSchG (Ensemble) geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 8	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Lindenstraße 2, Fl.Nr. 1755 Platzgestaltung Lindenstraße/ Burenstraße Beratung und Beschlussfassung
--------------	--

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG - Bodendenkmal

Beschreibung:

Für die Platzgestaltung Lindenstraße/Burenstraße werden Bodeneingriffe erforderlich.

Dies erfolgt für den Erhalt der Kellermauer beim Abriss, die Abgrabung der Platzfläche für Pflaster und Unterbau, den Aushub für eine Stadtlinde, die Fundamente für Fahrradständer und Stadtmodell, die Fundamente für Bushaltestelle und Bänke, das Fundament für die Betonsteinmauer und das Fundament für Pfeiler.

Die genauen Maße sind der Anlage zum Antrag zu entnehmen.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum denkmalschutzrechtlichen Antrag Platzgestaltung Lindenstraße/ Burenstraße (Stadt Obernburg), Fl.Nr. 1755, Gemarkung Obernburg, nach Art. 7 Abs. 1 DSchG (Bodendenkmal) geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 9	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis - Untere Wallstraße 24, Fl.Nr. 1542 Soziale Integrationsstätte Obernburg Beratung und Beschlussfassung
--------------	---

Sachverhalt:

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG - Bodendenkmal

Beschreibung:

Für die Sanierung und der Umbau des alten Kindergartens zu einer Sozialen Integrationsstätte werden Bodeneingriffe erforderlich.

Dies erfolgt im Gebäude für die neue Bodenplatte, für zwei Fundamente und für den Aufzugschacht. Im Außenbereich für die Pflasterfläche, die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser, die Treppenanlage und die Erweiterung des Kellers unterhalb der Pflasterfläche vor dem Eingang.

Die genauen Maße sind der Anlage zum Antrag zu entnehmen.

Beschluss:

Es werden keine Bedenken zum denkmalschutzrechtlichen Antrag Soziale Integrationsstätte (Stadt Obernburg), Fl.Nr. 1542, Gemarkung Obernburg, geäußert.

einstimmig beschlossen

TOP 10 Anfragen

TOP 10.1 Wandgestaltung der Unterführungen zu den Mainanlagen

TOP 10.2 Beachvolleyballplatz - Sachstand

TOP 10.3 Gedenkkreuz - Toter am Apfelblütenfest

TOP 10.4 Pausenhof - Johannes-Obernburger-Schule

TOP 10.5 Durchstich Frühlingstraße - Sachstand

TOP 10.6 Verwilderte Grundstücke

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Dietmar Fieger um 21:56 Uhr die öffentliche Sitzung des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses.

Dietmar Fieger
1. Bürgermeister

Cornelia Zimmermann
Schriftführer/in