



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

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

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/016/2021</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 18.10.2021
Beginn öffentlicher Teil:	19:01 Uhr
Ende öffentlicher Teil	21:14 Uhr
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

Joffroy, Stefan

Legler, Sigrid

Morawietz, Daniel

Wolfstädter, Marco

**abwesend sind:**

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

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 15. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 20. September 2021 (öffentlicher Teil)
- 2 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 725/26, Gemarkung Oberasbach, Habichtweg 1;  
hier: Erneute Beratung
- 3 . Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (hier: Abstandsflächensatzung) zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Leichendorf, Fröbelstraße 3
- 4 . Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB zum Bau einer Doppelhaushälfte mit Carport Fichtenweg 2 / Oberer Locher Weg 14a, Gem. Oberasbach, Teilfläche aus Fl.Nr. 597/23 und 597/31, Gemarkung Oberasbach
- 5 . Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB zum Bau einer Doppelhaushälfte mit Carport Fichtenweg 2 / Oberer Locher Weg 14b, Gem. Oberasbach, Teilfläche aus Fl.Nr. 597/23 und 597/31, Gemarkung Oberasbach
- 6 . Stellplatzsatzung\_Überarbeitung auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 26.04.2021
- 7 . Entwicklung der Waldfläche Fl.Nrn. 221 und 221/3, Gemarkung Oberasbach
- 8 . Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer an der Bahnunterführung Steiner Straße / Mühlstraße
- 9 . Jugendhaus Oberasbach;  
hier: Neugestaltung der Treppenanlage
- 10 . Mitteilungen
- 10.1 . Mitteilung zu laufenden Projekten im Tiefbau
- 10.2 . Beantwortung der Anfragen vom 20. September 2021 (öffentlicher Teil)
- 11 . Anfragen
- 12 . Bauanträge

## **I. Öffentlicher Teil**

Bevor die Vorsitzende, Frau Erste Bürgermeisterin Huber, um 19.01 Uhr die 16. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses in der Jahnhalle eröffnet, überreicht sie Stadtrat Heidl im Auftrag von Landrat Dießl die Kommunale Dankurkunde vom Freistaat Bayern für langjähriges Mitwirken der kommunalen Selbstverwaltung.

Sie begrüßt anschließend alle ganz herzlich und berichtet von dem Vorfall vor der Tür.

Bei dem Schadstoffmobil auf dem Parkplatz vor der Jahnhalle wurde ein Stoff abgegeben, welcher in seinem kristallinen Zustand sehr explosiv sein soll. Daher kommt eine Spezialeinheit, um den Behälter zu entfernen und in einem explosions sicheren Gefäß zu verschließen.

Es sei unter Umständen möglich, dass für diese Maßnahme die Sitzung unterbrochen und kurzzeitig die Halle geräumt werden muss.

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

Stadtrat Zeilinger ist zu Beginn der Sitzung noch nicht anwesend. Der Ausschuss ist beschlussfähig.

Die Vorsitzende möchte zwei Punkte von der Tagesordnung für den öffentlichen Sitzungsteil nehmen. Zum einen den Tagesordnungspunkt 2 zur Verfahrensweise für den geförderten Wohnungsbau in der Plauener Straße, da die Beschlussvorlage aufgrund einer recht kurzfristig vorliegenden Aussage vom Landratsamt nicht ausgereift ist und zum anderen den Tagesordnungspunkt 9 zur Verbesserung des Radverkehrs, da es nach der Bereisung mit der AGFK für die Schutzstreifen andere Erkenntnisse gibt, sodass eine Überarbeitung erforderlich ist.

Anschließend stellt die Vorsitzende die geänderte Tagesordnung im öffentlichen Teil zur Abstimmung.

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

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

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

**Genehmigung der Niederschrift der 15. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 20. September 2021 (öffentlicher Teil)**

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 20.09.2021 zu.

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

**IV/0238/2021**

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 725/26, Gemarkung Oberasbach, Habichtweg 1; hier: Erneute Beratung**

*Während des Vortrags vom Bauamt kommt Stadtrat Zeilinger und nimmt an den weiteren Beratungen und Abstimmungen teil. Die Stärke des Ausschusses beträgt damit 11 Mitglieder.*

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

Die Stadt Oberasbach stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 725/26, Gemarkung Oberasbach, Habichtweg 1, grundsätzlich in Aussicht.  
Die ortsrechtlichen Bestimmungen (Abstandsflächensatzung, Stellplatzsatzung) sind zu beachten.

**TO-Punkt 3:**

**IV/0218/2021/1**

**Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (hier: Abstandsflächensatzung) zum Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Leichendorf, Fröbelstraße 3**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11**

Der Beschluss vom 20. September 2021 zu Tagesordnungspunkt 6 wird aufgehoben.

