



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 21. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 21.04.2022 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
 Kurzemann, Norbert (als Vertreter für Seigerschmidt, Sebastian)
 Miller, Rene

Entschuldigt sind: Rädler, Martin (berufliche Gründe)
 Seigerschmidt, Sebastian (berufliche Gründe)
 Hartmann, Jürgen als Vertreter für Rädler, Martin (privater Termin)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin:

Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende:

Frau Straub (Presse), 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 21. öffentliche Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell 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 Begegnungsverkehr zu vermeiden und Abstand zu halten ist. Desinfektionstücher und -mittel sollen entsprechend den Vorschriften genutzt werden. Er weist die Zuhörer und Mitglieder des Bauausschusses darauf hin, dass eine Mund- und Nasenbedeckung (FFP2-Maske) nicht mehr zwingend zu tragen ist. Sollte eine der anwesenden Personen Krankheitssymptome verspüren, bittet er, dass diese Person dann eigenverantwortlich die Sitzung verlässt.

Herr Agthe teilt weiter mit, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarzell 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 Einwände erhoben.

Tagesordnung -öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17.03.2022
2. Bauantrag Nr. 017/2022
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nr. 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang
3. Bauantrag Nr. 018/2022
Antrag auf Baugenehmigung (Verlängerung)
Bauvorhaben: Einbau von vier Wohnungen in bestehendes Gebäude
Bauort: Fl. Nr. 358, Gmkg. Niederstaußen, Alpenstraße 1
4. Bauantrag Nr. 021/2022
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Wohnraumerweiterung durch Teilausbau Stadel
Bauort: Fl. Nr. 387, Gmkg. Sigmarzell, Heimholzer Straße 33
5. Bauantrag Nr. 023/2022
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage / Carport
Bauort: Fl. Nr. 342, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldenstraße
6. Bauantrag Nr. 024/2022
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Bau eines Carports (3 Stellplätze), Einbau einer Wohnung, Verglasung Terrasse und Balkon 1. OG (Energieeffizienz), Anbau an das bestehende Gebäude für den Einbau eines Homelifts (Barrierefreiheit)
Bauort: Fl. Nr. 611/3, Gmkg. Niederstaußen, Leitfritz 3



Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 6
Beginn der Sitzung: 19:04 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.03.2022

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 17.03.2022 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 17.03.2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0

TOP 2 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 erinnert an die letzte Sitzung vom 17.03.2022, in welcher die Abstimmung über den nachfolgenden Sachverhalt vertagt wurde, da das Gremium noch abwarten wollte, wie sich das Landratsamt Lindau zu dem Sachverhalt stellt und die zuständige Mitarbeiterin des Kreisbauamtes, auf deren positive Auskunft sich der Antragsteller berief, im Vorfeld der Sitzung vom 17.03.2022 noch in Urlaub war.

BM Agthe erkundigt sich, ob es seitens der Ausschussmitglieder hierzu Fragen gibt, dies ist nicht der Fall. Anschließend erläutert er den Sachverhalt des Vorhabens anhand eines Luftbildes und der Sitzungsvorlage.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 17.03.2022 behandelt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde dabei vertagt, da das Ergebnis der Beratung beim Bauamt im Landratsamt Lindau (Bodensee) urlaubsbedingt nicht erfragt werden konnte. Gemäß Auskunft von Frau Stoll-Mayer hält sie eine Bebaubarkeit des Grundstücks, unabhängig der Beratung vom 24.04.2012, nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) unter Umständen für möglich. Das Grundstück Fl. Nr. 4/8 wurde dabei nur mittels Aufstellung eines Bauleitplans bzw. einer städtebaulichen Satzung als bebaubar erachtet (Az. 31-6024-00362/12). Es wurde daher dem Bauherrn die Einreichung einer Bauvoranfrage empfohlen, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit überprüfen zu lassen.



Das Vorhaben 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.

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.





Da keine Fragen seitens der Ausschussmitglieder gestellt werden, weist BM Agthe ergänzend noch darauf hin, dass im vorliegenden Fall die Besonderheit vorliegt, dass Grundstückseigentümer und Antragsteller voneinander abweichen.

