



# NIEDERSCHRIFT

**zur 8. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses**  
im Sitzungssaal, Rathaus  
Schweinfurter Str. 54, 97464 Niederwerrn

am Dienstag, den 14.11.2023  
von 18:15 bis 18:32 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 14.11.2023**

## **Tagesordnung**

### **Öffentliche Tagesordnungspunkte:**

1. Eröffnung der Sitzung und Bericht aus der letzten Sitzung
2. Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 24.10.2023
3. Ausbau der Kellerräume zu einer Wohneinheit in einem bestehenden Mehrfamilienhaus; FlrNr.: 381/9; Oberwerrn
4. Umnutzung eines ehemaligen Trafohauses zu Wohnzwecken mit Errichtung eines Nebengebäudes; FlrNr.: 890/6; Niederwerrn
5. Informationen der Verwaltung - öffentlich
6. Mitteilungen und Anfragen - öffentlich



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

## 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 14.11.2023**

**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 nichtöffentlichen Sitzung vom 24.10.2023 wurde über die technische Dämmung für die neue Mitte ein Beschluss gefasst.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

**TOP 2 (öffentlich)  
Genehmigung der Niederschrift (öffentlicher Teil) vom 24.10.2023**

**Sachvortrag**

Das Protokoll der Sitzung vom 24.10.2023 (öffentlicher Teil) wurde in Umlauf gebracht und war zu genehmigen.

**Beschlussvorschlag**

Das Protokoll vom 24.10.2023 (öffentlicher Teil) wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

**TOP 3 (öffentlich)**

**Ausbau der Kellerräume zu einer Wohneinheit in einem bestehenden  
Mehrfamilienhaus; FlrNr.: 381/9; Oberwerrn**

**Sachvortrag**

Der Antragsteller hat das bestehende Gebäude FlrNr.: 381/9; Gemarkung Oberwerrn erworben. Das Landratsamt Schweinfurt hat dem Eigentümer auferlegt, einen Bauantrag für die zusätzlich errichtete Wohneinheit im Untergeschoss zu stellen.

Das Vorhaben befindet sich im B-Plan-Gebiet „Weinbergstraße“ und entspricht diesem.

Die vorgelegten Stellplätze widersprechen der Stellplatz-Satzung der Gemeinde Niederwerrn sowie Art. 47 Abs. 1 BayBO.

Die Stellplätze P2 und P4 wurden vor den bestehenden Garagen eingezeichnet. Dies widerspricht der Stellplatz-Satzung.

Durch P6 und P8 werden die Stellplätze P5 und P7 gefangen. Hierzu ist in der Stellplatz-Satzung nichts geregelt. Art. 47 BayBO stellt jedoch klar, dass die Zu- und Abfahrt gewährleistet werden muss.

Der Antragsteller verweist im Antrag auf das Urteil des VG München vom 09.05.2016 – M 8 K 15.733. Dieses ist jedoch für den konkreten Fall nicht anwendbar, da nicht vergleichbar. Auch wenn beide Stellplätze zu einer Wohneinheit gehören, so ist damit zu rechnen, dass auch das hinterliegende Fahrzeug die Möglichkeit zur Zu- und Abfahrt haben muss. Es wären bei jeder Zu- und Abfahrt Rangierfahrten notwendig um dies zu gewährleisten. Dies widerspricht Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

Da die Stellplätze nicht auf dem Grundstück und auch nicht in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können, empfiehlt die Verwaltung, auf der Ablöse von vier Parkplätzen gem. der bestehenden Satzung zu bestehen.

**Finanzielle Auswirkungen**

14.000,00 € Stellplatz-Ablöse (Einnahme)

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung „Ausbau Kellerräume zu einer Wohneinheit in einem bestehenden Mehrfamilienhaus“; FlrNr.: 381/6 wird erteilt.

Die Parkplätze P2; P4; P6; P8 sind durch den Antragsteller abzulösen.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

**Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen für die Nutzungsänderung „Ausbau Kellerräume zu einer Wohneinheit in einem bestehenden Mehrfamilienhaus“; FlrNr.: 381/6 wird erteilt.

Die Parkplätze P2; P4; P6; P8 sind durch den Antragsteller abzulösen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

**TOP 4 (öffentlich)**

**Umnutzung eines ehemaligen Trafohauses zu Wohnzwecken mit Errichtung eines Nebengebäudes; FlrNr.: 890/6; Niederwerrn**

**Sachvortrag**

Der Antragsteller beantragt eine Umnutzung eines ehemaligen Trafohauses zu Wohnzwecken mit Errichtung eines Nebengebäudes FlrNr.: 890/6; Gemarkung Niederwerrn.

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß §34 BauGB in einem Gebiet ohne Bebauungsplan.

Ausnahmen nach §31 Abs. 1 BauGB und Befreiungen nach §31 Abs. 2 BauGB sind nicht notwendig.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich folgender örtlicher Bauvorschrift: Stellplatzsatzung. Nach dieser werden für Einfamilienhäuser zwei Stellplätze gefordert. Bislang ist nur ein Stellplatz nachgewiesen.

Ein Abstandsflächenplan war nicht notwendig, da das Gebäude in seiner Kubatur nicht verändert wird und Bestandsschutz genießt.

Die Zufahrt ist über die FlrNr.: 890/4 gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die Rhön-Maintal-Gruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Abwasserzweckverband Obere Werntalgemeinden gesichert.

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben der Umnutzung eines ehemaligen Trafohauses zu Wohnzwecken mit Errichtung eines Nebengebäudes auf der FlrNr.: 890/6 Gemarkung Niederwerrn wird erteilt.

**Beschluss**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben der Umnutzung eines ehemaligen Trafohauses zu Wohnzwecken mit Errichtung eines Nebengebäudes auf der FlrNr.: 890/6 Gemarkung Niederwerrn wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 / Nein: 0





**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

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

**Sachvortrag**

Es lagen keine Informationen der Verwaltung vor.



**Niederschrift zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses  
vom 14.11.2023**

**TOP 6 (öffentlich)  
Mitteilungen und Anfragen - öffentlich**

**Informationen in / aus der Sitzung**

Die Straßenbeleuchtung in der Hauptstraße und in der Werngasse soll überprüft werden. Teilweise flackern die Laternen; teilweise sind diese ausgefallen.