



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

**Sitzung des Umwelt-, Bau- u.  
Grundstücksausschusses**

---

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| <b>Sitzungsnummer:</b>       | <b>UBGA/056/2013</b>    |
| Sitzungsdatum:               | Montag, 16.09.2013      |
| Beginn<br>öffentlicher Teil: | 19:16 Uhr               |
| Ende<br>öffentlicher Teil    | 20:26 Uhr               |
| Ort, Raum:                   | Sitzungssaal im Rathaus |

**Zur Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses waren anwesend:**

| <b><u>Name:</u></b>       | <b><u>Bemerkungen:</u></b>          |
|---------------------------|-------------------------------------|
| <u>1. Bürgermeisterin</u> |                                     |
| Huber, Birgit             |                                     |
| <u>UBGA-Mitglieder</u>    |                                     |
| Chille, Heidi             |                                     |
| Heinl, Peter              |                                     |
| Hetterich, Werner         |                                     |
| Holzammer, Gerd           | entschuldigt                        |
| Jäger, Christian          |                                     |
| Peter, Thomas             |                                     |
| Schmitt, Lothar           |                                     |
| Schwarz-Boeck, Jürgen Dr. |                                     |
| Taschner, Anneliese       |                                     |
| Zwanziger-Bleifuß, Gudrun |                                     |
| <u>Stellvertreter</u>     |                                     |
| Eisen, Renate             | Vertretung für Herrn Gerd Holzammer |
| <u>Schriftführer/in</u>   |                                     |
| Gabriel, Bernd            |                                     |
| <u>von der Verwaltung</u> |                                     |
| Kleinlein, Peter          |                                     |
| Kölsch, Renate            |                                     |
| Kühnlein, Markus          |                                     |
| Seubert, Klaus            |                                     |

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) – 47 (3) GO ist gegeben.

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 55. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (elektronische Nr. 55a) vom 26. August 2013 (öffentlicher Teil)
- 2 . Erweiterung des P & R Platzes am Bahnhofpunkt Unterasbach;  
hier: Anordnung der Stellplätze
- 3 . Erneuerung der Eisenbahnbrücke über die Gutzberger Straße in Rehdorf
- 4 . Vollzug des Baugesetzbuches;  
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68/8 "Albrecht-Dürer-Straße/Bachstraße";  
hier: Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes
- 5 . Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück mit der Fl. Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach
- 6 . Bauantrag zur Errichtung eines Carports in der Bachstraße 24 auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 57/4, Gemarkung Oberasbach;  
hier: Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze
- 7 . Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Wohnungen und Tiefgarage in der Bahnhofstraße 10 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 592/3, Gemarkung Oberasbach
- 8 . Bauvoranfrage zum Umbau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und dem Neubau einer Behindertenwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 759/15, Gemarkung Oberasbach, in der Schillerstraße
- 9 . Nachverdichtung im Ortsteil Unterasbach und auf der Petershöhe;  
hier: Bauleitplanung und Festlegung der Grundlage für den Nachweis der Kanäle
- 10 . Neubau des Kinderhortes an der Pestalozzischule;  
hier: Beauftragung Klempnerarbeiten, Flachdacharbeiten, Außenputz - Wärmedämmverbundsystem
- 11 . Mitteilungen
- 12 . Anfragen
  - 12.1 . Anfrage StR Heintl
  - 12.2 . Anfrage StRin Eisen
- 13 . Bauanträge

## I. Öffentlicher Teil

Frau Erste Bürgermeisterin Huber eröffnet um 19:16 Uhr die 56. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörer, Herrn Gräßle und die Mitarbeiter der Verwaltung.

Sie weist darauf hin, dass die Sitzung etwas verspätet beginnt, weil vor der Sitzung Ortsbesichtigungen zu den Tagesordnungspunkten 2, 3 und 6 stattgefunden haben.

Sie stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde.

Stadtrat Holzammer ist entschuldigt; er wird von Stadträtin Eisen vertreten. Die übrigen Mitglieder sind anwesend. Der Ausschuss ist damit vollzählig und beschlussfähig.

Anschließend stellt die Vorsitzende die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zur Abstimmung.

Beschluss: einstimmig beschlossen

*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zu.

### **TO-Punkt 1:**

#### **Genehmigung der Niederschrift der 55. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (elektronische Nr. 55a) vom 26. August 2013 (öffentlicher Teil)**

Beschluss: einstimmig beschlossen

*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 55. Sitzung vom 26. August 2013 zu.