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu einer Abweichung von örtlichen Bauvorschriften (hier: Abstandsflächensatzung) zum geplanten Anbau an ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Leichendorf, Fröbelstraße 3 (gemäß Anlage - Abstandsflächenplan vom 15.07.2021 nach Norden). Der Abstandsflächenplan ist Bestandteil dieses Beschlusses und wird Anlage Nr. 1 zur Sitzungsniederschrift.

**TO-Punkt 4:**

**IV/0236/2021**

**Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB zum Bau einer Doppelhaushälfte mit Carport Fichtenweg 2 / Oberer Locher Weg 14a, Gem. Oberasbach, Teilfläche aus Fl.Nr. 597/23 und 597/31, Gemarkung Oberasbach**

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

Die Stadt Oberasbach beantragt beim Landratsamt Fürth die Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück Teilflächen aus Fl.Nr. 597/23 und 597/31, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2 / Oberer Locher Weg 14a, für eine Dauer von 12 Monaten.

**TO-Punkt 5:**

**IV/0237/2021**

**Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB zum Bau einer Doppelhaushälfte mit Carport Fichtenweg 2 / Oberer Locher Weg 14b, Gem. Oberasbach, Teilfläche aus Fl.Nr. 597/23 und 597/31, Gemarkung Oberasbach**

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

Die Stadt Oberasbach beantragt beim Landratsamt Fürth die Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB zur Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Grundstück bestehend aus den Teilflächen Fl.Nr. 597/23 und 597/31, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2 / Oberer Locher Weg 14b, für eine Dauer von 12 Monaten.

**Stellplatzsatzung\_Überarbeitung auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses vom 26.04.2021**

Über jeden Vorschlag wurde vorberatend abgestimmt, ob und in welcher Form dieser in die neue Stellplatzsatzung aufgenommen werden sollte.

Anschließend wird durch die Verwaltung die derzeitige Stellplatzsatzung überarbeitet oder eine neue Stellplatzsatzung ausgearbeitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die beigefügte Anlage ist Bestandteil dieser Beratungsvorlage und wird Anlage Nr. 2 zur Sitzungsniederschrift.

Die Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Festlegungen (gemäß Anlage) für die Überarbeitung oder Neufassung der Stellplatzsatzung:

**I. Stellplatzschlüssel****Alternative A:**

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

Es werden keine Änderungen vorgenommen. Der Stellplatzschlüssel wird wie in der Satzung der Stadt Oberasbach vom 15.11.1990 beibehalten.

**Alternative C:**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 6 dagegen: 5 anwesend: 11**

Der Stellplatzschlüssel der Stadt Oberasbach kann aufgrund der erwarteten Verkehrswende reduziert werden, wenn konkret ein geeignetes Mobilitätskonzept mit dem Bauantrag vorgelegt wird. In diesem Fall könnte der Stellplatznachweis um max. 20% reduziert werden.

**II. Geförderter Wohnungsbau mit Ausnahmeregelung****Alternative B:**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 7 dagegen: 4 anwesend: 11**

Für den geförderten Wohnungsbau wird folgende Ausnahmeregelung getroffen:  
Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,0 Stellplätze je WE.

**III. Besucherstellplätze****Alternative A:**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11**

Bei Mehrfamilienwohnhäuser ab 3 Wohnungen und sonstige Gebäude mit Wohnen wird 1 zusätzlicher Besucherstellplatz pro 3 Wohnungen gefordert.  
Besucherstellplätze müssen in den Planunterlagen entsprechend gekennzeichnet und oberirdisch angelegt werden.

#### **IV. Beschaffenheit: Bodenbelag**

##### **Alternative B:**

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

Die KfZ-Stellflächen sind unversiegelt oder mit wassergebundener Decke und breitflächiger Versickerung (z.B. Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen oder Drainpflaster) anzulegen.

#### **V. Ausgestaltung der Stellplatzsatzung**

##### **Alternative B:**

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

Es soll eine eigene Fahrradabstellplatzsatzung geben.

##### **Alternative A:**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11**

Regelungen zu Fahrradabstellplätzen sollen in die Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge integriert werden.

#### **VI. Fahrradstellplätze – Anzahl und Mindestanforderungen**

##### **VI.1 Stellplatzschlüssel:**

*Stadtrat Zeilinger verlässt kurzzeitig den Saal und nimmt an der nächsten Abstimmung zum Punkt VI.1 -Stellplatzschlüssel- nicht teil.*

##### **Alternative A:**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 9 dagegen: 1 anwesend: 10**

Bei Einfamilien-, Doppel- und Zweifamilienhäusern werden keine Richtwerte für Fahrradabstellplätze festgesetzt.

