



Stadt Oberasbach

**Niederschrift über die
öffentliche**

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

Sitzungsnummer:	UBGA/058/2026
Sitzungsdatum:	Montag, 16.03.2026
Beginn öffentlicher Teil:	19:00 Uhr
Ende öffentlicher Teil	20:41 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

Heinl, Peter

Höflinger, Gernot

Peter, Thomas

Rötsch, Simon

Schikora, Norbert, M.A.

Schmitt, Lothar

Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.

Zeilinger, Stephan

Schriftführer/in

Eberlein, Marius

von der Verwaltung

Krenzer, Katja

Lazar, Vlad-Antoni

Legler, Sigrid

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

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

- 1 . Genehmigung der Niederschrift der 57. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2026 (öffentlicher Teil)
- 2 . Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gäste- Zimmervermietung auf der Fl.Nr. 856/85, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 2a
- 3 . Bauvoranfrage für die Wohnbauentwicklung der Sudetenstraße 21 und 23 , Fl.Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach
- 4 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11
- 5 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19
- 6 . Antrag auf Errichtung zweier Reihenhäuser auf der Fl.Nr. 634/20, Gemarkung Oberasbach, Steiner Straße 14, Hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB
- 7 . Bauvoranfrage zur gewerblichen Nutzung eines Privatgrundstücks und Errichtung einer Ausstellungsfläche auf der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11
- 8 . Antrag auf Ablöse von der Stellplatzpflicht zur Errichtung einer 4-zügigen Schule und Errichtung einer Mittagsbetreuung
- 9 . Antrag auf Neubau einer 4-zügigen-Grundschule und einer Mittagsbetreuung auf der Fl.Nr. 769/1, Gemarkung Oberasbach, Schulstraße
- 10 . Verwertung des Grundstücks in der Schwabacher Straße 1, Fl.Nr. 558, Gemarkung Oberasbach, Hier: Weiteres Vorgehen
- 11 . Vergabe der Instandhaltungs- bzw. Wartungsarbeiten für die Mittelschule Pestalozzi, Notausgänge, Brandschutz- und Rauchschutztüren
- 12 . Mögliche Ertüchtigung der Jahnhalle für den Sportbetrieb anlässlich einer Vermietung der Asbachhalle
- 13 . Mitteilungen
 - 13.1 . Beantwortung der Anfragen (öffentlicher Teil) vom 19.01.2026
 - 13.2 . Verkehrssicherheit_ Anpassung von Kontenpunkten
 - 13.3 . Sachstandsmitteilung mögliches Gewerbegebiet Rothenburger Straße
- 14 . Anfragen
 - 14.1 . Anfrage StR Höflinger
 - 14.2 . Anfragen StR Rötsch
 - 14.3 . Anfrage StR Schikora
- 15 . Bauanträge

I. Öffentlicher Teil

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

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

Es fehlt zu Beginn noch Herr Stadtrat Forman, der allerdings auch nicht entschuldigt ist. Daher ist davon auszugehen, dass er lediglich verspätet eintreffen wird. Der Ist-Stand des Gremiums beträgt somit derzeit 10 Mitglieder. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Die Vorsitzende gibt die Tagesordnung bekannt und merkt an, dass die Punkte 3 und 4 im öffentlichen Teil getauscht worden sind.

Herr Stadtrat Schwarz-Boeck stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt 10 des öffentlichen Teils abzusetzen und diesen Punkt erst nach der konstituierenden Sitzung des neuen Stadtrats wieder in eine der folgenden Sitzungen mit aufzunehmen. Die Vorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung.

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 6 dagegen: 4 anwesend: 10

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt dem Antrag zu.

Die Erste Vorsitzende stellt die geänderte Tagesordnung zur Abstimmung.

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

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

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift der 57. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2026 (öffentlicher Teil)

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift der 57. Sitzung vom 19.01.2026 zu.

Kurz nach der Abstimmung über die Niederschrift, gegen 19:07 Uhr, betritt Herr Stadtrat Forman den Sitzungssaal. Die Ist-Stärke des Gremiums liegt jetzt bei 11 Mitgliedern.

TO-Punkt 2:

IV/0612/2026

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gäste- Zimmervermietung auf der Fl.Nr. 856/85, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 2a

Die Mitglieder des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses kommen zu keiner Einigung und schlagen vor, die Entscheidung zur Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses zu Ferienwohnungen auf der Fl. Nr. 856/85, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Straße 2 a, zu vertagen und mit dem neu gewählten Stadtrat zu beraten. Da es sich um

eine Bauvoranfrage handelt, daher um eine formfreies Verfahren ohne Fristen, hat das für den Antragsteller derzeit keinerlei Auswirkungen.

Die Bauvoranfrage wird von der Tagesordnung genommen und vertagt.

TO-Punkt 3:

IV/0331/2022/2

Bauvoranfrage für die Wohnbauentwicklung der Sudetenstraße 21 und 23, Fl.Nr. 82/17, Gemarkung Oberasbach

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen bzw. die Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch für keine der 4 Varianten in Aussicht.