### **TO-Punkt 2:**

**S-1172**

#### **Erweiterung des P & R Platzes am Bahnhofpunkt Unterasbach; hier: Anordnung der Stellplätze**

Beschluss: einstimmig beschlossen

*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt das Bauamt, zusätzliche Stellplätze am P & R Platz Unterasbach in Form von Querparkbuchten herzustellen. Die Maßnahme ist so vorzusehen, dass zukünftig auch auf der Südseite der Zufahrtsstraße durchgehend Querparkbuchten hergestellt werden. Die erforderliche Anzahl der Bäume ist zu beseitigen; dabei ist zu prüfen, ob Ersatzbäume gepflanzt werden oder ein bis zwei vorhandene Bäume in Baumscheiben erhalten werden können. Die Baumaßnahme ist möglichst in einem Zug bis zum Jahresende durchzuführen.

**Erneuerung der Eisenbahnbrücke über die Gutzberger Straße in Rehdorf**I. Beschluss: mehrheitlich abgelehnt

dafür: 1 dagegen: 10 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss legt im Hinblick auf die Erneuerung der Eisenbahnbrücke über die Gutzberger Straße im Ortsteil Rehdorf zunächst folgendes fest:

- Die lichte Durchfahrtshöhe für Fahrzeuge soll auf 3,80 m erhöht werden.
- Der Feuerlöschteich ist aus Gründen des Brandschutzes und der Ortsgestaltung zu erhalten; eine geringe Lage-, bzw. Formveränderung ist möglich. Das Volumen des Teiches ist in etwa beizubehalten; vorrangig soll der Weiher in seiner jetzigen Form insgesamt erhalten bleiben, wobei besonderer Wert auf die gestalterische Einbindung des Objekts in die Umgebung gelegt werden soll.
- Einer Tieferlegung der Straße und der Feld- und Waldwege wird zugestimmt, die Längsneigung soll 9% nicht überschreiten.
- Vor der Zustimmung der Stadt Oberasbach zum Eingriff in die städtischen Böschungen und in die dort befindliche zum Teil wertvolle Bepflanzung (u.a. Flächen gemäß Biotopkartierung) sind der Stadt Oberasbach Planunterlagen vorzulegen, die den Eingriff darstellen. Der Eingriff ist landschaftsplanerisch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem für die Stadt Oberasbach tätigen Landschaftsplaner zu bewerten. Ersatzmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen und darzustellen.

Die entsprechenden Planungen sind dem UBGA vorzulegen und dessen Zustimmung ist einzuholen. Danach wird der Eingriff in die städtischen Flächen in Aussicht gestellt.

- Die Brückenbaumaßnahme ist auf die zwischen der Stadt Oberasbach und der DB AG angedachte Sanierung der Ableitung des Niederschlagswassers aus den dortigen Gebiet abzustimmen.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Bahngräben und den Drainagen entlang der Bahnlinie ist planerisch darzustellen und ordnungsgemäß zu lösen.
- Über die Aufteilung der Kosten der Entwässerungsmaßnahme ist eine Vereinbarung zwischen der Bahn und der Stadt Oberasbach vorzubereiten und abzuschließen.

-.-

II. Weiterer Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss legt im Hinblick auf die Erneuerung der Eisenbahnbrücke über die Gutzberger Straße im Ortsteil Rehdorf zunächst folgendes fest:

- Die lichte Durchfahrtshöhe und -breite für Fahrzeuge soll mindestens der bestehenden, alten Brücke entsprechen.
- Der Feuerlöschteich ist aus Gründen des Brandschutzes und der Ortsgestaltung zu erhalten; eine geringe Lage-, bzw. Formveränderung ist möglich. Das Volumen des Teiches ist in etwa beizubehalten; vorrangig soll der Weiher in seiner jetzigen Form insgesamt erhalten bleiben, wobei besonderer Wert auf die gestalterische Einbindung des Objekts in die Umgebung gelegt werden soll.
- Einer Tieferlegung der Straße und der Feld- und Waldwege wird zugestimmt, die Längsneigung soll 9% nicht überschreiten.
- Vor der Zustimmung der Stadt Oberasbach zum Eingriff in die städtischen Böschungen und in die dort befindliche zum Teil wertvolle Bepflanzung (u.a. Flächen

gemäß Biotopkartierung) sind der Stadt Oberasbach Planunterlagen vorzulegen, die den Eingriff darstellen. Der Eingriff ist landschaftsplanerisch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und einem für die Stadt Oberasbach tätigen Landschaftsplaner zu bewerten. Ersatzmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind vorzusehen und darzustellen.

Die entsprechenden Planungen sind dem UBGA vorzulegen und dessen Zustimmung ist einzuholen. Danach wird der Eingriff in die städtischen Flächen in Aussicht gestellt.

