



NIEDERSCHRIFT

zur 03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
im Sitzungssaal, Rathaus
Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn

am Dienstag, den 09.05.2023
von 17:35 bis 18:55 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: Friedrich Margot



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

Tagesordnung

Öffentliche Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 28.03.2023
3. Bauleitplanung Gemeinde Poppenhausen, GT Hain - Aufstellung des Bebauungsplanes "Krumbachweg"
- Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bauleitplanung Gemeinde Poppenhausen, GT Hain - 4. Änderung des Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück" mit Berichtigung (9. Änderung) des Flächennutzungsplanes
- Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
5. Bauantrag - Anbau Wintergarten an Wohnhaus, Fl.Nr. 596/4, Gemarkung Oberwerrn, Sonnenleite 7
6. Antrag auf Vorbescheid - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Umnutzung/Ersatzneubau ehem. landw. Nebengebäude, Fl.Nr. 30, Gemarkung Oberwerrn, Werngasse 10
7. Bauantrag - Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 874/2, Gemarkung Niederwerrn, Friedrich -Ebert-Straße 10
8. Informationen der Verwaltung - öffentlich
9. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

Teilnehmerverzeichnis

Anwesende, stimmberechtigte Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Bock, Josef	Gemeinderat	
Böhm, Horst	Gemeinderat	
Fedetto, Sabine	Gemeinderätin	
Goller, Andreas	Gemeinderat	
Dipl.-Ing. (FH) Pfister, Thomas	Gemeinderat	
Wohlfahrt, Felix	Gemeinderat	
Wohlfahrt, Thomas		

Abwesende Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Bärmann, Bettina	1. Bürgermeisterin	Entschuldigt

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Friedrich, Margot	Schriftführerin	



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

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

Sachvortrag

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



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

TOP 2 (öffentlich)

**Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom
28.03.2023**

Sachvortrag

Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom
28.03.2023

Beschlussvorschlag

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 28.03.2023 wird
genehmigt.

Beschluss

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 28.03.2023 wird
genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

TOP 3 (öffentlich)

**Bauleitplanung Gemeinde Poppenhausen, GT Hain - Aufstellung des
Bebauungsplanes "Krumbachweg"
- Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag

Das beauftragte Büro Bautechnik Kirchner, Oerlenbach hat den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Krumbachweg“ mit integrierter Grünordnung für den GT Hain in der Fassung vom 13.03.2023 ausgearbeitet. Das Aufstellungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

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 ca. 2.140 m² und liegt am südöstlichen Ortsrand von Hain. Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus beschränkt. Auf der Fläche könnten 3 Baugrundstücke entstehen. Bei einer GRZ von 0,35 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 750 m². Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als WA-Gebiet dargestellt.

Der Baulandbedarf ergibt sich aufgrund aktueller Nachfragen, es stehen allerdings keine gemeindlichen Bauplätze mehr zum Verkauf. Im Zeitraum von 2008 bis 2017 wurde im Gemeindebereich Poppenhausen bereits eine Fläche von etwa 7,9 ha im Innenbereich wieder aktiviert (leerstehende Hofstellen und klassische Baulücken). Auf längere Sicht ist festzustellen, dass Potenziale für eine Innenentwicklung, die den anhaltend hohen Wohnlandbedarf decken können, nicht mehr vorhanden sind. Entwicklungsräume für das Wohnen müssen deshalb durch Arrondierung der Ortsränder geschaffen werden.

Durch diese Bauleitplanung werden keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen erwartet.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen mit integrierter Grünordnung und die Begründung (Stand 13.03.2023) zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Krumbachweg“ 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 13.03.2023) zur Aufstellung des



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

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

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

TOP 4 (öffentlich)

**Bauleitplanung Gemeinde Poppenhausen, GT Hain - 4. Änderung des
Bebauungsplanes "An der Wallfahrt / Im Stück" mit Berichtigung (9. Änderung)
des Flächennutzungsplanes
- Beteiligung TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachvortrag

Das beauftragte Büro Bautechnik Kirchner, Oerlenbach hat den Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ für den GT Hain in der Fassung vom 13.03.2023 ausgearbeitet. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung abgewickelt.