TO-Punkt 4:

IV/0613/2026

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 921/17, Gemarkung Oberasbach, Sonneberger Str. 11 in Aussicht.

Die aufgeworfenen Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Fügt sich das geplante Bauvorhaben in den Rahmen der Umgebungsbebauung ein?
Soweit eine Beurteilung aus den vorgelegten Unterlagen möglich war, fügt sich das geplante Vorhaben aus Sicht der Stadt Oberasbach in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
2. Ist ein Flachdach an diesem Standort grundsätzlich zulässig?
Die Errichtung eines Flachdaches ist aus Sicht der Stadt Oberasbach grundsätzlich zulässig.
3. Ist eine Bebauung in zweiter Reihe an diesem Standort grundsätzlich genehmigungsfähig?
Aus Sicht der Stadt Oberasbach ist der Standort genehmigungsfähig.
4. Ist für das Vorhaben eine reale Grundstücksteilung erforderlich oder kann die Bebauung auf dem bestehenden Flurstück erfolgen?
Aus Sicht der Stadt Oberasbach ist eine Grundstücksteilung nicht erforderlich. Bei einer Teilung ist jedoch darauf zu achten, die die Erschließung weiterhin gesichert ist.

TO-Punkt 5:

IV/0615/2026

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19 unter der Annahme der gesicherten Erschließung in Aussicht.

Die Stadt Oberasbach weist darauf hin, dass die Erschließung über ein drittes Grundstück erfolgen soll. Daher hat der Antragssteller im Zuge des Genehmigungsverfahrens die gesicherte Erschließung nachzuweisen, z.B. durch ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht sowie ein entsprechendes Leitungsrecht.

TO-Punkt 6:

IV/0618/2026

Antrag auf Errichtung zweier Reihenhäuser auf der Fl.Nr. 634/20, Gemarkung Oberasbach, Steiner Straße 14, Hier: Erteilung der gemeindlichen Zustimmung nach § 36a BauGB

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 10 dagegen: 1 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach erteilt die gemeindliche Zustimmung nach § 36a BauGB zum Antrag auf Errichtung zweier Reihenhäuser auf der Fl.Nr. 634/20, Gemarkung Oberasbach, Steiner Straße 14.

TO-Punkt 7:

IV/0608/2026

Bauvoranfrage zur gewerblichen Nutzung eines Privatgrundstücks und Errichtung einer Ausstellungsfläche auf der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11

Beschluss: mehrheitlich beschlossen

dafür: 9 dagegen: 2 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11, zur gewerblichen Teilnutzung eines Privatgrundstücks grundsätzlich in Aussicht.

Des Weiteren weist die Stadt Oberasbach darauf hin, dass aus ihrer Sicht zusätzliche Stellplätze herzustellen sind, sowie, dass die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO überschritten ist.

TO-Punkt 8:

IV/0611/2026

Antrag auf Ablöse von der Stellplatzpflicht zur Errichtung einer 4-zügigen Schule und Errichtung einer Mittagsbetreuung

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stimmt dem Antrag auf Ablöse von der Stellplatzpflicht zum Neubau einer 4-zügigen Grundschule und einer Mittagsbetreuung auf der Fl.Nr. 769/1, Gemarkung Oberasbach, Schulstraße 2 und 4, zu.

TO-Punkt 9:

IV/0609/2026

Antrag auf Neubau einer 4-zügigen-Grundschule und einer Mittagsbetreuung auf der Fl.Nr. 769/1, Gemarkung Oberasbach, Schulstraße

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr Einvernehmen zum Neubau einer 4-zügigen Grundschule und einer Mittagsbetreuung auf der Fl.Nr. 769/1, Gemarkung Oberasbach, Schulstraße 2 und 4.

TO-Punkt 10:

IV/0575/2025/1

Verwertung des Grundstücks in der Schwabacher Straße 1, Fl.Nr. 558, Gemarkung Oberasbach, Hier: Weiteres Vorgehen

Dieser Tagesordnungspunkt wird aufgrund des Antrages von Herrn Stadtrat Schwarz-Boeck auf eine andere Sitzung des gleichen Gremiums verschoben.

TO-Punkt 11:

IV/0617/2026

Vergabe der Instandhaltungs- bzw. Wartungsarbeiten für die Mittelschule Pestalozzi, Notausgänge, Brandschutz- und Rauchschutztüren

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Der *Stadtrat* beschließt die Instandhaltungs- bzw. Wartungsarbeiten des bestehenden Auftrags an die Fa. Büttner GmbH, Spitalwaldstr. 3, 91126 Schwabach zur vergeben, nach den Angeboten vom:

- 16.12.2025 Ebene UG AN25-063
- 16,12.2025 Ebene EG AN24-372
- 16.12.2025 Ebene 1.2. OG AN24-373

Gemäß Preisspiegel vom 26.02.2026 zu einer Summe von **175.862,32€ Brutto** (siehe Anlage)

TO-Punkt 12:

GL/0115/2026

Mögliche Ertüchtigung der Jahnhalle für den Sportbetrieb anlässlich einer Vermietung der Asbachhalle

Beschluss: einstimmig beschlossen

dafür: 11 dagegen: 0 anwesend: 11 beteiligt: 0

Die Beschlussalternative wird in Abstimmung gestellt:

Von einer Ertüchtigung der Jahnhalle als vollumfänglich nutzbare Sportstätte i. S. d. DGUV Information 202-044 wird im Haushalt 2026 abgesehen.

