



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche**

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

Sitzungsnummer:	UBGA/025/2016
Sitzungsdatum:	Dienstag, 26.07.2016
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	21:09 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

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

<u>Name:</u>	<u>Bemerkungen:</u>
<u>1. Bürgermeisterin</u> Huber, Birgit	
<u>2. Bürgermeister</u> Schikora, Norbert M.A.	
<u>3. Bürgermeister</u> Peter, Thomas	
<u>UBGA-Mitglieder</u> Forman, Franz Xaver Heinl, Peter Hetterich, Werner Jäger, Christian Maurer, Marco Patzelt, Harald Schmitt, Lothar Schwarz-Boeck, Jürgen Dr.	 entschuldigt entschuldigt entschuldigt entschuldigt
<u>Stellvertreter</u> Kißlinger, Felix Schmidt, Sabine Wendel, Karl-Heinz	 Vertretung für Herrn Franz Xaver Forman Vertretung für Herrn Christian Jäger Vertretung für Herrn Harald Patzelt
<u>Schriftführer/in</u> Gabriel, Bernd	
<u>von der Verwaltung</u> Atanassov, Alexander Brand, Anja Kleinlein, Peter Kölsch, Renate Morawietz, Daniel Seubert, Klaus	

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

T A G E S O R D N U N G :

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift über die 24. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 27.06.2016 (öffentlicher Teil)
- 2 . Rathausumfeld - Gestaltung der Vorderen Hochstraße;
hier: Beschluss über die Entwurfsplanung
- 3 . Verbesserung des Radverkehrs in Oberasbach;
hier: Berücksichtigung von Schutzstreifen für den Radverkehr in der Kurt-Schumacher-Straße und der Vorderen Hochstraße
- 4 . Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz sowie eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/3 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Hochstraße 84;
hier: Ersetzung des Einvernehmens
- 5 . Bauantrag für einen zweigeschossigen Erweiterungsbau einer bestehenden Produktionsstätte auf dem Grundstück Fl.Nrn. 926/24 und 926/27, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Straße 76
- 6 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 517/6, Gemarkung Oberasbach, Hainbergstraße 78
- 7 . Bauvoranfrage für ein 4-Familienhaus auf dem Grundstück Frühlingstr. 16, Fl.Nr. 581/8, Gemarkung Oberasbach
- 8 . Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 201/8, Gemarkung Oberasbach, Eibacher Weg
- 9 . Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Wohnhaus, auf dem Grundstück Fl.Nr. 802/49, Gemarkung Oberasbach, Tulpenstraße 2
- 10 . Errichtung einer Hackschnitzelheizung und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 413/5, Gemarkung Oberasbach, Milbenweg 18
- 11 . Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung aus Glas und eines Gartenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 650/35, Gemarkung Oberasbach, Jahnstraße 66
- 12 . Tiefgarage und Interimsparkplatz;
hier: Auftragsvergabe Interimsparkplatz
- 13 . Stellplatzkonzept Vorplatz Jugendhaus, ehemaliger Bauhof;
hier: Auftragsvergabe
- 14 . Spielplätze;
hier: "Am Hainberg" und "Hochstraße"
- 15 . Ausbau der Rehdorfer Straße;
hier: Amphibienschutzmaßnahmen
- 16 . Vergabe der Elektrotechnikarbeiten für das Regenüberlaufbecken RÜB 2

- 17 . Mitteilungen
- 17.1 . Mitteilung der Vorsitzenden
- 18 . Anfragen
- 18.1 . Anfrage StRin Schmidt
- 19 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:00 Uhr die 25. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses (UBGA). Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Zuhörerinnen und Zuhörer, Herrn Lippert, sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

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

Für die Sitzung sind die Stadträte Forman, Jäger, Patzelt und Schmitt entschuldigt. Als Vertreter sind die Stadträte Kißlinger und Wendel anwesend. Frau Schmidt will noch etwas später kommen. Der Ausschuss ist damit beschlussfähig.

Anschließend stellt die Vorsitzende die Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil zu Abstimmung. Sie schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 15 vorzuziehen und als Tagesordnungspunkt 3 zu behandeln, weil Herr Lippert dann auch noch für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung steht. Hiergegen bestehen keine Einwände.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der geänderten Tagesordnung zu.

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift über die 24. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 27.06.2016 (öffentlicher Teil)

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die 24. Sitzung vom 27. Juni 2016 zu.

