



# NIEDERSCHRIFT

**zur 4. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
im Sitzungssaal, Rathaus  
Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn

am Dienstag, den 23.04.2024  
von 18:15 bis 19:00 Uhr

|                             |
|-----------------------------|
| <b>Teilnehmende Gremien</b> |
|-----------------------------|

Bau- und Umweltausschuss

|   |
|---|
| <b>Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung</b> |
|---|

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die der Niederschrift beigefügt sind.

| <b>Funktion</b> | <b>Name</b> | <b>Unterschrift</b> |
|-----------------|-------------|---------------------|
|-----------------|-------------|---------------------|

Vorsitzender: 1. Bürgermeisterin Bettina Bärmann

Schriftführer: Steffen Guth-Portain



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

## **Tagesordnung**

### **Öffentliche Tagesordnungspunkte:**

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 27.03.2024
3. Vorbescheid Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Fl.Nr. 1028;  
Obw
4. Ausbau des best. Dachgeschosses zum Wohnraum und Umnutzung des  
best. Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus, Fl.Nr. 266,  
Obw
5. Informationen der Verwaltung - öffentlich
6. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

## Teilnehmerverzeichnis

| <b>Anwesende, stimmberechtigte Teilnehmer</b> |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
| <b>Name, Vorname</b>                          | <b>Funktion</b>    | <b>Anmerkung</b> |
| Bärmann, Bettina                              | 1. Bürgermeisterin |                  |
| Bock, Josef                                   | Gemeinderat        |                  |
| Böhm, Horst                                   | Gemeinderat        |                  |
| Fedetto, Sabine                               | Gemeinderätin      |                  |
| Goller, Andreas                               | Gemeinderat        |                  |
| Dipl.-Ing. (FH) Pfister, Thomas               | Gemeinderat        |                  |
| Wohlfahrt, Felix                              | Gemeinderat        |                  |

  

| <b>Nicht stimmberechtigte Teilnehmer</b> |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| <b>Name, Vorname</b>                     | <b>Funktion</b> | <b>Anmerkung</b> |
| Guth-Portain, Steffen                    | Schriftführer   |                  |



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

**TOP 1 (öffentlich)**

**Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung**

**Sachvortrag**

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und Einverständnis mit der Tagesordnung besteht.

Aus der vergangenen nichtöffentlichen Sitzung wird bekanntgegeben:

- Vergabe Fachplaner – neue Ortsmitte Oberwerrn - Haus der Begegnung
- Vergabe Planungsleistungen HLS – Haus der Begegnung
- Vergabe Elektroplanungen – Haus der Begegnung
- Vergabe Tragwerksplanung – Haus der Begegnung
- Vergabe kommunale Wärmeplanung
- Nachtrag Betonarbeiten Halle 8 – Motorpool 6
- Vergabe Freiflächenplanung – Neue Mitte



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

**TOP 2 (öffentlich)  
Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 27.03.2024**

**Sachvortrag**

Das Protokoll vom 27.03.2024 (öffentlicher Teil) wurde im RIS veröffentlicht und war zu genehmigen.

**Beschluss**

Das Protokoll vom 27.03.2024 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

**TOP 3 (öffentlich)**

**Vorbescheid Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport Fl.Nr. 1028;  
Obw**

**Sachvortrag**

Der Bauherr beantragt die Genehmigung eines Vorbescheids i. S. d. Art. 71 BayBO für folgendes Vorhaben: „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport“ auf der Fl.Nr. 1028, Gemarkung Oberwerrn.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich (§ 34 BauGB) in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Der Bauherr plant für den Neubau des Einfamilienhauses mit Carport das Grundstück zu teilen, weshalb diesbezüglich fünf Fragen im Vorbescheid behandelt werden sollen. Als erstes möchte der Bauherr wissen, ob eine Zufahrt von der Rhönstraße aus möglich ist. Indem das Grundstück über die Rhönstraße erschlossen ist, spricht aus Sicht der Verwaltung nichts dagegen, das neue Grundstück ebenfalls über die Rhönstraße zu erschließen. Des Weiteren möchte der Bauherr wissen, welche Zufahrtsbreite möglich wäre und ob die Bebauung bezüglich der Abstandsflächen umsetzbar ist. Diese Fragen sind jedoch im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu prüfen und stehen einem gemeindlichen Einvernehmen nicht entgegen. Zudem möchte der Bauherr wissen, ob das Gebäude inkl. der Giebelrichtung (Nord-Süd) möglich ist. Das Gebäude würde sich mit seinen zwei Vollgeschossen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB einfügen. Die Giebelrichtung (Nord-Süd) ist ebenfalls in der Nachbarschaft vorhanden. Des Weiteren wurde die Frage gestellt, ob ein Bauzwang nach der Grundstücksteilung besteht, dies ist nicht der Fall.