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 770 m² und liegt im nordwestlichen Ortsbereich von Hain. Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auf dem Baugrundstück soll entweder ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus errichtet werden können. Die Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte beschränkt. Bei einer GRZ von 0,35 ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 270 m². Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Er wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Nutzungsanpassung im Änderungsbereich unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele, kann der seit Jahrzehnten brachliegende Grundstücksbereich in Hain für eine planvolle Nachverdichtungsmaßnahme der Ortsbebauung herangezogen werden.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen und die Begründung (Stand 13.03.2023) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ zur Kenntnis. Das Gremium stellt fest, dass Belange der Gemeinde Niederwerrn nicht berührt sind.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planunterlagen und die Begründung (Stand 13.03.2023) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „An der Wallfahrt / Im Stück“ zur Kenntnis. Das Gremium stellt fest, dass Belange der Gemeinde Niederwerrn nicht berührt sind.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 / Nein: 0

Anmerkung: Bauausschussmitglied Thomas Pfister erscheint verspätet um 17:45 Uhr.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

TOP 5 (öffentlich)

**Bauantrag - Anbau Wintergarten an Wohnhaus, Fl.Nr. 596/4, Gemarkung
Oberwerrn, Sonnenleite 7**

Sachvortrag

Der Bauherr beabsichtigt am Wohnhaus einen unbeheizten, eingeschossigen, vollverglasten Anbau an der Südostfassade zu errichten. Die Dachneigung beträgt ca. 13°.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Am Oberen Dreigassenweg“. Es handelt sich um ein WA-Gebiet.

Das Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Die Baulinie zur Frühlingstraße wird um 3,10 m überschritten.
- Festsetzungen zur Geschossigkeit (II-geschossig), Dachform (Satteldach) und Dachneigung (28-32°) werden nicht eingehalten.
Es wird ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach 13° und Eindeckung mit Sicherheitsglas errichtet.

Hierfür wird Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, mit folgender Begründung:

Der Wintergarten wird unterhalb des Balkons ans Gebäude angebaut. Die gewünschte Raumhöhe und –tiefe lassen sich mit einem stärker geneigten Dach nicht realisieren.

Auch bei Unterschreitung der Baulinie zur Frühlingstraße verbleibt ein optisch genügender Freiraum zwischen Gebäude und Straße. Die vorhandene Hecke schirmt den Gebäudeanbau zur Straße hin ab.

Die Mindestabstandsfläche nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird geringfügig zur Frühlingstraße unterschritten. Nach Art. 6 Abs. 2 BayBO darf jedoch die Abstandsfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu deren Mitte zu liegen kommen.

Der Bauherr gibt an, dass die Nachbarn beteiligt wurden und dem Vorhaben zustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gemäß § 36 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Den erforderlichen Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Oberen Dreigassenweg“ für

- Nichteinhaltung der Baulinie
- Nichteinhaltung Dachform, Dachneigung und Geschossigkeit

wird zugestimmt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gemäß § 36 i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Den erforderlichen Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Oberen Dreigassenweg“ für

- Nichteinhaltung der Baulinie
- Nichteinhaltung Dachform, Dachneigung und Geschossigkeit

wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0

**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023****TOP 6 (öffentlich)****Antrag auf Vorbescheid - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung -
Umnutzung/Ersatzneubau ehem. landw. Nebengebäude, Fl.Nr. 30, Gemarkung
Oberwerrn, Werngasse 10****Sachvortrag**

Mittels einer Bauvoranfrage möchte der Bauherr klären lassen, ob es möglich ist, das lange Jahre nicht mehr genutzte Grundstück für die Errichtung eines Wohnhauses zu nutzen. Insbesondere ob bei Umnutzung der ehemaligen Scheune mit Neuerrichtung eines Wohnhauses an gleicher Stelle eine Abweichung von den Abstandsflächen Art. 6 BayBO möglich ist.

