



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche**

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

Sitzungsnummer:	UBGA/008/2021
Sitzungsdatum:	Montag, 18.01.2021
Beginn	19:02 Uhr
öffentlicher Teil:	
Ende	20:05 Uhr
öffentlicher Teil	
Ort, Raum:	Jahnhalle

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

Name:

Bemerkungen:

Erste Bürgermeisterin

Huber, Birgit

UBGA-Mitglieder

Forman, Franz Xaver

Haas, Marco

Heinl, Peter

Höflinger, Gernot

Peter, Thomas

Rötsch, Simon

Schikora, Norbert, M.A.

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Wiegandt, Bodo

Zeilinger, Stephan

Schriftführer/in

Kohl, Sara

von der Verwaltung

Gabriel, Bernd

Joffroy, Stefan

Legler, Sigrid

abwesend sind:

Die Beschlussfähigkeit nach Art. 47 Abs. 2 GO ist gegeben.

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift über die 7. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 14. Dezember 2020 (öffentlicher Teil)
- 2 . Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Ankündigung eines neuen Abstandsflächenrechts in Bayern samt Satzungsermächtigung für die Städte und Gemeinden;
hier: Erlass einer Abstandsflächensatzung
- 3 . Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten
Rothenburger Str. 6 - 8a, Flurstücke 856/92, 856/95 und 865, Gemarkung Oberasbach
- 4 . Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des Dachgeschosses und Errichtung einer Gaube im Starenweg 22, Fl. Nr. 777/69, Gemarkung Oberasbach
- 5 . Mitteilungen
- 5.1 . Beantwortung der Anfragen aus der UBGA-Sitzung 007/2020 vom 14.12.2020
- 6 . Anfragen
- 7 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

Die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, eröffnet um 19:02 Uhr die 8. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses in der Jahnhalle. Sie begrüßt die Ausschussmitglieder, alle Gäste, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Herrn Ehm von der Presse.

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

Die Ausschussmitglieder sind vollzählig und somit ist der Ausschuss beschlussfähig.

Die Vorsitzende erkundigt sich, ob es Einwände bezüglich der Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil gibt.

Stadtrat Schwarz-Boeck stellt den Antrag, die Tagesordnungspunkte 3 und 4 zu vertagen.

Er bittet um eine Begehung im Frühjahr vor Ort mit dem Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss. Anschließend soll in der Ausschusssitzung eine Diskussion stattfinden.

Er begründet seinen Antrag damit, dass diese beiden Punkte entscheidend für das gesamte Bebauungsplangebiet sind und folglich eine gemeinsame Linie gefunden werden muss, welche aus seiner Sicht nur mit Hilfe eines Ortstermins möglich ist.

Stadtrat Peter bittet in Vorbereitung auf die anschließende Diskussion die Verwaltung um Prüfung, inwieweit man den § 7 des Bebauungsplans 94/1 „Zwischen Bahnhofstraße und Lilienstraße“ (Einfriedungen) ändern könnte.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Vertagung der Tagesordnungspunkte 3 und 4 zu.

-, -

Des Weiteren stellt Stadtrat Zeilinger den Antrag, den „TO 2 nichtöffentlich“ in den öffentlichen Sitzungsteil zu verschieben. Es sollte dabei verzichtet werden, auf die entsprechenden Kosten einzugehen. Er begründet seinen Antrag damit, dass sich die beiden eingereichten Konzepte inhaltlich nicht decken und möchte daher öffentlich diskutieren, wie sich die Meinungen der einzelnen Stadträte gestalten.

Die Vorsitzende lässt über den Antrag von Stadtrat Zeilinger abstimmen.

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt

dafür: 1 dagegen: 10 anwesend: 11

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt einer Verlegung des Tagesordnungspunktes 2 nichtöffentlich in den öffentlichen Sitzungsteil zu.

-, -

Die Vorsitzende lässt anschließend über die geänderte Tagesordnung - ohne die Tagesordnungspunkte 3 und 4 - abstimmen.

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11

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

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift über die 7. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 14. Dezember 2020 (öffentlicher Teil)

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14. Dezember 2020 zu.

TO-Punkt 2:

IV/0103/2020/1

Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Ankündigung eines neuen Abstandsflächenrechts in Bayern samt Satzungsermächtigung für die Städte und Gemeinden; hier: Erlass einer Abstandsflächensatzung

I. Sachverhalt:

Der Bayerische Gemeindetag hat die Kommunen Anfang Dezember 2020 darauf hingewiesen, dass der Landtag am 2. Dezember 2020 einen Gesetzentwurf zur Änderung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) verabschiedet hat. Ein Punkt bezieht sich dabei auf das Abstandsflächenrecht. Der Gemeindetag weist darauf hin, wenn das bisherige Abstandsflächenrecht teilweise beibehalten werden soll, müsste man vor dem 1. Februar 2021 eine Abstandsflächensatzung erlassen.

Der Ausschuss spricht sich mehrheitlich aufgrund der Wohnqualität für den Satzungserlass aus.

Stadtrat Röttsch möchte dennoch eine maßvolle Nachverdichtung und erkundigt sich, ob es trotz Abstandsflächensatzung im Einzelfall möglich wäre die Abstandsflächen zu reduzieren.

