

# **Gemeinde Sigmarszell**

## Niederschrift

über die 20. öffentliche Sitzung des Bauausschusses Sigmarszell am 17.03.2022 um 19:00 Uhr In der Turnhalle im Haus des Gastes in Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.	
Vorsitzender:	Erster Bürgermeister Jörg Agthe
Anwesend sind:	Breyer, Paul Gsell, Theresia Krepold, Bernhard Miller, Rene Rädler, Martin Seigerschmidt, Sebastian
Entschuldigt sind:	
Unentschuldigt sind:	
Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer	
Sonstige Anwesende:	

Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell



Erster Bürgermeister Jörg Agthe eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt BM Agthe bekannt, dass diese 20. öffentliche Sitzung des Bauausschusses Sigmarszell unter den aktuell geltenden Corona-Bestimmungen der Bayerischen Staatsregierung mit den entsprechenden Ergänzungen stattfindet und erläutert die Details. Weiter gelte für die gesamte Sitzung, dass die Abstandsregelungen in der geschaffenen Sitzordnung zu wahren sind und auf den Wegen im Haus des Gastes eine Mund- und Nasenbedeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist. Desinfektionstücher und -mittel sollen entsprechend den Vorschriften genutzt werden. Er weist die Zuhörer darauf hin, dass während der gesamten Sitzung eine Mund- und Nasenbedeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist. Weiter weist er die Mitglieder des Bauausschusses darauf hin, dass eine Mund- und Nasenabdeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist, die nur für die Dauer einer Wortmeldung abgenommen werden darf. BM Agthe gibt außerdem bekannt, dass alle Bauausschussmitglieder und Mitarbeiter der Gemeinde Sigmarszell die Voraussetzungen der 3G-Regel erfüllen und zusätzlich vor der Sitzung einen Corona-Selbsttest mit negativem Ergebnis durchgeführt haben.

Herr Agthe teilt weiter mit, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarszell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarszell für die Protokollführung tonaufgezeichnet werde. Er fragt, ob es Einwände von Seiten des Bauausschusses, der Presse oder der Bürgerschaft gegen eine Tonaufzeichnung der Sitzung gebe. Es werden keine Finwände erhoben.

# Tagesordnung -öffentlicher Teil:

- 1. Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.2022
- 2. Bauantrag Nr. 011/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Anbau eines Balkons an bestehendes Wohnhaus

Bauort: Fl. Nr. 511, Gmkg. Bösenreutin, Leiblachstraße 41

3. Bauantrag Nr. 012/2022

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Umnutzung landwirtschaftliches Nebengebäude zur Brennerei und Wohnung, Erweiterung Wintergartenanbau

Bauort: Fl. Nr. 500, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldenstraße 46

4. Bauantrag Nr. 015/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Abbruch und Neuerrichtung Überdachung für Brennholzlager

Bauort: Fl. Nr. 503, Gmkg. Sigmarszell, Biesings 12

5. Bauantrag Nr. 016/2022

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage / Carport

Bauort: Fl. Nr. 393, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldersteig

6. Bauantrag Nr. 017/2022

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen

Bauort: Fl. Nr. 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 7

Beginn der Sitzung: 19:02 Uhr



Die Niederschrift vom 17.02.2022 konnte den Gremiumsmitgliedern nicht vorab zugestellt, sondern erst mit der Sitzungsmappe ausgehändigt werden. Ein Gremiumsmitglied bittet deshalb, die Reihenfolge der Tagesordnung wie folgt zu ändern:

"TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.2022" soll zuletzt (als TOP 6) beratschlagt werden. Die Nummerierung der anderen TOPs ändert sich entsprechend.

### **TOP 1** Bauantrag Nr. 011/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Anbau eines Balkons an bestehendes Wohnhaus

Bauort: Fl. Nr. 511, Gmkg. Bösenreutin, Leiblachstraße 41

BM Agthe verliest den TOP und erläutert die Lage des Wohnhauses anhand eines Luftbildes. An das bestehende Gebäude soll ein Balkon angebaut werden.

Anschließend übergibt er die Bauantragsmappe zu Einsicht an die Ausschussmitglieder.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB, die Voraussetzungen sind erfüllt. Das Wohngebäude wurde nach Recherchen des Bauamtes der VG Sigmarszell zulässigerweise errichtet. Die Erbauung des Wohnhauses wurde seinerzeit entsprechend des § 35 BauGB genehmigt. Die Abstandsfläche bliebe, trotz der Errichtung des Balkons, gewahrt.

### Sachverhalt:

Das Vorhaben, Anbau eines Balkons an bestehendes Wohnhaus, liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft und Talräume aus.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB wird seitens der Verwaltung nicht befürchtet.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.





Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliest BM Agthe den Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

#### Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Glaser Irmgard, Anbau eines Balkons an bestehendes Wohnhaus, auf der Fl. Nr. 511 der Gemarkung Bösenreutin, Leiblachstraße 41, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

# Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

### TOP 2 Bauantrag Nr. 012/2022

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Umnutzung landwirtschaftliches Nebengebäude zur Brennerei und Wohnung, Erweiterung Wintergartenanbau

Bauort: Fl. Nr. 500, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldenstraße 46

BM Agthe verliest den TOP und erläutert die Lage des Anwesens anhand eines Luftbildes. Das Anwesen liegt im Außenbereich, weshalb das geplante Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wird.



BM Agthe übergibt die Bauantragsmappe an die Bauausschussmitglieder zur Einsicht.

Wie aus der Sitzungsvorlage hervorgeht, bittet der Antragssteller um Klärung zahlreicher Punkte. Die ersten vier Punkte betreffen die Umnutzung des Anwesens. So müsse z.B. für den Wintergartenanbau geprüft werden, ob nach § 34 Abs. 4 BauGB ein Begünstigungstatbestand gegeben sei. Bei Punkt 5 muss ebenso geprüft werden, ob ein Begünstigungstatbestand vorliegt. Auch die weiteren vier Punkten sind dahingehend zu prüfen. Anzumerken sei hierzu, dass eine Nutzungsänderung/ein Neubau/ein Ersatzbau grundsätzlich möglich ist. Dieser sollte jedoch weitestgehend der bisherigen Kubatur und Lage entsprechen, wobei geringfügige Abweichungen unter Umständen zulässig sein können.

Zur Aufteilung in 3 Wohnungen zzgl. 2 Ferienwohnungen verweist BM Agthe auf die aktuelle Gesetzesnovelle, wonach früher nur 3 jetzt jedoch 5 weitere Wohneinheiten zu den privilegierten möglich sind. Über die Möglichkeit einer Außentreppe entscheidet das LRA Lindau, da dies das äußere Erscheinungsbild, welches ein Beurteilungskriterium ist, betrifft.

Die Kriterien der Privilegierung werden in der Sitzungsvorlage ausführlich beschrieben. Die Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit obliegt letztlich den Fachbehörden, wie dem Kreisbauamt und dem Amt für Landwirtschaft und deren Fachabteilungen.

### Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid, Abbruch des Nebengebäudes und Neubau einer Brennerei mit Verkostungsraum und Altenteilerwohnung, wurde am 02.12.2020 zurückgenommen, nachdem es an der Betriebsdienlichkeit mangelte (Az. 31-6024-00909/20).

Mit der nun eingereichten Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Ist die Umnutzung des Viehstalls zur Brennerei mit Nebenräumen zulässig?
- Ist der Einbau einer Wohnung in das OG des landwirtschaftlichen Nebengebäudes zulässig?
- Ist die Verlegung des Treppenhauses in den landwirtschaftlichen Teil zulässig?
- Ist die Erweiterung des südwestlichen Wintergartenanbaus um ca. 15 m² zulässig?
- Ist die Verlängerung des Hauptdaches über den Wintergarten / Balkonanbau um ca. 2,4 m zulässig?
- Ist eine Aufteilung in 3 Wohnungen zzgl. 2 Ferienwohnungen zulässig?
- Ist der Anbau eines Balkons mit Außentreppe im EG zulässig?
- Ist der Abriss und Neubau des Wohngebäudes zulässig?

Das Vorhaben, Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Umnutzung landwirtschaftliches Nebengebäude zur Brennerei und Wohnung, Erweiterung Wintergartenanbau, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde



Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz.
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück.

(diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),

- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Gemäß § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist und mit nachbarlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.





Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliest BM Agthe den Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid, Bayer Josef, Umbau und Erweiterung Wohnhaus, Umnutzung landwirtschaftliches Nebengebäude zur Brennerei und Wohnung, Erweiterung Wintergartenanbau, auf der Fl. Nr. 500 der Gemarkung Bösenreutin, Egghaldenstraße 46, in der Fassung vom 11.02.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

# Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

# TOP 3 Bauantrag Nr. 015/2022

**Antrag auf Baugenehmigung** 

Bauvorhaben: Abbruch und Neuerrichtung Überdachung für Brenn-

holzlager

Bauort: Fl. Nr. 503, Gmkg. Sigmarszell, Biesings 12

BM Agthe verliest den TOP und gibt den Sachverhalt in eigenen Worten wieder. Im vorliegenden Fall fand eine Baukontrolle des Landratsamtes Lindau statt. Das bestehende Gebäude ist in den Plänen festgehalten, dieses soll um ein Brennholzlager erweitert werden, das bereits weitestgehend erstellt ist.