Beschlussergänzung:

Die Planungen zur Ertüchtigung der Jahnhalle als Versammlungsstätte im Sinne der Versammlungsstättenverordnung werden weitergeführt.

TO-Punkt 13:

Mitteilungen

TO-Punkt 13.1:

IV/0607/2026

Beantwortung der Anfragen (öffentlicher Teil) vom 19.01.2026

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. IV/0607/2026.

TO-Punkt 13.2:

V/0143/2026

Verkehrssicherheit_ Anpassung von Kontenpunkten

Die Mitteilungsvorlage Nr. V/0143/2026 wird mit folgender Änderung zur Kenntnis gegeben:

Langenäckerstraße/St. Lorenz-Straße wird so, wie in der Mitteilungsvorlage erwähnt, durchgeführt. Von der Lösung Steiner Straße/Bahnhofstraße wird derzeit abgesehen, da dieser Vorschlag trotz Einvernehmen mit der Polizei Diskussionen im Stadtrat ausgelöst hat.

Die Erste Vorsitzende sieht diesen Vorschlag als Fallstudie, wenn der Stadtrat diesen Punkt noch einmal behandelt bzw. bearbeitet haben möchte, muss er dieses Thema noch einmal als Antrag an den Ausschuss stellen.

TO-Punkt 13.3:

IV/0610/2026

Sachstandsmitteilung mögliches Gewerbegebiet Rothenburger Straße

Die Vorsitzende verweist auf die Mitteilungsvorlage Nr. IV/0610/2026.

TO-Punkt 14:

Anfragen

TO-Punkt 14.1:

Anfrage StR Höflinger

Herr Stadtrat Höflinger hat eine Anfrage zur Fl.Nr. 141/26 (Teilfläche), Gemarkung Oberasbach, Ottostraße. Zu diesem Grundstück gab es in der Sitzung Nr. 055/2025 am 13.10.2025 einen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses, wo das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt worden ist.

Da jetzt Baumaßnahmen an dieser Stelle zu beobachten sind, möchte Herr Stadtrat Höflinger gern wissen, ob das Landratsamt das Einvernehmen zu diesem Bau, abweichend vom gemeindlichen Einvernehmen, erteilt hat.

Beantwortung durch die Bauverwaltung während der Sitzung:

Das Einvernehmen des Gremiums ist bei dem Vorbescheid wegen der Geschossigkeit und der Lage des Stellplatzes nicht erteilt worden. Es wurde dem Antragsteller jedoch in Aussicht gestellt, der Geschossigkeit zuzustimmen, wenn der Standort geändert wird. Da der Antragsteller daraufhin den Standort geändert hat, wurde vom Gremium das Einvernehmen erteilt. Daher ist die Baugenehmigung für dieses Vorhaben erteilt worden und die Baumaßnahmen können entsprechend beginnen.

TO-Punkt 14.2:

Anfragen StR Röttsch

Herr Stadtrat Röttsch erinnert daran, dass seine Partei bereits einen Antrag zur Verkehrssituation in der Bahnhofstraße/Steiner Straße gestellt hat, der jedoch noch nicht behandelt worden ist. Das könnte vielleicht ein Anlass sein, dass die ein oder andere Partei ebenfalls einen Antrag zu diesem Thema stellen könnte.

Des Weiteren möchte Herr Stadtrat Röttsch anbringen, dass das Thema Gewerbegebiet Rothenburger Straße nicht nur als Mitteilungsvorlage, sondern auch mal als Beratungsvorlage auf die Tagesordnung einer der nächsten Ausschusssitzungen gebracht werden sollte, um das Thema im Gremium diskutieren zu können.

TO-Punkt 14.3:

Anfrage StR Schikora

Herrn Stadtrat Schikora ist zu Ohren gekommen, dass am letzten Wochenende die Asbachhalle für eine Veranstaltung vermietet worden ist. Diese Veranstaltung war als Fußballturnier angemeldet, jedoch wurde sowohl in den Außenanlagen gegrillt als auch brachte die Veranstaltung eine erhöhte Lärmbelastung mit sich. Herr Stadtrat Schikora bittet um einen Sachstandsbericht über die Hintergründe der Veranstaltung, u.a. wie die Veranstaltung abgeholfen laufen ist, wer der Veranstalter waren und ob die nachfolgende Reinigung ordnungsgemäß durchgeführt worden ist.

Die Erste Vorsitzende sagt eine schriftliche Beantwortung der Anfrage zu.

TO-Punkt 15:

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: 20:41 Uhr

Birgit Huber
Erste Bürgermeisterin

Marius Eberlein
Schriftführer