- Die Brückenbaumaßnahme ist auf die zwischen der Stadt Oberasbach und der DB AG angedachte Sanierung der Ableitung des Niederschlagswassers aus den dortigen Gebiet abzustimmen.
- Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Bahngräben und den Drainagen entlang der Bahnlinie ist planerisch darzustellen und ordnungsgemäß zu lösen.
- Über die Aufteilung der Kosten der Entwässerungsmaßnahme ist eine Vereinbarung zwischen der Bahn und der Stadt Oberasbach vorzubereiten und abzuschließen.

#### **TO-Punkt 4:**

**S-1029/2**

**Vollzug des Baugesetzbuches;  
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68/8 "Albrecht-Dürer-  
Straße/Bachstraße";  
hier: Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes**

#### **A) Würdigung der Einwendungen aus der öffentlichen Auslegung, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

I. N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg

Beschluss: einstimmig beschlossen  
*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Ihre Hinweise und Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und die zugesandten Leitungsbestandspläne auf ihre Bedeutsamkeit für diese Bauleitplanung gesichtet.

Eventuell von der Planung betroffene weitere Anlagenbetreiber wurden als Träger öffentlicher Belange ebenfalls im Bauleitplanverfahren beteiligt – ihre gegebenenfalls abgegebene Stellungnahme berücksichtigt.

Die Leitungsträger werden grundsätzlich rechtzeitig vor Straßenbaumaßnahmen von der Stadt Oberasbach eingebunden.

#### **B) Satzungsbeschluss**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
*dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Auf Grund der § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548 ff.), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und Art. 23 der Gemeindeord-

nung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366), erlässt die Stadt Oberasbach die Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68/8 „Albrecht-Dürer-Straße/Bachstraße“ sowie seiner 1. Änderung.

Die Planungsunterlagen (Stand: 02.09.2013) werden Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

**TO-Punkt 5:**

**S-1181**

**Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Grundstück mit der Fl. Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt dem Erlass einer Einbeziehungssatzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach, nicht zu. Der Ortsrand wird bereits durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt und insoweit als Innenbereich angesehen. Die Bereiche südlich und östlich der Wohngebäude mit den Hausnummern Sudetenstraße 21 und 23 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 82/17 liegen im Außenbereich und sind daher von Bebauung frei zu halten. Für die Innenbereichsflächen ist zu einer Bebauung keine Satzung erforderlich.

**TO-Punkt 6:**

**S-1179**

**Bauantrag zur Errichtung eines Carports in der Bachstraße 24 auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 57/4, Gemarkung Oberasbach; hier: Befreiung von der Festsetzung der Baugrenze**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans 94/2 bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen und der Abweichung von § 5 des Bebauungsplans nicht zu, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt und beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan setzt für die festgesetzten Wohnbereiche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straße fest. Es wurden bislang keine Befreiungen in diesem Zusammenhang im Bebauungsplangebiet gegeben; an dem Ziel, einen angemessenen Abstand zwischen Bebauung und Straße zu gewährleisten, will die Stadt festhalten.

Außerdem wäre eine derartige Abweichung auch städtebaulich nicht vertretbar, weil sich dieser Bereich als Auftakt zum Altort Oberasbach darstellt und durch die Bebauung die Einschränkung der Sichtbarkeit der im Rahmenplan vorgesehenen Grünachse entlang des Asbachs erfolgen würde, soll eine Bebauung an dieser Stelle vermieden werden. Der Erholungsbereich (Spielplatz und somit Treffpunkt) auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 41 wäre somit nicht mehr vom Ortsrand erkennbar.

**TO-Punkt 7:****S-1138/1****Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Wohnungen und Tiefgarage in der Bahnhofstraße 10 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 592/3, Gemarkung Oberasbach**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt dem Bauwerber zum Neubau eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Bahnhofstraße 10, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 592/3, Gemarkung Oberasbach, sein Einvernehmen in Aussicht.

Bei der Tiefgaragenzufahrt sind bezüglich des Lärmschutzes der Nachbarschaft Maßnahmen, wie z.B. fest verschraubte Abdeckungen der Entwässerungsrinnen zu treffen.

Die vom Bauwerber gestellte Frage kann wie folgt beantwortet werden:

- Das in der Bauvoranfrage gezeigte Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück in der Bahnhofstraße 10 mit der Fl. Nr. 592/3, Gemarkung Oberasbach, ist in der dargestellten Form aus Sicht der Stadt Oberasbach genehmigungsfähig.

**TO-Punkt 8:****S-1180****Bauvoranfrage zum Umbau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und dem Neubau einer Behindertenwohnung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 759/15, Gemarkung Oberasbach, in der Schillerstraße**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stellt der dargestellten Planung von zwei Wohnungen und der Ergänzung eines Neubaus für eine behindertengerechte Wohnung im Erdgeschoss sein Einvernehmen in Aussicht, vorausgesetzt der für alle Wohnungen erforderliche Stellplatznachweis kann erbracht werden. Zudem soll das grenzständige Gebäude der behindertengerechten Wohnung mit Flachdach begrünt werden.