Grundstückseigentümer und Antragsteller hatten noch vor der Bauausschusssitzung um einen gemeinsamen Termin mit BM Agthe gebeten. Bei diesem persönlichen Gespräch erläuterte der Grundstückseigentümer, dass er das Grundstück für sich und seine Kinder entwickeln möchte. Aufgrund eines bestehenden notariellen Vertrages mit seinem Nachbarn, stelle dieser die Bauvoranfrage. Beide fragten, welche Bedenken der Bauausschuss gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens haben könnte. BM Agthe erläuterte den beiden die kritischen Punkte. Weiter wies er darauf hin, dass es dem Gremium immer ein Anliegen sei, das öffentliche Interesse zu wahren. Nachdem die angrenzenden Flächen Entwicklungspotential böten, bestünde eventuell die Möglichkeit zu einer städtebaulichen Entwicklung. Allerdings überplane die Gemeinde Sigmarszell nur Flächen die sie vorher erwerben könne. Der Eigentümer habe daraufhin erklärt, dass er an einer Veräußerung derzeit kein Interesse hätte. BM Agthe hatte ihm daraufhin erklärt, dass ein öffentliches Interesse für den Bauausschuss eventuell auch gegeben sein könne, wenn die Gemeinde ein Zufahrtsrecht über die Flurnummern 4/3 und 4/9 Gemarkung Bösenreutin erhalten würde (z.B. in Form einer öffentlichen Widmung oder einer Eigentumsübertragungen dieser Flurnummern) um bei künftigen Generationen über eine Entwicklung der angrenzenden Flächen im Sinne des öffentlichen Interesses verhandeln zu können. Im Nachgang zu dem Gespräch mit BM Agthe haben Eigentümer und Antragsteller ein entsprechendes gemeinsames Schreiben verfasst, welches BM Agthe den Bauausschussmitgliedern vorab übersandt hat. Er könnte sich vorstellen, dass der Bauausschuss unter diesen Umständen ein öffentliches Interesse gewahrt sehen könnte und fragt, ob das Gremium zu diesem vorab übersandten Schreiben vom 16.04.2022 noch Fragen an ihn oder Eigentümer und Antragsteller hat.

Die Bauausschussmitglieder haben keine Fragen zu dem Anschreiben vom 16.04.2022 oder dem Sachverhalt.

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

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Löffelholz Peter, Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, auf der Fl. Nr. 4/8 der Gemarkung Bösenreutin, Im Vogelsang, in der Fassung vom 27.02.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 5

Der Antrag ist somit abgelehnt.

**TOP 3****Bauantrag Nr. 018/2022****Antrag auf Baugenehmigung (Verlängerung)****Bauvorhaben: Einbau von vier Wohnungen in bestehendes Gebäude****Bauort: Fl. Nr. 358, Gmkg. Niederstaußen, Alpenstraße 1**

BM Agthe verliert den TOP. Im nachfolgenden Fall geht es um ein teilprivilegiertes Vorhaben, welches im Jahr 2008 genehmigt wurde. Seitdem wurde von dem Eigentümer die Genehmigung immer wieder fristgerecht verlängert. Der Eigentümer hat so lange die Möglichkeit immer wieder eine Verlängerung zu beantragen, bis sich die Rechtslage ändert. Es liegen nach Kenntnis des Bauamtes der VG Sigmarszell keine Umstände vor, den erneuten Antrag auf Verlängerung zu verwehren.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Einbau von vier Wohnungen in bestehendes Gebäude, wurde als begünstigtes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 24.04.2008 genehmigt und seitdem bereits fünf Mal verlängert.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB sind im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen 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



