



**Stadt Oberasbach**

**Niederschrift über die  
öffentliche**

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

---

<b>Sitzungsnummer:</b>	<b>UBGA/057/2025</b>
Sitzungsdatum:	Montag, 19.01.2026
Beginn öffentlicher Teil:	18:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	19:02 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

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

**Name:**

**Bemerkungen:**

Erste Bürgermeisterin

Huber, Birgit

UBGA-Mitglieder

Forman, Franz Xaver

Haas, Marco

Höflinger, Gernot

Rötsch, Simon

Schikora, Norbert, M.A.

Schmitt, Lothar

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Zeilinger, Stephan

Stellvertreter

Patzelt, Harald

Vertretung für StR Heini

Schriftführer/in

Eberlein, Marius

von der Verwaltung

Legler, Sigrid

Lazar, Vlad-Antoni

Wolfstädter, Marco

**abwesend sind:**

UBGA-Mitglieder

Heini, Peter

fehlt entschuldigt!

Peter, Thomas

fehlt entschuldigt!

Stellvertreter

Schöttner, Marie

fehlt entschuldigt!

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

# TAGESORDNUNG:

## I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 56. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 10.11.2025 (öffentlicher Teil)
- 2 . Antrag auf Prüfung der städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 276, 276/2, 277, 287/7, 284, 284/3, 284/4 und 284/5 alle Gemarkung Oberasbach, in Anlehnung an das benachbarte "Werner-Areal"; '
- 3 . Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube und Dachgeschossausbau auf der Fl. Nr. 582, Gemarkung Oberasbach, Flurstraße 50
- 4 . Antrag auf Baugenehmigung zu Errichtung eines Reiheneckhauses auf der Fl.Nr. 821/12, Gemarkung Oberasbach, nahe Untere Weiherstraße;  
hier: Antrag auf Ablöse der Stellplatzpflicht
- 5 . Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Kellerabgangs- und Terrassenüberdachung auf der F.Nr. 899/202, Gemarkung Oberasbach, Sonnenstraße 68
- 6 . Antrag auf Nutzungsänderung einer Garage zu einer gewerblichen Korallenzucht auf der Fl.nr. 597/48, Gemarkung Oberasbach, Tannenweg 25
- 7 . Erläuterungen zu den Änderungen des "Bauturbo" sowie Grundsatzbeschluss zur weiteren Verfahrensweise
- 8 . Antrag auf Zustimmung der Gemeinde nach §36a Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorbescheid auf Errichtung von drei Doppelhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstraße 2
- 9 . Mitteilungen
- 9.1 . Verlegung der Bushaltestelle Steiner Straße
- 10 . Anfragen
- 10.1 . Anfrage 1 Stadtrat Röttsch
- 10.2 . Anfrage 2 Stadtrat Röttsch
- 10.3 . Anfrage Stadtrat Zeilinger
- 10.4 . Anfrage 1 Stadtrat Haas
- 10.5 . Anfrage 2 Stadtrat Haas
- 10.6 . Anfrage 3 Stadtrat Haas
- 11 . Bauanträge

## **I. Öffentlicher Teil**

Frau Erste Bürgermeisterin Huber eröffnet um 18 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses der Stadt Oberasbach. Sie begrüßt die Stadträte, die anwesenden Gästen sowie die Mitarbeiterin und Mitarbeiter der Verwaltung und wünscht allen noch ein gesundes neues Jahr.

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

Entschuldigt fehlt Herr Stadtrat Peter, dessen Vertreterin, Frau Stadträtin Schöttner, ebenfalls entschuldigt ist und Herr Stadtrat Heinl, der von Herrn Stadtrat Patzelt vertreten wird. Der Ist-Stand des Gremiums beträgt somit 10 Mitglieder. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Die Vorsitzende gibt die Tagesordnung bekannt und lässt über diese, nachdem keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche vorliegen, abstimmen.

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

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

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

**Genehmigung der Niederschrift der 56. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 10.11.2025 (öffentlicher Teil)**

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift der 56. Sitzung vom 10.11.2025 zu.

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

**IV/0604/2025**

**Antrag auf Prüfung der städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 276, 276/2, 277, 287/7, 284, 284/3, 284/4 und 284/5 alle Gemarkung Oberasbach, in Anlehnung an das benachbarte "Werner-Areal"; '**

Nach einer kurzen Vorstellung des Tagesordnungspunktes durch Herrn Eberlein von der Verwaltung, wird bei der anschließenden Diskussion im Gremium schnell deutlich, dass keine Entwicklung der Fläche derzeit erwogen wird. Somit wird abschließend über den vorgestellten Alternativbeschluss abgestimmt.

