



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

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

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/004/2020</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 21.09.2020
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:17 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> Forman, Franz Xaver Haas, Marco Heinl, Peter Höflinger, Gernot Peter, Thomas Rötsch, Simon Schikora, Norbert, M.A. Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr. Zeilinger, Stephan	ab TOP 3
<u>Stellvertreter</u> Schmitt, Lothar	Vetretung für StR Wiegandt
<u>Schriftführer/in</u> Kohl, Sara	
<u>von der Verwaltung</u> Brand, Anja Legler, Sigrid Morawietz, Daniel	

**abwesend waren:**

<u>UBGA-Mitglieder</u> Wiegandt, Bodo	entschuldigt
--	--------------

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

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift über die 3. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 17. August 2020 (öffentlicher Teil)
- 2 . Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66/9 „Talstraße“ hinsichtlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage über der Tiefgarageneinfahrt und Errichtung von 6 Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947/1, Gemarkung Oberasbach
- 3 . Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/1 „Wernergelände“ hinsichtlich Überschreitung der zulässigen Dachfläche für eine Photovoltaikanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 286/10, Gemarkung Oberasbach, Hufackerweg 4
- 4 . Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit etwa 22 Wohneinheiten, Tiefgarage in der Karlstraße 3, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 78/2, Gemarkung Oberasbach
- 5 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows und einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 921/85, Gemarkung Oberasbach, Wartburgstraße 7
- 6 . Antrag auf Durchführung einer Bauleitplanung ausschließlich für das Grundstück mit der Fl. Nr. 356, Gemarkung Oberasbach, südlich der Leichendorfer Straße
- 7 . Gemeindenachbarliche Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren der Stadt Stein - Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Kindertagesstätte am Eichenweg“ – Stand Vorentwurf vom 26.06.2020
- 8 . Genehmigung einer Ausgabenmehrung im Haushalt 2020 für die Baumaßnahme Alte Post // Am Rathhaus 6
- 9 . Mitteilungen
  - 9.1 . Beantwortung der Anfrage des Stadtratsmitgliedes Höflinger vom 17.08.2020 TOP 2ö
  - 9.2 . Beantwortung der Anfrage des Stadtratsmitgliedes Wiegandt vom 17.08.2020 zu TOP 7.2ö
- 10 . Anfragen
  - 10.1 . Anfrage 1 StR Peter
  - 10.2 . Anfrage 2 StR Peter
  - 10.3 . Anfrage 3 StR Peter
  - 10.4 . Anfrage 4 StR Peter
  - 10.5 . Anfrage StR Schmitt
  - 10.6 . Anfrage StR Rötsch
  - 10.7 . Anfrage 1 StR Zeilinger

10.8 . Anfrage 2 StR Zeilinger

11 . Bauanträge

## I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:00 Uhr die 4. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses Oberasbach. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, die Gäste, Herrn Ehm von den Fürther Nachrichten sowie die Mitarbeiter der Verwaltung.

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

Stadtrat Wiegandt fehlt entschuldigt. Dafür ist Stadtrat Schmitt anwesend. Zunächst fehlen Stadtrat Forman und Stadtrat Peter. Der Ausschuss ist dennoch beschlussfähig.

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

*Zur Abstimmung ist Stadtrat Peter bereits anwesend.*

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

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

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

**Genehmigung der Niederschrift über die 3. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 17. August 2020 (öffentlicher Teil)**

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

Der Umwelt-, Bau-, und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 17. August 2020 zu.

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

**IV/0001/2020**

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66/9 „Talstraße“ hinsichtlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage über der Tiefgarageneinfahrt und Errichtung von 6 Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 947/1, Gemarkung Oberasbach**

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

Die Stadt Oberasbach stimmt der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66/9 „Talstraße“ hinsichtlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage über der Tiefgarageneinfahrt / Zufahrt Parkdeck und Errichtung von 6 Carports auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 947/1, Gemarkung Oberasbach, Talstraße 1, zu.

### **TO-Punkt 3:**

**IV/0053/2020**

**Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/1 „Wernergelände“ hinsichtlich Überschreitung der zulässigen Dachfläche für eine Photovoltaikanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 286/10, Gemarkung Oberasbach, Hufackerweg 4**

*Stadtrat Forman nimmt an den weiteren Abstimmungen teil. Die Ist-Stärke des Ausschusses beträgt damit elf Mitglieder.*

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

Die Stadt Oberasbach stimmt der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15/1 „Wernergelände“ hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Dachfläche für eine Photovoltaikanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 286/10, Gemarkung Oberasbach, Hufackerweg 4, zu.