Bei Mehrfamilienwohnhäusern ab 3 Wohnungen und sonstige Gebäude mit Wohnen sind Stellplätze nach Folgendem Stellplatzschlüssel für Fahrräder herzustellen:

bis 55 qm WF:	1 FSt./WE
über 55 qm WF:	1,5 FSt./WE
ab 110 qm WF:	1 FSt. pro 40 qm Wohnfläche (WF)

Die Gesamtzahl nach oben aufgerundet ergibt die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze.

## **VI.2 Beschaffenheit und Ausstattung:**

### **Alternative A:**

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

Es sollen Mindestanforderungen hinsichtlich Beschaffenheit und Ausstattung an einen Fahrradabstellplatz in der Satzung festgelegt werden.

1. Der Aufstellort von Fahrradabstellplätzen soll von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig erreichbar und gut zugänglich sein.
2. Fahrradabstellplätze sollen ab 4 WE mit einem Ordnungssystem ausgestattet werden.
3. Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll mindestens 1,5 qm aufweisen. Diese Fläche kann bei Aufstellung von Ordnungssystemen unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Ordnungssysteme nachgewiesen wird.
4. Fahrradabstellplätze sollen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen und im Freien sollen Systeme verwendet werden, an die der Rahmen angeschlossen werden kann.
5. Die Fahrradabstellplätze sollen leicht und verkehrssicher erreichbar sein. Mindestens 3 v. H., mind. jedoch einer der notwendigen Fahrradabstellplätze, sollen barrierefrei erreichbar sein.

### **VII. Stellplatzablöse**

#### **Alternative A:**

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

Es werden keine Änderungen vorgenommen. Eine Stellplatzablöse liegt weiterhin im Ermessen der Stadt Oberasbach und ist nur im Einzelfall (z. B. für geförderten Wohnungsbau) zulässig. Es besteht kein Anspruch des Bauherrn. Der Ablösungsbetrag von 5.600 EUR (Stand: 2015) wird neu kalkuliert.

### **VIII. Elektromobilität**

#### **Alternative A:**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11**

Es sollen folgende Ansätze zur Elektromobilität in die Stellplatzsatzung aufgenommen werden:

Bei einem Neubau soll für 25% der nachzuweisenden Stellplätze (ohne Besucherstellplätze) eine Vorrichtung für Ladestationen für Elektrofahrzeuge angelegt werden.

**TO-Punkt 7:****IV/0231/2021****Entwicklung der Waldfläche Fl.Nrn. 221 und 221/3, Gemarkung Oberasbach**

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der für die Stadt Oberasbach kostenlosen Maßnahme zur Entwicklung der Waldfläche des städtischen Grundstückes Fl.Nr. 221, Gemarkung Oberasbach, durch die Stiftung zur Renaturierung des Asbachgrundes zu.

**TO-Punkt 8:****IV/0242/2021****Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer an der Bahnunterführung Steiner Straße / Mühlstraße**

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses beauftragt das Tiefbauamt mit der Weiterführung der Planung zum Lückenschluss des Rad- und Fußweges nach Stein. Hierzu wird gemeinsam mit der Stadt Stein eine Variante unter Einbeziehung der Machbarkeitsstudie Emsch+Berger ausgearbeitet und anschließend den jeweiligen politischen Gremien zur Genehmigung vorgelegt.

**TO-Punkt 9:****IV/0243/2021****Jugendhaus Oberasbach;  
hier: Neugestaltung der Treppenanlage**

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**  
**dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11**

Die Stadt Oberasbach stimmt aufgrund der nicht verhältnismäßigen Kostensituation zu, dass die geplante Treppe mit Rampe, nicht zur Ausführung kommt und stattdessen nur eine geradläufige Treppe aus Stahl errichtet wird. Ein barrierefreier Zugang über den Hintereingang wird nicht ausgeführt.

**TO-Punkt 10:****Mitteilungen****TO-Punkt 10.1:****IV/0230/2021****Mitteilung zu laufenden Projekten im Tiefbau**

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. IV/0230/2021.

**TO-Punkt 10.2:****IV/0233/2021****Beantwortung der Anfragen vom 20. September 2021 (öffentlicher Teil)**

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. IV/0233/2021.

**TO-Punkt 11:**

**Anfragen**

Es gibt keine Anfragen.

**TO-Punkt 12:**

**Bauanträge**

Bauanträge liegen keine vor.

Damit ist die Sitzung für den öffentlichen Teil abgehandelt. Die Vorsitzende schließt die öffentliche Sitzung und wünscht dem Zuhörer einen guten Heimweg.

Sitzungsende: 21:14 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Sara Kohl  
Schriftführerin