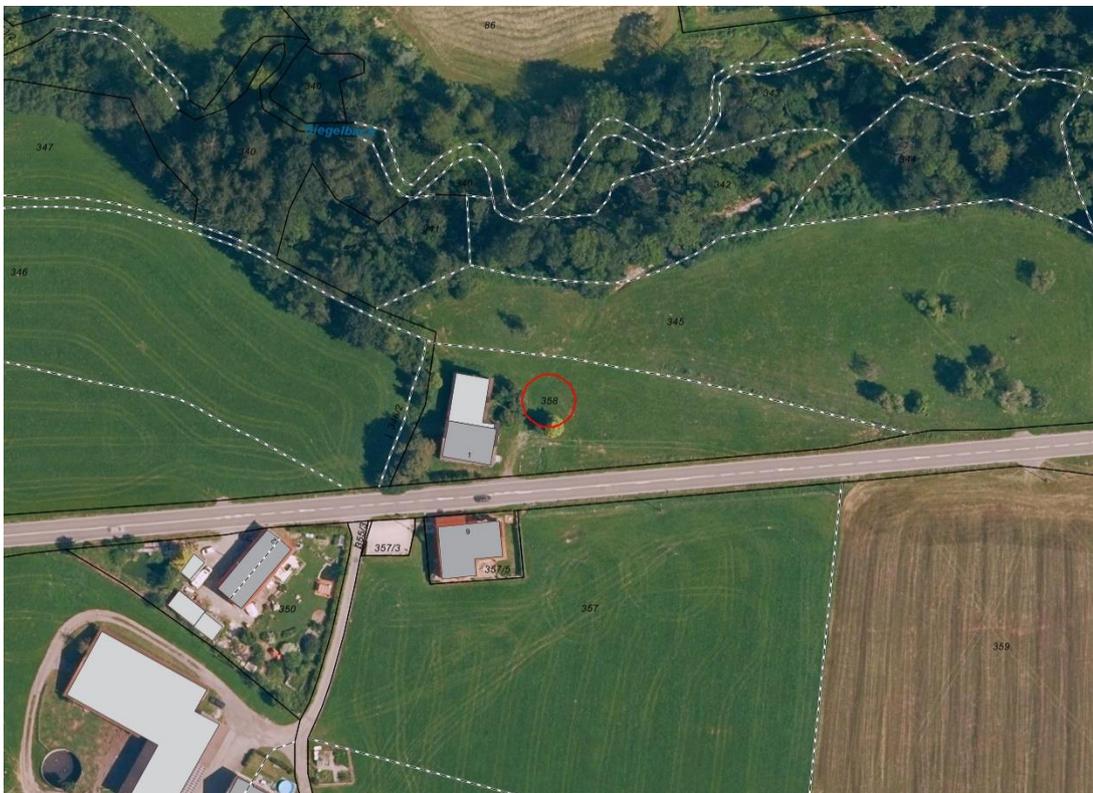
g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Es gibt keine Erkenntnisse, die gegen die erneute Verlängerung der Baugenehmigung sprechen.

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, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zu Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung, Sohler Lothar, Einbau von vier Wohnungen in bestehendes Gasthaus, auf der Fl. Nr. 358 der Gemarkung Niederstaufer, Alpenstraße 1, in der Fassung vom 13.02.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 4****Bauantrag Nr. 021/2022****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Wohnraumerweiterung durch Teilausbau Stadel****Bauort: Fl. Nr. 387, Gmkg. Sigmarzell, Heimholzer Straße 33**

BM Agthe verliest den TOP und erläutert die Lage, Art und Umfang des Vorhabens mit dem Luftbild. Schon am 15.07.2021 hat der Bauausschuss Sigmarzell die Bauvoranfrage des Antragsstellers das gemeindliche Einvernehmen erteilt und am 17.11.2021 wurde vom Landratsamt ein Vorbescheid zu diesem Antrag erteilt. Der Bauherr stellt nunmehr den Antrag auf Baugenehmigung. Das Landratsamt Lindau hat die Teilprivilegierung bestätigt. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit rechtlich schon geprüft. Bis auf den Einbau von Fenstern und einer Außentreppe erfolgen am Äußeren des Gebäudes nur minimale Änderungen.