**TO-Punkt 4:**

**IV/0052/2020**

**Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit etwa 22 Wohneinheiten, Tiefgarage in der Karlstraße 3, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 78/2, Gemarkung Oberasbach**

**I. Sachverhalt:**

Stadtrat Schmitt spricht die Dachform an. Seiner Meinung nach ist das Wohnquartier von Satteldächern geprägt. Er kritisiert, dass ihnen das Landratsamt Flachdächer vorschreibt. Die Verwaltung macht darauf aufmerksam, dass hier die Wohnbebauung nach § 34 BauGB bewertet wird. Da es in diesem Wohnquartier keine einheitliche Dachform gibt, ist die Heterogenität gegeben. Somit kann nur ein Bebauungsplan Abhilfe schaffen.

**II. Beschluss: mehrheitlich abgelehnt**  
**dafür: 3 dagegen: 8 anwesend: 11**

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu einem Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit etwa 22 Wohneinheiten, Tiefgarage und zwei Besucherparkplätzen vor dem Gebäude in der Karlstraße 3, auf dem Grundstück mit der Flurnummer 78/2, Gemarkung Oberasbach.

**TO-Punkt 5:**

**IV/0051/2020**

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows und einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 921/85, Gemarkung Oberasbach, Wartburgstraße 7**

**I. Sachverhalt:**

Stadtrat Schikora macht darauf aufmerksam, dass die zwei erforderlichen Stellplätze hintereinander liegend geplant wurden. Weiterhin regen einige Stadträte einen geeigneten Lärmschutz in Richtung Rothenburger Straße an.

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

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 921/85, Gemarkung Oberasbach, Wartburgstraße 7, in Aussicht.

**TO-Punkt 6:**

**IV/0058/2020**

**Antrag auf Durchführung einer Bauleitplanung ausschließlich für das Grundstück mit der Fl. Nr. 356, Gemarkung Oberasbach, südlich der Leichendorfer Straße**

Die Vorsitzende lässt nach einer kurzen Diskussion über die Beschlussvariante 2 abstimmen.

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 8 dagegen: 3 anwesend: 11**

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss der Stadt Oberasbach empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Satzungsverfahrens für eine Einbeziehungssatzung zur Schaffung von Baurecht auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 356, Gemarkung Oberasbach, südlich der Leichendorfer Straße, ohne das vorderliegende Grundstück mit der Fl.Nr. 355.

Es wird zudem auf Folgendes hingewiesen:

- a) Folgende Bedingungen sind Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens:
  - Der Antragsteller hat ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro zu beauftragen, welches die notwendige Zuarbeit für das Bauleitplanverfahren liefert. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
  - Kosten für notwendige Gutachten werden ebenfalls vom Antragsteller getragen (ggf. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Verkehrs- und Geruchsimmissionsgutachten).
  - Im Westen ist eine großzügige Ortsrandeingrünung mit naturnahen Gehölzen zu pflanzen.
  - Der vorhandene Gehweg soll bei Erweiterung der Wohnbebauung bis zum Ende der Bebauung verlängert werden. Die Kosten hierfür sind vom Antragsteller zu tragen.
- b) Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu erbringen, die Kosten hat der Antragsteller zu tragen. Sollte dies nicht oder nicht im vollen Umfang möglich sein, kann dieser auch auf einem externen Grundstück erbracht werden.
- c) Ferner ist mit den Grundstückseigentümern vor Abschluss des Satzungsverfahrens ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, der folgendes beinhaltet:
  - Verbreiterung der Leichendorfer Straße um einen Gehweg auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 355 und 356, beide Gemarkung Oberasbach, entlang des bebaubaren Bereiches durch die Grundstückseigentümer
  - Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
- d) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind maximal zwei freistehende Einfamilienhäuser denkbar; es muss eine Zufahrt zu einer möglichen Ausgleichsfläche freigehalten werden.

**TO-Punkt 7:**

**IV/0049/2020**

**Gemeindenachbarliche Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren der Stadt Stein - Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Kindertagesstätte am Eichenweg“ – Stand Vorentwurf vom 26.06.2020**

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

Die Stadt Oberasbach befürwortet die Planung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Kindertagesstätte am Eichenweg“ – Stand Vorentwurf vom 26.06.2020 der Stadt Stein“.

Die Belange der Stadt Oberasbach werden nicht berührt.

**Genehmigung einer Ausgabenmehrung im Haushalt 2020 für die Baumaßnahme Alte Post // Am Rathaus 6**

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

Die überplanmäßigen Ausgaben für den Umbau der Liegenschaft Am Rathaus 6 von insgesamt 42.000 € für das Haushaltsjahr 2020 werden genehmigt.

