Stadt Oberasbach

Niederschrift über die

öffentliche

Sitzung des Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschusses

Sitzungsnummer:	**UBGA/002/2026**
Sitzungsdatum:	Mittwoch, 15.07.2026
Beginn öffentlicher Teil:	19:03 Uhr
Ende öffentlicher Teil	22:02 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal im Rathaus

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

Name:	***Bemerkungen:***
Erster Bürgermeister	
Diebenbusch, Thomas	
UBGA-Mitglieder	
Fleischmann, Andreas	
Haas, Marco	
Kleinlein, Christian	
Patzelt, Harald	
Schwarz-Boeck, Jürgen, Dr.	
Stellvertreter	
Forman, Franz Xaver	Vertretung für StR Kißlinger
Förster, Theodor	Vertretung für StR Wagner
Schikora, Norbert	Vertretung für StR Rötsch
Werner, Johann	Vertretung für StR Zeilinger
Schriftführer/in	
Schramm, Julia	
von der Verwaltung	
Fürchtenicht, Bernd	
Lazar, Vlad-Antoniu	
Legler, Sigrid	
Miesel, Anna	
Popp, Heidi	

abwesend sind:

UBGA-Mitglieder	
Peter, Georg	
Kißlinger, Felix	fehlt entschuldigt
Rötsch, Simon	fehlt entschuldigt
Wagner, Michael	fehlt entschuldigt
Zeilinger, Stephan	fehlt entschuldigt

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

TAGESORDNUNG:

I. Öffentlicher Teil

1 . Genehmigung der Niederschrift der 1. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 22.06. 2026 (öffentlicher Teil)

2 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE auf den Fl.Nrn. 309/1 und 309/2, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Str. 1

3 . Vorstellung des Projekts der "Mittagsbetreuung" durch das Architekturbüro Schwinde Architekten München

4 . Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße" zur Errichtung einer Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27

5 . Antrag auf Teilnutzungsänderung Bürotrakt in 3 ambulante betreute Wohngemeinschaften, Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 25

6 . Gemeindenachbarliche Stellungnahme - Stadt Stein - Bebauungsplan Nr. 50 "Weihersberg" mit integriertem Grünordnungsplan sowie Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

7 . Bauvoranfrage zur Sanierung eines 3 Familienhauses & Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstr. 4

8 . Bauvoranfrage zur Errichtung eines Batteriespeichers, Fl.Nr. 857/27, Gemarkung Oberasbach, Am Hainberg 1

9 . Bauvoranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses, Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2

10 . Mitteilungen

11 . Anfragen

11.1 . Anfrage Stadtrat Schwarz-Boeck

11.2 . Anfrage Stadtrat Haas

11.3 . Anfrage Stadtrat Werner und Stadtrat Schwarz-Boeck

11.4 . Anfrage Stadtrat Haas

I. Öffentlicher Teil

Herr Erster Bürgermeister Diebenbusch eröffnet um 19:03 Uhr die Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses der Stadt Oberasbach. Er begrüßt die Stadträte, die anwesenden Zuhörer, insbesondere die geladenen Gäste Herrn Kürz vom Architekturbüro Schwinde sowie Frau Böning vom Ingenieurbüro Hitzler und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

Er stellt fest, dass zur heutigen Sitzung ordnungsgemäß und termingerecht geladen wurde.
Entschuldigt fehlt Herr Stadtrat Rötsch, für den Herr Stadtrat Schikora anwesend ist, Herr Stadtrat Zeilinger mit Vertretung durch Herrn Stadtrat Werner, Herr Stadtrat Kißlinger, vertreten durch Herrn Stadtrat Forman und Herr Stadtrat Wagner, dessen Vertretung Herr Stadtrat Förster übernimmt. Die Ist-Stärke im Gremium beträgt 10 Mitglieder. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Hinsichtlich der Tagesordnung macht der Vorsitzende den Vorschlag, auf Grund der hohen Bürgerbeteiligung den Tagesordnungspunkt 9 vorzuziehen und als neuen TOP 2 vorrangig zu behandeln. Er lässt das Gremium über diese Änderung im Einzelnen und über die neue Tagesordnung im Gesamten abstimmen.