Sachverhalt:

Der Bauvoranfrage (Bauantrag Nr. 073/2021), Wohnraumerweiterung durch Teilausbau Stadel, wurde am 17.11.2021 der Vorbescheid erteilt (Az. 31-6024-00805/21).

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Bau-gesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Ge-meinde Sigmarzell weist den betroffenen Bereich als Dorfgebiet aus.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zuge-lassen 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 Flächen-nutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nut-zung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzun-gen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswer-ter 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

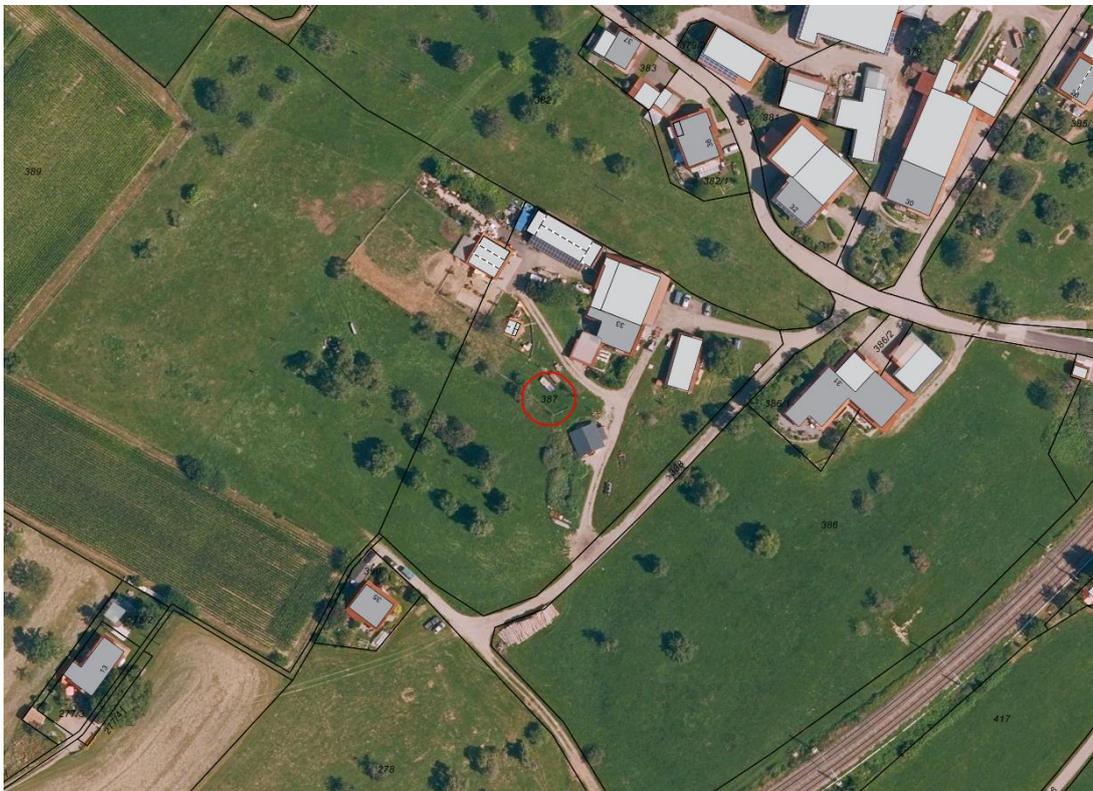


g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

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, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Halder Gallus, Wohnraumerweiterung durch Teilausbau Stadel, auf der Fl. Nr. 387 der Gemarkung Sigmarszell, Heimholzer Straße 33, in der Fassung vom 15.03.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 5****Bauantrag Nr. 023/2022****Antrag auf Vorbescheid****Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage / Carport****Bauort: Fl. Nr. 342, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldenstraße**