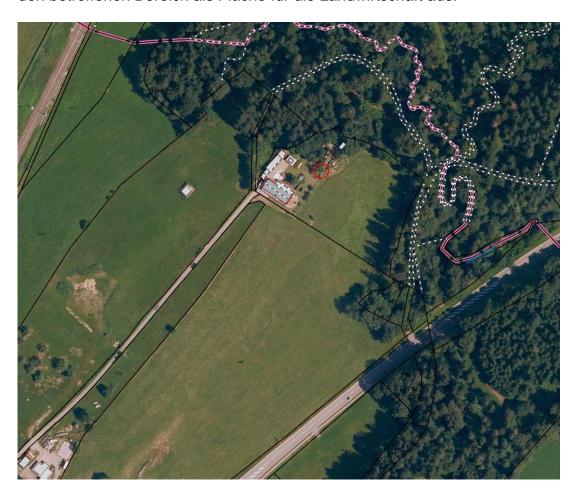


BM Agthe übergibt die Unterlagen zur Einsicht an die Gremiumsmitglieder und erläutert die Lage des Vorhabens und Umstände mittels eines Luftbildes.

### Sachverhalt:

Bei einer Baukontrolle am 18.01.2022 wurde eine neue Holzkonstruktion im Anschluss an der bestehenden Garage festgestellt. Nachdem keine Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegt, wurde der Bau eingestellt (Az. 31-6024-00033/22) und der Bauherr aufgefordert einen Bauantrag einzureichen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.



Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden beeinträchtigt.



Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliest BM Agthe den Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Narat Stefan, Abbruch und Neuerrichtung Überdachung für Brennholzlager, auf der Fl. Nr. 503 der Gemarkung Sigmarszell, Biesings 12, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

# Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4 Nein-Stimmen: 3

# TOP 4 Bauantrag Nr. 016/2022

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage /

Carport

Bauort: Fl. Nr. 393, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldersteig

BM Agthe verliest den TOP und zeigt die Lage des Vorhabens auf dem Luftbild. Der beabsichtigte Bau eines Einfamilienhauses würde eine 2. Baureihe eröffnen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, sodass dem Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen. Das Vorhaben liegt außerdem im Außenbereich, hier wäre ein Bau nur möglich, wenn eine Privilegierung vorliegen würde. Diese ist aber für ein Wohngebäude nicht gegeben. Ohne Bauleitplanung sei eine Bebaubarkeit der Fläche für sehr unwahrscheinlich.

### Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage / Carport, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 u. 5 BauGB vor, da den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt wird.



Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Ein Gremiumsmitglied stellt fest, dass das geplante Einfamilienhaus komplett außerhalb des Flächennutzungsplanes und im Außenbereich liegt. So könne das Vorhaben nicht bewillig werden. Es ist der Meinung, dass der Eigentümer auf die Gemeinde zukommen und eine Einbeziehungssatzung beantragen sollte. Unter den derzeitigen Voraussetzungen sieht das Gremiumsmitglied keine Möglichkeit, dass ein Bauvorhaben an dieser Stelle verwirklicht werden kann.

BM Agthe teilt mit, dass er den Wunsch des Antragstellers angesichts des angespannten Immobilienmarktes und der langen Suche nach einem Baugrundstück verstehen kann und verweist hierzu auf das Schreiben des Antragstellers, dass er den Ausschussmitgliedern vor der Sitzung zur Kenntnis zugeleitet hat. Die baurechtlichen Bestimmungen stehen dem Vorhaben jedoch entgegen. Auch das gemeindliche Einvernehmen könne in einem solchen Fall nicht helfen, das Vorhaben zu realisieren, weil die gesetzlichen Voraussetzungen entgegenstünden und die Gemeinde nicht die Genehmigungsbehörde ist.

Eine Bebaubarkeit könne nur über ein Bauleitplanverfahren und eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren geschaffen werden. Eine solche Entscheidung liege aber zum einen beim Grundstückseigentü-



mer, ob er diese wünsche und beantrage und zum anderen beim Gemeinderat, ob er diese im Rahmen seiner Planungshoheit befürworte und sich mit dem Eigentümer diesbezüglich einigen könne. Danach sei dies ein Verfahren, dass in Art und Umfang dem der verabschiedeten Bebauungspläne ähnele und keine Garantie auf Erfolg biete.

Ein anderes Gremiumsmitglied fragt nach, ob es das richtig beurteilt, dass das ganze Grundstück dem Eigentümer gehört. Wenn dem so sei, könne man bei Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer ein Bauleitplanverfahren einleiten.

BM Agthe schlägt vor, einen entsprechenden Beschlussvorschlag zu verfassen.

Das erste Gremiumsmitglied hakt nach, und möchte wissen, ob nicht der Eigentümer auf die Gemeinde zukommen müsste.