Es werden zwei Stellplätze auf dem Grundstück errichtet. Die Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Vorbescheid: „Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport“ auf der Fl.Nr. 1028; Gemarkung Oberwerrn wird erteilt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

**Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen für den Vorbescheid: „Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport“ auf der Fl.Nr. 1028; Gemarkung Oberwerrn wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

**TOP 4 (öffentlich)**

**Ausbau des best. Dachgeschosses zum Wohnraum und Umnutzung des best. Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus, Fl.Nr. 266, Obw**

**Sachvortrag**

Der Bauherr plante den Ausbau des bestehenden Dachgeschosses zum Wohnraum und die Umnutzung des bestehenden Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienhaus auf der Fl.Nr. 266 in der Gemarkung Oberwerrn nach Art. 58 Abs. 2 BayBO im Genehmigungsverfahren. Nachdem es sich gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO nicht um ein Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB handelt, hat die Gemeinde dem Bauherrn nach Art. 58 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V. m. Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BayBO mitgeteilt, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Das Vorhaben befindet sich im Gebiet des B-Plans „Niederwerrner Straße“. Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans sind nicht notwendig.

Aufgrund der Stellplatzsatzung müssen sechs Stellplätze errichtet werden. Der Bauherr beantragt vier Stellplätze mittels einer Ablösevereinbarung abzulösen.

Der Nachbar mit der Fl.Nr. 266/1 stimmt dem Vorhaben nicht zu und wird einen Abdruck des Bau-Bescheids erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Informationen in / aus der Sitzung**

Seitens der Verwaltung wurde zum Sachvortrag folgendes ergänzt:

- Die Stellplatzablöse wird dahingehend kritisch gesehen, da bei einer Vermietung des Gebäudes an drei Parteien damit zu rechnen ist, dass tatsächlich die sechs Stellplätze vor Ort benötigt werden und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vor Ort nicht zur Verfügung stehen.
- Die Herstellung wäre technisch grds. möglich auf dem Baugrundstück. Hierbei würde jedoch die Grundflächenzahl überschritten werden i. S. d. § 17 BauNVO. Dazu wäre eine Abweichung vom Bauordnungsrecht und auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Niederwerrner Straße“ notwendig.

Seitens des Gremium wurde folgendes ergänzt:

- Die Stellplatzsituation vor Ort gibt nicht die Möglichkeit, Fahrzeuge im öffentlichen Raum zusätzlich abzustellen
- Es wird festgestellt, dass sich aktuell zu viele Personen im Gebäude aufhalten.





**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

- Die Verwaltung merkt dazu an, dass der Sachverhalt dem Landratsamt Schweinfurt bereits bekannt ist und es sich um ein laufendes Verfahren handelt.

**Finanzielle Auswirkungen**

keine

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben: „Ausbau des best. Dachgeschosses zum Wohnraum und Umnutzung des best. Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus in Oberwerrn“ auf der Fl.Nr. 266, Gemarkung Oberwerrn wird erteilt.

**Beschluss**

Der Bauausschuss stimmt der Stellplatzabläse für 4 Stellplätze für das Bauvorhaben auf der FlrNr.: 266; Gemarkung Oberwerrn zu.

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 / Nein: 7  
Anmerkung: abgelehnt

**Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben: „Ausbau des best. Dachgeschosses zum Wohnraum und Umnutzung des best. Zweifamilienwohnhauses zu einem Dreifamilienwohnhaus in Oberwerrn“ auf der Fl.Nr. 266, Gemarkung Oberwerrn wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 1 / Nein: 6  
Anmerkung: abgelehnt



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 23.04.2024**

**TOP 5 (öffentlich)  
Informationen der Verwaltung - öffentlich**

**Sachvortrag**

Es lagen keine Informationen aus der Verwaltung vor.