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

Die Stadt Oberasbach lehnt die Entwicklung der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 276, 276/2, 277, 287/7, 284, 284/3, 284/4 und 284/5, alle Gemarkung Oberasbach, ab.

**TO-Punkt 3:**

**IV/0600/2025**

**Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube und Dachgeschossausbau auf der Fl. Nr. 582, Gemarkung Oberasbach, Flurstraße 50**

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10 beteiligt: 0**

Die Stadt Oberasbach stellt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage zur Errichtung einer Dachgaube und des Dachgeschossausbaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 582, Gemarkung Oberasbach, Flurstraße 50, in Aussicht.

**TO-Punkt 4:**

**IV/0590/2025/1**

**Antrag auf Baugenehmigung zu Errichtung eines Reiheneckhauses auf der Fl.Nr. 821/12, Gemarkung Oberasbach, Nähe Untere Weiherstraße; hier: Antrag auf Ablöse der Stellplatzpflicht**

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10 beteiligt: 0**

Die Stadt Oberasbach stimmt dem Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes für das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 821/12, Gemarkung Oberasbach, Untere Weiherstraße, nicht zu.

**TO-Punkt 5:**

**IV/0602/2025**

**Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Kellerabgangs- und Terrassenüberdachung auf der Fl.Nr. 899/202, Gemarkung Oberasbach, Sonnenstraße 68**

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**dafür: 10 dagegen: 0 anwesend: 10 beteiligt: 0**

Die Stadt Oberasbach stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Baugrenze des Bebauungsplans Nr. 68/5a „Bayreuther Straße“ auf dem Grundstück mit der Fl.Nr.899/202, Gemarkung Oberasbach, Sonnenstraße 68, zu.

**TO-Punkt 6:**

**IV/0603/2025**

**Antrag auf Nutzungsänderung einer Garage zu einer gewerblichen Korallenzucht auf der Fl.nr. 597/48, Gemarkung Oberasbach, Tannenweg 25**

Da sich die Mehrheit der Mitglieder des UBGA vorrangig für eine Unterstützung von Gewerbetreibenden ausspricht und hier auf Grund der angestrebten Art der Nutzung sowie der Lage auf dem Grundstück keine Problematik hinsichtlich der Befreiung von der Baugrenze sieht, wird nach Abschluss der Diskussion im Gremium über den vorgestellten Alternativbeschluss abgestimmt:

**Beschluss: mehrheitlich beschlossen**

**dafür: 8 dagegen: 2 anwesend: 10 beteiligt: 0**

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Nutzungsänderung der Garage zu einer Korallenzucht für das Grundstück mit der Fl.Nr. 597/48, Gemarkung Oberasbach, Tannenweg 25.

Den Anträgen auf Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung sowie der Befreiung von der Baugrenze wird zugestimmt.

**Erläuterungen zu den Änderungen des "Bauturbo" sowie Grundsatzbeschluss zur weiteren Verfahrensweise**

Herr Eberlein von der Verwaltung erläutert eingangs nochmal ausführlich die aktuellen Änderungen innerhalb des seit 30.10.2025 geltenden „Bauturbos“ und beantwortet die damit verbundenen anschließenden Fragen des Gremiums.

Nach Abschluss der Diskussion wird über die in der Geschäftsordnung notwendige Regelung hinsichtlich § 36a BauGB -Zustimmung der Gemeinde- abgestimmt.

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

Bei der Frage der Zuständigkeit über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB finden bis auf weiteres die Regelungen gemäß §13 Abs. 2 Nr. 4 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Oberasbach analog Anwendung.

**Antrag auf Zustimmung der Gemeinde nach §36a Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorbescheid auf Errichtung von drei Doppelhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstraße 2****Beschluss: mehrheitlich beschlossen****dafür: 9 dagegen: 1 anwesend: 10 beteiligt: 0**

Die Stadt Oberasbach erteilt nicht ihre Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf der Fl.Nr. 77/15, Gemarkung Oberasbach, Wilhelmstr. 3

**Mitteilungen**

Verlegung der Bushaltestelle Steiner Straße

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. V/0142/2025

**Anfragen**

Anfrage 1 Stadtrat Rötsch

Herr Stadtrat Rötsch stellt anlässlich des Tagesordnungspunktes 2 die Frage nach dem aktuellen Stand hinsichtlich des Leerstandsmanagements. Er möchte wissen, ob die Eigentümer der ermittelten Objekte bereits von der Stadtverwaltung angeschrieben wurden. Die Vorsitzende sagt hier eine schriftliche Beantwortung zu.