**TO-Punkt 9:****S-1150****Nachverdichtung im Ortsteil Unterasbach und auf der Petershöhe; hier: Bauleitplanung und Festlegung der Grundlage für den Nachweis der Kanäle**

Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss legt fest, dass auch auf der Petershöhe und im Ortsteil Unterasbach, zwischen Locher Weg, Flurstraße und Hauptstraße, eine bauliche Nachverdichtung zugelassen wird. Derzeit wird dort kein Bebauungsplan aufgestellt; dem Stadtrat wird empfohlen, das im Jahr 1996 eingeleitete Verfahren für die Petershöhe einzustellen.

Der Nachweis der Kanäle hat auf dieser Grundlage zu erfolgen. Zugrunde gelegt werden für das Gebiet Tannenweg, Platanenweg, Oberer Locher Weg, Fichtenweg und Ahornweg sowie Rudolfstraße die Merkmale des Einzugsgebietes „Keplerstraße“. In den Bereichen Unterasbach nördlich der Bahnlinie und Petershöhe wird ein Befestigungsgrad von 0,5 zugrunde gelegt; soweit in der Abflussbeiwertkarte bereits Abflussbeiwerte, welche einem höheren Befestigungsgrad entsprechen, enthalten sind, werden die entsprechenden Merkmale zugrunde gelegt. Der hydraulische Nachweis der Kanäle ist baldmöglichst durchzuführen. Die Ergebnisse sind noch bei der Dimensionierung des RÜB 2 und des EKT 2, evtl. auch RÜB/EKT 7 zu berücksichtigen. Als Berechnungsgrundlage wird die derzeitige Einwohnerzahl von Oberasbach berücksichtigt.

#### **TO-Punkt 10:**

**S-0845/12**

**Neubau des Kinderhortes an der Pestalozzischule;  
hier: Beauftragung Klempnerarbeiten, Flachdacharbeiten, Außenputz - Wärmedämmverbundsystem**

*Beschluss: einstimmig beschlossen  
dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11*

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau des Kinderhortes an der Pestalozzischule, Schulstraße 2 folgende Firma für die **Klempnerarbeiten**: Flaschnerei Saal, Inhaber Thomas Saal, Hauptstraße 18, 91332 Heiligenstadt.  
Die Bruttoauftragssumme beträgt **30.214,84 €**.

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau des Kinderhortes an der Pestalozzischule, Schulstraße 2 folgende Firma für die **Flachdacharbeiten**: Dach + Gerüst Weidmann GmbH, Puscherstraße 4, 90411 Nürnberg.  
Die Bruttoauftragssumme beträgt **122.472,11 €**.

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für den Neubau des Kinderhortes an der Pestalozzischule, Schulstraße 2 folgende Firma für die Erstellung von **Außenputz - Wärmedämmverbundsystem**: Zeuß & Gäblein GmbH, Kaullache 3, 96328 Küps-Schmölz.  
Die Bruttoauftragssumme beträgt **89.428,89 €**.

#### **TO-Punkt 11:**

##### **Mitteilungen**

Es lag nichts vor

## **TO-Punkt 12:**

### **Anfragen**

## **TO-Punkt 12.1:**

### **Anfrage StR Heinl**

Stadtrat Heinl moniert, dass trotz seiner Mitteilung vor etwa 2 Monaten das Vorfahrtschild vor dem Tunnel in Unterasbach noch immer eingewachsen ist.

Die Vorsitzende empfiehlt ein Foto zu machen, damit klar ist, welches Verkehrszeichen gemeint ist und sagt eine Weitergabe an den Bauhof zu.

## **TO-Punkt 12.2:**

### **Anfrage StRin Eisen**

Stadträtin Eisen will wissen, wann die Bruckwiesenstraße wie von der Stadt angekündigt in einen befahrbaren Zustand versetzt wird.

Herr Kleinlein gibt bekannt, dass die Straße schon befahrbar ist; es ist allerdings noch etwas geschotterte Fläche vorhanden. Er macht auf rechtliche Probleme mit der Vertragskündigung aufmerksam und will daher im Augenblick keine voreiligen Maßnahmen durchführen. Es sollte abgewartet werden, bis sicher ist, dass die Baustelle den Winter über ruhen kann.

## **TO-Punkt 13:**

### **Bauanträge**

Es lag nichts vor

Damit ist die Tagesordnung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung.

Sitzungsende: 20:26 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel  
Schriftführer/in