Abweichungen von der Satzung sind laut Herrn Gabriel möglich; zudem könnte man in einzelnen Bebauungsplänen abweichende Regelungen hinsichtlich der Abstandsflächen treffen, um so eine stärkere Verdichtung zuzulassen. In ca. 90% der Bebauungspläne wurden bisher jedoch keine gesonderten Regelungen getroffen, sondern nur ein Hinweis auf die BayBO gegeben.

Stadtrat Peter erkundigt sich nach dem Brandschutz, wenn nachverdichtet wird. Er will wissen, ob diesbezüglich auch neue Regelungen in der BayBO getroffen wurden.

Stadtrat Haas wirft die Frage auf, wenn man bisheriges Recht und neues Recht mischt, weil ja lediglich die Abstandsflächentiefe von 1,0 H (aus Art. 6 Abs. 5 BayBO) beibehalten werden kann und das sog. Schmalseitenprivileg entfällt, ob letztlich ggf. sogar mehr Abstand an zwei Seiten eingehalten werden müsste als zuvor. Entscheidend ist nach Meinung von Stadtrat Haas jedoch die Rechtssicherheit.

In diesem Zusammenhang stellt Stadtrat Röttsch die Frage, ob hier schon Baurecht entzogen wird, wenn nur die 1,0 H in die Abstandsflächensatzung übernommen wird.

Stadtrat Forman bittet um Erläuterung, welche Winkel zukünftig berücksichtigt werden müssen und ob man die alte Regelung nicht ebenfalls in die Satzung übernehmen könnte.

Herr Gabriel interpretiert die Mitteilung des Gemeindetags so, dass ausschließlich die Abstandsflächentiefe, sprich die Festsetzung auf 1,0 H, beibehalten werden kann.

Stadtrat Höflinger erkundigt sich nach der Möglichkeit, nach dem Erlass einer Abstandsflächensatzung ggf. nachzubessern. Dies wird von Herrn Gabriel bejaht.

Stadtrat Heintl plädiert für eine Ergänzung im Beschlussvorschlag. Es soll ein Satz angefügt werden, dass die Abstandsflächensatzung beabsichtigt in Oberasbach die Abstandsregelungen der bisherigen BayBO beizubehalten.

Da die Informationslage insgesamt nicht ganz klar ist und einige Fragen offen sind, wird von den Ausschussmitgliedern um einen Vortrag mit genaueren Informationen zur Novelle der BayBO in einer der kommenden UBGA-Sitzungen gebeten.

Die Vorsitzende sagt dies zu und lässt über den Beschlussvorschlag mit der Ergänzung von Stadtrat Heintl abstimmen.

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

Die Stadt Oberasbach beabsichtigt, die bisherigen Abstandsflächenregelungen der BayBO weiter anzuwenden.

Aus diesem Grund beschließt der Stadtrat zur Festsetzung eines abweichenden Maßes der Abstandsflächentiefe, für den Geltungsbereich des gesamten Stadtgebietes der Stadt Oberasbach, die Satzung mit dem in der Anlage genannten Text.

Die Abstandsflächensatzung mit der Begründung ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

TO-Punkt 3:

IV/0104/2020

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten
Rothenburger Str. 6 - 8a, Flurstücke 856/92, 856/95 und 865, Gemarkung
Oberasbach**

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

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten Rothenburger Straße 6 - 8a, Flurstücke 856/92, 856/95 und 865, Gemarkung Oberasbach, **nicht**.

Zur Fragestellung 1 - Art der Nutzung - kann das Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, da sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in das Gebiet einfügt.

Zur Fragestellung 2 - Geschossigkeit - kann das Einvernehmen **nicht** erteilt werden. Die Geschossigkeit der Bebauung an der Rothenburger Straße und der Bezug zum vorhandenen Gefälle sowie der Geländeverlauf fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein.

Zur Fragestellung 3 - für die Errichtung von Kurzzeitstellplätzen in der Baufreihaltezone und der Baumpflanzzone kann das Einvernehmen für Befreiungen **nicht** in Aussicht gestellt werden. Die Baumpflanzzone sollte grundsätzlich nicht befestigt werden. Eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes hinsichtlich der Baufreihaltezone wurde von den Antragstellern nicht vorgelegt.

Unabhängig davon weist das Bauamt darauf hin, dass das Bauvorhaben sich im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche befindet.

TO-Punkt 4:

IV/0102/2020

**Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des Dachgeschosses und Errichtung einer
Gaube im Starenweg 22, Fl. Nr. 777/69, Gemarkung Oberasbach**

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

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Vorbescheid zum Umbau des Dachgeschosses und zur Errichtung einer Gaube im Starenweg 22, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 777/69, Gemarkung Oberasbach.

TO-Punkt 5:

Mitteilungen

TO-Punkt 5.1:

IV/0106/2021

Beantwortung der Anfragen aus der UBGA-Sitzung 007/2020 vom 14.12.2020

Die Vorsitzende verweist auf die Beantwortung der Anfragen aus der UBGA-Sitzung vom 14.12.2020.

TO-Punkt 6:

Anfragen

Anfragen liegen nicht vor.

TO-Punkt 7:

Bauanträge

Bauanträge liegen nicht vor.

Damit ist die Sitzung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die Sitzung und stellt fest, dass keine Zuhörer mehr anwesend sind. Somit ist bereits die Nichtöffentlichkeit hergestellt.

Sitzungsende: 20:05 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Sara Kohl
Schriftführer/in