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss ist mit der geänderten Reihenfolge der Tagesordnungspunkte einverstanden und stimmt der geänderten Tagesordnung zu.

TO-Punkt 1:

Genehmigung der Niederschrift der 1. Sitzung des Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschusses vom 22.06. 2026 (öffentlicher Teil)

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

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss stimmt der Niederschrift der 1. Sitzung vom 22.06.2026 zu.

TO-Punkt 2: **IV/00036/26**

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 WE auf den Fl.Nrn. 309/1 und 309/2, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Str. 1

Bevor der Tagesordnungspunkt thematisch behandelt wird, erläutert der Vorsitzende kurz den Hintergrund der hier konträren Beschlussformulierung der Verwaltung entgegen der Stellungnahme im Sachverhalt. Während die Verwaltung im Sachverhalt empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht zu stellen, wird im Beschlussvorschlag eine positive Formulierung für eine unverbindliche Zusage gewählt.

Grund ist eine Vorgabe aus dem Antragsrecht, in der dazu angehalten wird, Beschlussvorschläge grundsätzlich im Sinne des Antragstellers zu formulieren, auch dann, wenn die Verwaltung nach Prüfung des Sachverhaltes zu einer negativen Beurteilung gelangt.

Angeregt wird dahingehend von Herrn Stadtrat Haas eine bessere Übersichtlichkeit bei solchen Diskrepanzen, indem nach der Formulierung des Beschlussvorschlages eine kurze Erläuterung des empfohlenen Ergebnisses der Bauverwaltung aufgeführt wird.

Beschluss: einstimmig abgelehnt
dafür: 0 dagegen: 10 anwesend: 10 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 309/1, Gemarkung Oberasbach, Leipziger Straße 1, in Aussicht.

TO-Punkt 3: IV/00057/26

Vorstellung des Projekts der "Mittagsbetreuung" durch das Architekturbüro Schwinde Architekten München

Dem Gremium wird in der heutigen Sitzung durch das Planungsbüro Schwinde Architekten aus München, Herrn Kürz, und der derzeitigen Projektsteuerung Hitzler Ingenieure aus Nürnberg, Frau Böning, eine aktuelle Übersicht und Zusammenfassung aller relevanten Information zu dem Projekt Neubau Mittagsbetreuung demonstriert.

Die vorgestellte PowerPoint-Präsentation soll dem Gremium im Anschluss an die Sitzung über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt werden.

Die Agenda beinhaltet im Wesentlichen die Darstellung der im Moment zur Klärung ausstehenden Punkte, detaillierte Ansichten der Planung zu BA 1 (und BA II), einen Überblick der Terminschiene, Informationen zu Kostenentwicklung, Förderung und aktuell eruierter Einsparpotenziale. Darüber hinaus wird als Sonderthema eine Modulbauweise analysiert sowie verschiedene Themen aus einem Antrag Bündnis 90/ Die Grünen thematisiert.

Aktuell zur Klärung machen Herr Kürz und Frau Böning wiederholt die Dringlichkeit der weiteren Beauftragung für die Leistungsphase 5 - 7 durch die Stadt Oberasbach deutlich. Die Planungsbüros sind bereits mit Arbeiten in Vorleistung gegangen, um den Fertigstellungstermin in 2028 gewährleisten zu können.
Auch die Bewilligung des Förderantrags ist zum Zeitpunkt der Sitzung noch ausstehend.

Weiterhin muss eine erneute Beauftragung für eine Projektsteuerung ab LPH 5 geklärt werden, da das Ingenieurbüro Hitzler lediglich bis LPH 4 beauftragt und derzeit nur noch mit entsprechenden Restarbeiten beschäftigt ist. Eine Vergabe für eine anschließende Projektsteuerung müsste jedoch über ein VgV-Verfahren ausgeschrieben werden (Dauer ca. 6 Monate) bevor frühestens zu Beginn des nächsten Jahres eine Beauftragung erfolgen kann.

Nach dem Vortrag hat das Gremium dann die Möglichkeit, offene Fragen direkt durch den anwesenden Planer, Herrn Kürz, beantworten zu lassen.