TO-Punkt 2:

0361/2

Rathausumfeld - Gestaltung der Vorderen Hochstraße; hier: Beschluss über die Entwurfsplanung

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 9 dagegen: 0 anwesend: 9

Der Umwelt-, Bau und Grundstücksausschuss stimmt der Entwurfsplanung für die Vorderen Hochstraße in der Fassung vom Mai 2016 zu.

Das Ingenieurbüro Lippert wird mit der Ausarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen beauftragt.

Die Markierung von beidseitigen Schutzstreifen für Radfahrer auf der Fahrbahn der Vorderen Hochstraße zwischen Saalfelder Straße und Kurt-Schumacher-Straße und einer Aufstellfläche für Radfahrer im Einmündungsbereich ist mit den beteiligten Behörden zu klären.

TO-Punkt 3:**0462****Verbesserung des Radverkehrs in Oberasbach;
hier: Berücksichtigung von Schutzstreifen für den Radverkehr in der Kurt-Schumacher-Straße und der Vorderen Hochstraße**

Während der Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt kommt Stadträtin Schmidt und nimmt an den weiteren Beratungen teil. Die Iststärke des Ausschusses beträgt damit 10 Mitglieder.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau und Grundstücksausschuss befürwortet die Prüfung einer Markierung von Schutzstreifen für Radfahrer auf der Kurt-Schumacher-Straße zwischen Adlerstraße und Rangaustraße.

Das Bauamt wird beauftragt, einen entsprechenden Lageplan auszuarbeiten und diesen mit den beteiligten Behörden abzusprechen.

TO-Punkt 4:**0414/1****Bauantrag für den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz sowie eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 325/3 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Hochstraße 84;
hier: Ersetzung des Einvernehmens**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 8 dagegen: 2 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach erteilt für den Bau zweier Einfamilienhäuser mit Garage, Carport und Stellplätzen in der Hochstraße 84, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 325/3 ihr Einvernehmen nicht.

Der Bauwerber hat zwar seine Planung bezüglich der nicht eingehaltenen Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Oberasbach angepasst. In diesen Belangen entspricht das Bauvorhaben nun den Vorgaben der Satzung.

Das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksgröße wird allerdings weiterhin als zu hoch angesehen und entspricht nicht dem Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung. Die „Ausdehnung“ des Gebäudes über die Grundstücksfläche ist zu groß. Außerdem ergibt sich durch den Abriss der Doppelhaushälfte, und dem damit verbundenen Verbleib der anderen Hälfte auf der Grundstücksgrenze, eine städtebaulich unbefriedigende Situation. Das Vorhaben fügt sich daher nicht nach § 34 BauGB ein. Mit einer Überformung und einer deutlichen Verdichtung des Gebietes muss bei Genehmigung dieses Vorhabens in Zukunft gerechnet werden.

TO-Punkt 5:**0416/2****Bauantrag für einen zweigeschossigen Erweiterungsbau einer bestehenden Produktionsstätte auf dem Grundstück Fl.Nrn. 926/24 und 926/27, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Straße 76**

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach erteilt die erforderliche Befreiung von der Baugrenze, da das Gebäude diese nun in einem kleineren Maße überschreitet, als bei einer zuvor beantragten Planung, bei welcher die Befreiung in Aussicht gestellt wurde.

Die Stadt Oberasbach erteilt dem Antrag auf Befreiung von § 5 der Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Rothenburger Straße Ost“ wegen der Befreiung von der extensiven Begrünung für den Anbau eines Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 926/24, Gemarkung Oberasbach, eine Absage, da die vorgetragenen Gründe nicht stichhaltig sind. Die Missachtung von Bebauungsplanvorschriften bei bisherigen Bauvorhaben kann keine Begründung für die Genehmigung weiterer rechtswidriger Vorhaben sein. Befreiungen wurden diesbezüglich bisher nicht erteilt. Große Dachflächen sollten grundsätzlich begrünt werden, um das Mikroklima der Ortschaft zu verbessern; dies gilt besonders, wenn sich –wie hier – Wohnbebauung in der näheren Umgebung befindet. Es ist aus Sicht der Stadt Oberasbach wenig sinnvoll, wenn bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) oder Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden, später bei der Umsetzung der Planung dann aber darauf verzichtet werden soll.

Außerdem ist in keiner Weise dargelegt, weshalb bzw. wie die nachbarlichen Interessen gewürdigt sein sollen. Es liegen nicht einmal Nachbarunterschriften zum Bau- bzw. Befreiungsantrag vor.

Die Zustimmung zum Vorhaben geschieht jedoch unter dem Vorbehalt der Klärung der Erschließung. Die Widmung der Stichstraße kann noch nicht erfolgen. Der Beschluss vom 25. April 2016 bleibt auch für dieses Vorhaben bestehen.

TO-Punkt 6:

0379/2

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen und 17 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 517/6, Gemarkung Oberasbach, Hainbergstraße 78

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 8 dagegen: 2 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach stellt dem Bauwerber ihr Einvernehmen zum Bau eines mit acht barrierefreien Wohnungen (für Senioren) geplanten Wohnhauses in der Hainbergstraße 78, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 517/6 grundsätzlich in Aussicht. Es wird darauf hingewiesen, dass auf der westlichen Gebäudeseite mit Hochwasser seitens des Asbachs zu rechnen ist. Der begrünte Teil der Tiefgarage darf nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Frage der Antragsteller wird wie folgt beantwortet:

- 1) Das geplante Mehrfamilienhaus fügt sich nach dem Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche in die nähere Umgebung ein und wird somit als genehmigungsfähig erachtet.
- 2) Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Gebäude muss sich somit auch in Bezug auf die absolute Gebäudehöhe in die nähere Umgebung einfügen. Eine Überschreitung der absoluten Höhe gegenüber der angrenzenden Bebauung ist somit nicht genehmigungsfähig.
- 3) Insofern sich durch eine geänderte Dachneigung die absolute Gebäudehöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann diese als genehmigungsfähig erachtet werden.

TO-Punkt 7:**0466****Bauvoranfrage für ein 4-Familienhaus auf den Grundstück Frühlingstr. 16, Fl.Nr. 581/8, Gemarkung Oberasbach**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach stellt für den Bau eines Vierfamilienhauses in der Frühlingstraße 16, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 581/16, Gemarkung Oberasbach, das Einvernehmen in Aussicht. Die vom Bauwerber gestellten Fragen werden daher, wie folgt, beantwortet:

1. Eine Wohnbebauung in der dargestellten Form und Größe mit vier Wohnungen ist bauplanungsrechtlich zustimmungsfähig. Das Einvernehmen wird hierzu in Aussicht gestellt. Hinweis: Die Genehmigungsfähigkeit wird durch die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt Fürth beurteilt.
2. Die Anordnung der Stellplätze in der Variante P1 ist nach der städtischen Stellplatzsatzung zustimmungsfähig und wird aus städtebaulicher Sicht bevorzugt.
3. Die Anordnung der Stellplätze in der Variante P2, fügt sich aufgrund einer fehlenden Eingrünung (Vorgartenzone) nicht in die nähere Umgebung ein.

TO-Punkt 8:**0467****Bauvoranfrage für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 201/8, Gemarkung Oberasbach, Eibacher Weg**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach stellt für den Bau eines Einfamilienhauses im Eibacher Weg, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 201/8, Gemarkung Oberasbach, das Einvernehmen, vorbehaltlich der abschließenden Klärung der Erschließungsfrage, in Aussicht.

TO-Punkt 9:**0471****Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Wohnhaus, auf dem Grundstück Fl.Nr. 802/49, Gemarkung Oberasbach, Tulpenstraße 2**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 7 dagegen: 3 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr Einvernehmen zum Anbau eines Einfamilienhauses an ein bestehendes Wohnhaus mit den erforderlichen Stellplätzen in der Tulpenstraße 2 auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 802/49, Gemarkung Oberasbach.

TO-Punkt 10:**0468**

Errichtung einer Hackschnitzelheizung und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 413/5, Gemarkung Oberasbach, Milbenweg 18

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 9 dagegen: 1 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach versagt zum Bauantrag einer Hackschnitzelheizungsanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 413/5, Gemarkung Oberasbach im Milbenweg 18 ihr Einvernehmen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und wird nicht als privilegiertes Vorhaben gesehen. Es ist daher unzulässig.

TO-Punkt 11:

0455/1

Befreiung zur Errichtung einer Einfriedung aus Glas und eines Gartenhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 650/35, Gemarkung Oberasbach, Jahnstraße 66

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach stimmt einer Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 94/1 § 7, hinsichtlich der Festsetzung für Einfriedungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 650/35, Gemarkung Oberasbach, nicht zu. Befreiungen diesbezüglich wurden bislang abgelehnt, um eine weitgehend einheitliche Gestaltung des Gebietes zu sichern.

Unbeschadet dessen können jedoch das im Befreiungsantrag genannte Gartenhaus und das Vordach erstellt werden. Das Gartenhaus ist bis zu einer Größe von 10 m² (§ 4 der Satzung des Bebauungsplanes) und einem Sattel-, bzw. Pultdach mit einer Dachneigung von 42-45 Grad (§ 3 Abs. 4 der Satzung des Bebauungsplanes) ohne Antrag auf Befreiung verfahrensfrei möglich. Das ebenfalls im Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannte Glasvordach ist gem. Art. 57 Nr. 16 e) verfahrensfrei. Eine Befreiung ist hier nicht notwendig, da bereits ein Vordach in der Baugenehmigung enthalten war (Maße ca. 2,40 x 1,25 m).

TO-Punkt 12:

0067/10

**Tiefgarage und Interimsparkplatz;
hier: Auftragsvergabe Interimsparkplatz**

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt- Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt für die Ausführung des Interimsparkplatzes beim Rathaus folgende Firma:

Hans Hirschmann KG
Bauunternehmung GmbH & Co.
Kästleinsmühlenstraße 16
91757 Treuchtlingen

Die Bruttoauftragssumme beträgt 154.357,88 €

**Stellplatzkonzept Vorplatz Jugendhaus, ehemaliger Bauhof;
hier: Auftragsvergabe***I. Beschluss: einstimmig beschlossen*

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach beschließt, dass die asphaltierte Flächen im den Bereich des ehemaligen Bauhofes ebenfalls in herkömmlichem Asphalt ausgeführt werden.

-. -

II. weiterer Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach erteilt der Firma Meyer Landschaftsbau GmbH, Äußere Ansbacher Straße 9 in 91629 Weiherzell den Auftrag zur Ausführung der Garten-, Landschafts- und Tiefbauarbeiten auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes sowie auf dem Vorplatz des Jugendhauses Flurnummer 770/3, Gemarkung Oberasbach. Die Auftragssumme (brutto) beträgt 221.872,12 €. Grundlage bildet das Angebot der vorgenannten Firma vom 27. Juni 2016.

**Spielplätze;
hier: "Am Hainberg" und "Hochstraße"***Sachverhalt:*

Stadtrat Peter beantragt, diese Frage im Rahmen der Haushaltsberatungen für 2017 zu entscheiden. Die Verwaltung soll die entsprechenden Mittel anfordern.

Stadtrat Dr. Schwarz-Boeck stimmt dem grundsätzlich zu.

Die Vorsitzende erkennt, dass zu dem Tagesordnungspunkt heute keine Beschlussfassung gewünscht wird; sie wird zurückgestellt.

Antrag zurückgestellt - auf eine nächste Sitzung

TO-Punkt 15:**0452****Ausbau der Rehdorfer Straße;
hier: Amphibienschutzmaßnahmen**

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 7 dagegen: 3 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss legt fest, dass am westlichen Ortsrand von Rehdorf 3 Amphibientunnel unter der Fröbelstraße, der Rehdorfer Straße, sowie dem Hasenweg, im Zuge des Ausbaus der Rehdorfer Straße, im Ausbaubereich, eingebaut werden. Der Kostenaufwand beträgt ca. 15.000 €. Amphibienleitwände kommen nicht zur Ausführung.

TO-Punkt 16:**0469****Vergabe der Elektrotechnikarbeiten für das Regenüberlaufbecken RÜB 2**

Beschluss: einstimmig beschlossen
dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beauftragt die Firma Elektro-Hofmockel GmbH & Co. Elektroanlagen KG, Rohr, Gewerbering Nord 11, 91189 Rohr, mit der Lieferung und dem Einbau der Leit- und Steuerungstechnik für das Regenüberlaufbecken RÜB 2. Die Auftragssumme beträgt brutto 133.379,96 €. Grundlage des Auftrages bildet das Angebot der Firma Elektro-Hofmockel GmbH & Co. Elektroanlagen KG vom 4. Juli 2016.

TO-Punkt 17:**Mitteilungen****TO-Punkt 17.1:****Mitteilung der Vorsitzenden**

Die Vorsitzende verweist auf die zusätzliche Sitzung des UBGA am 22. August 2016.

TO-Punkt 18:**Anfragen****TO-Punkt 18.1:****Anfrage StRin Schmidt**

Stadträtin Schmidt wurde von Anwohnern der Straße „Im Flecken“ darauf angesprochen, dass noch keine Straßenbeleuchtung installiert worden ist.

Herr Kleinlein verweist darauf, dass die Firma MDN Personalprobleme hat und daher mit den Straßenbeleuchtungsinstallationen in Verzug ist.

TO-Punkt 19:

Bauanträge

Es lag nichts vor

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

Sitzungsende: 21:09 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Bernd Gabriel
Schriftführer/in