BM Agthe bejaht dies, deshalb könne schon über einen passenden Beschlussvorschlag abgestimmt werden, dann sei der Gemeinderat schon für den Fall des Falles vorbereitet.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, verliest BM Agthe zuerst den Beschlussvorschlag aus der Sitzungsvorlage, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

#### Beschluss 1:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Wurm Manuel, Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage / Carport, auf der Fl. Nr. 393 der Gemarkung Bösenreutin, Egghaldersteig, in der Fassung vom 01.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0 Nein-Stimmen: 7

Danach verfasst BM Agthe in Abstimmung mit dem Bauausschuss einen weiteren Beschlussvorschlag und verliest diesen. Im Anschluss kommt es erneut zu Abstimmung.

#### Beschluss 2:

Der Bauausschuss Sigmarszell empfiehlt dem Antragsteller einen Antrag an den Gesamtgemeinderat auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens, um eine Entwickelbarkeit der Fläche zu prüfen. Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, für den Fall, dass eine Vereinbarkeit von öffentlichem und privatem Interesse möglich sein sollte, einen ggf. eingereichten Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu befürworten.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0



TOP 5 Bauantrag Nr. 017/2022 Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen

Bauort: Fl. Nr. 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang

BM Agthe verliest den TOP und zeigt die Lage des Vorhabens auf einem Luftbild. Den Gremiumsmitgliedern liegen die Pläne bereits vor.

BM Agthe erläutert, dass es ich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt. Der Antragssteller hat zu diesem Sachverhalt per E-Mail mitgeteilt, dass es sich seiner Einschätzung nach auch um eine Innenbereichslage handeln könnte und hat dies mit entsprechendem Planmaterial illustriert. BM Agthe erkundigt sich, ob der Inhalt der E-Mail samt Anhängen von allen Gremiumsmitgliedern zur Kenntnis genommen wurde.

Die Bauausschussmitglieder bejahen dies.

#### Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB vor, da die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt wird.

Die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fl. Nr. 4/8 wurde bereits während einer Besprechung des Bauamtes des Landratsamt Lindau (Bodensee) am 24.04.2012 verneint. Es erfordere die Aufstellung eines Bauleitplans bzw. einer städtebaulichen Satzung (Az. 31-6024-00362/12).

Im Außenbereich genügt nach Art. 4 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsicht rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Zwar verläuft der gemeindliche Schmutzwasserkanal durch das angrenzende Grundstück, dieses liegt jedoch im Privatbesitz, sodass das Grundstück erst als erschlossen zählt, wenn es tatsächlich angeschlossen wurde.

Ein Gremiumsmitglied schlägt vor, den TOP zu vertagen, bis Frau Stoll-Mayer wieder im Landratsamt Lindau zu erreichen ist, auf deren Einschätzung sich der Antragsteller bezieht, damit geklärt werden kann, ob es sich nach Einschätzung des Kreisbauamtes um eine Außen- oder Innenbereichslage handelt.



BM Agthe hält dies unter den gegebenen Umständen für einen annehmbaren Vorschlag.



Ein anderes Gremiumsmitglied ist der Meinung, dass dies für den Bauausschuss keine Rolle spielt, da das Landratsamt Lindau für den Außenbereich zuständig ist.

Das erste Gremiumsmitglied verweist auf das in der Sitzungsvorlage des Bauamtes genannte Schreiben zur Beratung im Landratsamt vom 24.04.2012.

BM Agthe ergänzt, dass der Antragssteller draufhingewiesen hat, dass der Sachverhalt im Jahr 2012 bereits Thema einer Beratung war und hier wohl andere Umstände zugrunde gelegen hätten. Er selbst habe diese Notiz nicht gesehen und könne auch nur beim Landratsamt anfragen, was damals im Details besprochen wurde. Unter diesen Umständen ist er ebenfalls dafür, den TOP zu vertagen.

Das erste Ratsmitglied stellt den Antrag an die Geschäftsordnung den TOP zu vertagen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss Sigmarszell beschließt, den Bauantrag Nr. 017/2022, Antrag auf Vorbescheid, Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, auf die kommende Bauausschusssitzung zu vertagen.

### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0



Ein Ratsmitglied möchte wissen, ob dies nun zur Folge hat, dass der Bauausschuss den Bauantrag nicht mehr behandelt und dieser somit hinfällig ist.

BM Agthe verneint dies. Die Bauvoranfrage komme in der Aprilsitzung 2022 wieder auf die Tagesordnung. Die Zustimmungsfiktion trete erst nach drei Monaten ein.

## TOP 6 Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.2022

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 17.02.2022 noch Fragen gibt.

Dies ist nicht der Fall.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 17.02.2022.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7 Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:28 beendet.

gez. Jörg Agthe *Erster Bürgermeister*  gez. Bianka Stiefenhofer Schriftführerin