BM Agthe verliest den TOP und zeigt die Lage des Vorhabens auf dem Luftbild. Er erläutert, weshalb der Antragsteller genau an dieser Stelle die Möglichkeit einer Bebaubarkeit prüfen lassen möchte. An der Leinwand zeigt er, dass dieser Bereich die dreiecksförmige Lücke zwischen zwei Bebauungsplänen zum Ortsteil Witzigmänn ist. Auf der einen Seite existiert bereits eine geschlossene Bebauungslinie, auf der anderen Seite ist allerdings im Bebauungsplan ein Grünstreifen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan, der eine Absichtserklärung der Gemeinde darstellt, aus dem sich jedoch kein Baurecht ableiten lässt, weist den Bereich als Wohnbaufläche aus. Weiter weist BM Agthe auf das Schreiben der Antragsteller hin, welches er den Bauausschussmitgliedern vor der Sitzung übersandt hat. Er fragt, ob es hierzu Fragen von Seiten des Gremiums gibt.

Dies ist nicht der Fall.

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 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. 1 u. 5 BauGB vor, da 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 nicht gesichert, da die gemeindliche Kanalisation nicht im Straßenkörper der Fl. Nr. 354/1 liegt.



Ein Ausschussmitglied beurteilt die Sachlage als schwierig. Das Vorhaben liegt außerhalb des Bebauungsplans und die Erschließung ist nicht gesichert. Das Ausschussmitglied ist der Meinung, dass eine Änderung des Bebauungsplans und ein städtebauliches Verfahren notwendig wäre. Dies würde aber nur Sinn machen, wenn noch weitere Flächen einbezogen würden und die Eigentümer bereit wären, diese zuvor an die Gemeinde zu veräußern. Es schlägt bei einer entsprechenden Bereitschaft der Grundstückseigentümer eine Beratschlagung mit dem Landratsamt Lindau vor. Ohne die gesicherte Erschließung sei die Bauvoranfrage nicht diskutabel.

BM Agthe stimmt zu, dass ein städtebauliches Verfahren ein rechtssicherer Weg für die Schaffung von Bauland an dieser Stelle wäre. Die Bereitschaft der Eigentümer wäre gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates aber hierfür eine Voraussetzung. Hinsichtlich der nicht gesicherten Erschließung habe er in diesem Fall weniger Bedenken, weil diese über einen städtebaulichen Vertrag, in welchem festgelegt würde, dass der Bauherr den fehlenden Kanalstrang nicht nur auf seinem Grundstück, sondern auch im öffentlichen Grund auf seine Kosten und nach den anerkannten Regeln der Technik und DIN-Normen zu errichten hat (für die Erschließung) geregelt werden könne. Sofern dieser dazu bereit sei, wäre das Problem bezüglich der Kanalerschließung zu lösen.

Da keine weiteren Fragen hierzu gestellt werden, schlägt BM Agthe vor, den Beschlussvorschlag entsprechend zu ergänzen.

Ein Ausschussmitglied möchte wissen, ob der Kanal bis zur Egghaldenstraße neu angelegt werden müsste.

BM Agthe bejaht dies. Alternativ könnte der Antragssteller eine Dienstbarkeit auf einem anderen Grundstück eintragen lassen, sofern er mit diesen Eigentümern handelseinig würde.



Da keine weiteren Fragen gestellt werden verliert BM Agthe den bisherigen Beschlussvorschlag und ergänzt diesen.

Ein Ausschussmitglied möchte wissen, ob nunmehr auch auf den Flurnummern 353 und 353/1 Gemarkung Bösenreutin eine Bebauung stattfinden könnte.