Der Bauherr plant den Neubau eines eingeschossigen, nicht unterkellerten Wohnhauses mit Einliegerwohnung im EG und einem Anbau am Standort der ehemaligen Scheune und Nebengebäudes. Die noch vorhandene Fachwerkwand der Scheune am Wiesenweg soll als vorgesetzte Fassade in den Neubau integriert werden. Entsprechend dem dörflichen Charakter wird das Gebäude mit roten Ziegeln eingedeckt, die Dachneigung beträgt 49°. Die Scheune erstreckt sich über die Grundstücksgrenze zu ca. 1/3 auf Fl.Nr. 90. Mit dem Eigentümer der Fl.Nr. 90 ist bereits der Verkauf der erforderlichen Teilfläche vereinbart und die Grundstücksteilung beantragt. Die erworbene Fläche wird mit dem Baugrundstück verschmolzen.

In einer zweiten Bauphase ist die Errichtung eines giebelständigen, eingeschossigen Neubaus an der Straßenkante zur Werngasse an der Stelle des ehemaligen Wohnhauses vorgesehen, um die Lücke in der Raumkante zu schließen. Für dieses Bauvorhaben soll zu gegebener Zeit ein getrennter Bauantrag gestellt werden. Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem M-Gebiet (gemischte Bauflächen). Die Nachbarn wurden nicht beteiligt. Der Bauherr hat für den Vorbescheidsantrag einen Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung gestellt.

Die 4 erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen.

Im Vorfeld fand eine Leader-Erstbauberatung im Altortbereich statt. Die beratende Architektin befürwortet im Bericht vom 12.09.2022 das geplante Bauvorhaben im Bereich der ehemaligen Scheune. Die Vorschläge zur Fassadengestaltung und Errichtung eines Zwerchgiebels sind durch den Bauherrn aufgegriffen worden. Die geplante kleine Loggia im Giebel am Wiesenweg wird durch den Rücksprung in der Fassade nicht störend wahrgenommen. Die Empfehlung, dass ein Neubau an der Stelle des ehemaligen Wohngebäudes dringend wieder an der Straßenkante Werngasse errichtet werden soll, will der Bauherr in der 2. Bauphase umsetzen. Die Abstandsflächen können nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Die erforderliche Abstandsfläche der Giebelwand zum Wiesenweg entspricht nicht Art. 6 Abs. 2 BayBO. Sie reicht über die Mitte der Verkehrsfläche hinaus. Die direkte Bebauung an der Straßenkante mit Nichteinhaltung der



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

Abstandsflächen in der Verkehrsfläche für das geplante Wohngebäude ist in der näheren Umgebung im Altortbereich der Werngasse durchaus üblich.

Das Grundstück liegt fast vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Denkmalschutzrechtliche Belange sind berührt. Mit Aktennummer D-6-78-160-23 ist eine Heiligenfigur, sog. „Weiße Madonna“, Maria mit Kind auf der Weltenkugel, Sandstein, bez. 1722, für das Grundstück gelistet.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Für die betroffene Verkehrsfläche Wiesenweg stimmt die Gemeinde Niederwerrn der Abweichung von den Abstandsflächen zu.

Beschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Für die betroffene Verkehrsfläche Wiesenweg stimmt die Gemeinde Niederwerrn der Abweichung von den Abstandsflächen zu.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

TOP 7 (öffentlich)

**Bauantrag - 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 Stellplätze 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 ehemals genehmigten Doppelgarage. Für die Erstellung des Carports ist eine Abweichung von den Abstandsflächen zu Fl. Nr. 875 erforderlich, da mit dem Carport die zulässige Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze von maximal 9 m nach Art. 6 Abs.7 BayBO überschritten wird (bestehender überdachter Freisitz hat bereits eine Länge von 8,20m).

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 ebenfalls 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.

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



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

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 09.05.2023**

**TOP 8 (öffentlich)
Informationen der Verwaltung - öffentlich**

Sachvortrag

Es lagen keine Informationen aus der Verwaltung vor.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 09.05.2023**

**TOP 9 (öffentlich)
Mitteilungen und Anfragen - öffentlich**

Sachvortrag

Ein Bauausschussmitglied moniert den frühen Sitzungsbeginn. Für Berufstätige ist 17:30 Uhr kaum zu schaffen. Er bittet darum, dass künftig die Sitzungen frühestens für 18:00 Uhr terminiert werden.