#### TO-Punkt 10.2:

##### Anfrage 2 Stadtrat Röttsch

Herr Stadtrat Röttsch interessiert sich außerdem dafür, wie es mit der Betreuung des Friedhofcafés nach Ablauf des auf 5 Jahre befristeten Gewerbemietvertrages zwischen der WBG und dem Diakonieverein weitergehen wird. Die darin festgelegte Mietzahlung wird seit Mai 2022 von der Stadt Oberasbach im Rahmen der Vereinsförderung übernommen.

Wie ihm zugetragen wurde, gibt es seitens der Betreiber Unsicherheiten bzgl. des noch unklaren Fortbestehens der Errichtung. Um hierzu notwendige Gespräche zwischen den Verantwortlichen des Diakonievereins und der WBG rechtzeitig zu koordinieren, bittet er darum, dieses Anliegen an die zuständige Stelle der Stadtverwaltung weiterzuleiten.

#### TO-Punkt 10.3:

##### Anfrage Stadtrat Zeilinger

Herr Stadtrat Zeilinger spricht erneut die in der Mitteilungsvorlage zu TOP 9.1 behandelte „Verlegung der Bushaltestelle Steiner Straße“ an und möchte wissen, ob ggf. ein neuer Standort der Bushaltestelle in der Lilienstraße, weiter in Richtung der Glascontainer eine Lösung wäre, um die als problematisch benannte Nähe zur Einmündung Steiner Straße zu umgehen.

Dies wird von Herrn Wolfstädter, Leitung Tiefbauamt, verneint, da diese Position nicht zur Fahrtrichtung der Buslinie (Einfahrt Lilienstr.\_ Jasminstraße) passen würde. Außerdem kommt eine Verlegung noch weiter in östlicher Richtung für das Landratsamt, Abt. ÖPNV, grundsätzlich nicht in Frage.

#### TO-Punkt 10.4:

##### Anfrage 1 Stadtrat Haas

Herr Stadtrat Haas möchte eine Anfrage von 2 Anwohnerinnen aus der Hauptstraße vorstellen, die an ihn herangetragen wurde (Schreiben an die Stadtverwaltung vom 19.01.2026):

*„Hiermit machen wir Sie auf folgende Situation aufmerksam:*

*Für PKW, die von der Hainbergstraße Richtung Friedhof fahren, sich links einordnen in die Abbiegerspur zur Jasminstraße, ist besondere Vorsicht geboten, da mitunter schnell von der Jahnstraße ankommende Autos ebenfalls in die Jasminstraße abbiegen wollen und es dadurch zu einer Kollision kommen könnte.*

*Um dies zu verhindern, gäbe es eine einfache Lösung \_einen Spiegel auf der kleinen Insel zwischen Rednitzstraße und Jasminstraße, so dass die langsam anfahrenen Linksabbieger rechtzeitig die schnell heranfahrenen Autos von der Jahnstraße sehen können“.*

*(Weiterleitung des Originalschreibens an das Tiefbauamt!)*

Herr Stadtrat Haas bittet die Verwaltung, diesen Vorschlag zu prüfen.

#### TO-Punkt 10.5:

##### Anfrage 2 Stadtrat Haas

Des Weiteren leitet Herr Stadtrat Haas eine Anfrage an das Tiefbauamt weiter, die einen ca. 1m breiten Grünstreifen am Spielplatz Bucher Straße betrifft. Dieser sollte -wenn möglich- künftig gemäht werden.

TO-Punkt 10.6:

Anfrage 3 Stadtrat Haas

Herr Stadtrat Haas informiert außerdem darüber, dass in einem Mülleimer bei den Bänken im Milbenweg des Öfteren Hundekotbeutel entsorgt werden. Er möchte gerne wissen, ob man dafür ggf. entsprechende Behältnisse aufstellen könnte, um dies künftig zu vermeiden.

**TO-Punkt 11:**

**Bauanträge**

Es liegen keine Bauanträge vor.

Damit ist der öffentliche Teil der Sitzung abgehandelt und wird geschlossen. Die Vorsitzende bedankt sich bei den Zuhörern und wünscht allen einen guten Nachhauseweg.

Sitzungsende: 19:02 Uhr

Birgit Huber  
Erste Bürgermeisterin

Marius Eberlein  
Schriftführer