BM Agthe verneint dies und erläutert dies anhand des Bebauungsplans. Dieser setze explizit einen Grünstreifen fest, der nur durch eine Bebauungsplanänderung überhaupt bebaubar werden könnte. Daher sehe er auch bei dieser Lücke zwischen den Bebauungsplänen auch nicht die Gefahr des Entstehens einer Splittersiedlung, weil hier nur maximal ein Haus Platz hätte. Ob der Bereich aber bebaubar ist, könne letztlich erst das Landratsamt nach eingehender Prüfung der Bauvoranfrage entscheiden. Um abschließende Rechtsicherheit zu erlangen, könnte alternativ eine städtebauliche Entwicklung verfolgt werden. Diese nehme aber einige Monate in Anspruch. Da die Antragsteller schon seit längerem auf der Suche sind, wie sie in ihrem Anschreiben darlegen, sei er nicht sicher, ob diese gewillt seien ein langwieriges Verfahren anzustrengen.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, verliert BM Agthe den geänderten Beschlussvorschlag. Im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Wurm Manuel, Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller und Garage / Carport, auf der Fl. Nr. 342 der Gemarkung Bösenreutin, Egghaldenstraße, in der Fassung vom 06.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich eines vorher mit der Gemeinde Sigmarszell zu schließenden städtebaulichen Vertrags über die Regenwasser- und Schmutzkanalerschließung, in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 5

Der Antrag ist somit abgelehnt.

TOP 6

Bauantrag Nr. 024/2022

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Bau eines Carports (3 Stellplätze), Einbau einer Wohnung, Verglasung Terrasse und Balkon 1. OG (Energieeffizienz), Anbau an das bestehende Gebäude für den Einbau eines Homelifts (Barrierefreiheit)

Bauort: Fl. Nr. 611/3, Gmkg. Niederstufen, Leitfritz 3

BM Agthe verliert den TOP und erläutert die Lage des Vorhabens auf dem Lageplan.



Das Ausschussmitglied Norbert Kurzemann ist wegen Befangenheit (Antragssteller) von der weiteren Beratung und Beschlussfassung auszuschließen und hat den Saal bereits zuvor verlassen. Die Abstimmung über den Ausschluss erfolgt mit nachfolgendem Beschluss:

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dass Herr Norbert Kurzemann als Antragsteller des Antrags auf Vorbescheid (Bauantrag Nr. 024/2022) wegen Befangenheit von der weiteren Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

Herr Norbert Kurzemann nimmt im Zuschauerbereich Platz.

BM Agthe erläutert den Sachverhalt in eigenen Worten. Der bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich soll den Antragsunterlagen zufolge umgenutzt werden. Dadurch kann unter Umständen der Einbau einer dritten Wohneinheit begünstigt sein. Normalerweise sind im Außenbereich keine überdachten Stellplätze zulässig. Da ein generelles Verbot aber nicht realistisch wäre, lässt das Landratsamt Lindau in begründeten Fällen 1,5 überdachte Stellplätze pro Wohneinheit mit maximal 50m² Gesamtfläche zu, sofern diese nicht im Bestandsgebäude untergebracht werden können. Dem soll durch den Bau des Carports Rechnung getragen werden. Dieser liegt mit 6 x 8 Metern, also 48 m² Grundfläche unter der Maximalgrenze von 50 m².

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Gewisse Änderungen am Erscheinungsbild des Gebäudes sind möglich. Geplant ist in diesem Fall ein Anbau für einen Homelift, sowie die Verglasung des vorhandenen Balkons und der neu entstehenden Terrasse unterhalb des Balkons. Eine gewisse Veränderung der äußeren Erscheinungsform des Gebäudes könnte noch unter die Begünstigung fallen. Ein Teil des Ausbaus erfolge nämlich wenig exponierend unter dem Balkon. Die Abstandsflächen bestimmen sich über den gesetzlichen Rahmen und erstrecken sich im vorliegenden Fall über das normal zulässige Maß auf die gemeindliche Verkehrsfläche. Der Eigentümer ist sich dessen bewusst und hat daher schon einen Antrag auf Flächentausch an den Gemeinderat gestellt, der aber separat im Gemeinderat zu behandeln sei.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Bau eines Carports (3 Stellplätze), Einbau einer Wohnung, Verglasung Terrasse und Balkon 1. OG (Energieeffizienz), Anbau an das bestehende Gebäude für den Einbau eines Homelifts (Barrierefreiheit), 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.

