



NIEDERSCHRIFT

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

am Dienstag, den 27.06.2023
von 18:45 bis 19:17 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: Guth-Portain, Steffen



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

Tagesordnung

Öffentliche Tagesordnungspunkte:

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 09.05.2023
3. Neubau Wohnhaus - Antrag auf Vorbescheid
4. Bauvoranfrage - Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage für ein öffentliches Wärmenetz in Oberwerrn
5. Überarbeitung Flächennutzungsplan (FNP)
6. Informationen der Verwaltung - öffentlich
7. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich

**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023****Teilnehmerverzeichnis**

Anwesende, stimmberechtigte Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Bärmann, Bettina	1. Bürgermeisterin	
Bock, Josef	Gemeinderat	
Böhm, Horst	Gemeinderat	
Fedetto, Sabine	Gemeinderätin	
Goller, Andreas	Gemeinderat	
Dipl.-Ing. (FH) Pfister, Thomas	Gemeinderat	
Weißberger, Ralf	Gemeinderat	

Abwesende Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Wohlfahrt, Felix	Gemeinderat	Entschuldigt

Nicht stimmberechtigte Teilnehmer		
Name, Vorname	Funktion	Anmerkung
Guth-Portain, Steffen	Schritfführer	



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

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

Sachvortrag

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

Es wird bekanntgegeben, dass in der Sitzung des Bauausschusses vom 09.05.2023 im nichtöffentlichen Teil eine Vergabe für Planungsleistungen am Motorpool vergeben wurden.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

TOP 2 (öffentlich)

**Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom
09.05.2023**

Sachvortrag

Das Protokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.05.2023
(öffentlicher Teil) wurde im RIS veröffentlicht und war zu genehmigen.

Beschluss

Das Protokoll der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.05.2023
(öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

**TOP 3 (öffentlich)
Neubau Wohnhaus - Antrag auf Vorbescheid**

Sachvortrag

Es wurde Antrag auf Vorbescheid für den „Neubau Wohnhaus als Erweiterung der vorhandenen Reihenhäuser“; FlrNr.: 839/26; Gemarkung Niederwerrn gestellt.

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

Es wurden zwei Fragen zum Vorbescheid gestellt:

1. *Darf an das Bestandsgebäude (Danzigstraße 22) angebaut werden?*

Aus Bauplanungsrechtlicher Sicht fügt sich das Vorhaben i. S. d. § 34 BauGB in die nähere Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll grds. in die nähere Umgebung ein.

Das bestehende Reihenendhaus würde zu einem Reihemittelhaus; der Neubau zum Reihenendhaus.

Ob die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) i. S. d. § 17 BauNVO vollständig eingehalten werden, wurde nicht betrachtet, da es an der GRZ/ GFZ- Berechnung fehlt.

2. *Darf an die Bestandsgarage (Breslaustraße/ 30) angebaut werden?*

Grds. können Garagen angebaut werden. In der Fragestellung wurde auf die GaStellV verwiesen. Die Voraussetzung für Stellplätze sind jedoch gem. der gemeindlichen Stellplatz-Satzung zu errichten. Es sollen zwei weitere Parkmöglichkeiten entstehen. Die Vorgaben aus der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Niederwerrn werden damit für das neue Einfamilienhaus erfüllt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte dem Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden. Die bauordnungsrechtliche Bewertung obliegt der unteren Baugenehmigungsbehörde.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen wird i. S. d. Art. 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB für die Bauvoranfrage „Neubau Wohnhaus als Erweiterung der vorhandenen Reihenhäuser“; FlrNr.: 839/26; Gemarkung Niederwerrn erteilt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen wird i. S. d. Art. 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB für die Bauvoranfrage „Neubau Wohnhaus als Erweiterung der vorhandenen Reihenhäuser“; FlrNr.: 839/26; Gemarkung Niederwerrn erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

TOP 4 (öffentlich)

Bauvoranfrage - Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage für ein öffentliches Wärmenetz in Oberwerrn

Sachvortrag

Es wurde Antrag auf Vorbescheid für die „Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage für ein öffentliches Wärmenetz in Oberwerrn“ auf der FlrNr.: 1655; Gemarkung Oberwerrn gestellt.

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn

- öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 35 Abs. 3 BauGB; § 5 BauGB),
- die ausreichende Erschließung gesichert ist und
- wenn es der öffentlichen Versorgung mit... Wärme... dient (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1. öffentliche Belange:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwerrn ist die FlrNr.: 1655 als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Antragssteller ist eine Energiegenossenschaft, die nicht der Landwirtschaft zugeordnet werden kann. Auch dient das Vorhaben nicht der Landwirtschaft sondern der Versorgung der Bevölkerung mit Wärme.

Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz erfolgen können.

Notwendige Ausgleichsflächen für den Umweltschutz und Artenschutz (Feldhamster-Hilfsprogramm) wurden im Antrag nicht benannt.