**TO-Punkt 9:****Mitteilungen**

TO-Punkt 9.1:

IV/0054/2020

Beantwortung der Anfrage des Stadtratsmitgliedes Höflinger vom 17.08.2020 TOP 2ö

Die Vorsitzende verweist auf die Beantwortung der Anfrage des Stadtratsmitglieds Höflinger vom 17.8.2020.

TO-Punkt 9.2:

IV/0060/2020

Beantwortung der Anfrage des Stadtratsmitgliedes Wiegandt vom 17.08.2020 zu TOP 7.2ö

Die Vorsitzende verweist auf die Beantwortung der Anfrage des Stadtratsmitglieder Wiegandt vom 17.8.2020.

**TO-Punkt 10:****Anfragen**

TO-Punkt 10.1:

Anfrage 1 StR Peter

Stadtrat Peter erkundigt sich, ob die VHS bereits Kurse im Feuerwehrhaus durchführt und äußert Bedenken hinsichtlich der Hygienemaßnahmen im Hinblick auf Corona.

Der Vorsitzenden ist bekannt, dass Gespräche bezüglich der Nutzung zwischen der VHS-Leitung, Herrn Träger mit dem Kommandanten stattgefunden haben. Da das Kursjahr der VHS erst zum 1.10.2020 beginnt, finden derzeit wahrscheinlich noch keine Kurse im Feuerwehrhaus statt. Es erfolgt jedoch noch eine schriftliche Beantwortung.

TO-Punkt 10.2:

Anfrage 2 StR Peter

Des Weiteren bittet Stadtrat Peter um Auskunft, warum am Oberen Locher Weg eine Engstelle entstanden ist. Stadtrat Peter erkundigt sich aus welchen Gründen um die Eichen herum ein Meter hineingerückt wurde und wer dies beauftragt hat.

TO-Punkt 10.3:

Anfrage 3 StR Peter

Zudem regt Stadtrat Peter an, die massiven Löcher in der Fichtelstraße grob zu schließen, da dort auch keine Beleuchtung vorhanden ist.

Die Vorsitzende empfiehlt die Fichtelstraße einmal grundsätzlich zu thematisieren und darüber zu beraten, wie man mit der Problematik umgehen möchte.

TO-Punkt 10.4:

Anfrage 4 StR Peter

Stadtrat Peter erkundigt sich zudem, ob es bereits eine Lösung der Stellplatzsituation in der Ottostraße gibt.

TO-Punkt 10.5:

Anfrage StR Schmitt

Stadtrat Schmitt will wissen, ob die Baumaßnahme des Mehrfamilienhauses, auf der Petershöhe liegend, an der Unterführung, gegenüberliegend der Rudolfstraße, welches tief in den Boden gebaut wurde, stillgelegt wurde. Er regt eine Ortsbesichtigung des Bauausschusses an.

Die Verwaltung empfiehlt diese Baumaßnahme vom Landratsamt in Form einer Baukontrolle überprüfen zu lassen. Im Übrigen erfolgt keine weitere Beantwortung.

TO-Punkt 10.6:

Anfrage StR Röttsch

Stadtrat Röttsch fragt an, weshalb die Außenbeleuchtung in der Hauptstraße 1 am 21.9.2020 nachmittags in Betrieb war.

TO-Punkt 10.7:

Anfrage 1 StR Zeilinger

Stadtrat Zeilinger erkundigt sich nach der Beantwortung der Anfrage von Stadtrat Werner in der letzten Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 17.08.2020 bezüglich der Steine, da er bisher keine Antwort erhalten hat.

Die Vorsitzende sagt eine umgehende Beantwortung zu. Dies betrifft auch die Anfrage aus der letzten Sitzung am 17.08.2020 von Stadtrat Fleischmann zur Installation von Spiegeln.

TO-Punkt 10.8:

Anfrage 2 StR Zeilinger

Des Weiteren ist Stadtrat Zeilinger aufgefallen das im Verbindungsweg zwischen Bachstraße und Amalienstraße in der Straßenbeleuchtung wohl mindesten zwei Lampen fehlen. Dies ist auch in der Bachstraße, gegenüber der Hausnummer 47, der Fall. Dort ist die Beleuchtung sehr schwach.

**TO-Punkt 11:**

**Bauanträge**

Bauanträge liegen nicht vor.

Damit ist die Sitzung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung, bedankt sich bei den Zuhörern und wünscht einen guten Heimweg.

Sitzungsende: 20:17 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Sara Kohl  
Schriftführer/in