Im Erdgeschoss soll anstelle eines Garagenstellplatzes, einer Werkstatt und einem Stall eine dritte Wohneinheit eingebaut werden. Nachdem es sich um ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude handelt, ist dies als begünstigtes Vorhaben zulässig. Es verbleiben dann noch zwei Garagenstellplätze im Gebäude, sodass mit dem geplanten Carport insgesamt 5 überdachte Stellplätze vorhanden wären. Garagen haben als Nebenanlagen zu Wohngebäuden im Außenbereich keinen Sonderstatus, der es rechtfertigen würde, Beeinträchtigungen öffentlicher Belange hinzunehmen oder anders zu beurteilen als bei anderen sonstigen Vorhaben. Da es jedoch unrealistisch ist, Garagen im Außenbereich generell auszuschließen, werden vom Landratsamt Lindau (B) im Regelfall 1,5 überdachte Stellplätze je Wohneinheit zugelassen.

Mit dem geplanten Anbau könnten öffentliche Belange beeinträchtigt sein. Im Verfahren ist daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen des Buchst. b noch erfüllt sind. Unwesentliche, d. h. in Bezug auf den Gestaltungswert des Gebäudes nicht ins Gewicht fallende Veränderungen sind von der Begünstigung nicht ausgeschlossen. Nachdem die Gemeindestraße unmittelbar an dem Gebäude vorführt, kann mit dem Anbau keine Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück vorgehalten werden. Die Erstreckung bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) kann ebenfalls nicht eingehalten werden.



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 Ausschussmitglied regt an, diesbezüglich eine Ergänzung im Beschlussvorschlag aufzunehmen, dass das gemeindliche Einvernehmen nur unter dem Vorbehalt erteilt wird, dass der Gemeinderat dem Antrag auf Flächentausch zustimmt.

BM Agthe weist hier nochmals auf den Antrag hin, der den Bauausschussmitgliedern ebenso wie den Gemeinderatsmitgliedern in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung zur Beratung vorliegt.

Das Ausschussmitglied möchte auf jeden Fall ergänzen, dass dies in den Beschlussvorschlag mit aufgenommen werden muss.

Ein anderes Ausschussmitglied möchte wissen, ob das Gebäude derzeit die Abstandsflächen überschreitet.

BM Agthe bejaht dies. Nach heutigem Baurecht dürfte das Gebäude so nicht mehr errichtet werden. Es handelt sich aber um ein Bestandsgebäude, welches auf diese Art wie es steht und liegt, Bestandsschutz genießt, wenn es einst zulässigerweise errichtet wurde. Bei einer baulichen Änderung müsse es jedoch die geltenden baurechtlichen Bestimmungen einhalten. Der Antragsteller sei sich aber dessen bewusst und habe dies bei einem Ortstermin mit BM Agthe bereits besprochen. Beim Ortstermin habe BM Agthe dem Antragsteller mitgeteilt, dass sich die Abstandsflächen zu sehr



auf die gemeindliche Verkehrsfläche erstrecken, weshalb zunächst eine Regelung mit dem Gemeinderat getroffen werden sollte, ob dieser sich einen Grundstückstausch vorstellen könne. Dem habe der Antragsteller zugestimmt und daher einen entsprechenden Antrag eingereicht. Ob diesem Antrag aber stattgegeben werde, müsse der Gemeinderat entscheiden. Da dieser Antrag persönliche Belange des Eigentümers berühre, sei er nichtöffentlich zu behandeln.

Auf Wunsch des Gremiums ergänzt BM Agthe den Beschlussvorschlag. Da keine weiteren Fragen gestellt werden, verliert BM Agthe den geänderten Beschlussvorschlag. Im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Kurzemann Norbert, Bau eines Carports (3 Stellplätze), Einbau einer Wohnung, Verglasung Terrasse und Balkon 1. OG (Energieeffizienz), Anbau an das bestehende Gebäude für den Einbau eines Homelifts (Barrierefreiheit), auf der Fl. Nr. 611/3 der Gemarkung Niederstaufen, Leitfritz 3, in der Fassung vom 07.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich einer Zustimmung des Gemeinderates Sigmarszell hinsichtlich einer Einhaltung der Abstandsflächen bei einem später einzureichenden Bauantrag, in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:32 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin