



NIEDERSCHRIFT

zur 1. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
im Sitzungssaal, Rathaus
Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn

am Dienstag, den 14.03.2023
von 18:45 bis 19:07 Uhr

| |
|-----------------------------|
| Teilnehmende Gremien |
|-----------------------------|

Bau- und Umweltausschuss

| |
|---|
| Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung |
|---|

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

| Funktion | Name | Unterschrift |
|-----------------|-------------|---------------------|
|-----------------|-------------|---------------------|

Vorsitzender: 1. Bürgermeisterin Bettina Bärmann

Schriftführer: Thomas Brand



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

Tagesordnung

Öffentliche Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Evtl. weitere eingegangene Anträge
3. Bauleitplanung Gemeinde Poppenhausen, GT Pfersdorf - 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Pfersbach" - Neufassung
Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bauleitplanung Gemeinde Dittelbrunn, OT Holzhausen - Bebauungsplan
"Am Schafhof"- Beteiligung TÖB nach §4 Abs.2 BauGB
5. Anträge auf isolierte Abweichungen und Zulassung einer Abweichung von
Abstandsflächen (Art.6 BayBO) für die Errichtung eines Carports, Fl.Nr.
874/2, Gemarkung Niederwerrn, Friedrich -Ebert-Straße 10
6. Informationen der Verwaltung - öffentlich
7. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

Teilnehmerverzeichnis

| Anwesende, stimmberechtigte Teilnehmer | | |
|---|--------------------|------------------|
| Name, Vorname | Funktion | Anmerkung |
| Bärmann, Bettina | 1. Bürgermeisterin | |
| Böhm, Horst | Gemeinderat | |
| Fedetto, Sabine | Gemeinderätin | |
| Hilmer, Bernd | Gemeinderat | |
| Köhler, Jennifer | Gemeinderätin | |
| Dipl.-Ing. (FH) Negwer, Florian | Gemeinderat | |
| Wohlfahrt, Felix | Gemeinderat | |

| Abwesende Teilnehmer | | |
|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Name, Vorname | Funktion | Anmerkung |
| Bock, Josef | Gemeinderat | Entschuldigt |
| Goller, Andreas | Gemeinderat | Entschuldigt |
| Dipl.-Ing. (FH) Pfister, Thomas | Gemeinderat | Entschuldigt |

| Nicht stimmberechtigte Teilnehmer | | |
|--|-----------------|------------------|
| Name, Vorname | Funktion | Anmerkung |
| | | |

,



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

**TOP 1 (öffentlich)
Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung**

Sachvortrag

Die Vorsitzende eröffnet die Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses Niederwerrn. Sie stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und der Bau- und Umweltausschuss beschlussfähig ist. Sie fragt nach, ob Einwände gegen die Tagesordnung besteht. Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

**TOP 2 (öffentlich)
Evtl. weitere eingegangene Anträge**

Sachvortrag

keine



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

TOP 3 (öffentlich)

**Bauleitplanung Gemeinde Poppenhausen, GT Pfersdorf - 2. Änderung und
Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Pfersbach" - Neufassung
Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag

Das beauftragte Büro Planungsschmiede Braun, Würzburg hat den Bebauungsplan zur „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Am Pfersbach - Neufassung“ mit integrierter Grünordnung für den GT Pfersdorf in der Fassung vom 23.01.2023 ausgearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB ist die Gemeinde Niederwerrn zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.775 m² und liegt am südöstlichen Ortsrand von Pfersdorf. Für den Geltungsbereich wird ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Es darf 1 WE für Betriebspersonal je Gewerbegrundstück errichtet werden, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert ist.

Für den Bereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan sowie eine Bebauungsplanänderung. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet, der östliche Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung der östlichen Fläche entspricht jedoch bereits der eines Dorfgebiets und ist als Teil der ansässigen Schreinerei bebaut. Mit dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung wird die Bauleitplanung auch an die bereits vorhandene Nutzung angepasst. Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Pfersbach“ ist eine Neufassung. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung sind somit aufgehoben.

Durch diese Bauleitplanung werden keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen mit integrierter Grünordnung und die Begründung (Stand 23.01.2023) sowie den Umweltbericht zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Pfersbach - Neufassung“ zur Kenntnis. Das Gremium stellt fest, dass Belange der Gemeinde Niederwerrn nicht berührt sind.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen mit integrierter Grünordnung und die Begründung (Stand 23.01.2023) sowie den Umweltbericht zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Pfersbach - Neufassung“



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

zur Kenntnis. Das Gremium stellt fest, dass Belange der Gemeinde Niederwerrn nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

TOP 4 (öffentlich)

Bauleitplanung Gemeinde Dittelbrunn, OT Holzhausen - Bebauungsplan "Am Schafhof"- Beteiligung TÖB nach §4 Abs.2 BauGB

Sachvortrag

Das beauftragte Büro Planungsschmiede Braun, Würzburg hat den Bebauungsplan für ein dörfliches Wohngebiet „Am Schafhof“ mit integrierter Grünordnung für den GT Holzhausen, Gemeinde Dittelbrunn in der Fassung vom 23.01.2023 ausgearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB ist die Gemeinde Niederwerrn zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.324 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Holzhausen. Für den Geltungsbereich wird ein dörfliches Wohngebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. „Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Es dürfen maximal 2 WE je Gebäude, die maximal 2 Vollgeschosse haben gebaut werden. Das dörfliche Wohngebiet wird über die bestehende Straße „Am Weiher (SW 19)“ angeschlossen und durch eine dreizeilige landschaftliche Hecke zur Straße hin getrennt.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan wird diese Bebauungsplanfläche als Grünfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Rahmen der 13. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Dittelbrunn korrigiert.

Für die notwendigen Ausgleichsflächennachweise wurde eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Schafhof“ festgesetzt. Die 1.816m² große Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1178 Gemarkung Pfändhausen und wird als Ausgleichsmaßnahme A1 „Streuobstwiese aus heimischen Obstbäumen mit landschaftlichen Hecken dem Bebauungsplan „am Schafhof“ Holzhausen zugeordnet.

Aus dem dazugehörigen Umweltbericht ist zu entnehmen, dass keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen sind und durch die Festsetzung von



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

freiwachsenden Landschaftshecken, einer Streuobstwiese und einer Eingrünung des Gebietes differenzierte Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Durch diese Bauleitplanung werden keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen mit integrierter Grünordnung und die Begründung (Stand 23.01.2023) sowie den Umweltbericht für den Bebauungsplan „Am Schafhof“ GT Holzhausen, Gemeinde zur Kenntnis. Das Gremium stellt fest, dass Belange der Gemeinde Niederwerrn nicht berührt sind.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen mit integrierter Grünordnung und die Begründung (Stand 23.01.2023) sowie den Umweltbericht für den Bebauungsplan „Am Schafhof“ GT Holzhausen, Gemeinde zur Kenntnis. Das Gremium stellt fest, dass Belange der Gemeinde Niederwerrn nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

TOP 5 (öffentlich)

**Anträge auf isolierte Abweichungen und Zulassung einer Abweichung von
Abstandsflächen (Art.6 BayBO) für die Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 874/2,
Gemarkung Niederwerrn, Friedrich -Ebert-Straße 10**

Sachvortrag

Der Bauherr beabsichtigt an der Westseite des vorhandenen Wohnhauses ein Carport für 2 Stellplätzen zu errichten, nahe der Grundstücksgrenze zum Anwesen Friedrich-Ebert-Straße 12 (Fl.Nr.875). Der Carport wird mit Stahlstützen und einem Pultdach aus Trapezblechen ausgeführt. Der Carport steht an der Stelle einer ehemaligen genehmigten Doppelgarage. Die Erstellung des Carports ist verfahrensfrei jedoch ist eine Abweichung der Abstandsflächen zu Fl. Nr. 875 erforderlich, da mehr als 9m Gesamtlänge einer Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Art. 6 Abs.7 BayBO) bestehen. (Bestehender 8,20m breiter überdachter Freisitz)

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach §34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem WA – Gebiet. Die unmittelbar betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Die jetzige Zufahrtssituation soll aus wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gründen beibehalten werden und die Einfahrt auf das Grundstück mit einem elektrischen Schiebetor verschlossen werden. Da der erforderliche Stauraum vor dem Carport aufgrund des Schiebetores gemäß §2 Abs.1 der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) fehlt, wird eine isolierte Abweichung von der GaStellV für die Nichteinhaltung des Stauraums beantragt. Die Erteilung dieser Abweichung fällt in die Zuständigkeit der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Für den Verkehrsfluss stellt der fehlende Stauraum kein Problem dar, wenn das Schiebetor elektrisch angetrieben und funkgesteuert ausgeführt wird. Das einfahrende Fahrzeug wird bei selbstöffnendem Schiebetor den Straßenverkehr nur kurzfristig behindern.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der isolierten Abweichung vom Stauraum für den Carport wird zugestimmt.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Entsorgung des unverschmutzten Oberflächenwassers möglichst durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen soll. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Oberflächenwasserableitung (ggfs. mittels Entwässerungsrinnen) über die grundstückseigene Entwässerungseinrichtung abzuwickeln.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

Es darf kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Verkehrsraum zugeleitet, bzw. über diesen abgeleitet werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der isolierten Abweichung vom Stauraum für den Carport wird zugestimmt.

Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Entsorgung des unverschmutzten Oberflächenwassers möglichst durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen soll. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Oberflächenwasserableitung (ggfs. mittels Entwässerungsrinnen) über die grundstückseigene Entwässerungseinrichtung abzuwickeln.

Es darf kein Oberflächenwasser dem öffentlichen Verkehrsraum zugeleitet, bzw. über diesen abgeleitet werden (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz – WHG).

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

**TOP 6 (öffentlich)
Informationen der Verwaltung - öffentlich**

Sachvortrag

Für das Grundstück Fl.Nr. 239 der Gemarkung Oberwerrn, Werntalstraße 14, wurde am 01.02.2023 ein Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung eines Einfamilienwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus mit Ausbau des Dachgeschosses und Errichtung von zwei Zwerchgiebeln und einer Außentreppe vorgelegt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 14.03.2023**

**TOP 7 (öffentlich)
Mitteilungen und Anfragen - öffentlich**

Sachvortrag

- Umrüstung der BEGA-Glockenleuchten auf LED in Niederwerrn wird gerade durchgeführt. Es fehlen noch Richard-Wagner-Straße, Otto-Hahn-Straße, Heinrich-Hertz-Straße und Dittelbrunner Weg.
- Submission am 13.03.2023 für BV Neue Mitte Niederwerrn für 6 Gewerke Verputzer- und Malerarbeiten, Lehm-bauarbeiten, Trockenbauarbeiten, Estricharbeiten, Beschichtungsarbeiten und Parkettarbeiten. Vergabe am 28.03.2023 im Gemeindezentrum.
- Ausschreibung für Gewerk Heizungsinstallationen für Neue Mitte Niederwerrn ging am 14.03.2023 an 16 Firmen. Submission 13.04.2023. Vergabe am 25.04.2023 im Gemeindezentrum.