Dabei wird u. a. das Für und Wider der Massiv- zu modularer Bauweise noch einmal genauer thematisiert.
Eine Anfrage von Stadtrat Forman bezüglich der Möglichkeit zur Regenwassernutzung will Herr Kürz zur Prüfung mitnehmen, um hier ggf. im BA II eine Planung berücksichtigen zu können.
Nachdem die Notwendigkeit der vorgestellten Einsparmöglichkeiten vom anwesenden Kämmerer, Herrn Fürchtenicht, als unumgängliche Maßnahme verdeutlicht wird, wird hier der Punkt Batteriespeicher nochmals separat diskutiert und als langfristig durchaus sinnvolle Investition gesehen, um eine effizientere Nutzung der PV-Anlage zu ermöglich. Stadtrat Forman regt an, hier ggf. nochmals Sonderkonditionen für die Stadt Oberasbach zu prüfen.
Abgesehen davon plädiert Herr Fürchtenicht für eine umgehende Zustimmung der übrigen Einsparmaßnahmen, da hiervon die komplette Kreditfinanzierung abhängig ist. Stadtrat Schikora, der wiederholt die prekäre finanzielle Lage der Stadt Oberasbach als massives Problem für die Durchführung des Projektes ausführt, kann aus diesem Grund seine Zustimmung nicht geben.

Darüber hinaus wird im Gremium heftig darüber diskutiert, wie mit der dringend notwendigen Beauftragung der Leistungsphase 5-7 umgegangen werden soll.

Letztendlich will der Vorsitzende anhand einer früheren Beschlussfassung über die Zustimmung für die Beauftragung dieses Projektes prüfen lassen, ob hier überhaupt eine weitere Abstimmung durch ein Gremium nötig ist und sich ggf. um eine Abhandlung in der kommenden Stadtratssitzung oder einer Sondersitzung kümmern.

TO-Punkt 4: **IV/00059/26**

Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße" zur Errichtung einer Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 8 dagegen: 2 anwesend: 10 beteiligt: 0

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Baugrenze der Einbeziehungssatzung „Plauener Straße" zur Errichtung einer Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27, wird zugestimmt.
Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur Errichtung der Gartenlaube auf dem Grundstück Fl.Nr. 307/42, Gemarkung Oberasbach, Plauener Straße 27, wird erteilt.

TO-Punkt 5: **IV/00051/26**

Antrag auf Teilnutzungsänderung Bürotrakt in 3 ambulante betreute Wohngemeinschaften, Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 25

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

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Teilnutzungsänderung des östlichen Bürotrakts in 3 ambulante betreute Wohngemeinschaften für das Grundstück mit der Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 25.

TO-Punkt 6: **IV/00049/26**

Gemeindenachbarliche Stellungnahme - Stadt Stein - Bebauungsplan Nr. 50 "Weihersberg" mit integriertem Grünordnungsplan sowie Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Nach der Vorstellung des Tagesordnungspunktes geben sowohl Herr Stadtrat Schwarz-Boeck als auch Herr Stadtrat Schikora zu bedenken, dass durch die Entstehung eines neuen Stadtquartiers in diesem Gebiet auch mit erheblich mehr Verkehr zu rechnen ist, der durch Oberasbach über die Bahnhofstraße Richtung Rothenburger Straße führen wird. Wie mit dieser Mehrbelastung umgegangen werden soll, ist aus den vorliegenden Planunterlagen nicht zu entnehmen. Die Stadt Stein soll aufgefordert werden, ein entsprechendes Verkehrslenkungskonzept vorzulegen, was in einem gesonderten Alternativbeschluss formuliert werden soll.

Vorab lässt der Vorsitzende über den ursprünglichen Beschlussvorschlag abstimmen:

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 2 dagegen: 8 anwesend: 10 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach erhebt keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Weihersberg" sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Stein.

Die Belange der Stadt Oberasbach werden nicht berührt.

In einem Alternativbeschluss wird die Forderung nach einem Verkehrslenkungskonzept formuliert und zur Abstimmung gestellt:

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 8 dagegen: 2 anwesend: 10

Die Stadt Oberasbach erhebt Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Weihersberg" sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Stadt Stein. Die Stadt Stein wird aufgefordert ein Verkehrslenkungskonzept auszuarbeiten und der Stadt Oberasbach vorzulegen.

TO-Punkt 7: IV/00050/26

Bauvoranfrage zur Sanierung eines 3 Familienhauses & Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstr. 4

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 9 dagegen: 1 anwesend: 10 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für Sanierung eines bestehenden Dreifamilienhauses sowie zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstr.4 in Aussicht.

TO-Punkt 8: IV/00052/26

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Batteriespeichers, Fl.Nr. 857/27, Gemarkung Oberasbach, Am Hainberg 1

Beschluss: mehrheitlich beschlossen
dafür: 9 dagegen: 1 anwesend: 10 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt ihr Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Batteriespeichers auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 597/12, Gemarkung Oberasbach, Am Hainberg in Aussicht.

TO-Punkt 9: IV/00053/26

Bauvoranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses, Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2

Beschluss: mehrheitlich abgelehnt
dafür: 1 dagegen: 9 anwesend: 10 beteiligt: 0

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses auf der Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2, in Aussicht.

TO-Punkt 10:

Mitteilungen

Mitteilungen liegen nicht vor.

TO-Punkt 11:

Anfragen

TO-Punkt 11.1:

Anfrage Stadtrat Schwarz-Boeck

Bei der Diskussion zum neuen Tagesordnungspunkt 2, wird von Stadtrat Schwarz-Boeck die Frage gestellt, ob sich die Stadt Oberasbach künftig bei eindeutig nicht gut gepflegten Waldgrundstücken in Privatbesitz an die Eigentümer wenden kann, um hier den kostbaren Baumbestand besser schützen zu können.

TO-Punkt 11.2:

Anfrage Stadtrat Haas

Abgeleitet aus der Diskussion zum Tagesordnungspunkt 8 „Errichtung eines Batteriespeichers" plädiert Herr Stadtrat Haas künftig für eine einheitliche Abhandlung eingehender Anfragen zum Thema Batteriespeicher. Generell sollte eine Entscheidung nur nach Prüfung der Privilegierung erfolgen. Nachdem er jedoch bei einer genehmigten Speicheranlage zwischen Rehdorf – Lind weiß, dass hier keine Privilegierung vorlag, möchte er gerne den Planungsstand dazu erfragen.
Außerdem möchte er auf Grund der begrenzt stellbaren Flächen im Stadtgebiet gerne wissen, um welche Größenordnung es sich bisher bei den genehmigten Anlagen handelt. Nach Angabe von Herrn Lazar gab es in der Vergangenheit lediglich 4 Bauvoranfragen, wobei noch keine bisher umgesetzt wurde (Fläche ca. 0,5%).

TO-Punkt 11.3:

Anfrage Stadtrat Werner und Stadtrat Schwarz-Boeck

Herr Stadtrat Werner wurde bereits mehrfach auf Schwierigkeiten bei der Ausfahrt von der Franz-Josef-Strauß-Str. in die Bachstraße (Richtung Bahnhof) angesprochen. Er bittet um Prüfung, ob hier durch einen Spiegel Abhilfe geschaffen werden kann. Auch beeinträchtigen derzeit Büsche die Sicht. Er bittet um Rückschnitt.

Herr Stadtrat Schwarz-Boeck ergänzt dies mit der zum Teil problematischen Geschwindigkeit in diesem Bereich. Wäre hier ein Tempolimit möglich?

TO-Punkt 11.4:

Anfrage Stadtrat Haas

Herr Stadtrat Haas hat eine Anfrage bezüglich der Beschilderung der Parkplätze direkt an der Jahnhalle, die das Parken ausschließlich für Gäste der Asbachhalle ausweisen.

Lt. Herr Lazar hat dies als Hintergrund einen rein steuerlichen Aspekt, da Gebäude und Parkplätze anders abgesetzt werden. Es muss nachgewiesen sein, dass die nötigen Stellplätze dem Gebäude zugeordnet sind. Dies soll durch das angebrachte Schild angezeigt werden.

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

Sitzungsende: 22:02 Uhr

Thomas Diebenbusch	Julia Schramm
Erster Bürgermeister	Schriftführer/in