Ergebnis:

Die Privilegierung ist durch § 35 Abs. 3 BauGB dadurch derzeit ausgeschlossen, da öffentliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen.

Dieser Punkt könnte in einem Parallelverfahren zum Bauantragsverfahren durch Änderung des FNP geheilt werden.

In einem Baugenehmigungsverfahren gem. Art 59 BayBO wäre ein Umweltgutachten sowie eine gehobene Artenschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, da das Vorhaben im Bereich des Lebensraums „Feldhamster“ liegt. Die Zuständigkeit zur Prüfung liegt hier bei der Regierung von Unterfranken.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

2. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht war zu bewerten, ob die Bedingungen des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als „**öffentliche Versorgung**“ für Wärme erfüllt sind.

Vorhaben der öffentlichen Versorgung mit Wärme beziehen sich auf die der Erzeugung von Wärme sowie auf die den Transport dieser Güter dienenden Einrichtungen.

Zulässig ist nur die **öffentliche Versorgung** mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser. Nicht erforderlich ist eine öffentliche Rechtsform der Versorgungsträger oder die Rechtsqualität der bestehenden Versorgungsverhältnisse, d. h., für die Qualifizierung als öffentliche Versorgung kommt es weder auf die Rechtsform noch auf die Eigentumsverhältnisse an (BVerwG Urt. v. 16.6.1994 – 4 C 20.93). Entscheidend ist, ob die Leistungen der jeweiligen Einrichtung auch der Allgemeinheit dienen.

Das Merkmal der öffentlichen Versorgung ist nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Leistungen nur einem beschränkten Kreis von Versorgten und Versorgungsberechtigten dienen.

Eine öffentliche Einrichtung ist daher auch eine von einer Privatperson bzw. Privatgesellschaft betriebene Anlage, wenn sie der Allgemeinheit dient (BVerwG Urt. v. 18.2.1983 – 4 C 19.81; Urt. v. 28.10.1983 – 4 C 60.78; Urt. v. 16.6.1994 – 4 C 20.91; Weyreuther, Bauen im Außenbereich, S. 389). Im Allgemeinen kann daher auch davon ausgegangen werden, dass eine Verwendung von Energie nach energiewirtschaftsrechtlichen Vorschriften das Merkmal der öffentlichen Versorgung erfüllt, auch wenn Elektrizität (und Abwärme) von privaten Personen und Unternehmen erzeugt und verteilt wird (BVerwG Urt. v. 16.6.1994 – 4 C 20.93).

Im vorliegenden Fall fand im Vorfeld der Gründung der Energiegenossenschaft eine öffentliche Anhörung der Oberwerrner Bürger in mehreren öffentlichen Veranstaltungen statt. Eine Reduzierung auf einen bestimmten Personenkreis fand nicht statt. Die Veranstaltungen waren öffentlich, ortsüblich bekanntgegeben worden. Es kann daher bejaht werden, dass das Wärmenetz grds. jedermann zugänglich gemacht werden konnte. Dass die Erschließung mit dem Wärmenetz auch wirtschaftlichen Aspekten folgen muss und eine solche nur bei entsprechender Nachfrage der jeweiligen Straßenzüge durchgeführt werden kann, schränkt den Begriff der „Öffentlichkeit“ aus Sicht der Verwaltung nicht ein.

Ergebnis:

Die Bedingungen des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind aus Sicht der Verwaltung erfüllt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

3. Erschließung

Ein weiterer Punkt ist die Fragestellung, ob die Erschließung ausreichend gesichert ist.

Die Erschließung mit Wasser soll über den „Sonnenhof“ erfolgen (Zuständigkeit: RMG Poppenhausen).

Entwässerung soll durch Sickergrube auf dem Grundstück erfolgen (Zuständigkeit: AZV Obere Werntalgemeinden).

Zu diesen Punkten müssten in einem Baugenehmigungsverfahren i. S. d. Art. 59 BayBO die zuständigen Zweckverbände gehört werden. Die Ausführung ist in den vorgelegten Plänen nicht näher erläutert, so dass eine Beteiligung der Zweckverbände derzeit nicht sinnvoll war.

Die Zufahrt über die bestehenden Flurwege erscheint als ausreichend; müsste aber im bauordnungsrechtlichen Verfahren noch geprüft werden.

Entscheidend hierbei ist der Ziel- und Quellverkehr sowie die Tonnagen der jeweiligen Fahrzeuge. Ggf. könnte der Ausbau der Wege zu Lasten des Kostenverursachers notwendig werden. Dies kann derzeit nicht bewertet werden, da keine Betriebsbeschreibung für Gewerbe mit anliegt.

Ergebnis:

Es kann nicht abschließend bewertet werden, ob die Bedingungen einer gesicherten Erschließung auf der FlrNr.: 1655 umfassend erfüllt werden.

Eine bauplanungsrechtliche Prüfung gem. § 35 Abs. 2 BauGB (sonstiges Vorhaben) scheidet bereits an den unter Nr. 1 und Nr. 3 dieses Sachvortrags.

Fazit:

Das gemeindliche Einvernehmen kann aus Sicht der Verwaltung nur dann erfolgen, soweit die Bereitschaft der Gemeinde Niederwerrn besteht, den FNP im beabsichtigten Baubereich auf „gewerbliche Nutzung“ zu ändern.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Umwelt und Artenschutzrechtlichen Voraussetzungen sowie die Themen zur Erschließung zu überprüfen.

Informationen in / aus der Sitzung

Es sollte überprüft werden, welche Tonnagen derzeit für den Flurweg zum „Sonnenhof“ zugelassen sind.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Vorbescheid zur „Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage für ein öffentliches Wärmenetz in Oberwerrn“ auf der FlrNr.: 1655; Gemarkung Oberwerrn wird erteilt. Der FNP soll in diesem Bereich von „Flächen für die Landwirtschaft“ auf „Flächen für Gewerbe“ geändert werden.

Beschluss

Das gemeindliche Einvernehmen für den Antrag auf Vorbescheid zur „Errichtung einer Heizzentrale mit Hackschnitzelanlage für ein öffentliches Wärmenetz in Oberwerrn“ auf der FlrNr.: 1655; Gemarkung Oberwerrn wird erteilt. Der FNP soll in diesem Bereich von „Flächen für die Landwirtschaft“ auf „Flächen für Gewerbe“ geändert werden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

**TOP 5 (öffentlich)
Überarbeitung Flächennutzungsplan (FNP)**

Sachvortrag

Der Bundesgesetzgeber hat § 35 BauGB in Abs. 1 um die Nr. 8 ergänzt. Hierbei soll künftig entlang von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung bis zu 200m Freiflächenfotovoltaik privilegiert sein.

Dem entgegen steht § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. „Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.“

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwerrn stehen Flächen, die nicht für Gewerbe, Wohnen oder Hochwasserschutz in der Zukunft angedacht sind, maßgeblich: „Flächen für Landwirtschaft“ bzw. „Flächen für Forstwirtschaft“.

Um die Privilegierung i. S. d. § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchstabe b BauGB zu gewährleisten, müsste der FNP geändert werden.

Nach der Konzeption des Baugesetzbuchs ist der Flächennutzungsplan ein Planungsinstrument, mit dem die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorbereitet und geleitet wird. Im Vordergrund steht damit die Bodennutzung. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die dieser übergeordneten Gesamtentwicklung der Gemeinde können in seinen zeichnerischen und textlichen Darstellungen daher nur insoweit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf den Grund und Boden haben und dort ihren Niederschlag finden.

In diesem Zusammenhang könnte die Gemeinde Niederwerrn darüber nachdenken, welche Gebiete im Rahmen einer Gesamt-Überarbeitung noch verändert werden sollen; z. B. für die Entwicklung künftiger Bau-, Gewerbe- und Industriegebiete; Flächen für Windparks oder aber für Aufforstung etc...

Finanzielle Auswirkungen

Kosten für die Planüberarbeitung

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den bestehenden FNP überarbeiten zu lassen; insbesondere um diesen an die neuen rechtlichen Gegebenheiten des § 35 BauGB anzupassen.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

Beschluss

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den bestehenden FNP überarbeiten zu lassen; insbesondere um diesen an die neuen rechtlichen Gegebenheiten des § 35 BauGB anzupassen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

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

Sachvortrag

- Auf den FlrNrn.: 1354/2; 1359; Gemarkung Niederwerrn; B-Plan „Am Motorpool“ wurden ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung für „Streetboxen“ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt.
- Auf der FlrNrn.: 708/14; Gemarkung Niederwerrn; B-Plan „Nord VI - Keplerstraße“ wurden ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung für einen „Bungalow“ als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt.
- Das Verfahren zum Bauvorhaben: „Umbau und Sanierung Wohnhaus, Einbau von zwei Ferienappartements und einer Ferienwohnung am Aussiedlerhof „Walperheckenhof“ auf dem Grundstück FlrNr.: 485; Gemarkung Niederwerrn wurde durch das LRASW eingestellt.
- Neubau Güllebehälter mit Deckel auf der FlrNr.: 1660; Gemarkung Oberwerrn wurde durch das LRASW genehmigt.
- Das Verfahren für: „Niederbringungen von Kernbohrungen mit Herstellung von Grundwassermessstellen und Schürfgruben zur Baugrunderkundung für die geplante Höchstspannungsleitung „Gesamtvorhaben SuedLink Verantwortungsbereich TransnetBW“ im Planfeststellungsabschnitt D2 (PA 7 alt) im Landkreis Schweinfurt; Anzeige Nr. 3 mit Änderungen der genehmigten BGU-Bohrungen“ wurde durch das LRASW genehmigt.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 27.06.2023**

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

Informationen in / aus der Sitzung

Keine Mitteilungen oder Anfragen