



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 22. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 19.05.2022 um 19:20 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
 Rädler, Martin
 Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Krepold, Bernhard (private Gründe)
 Miller, Rene (private Gründe – Urlaub)
 Hagen, Markus (Vertreter von Rene Miller, beruflich verhindert)

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 22. 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 21.04.2022
2. Bauantrag Nr. 028/2022
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Aufstellung von 3 Fertiggaragen
Bauort: Fl. Nr. 71, Gmkg. Sigmarzell, Leiblachstraße 20
3. Bekanntgabe

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 5
Beginn der Sitzung: 19:20 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschriften vom 21.04.2022

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 21.04.2022 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 21.04.2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0



TOP 2 Bauantrag Nr. 028/2022
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Aufstellung von 3 Fertiggaragen
Bauort: Fl. Nr. 71, Gmkg. Sigmarszell, Leiblachstraße 20

BM Agthe verliest den TOP und zeigt die Lage der Garagen auf dem Plan. Er teilt mit, dass in diesem Fall eine Baukontrolle des Landratsamtes Lindau stattgefunden hat. Hierbei wurde festgestellt, dass die Garagen ohne Genehmigung erstellt wurden (3 Stellplätze, Hangeingriff). Garagen haben als Nebenanlagen zu Wohngebäuden im Außenbereich nach BauGB keinen Sonderstatus. Das Landratsamt Lindau (LRA) hat eine interne Regelung zu Gunsten der Bauherren, dass es im Außenbereich bis zu 1,5 überdachte Stellplätze pro Wohneinheit, aber max. 50 m² genehmigt. Dies gilt jedoch nur, wenn die Unterbringung der Stellplätze im Bestandsgebäude nicht möglich ist. Die 50 m² werden durch den Bauherrn hier geringfügig mit den 3 geschaffenen Garagenstellplätzen (8,9m x 5,8m = 51,62m²) überschritten.

Sachverhalt:

Bei einer Baukontrolle wurde im Anschluss an das Wohnhaus eine Dreifachfertiggarage festgestellt. Nachdem keine Baugenehmigung für das Vorhaben vorliegt, wurde die Bauherrin aufgefordert einen Bauantrag einzureichen (Az. 31-6024-00701/20).

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. 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 mit insgesamt max. 50m² zugelassen.

Im Hauptgebäude befinden sich zwei Wohneinheiten sowie zwei Garagenstellplätze.

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 Bauausschussmitglied ist der Meinung, dass eine Zustimmung hier nicht möglich ist. Dies würde sonst denjenigen begünstigen, der erst baut und nachher, wenn er erwischt wird, dann einen Bauantrag nachreicht, um das zu heilen, was er gegen die rechtlichen Regelungen erlangt hat. Sollte das Vorhaben trotzdem genehmigungsfähig sein, könnte das Landratsamt ja die Genehmigung erteilen. Der Bauausschuss könne dem aber nicht zustimmen.

Ein anderes Bauausschussmitglied möchte wissen, warum eine Zustimmung in einem ähnlich gelagerten Fall in Niederstausen möglich war. Damals ging es um ein Einfamilienhaus mit Doppelcarport.

BM Agthe teilt hierzu mit, dass der Fall in Niederstausen nicht wirklich vergleichbar sei. Zum einen habe es sich bei dem Fall in Niederstausen um eine Wiedererrichtung eines Carports gehandelt, welches im Winter unter der Schneelast eingestürzt war. Weiter hat es sich bei dem Fall in Niederstausen nicht um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen gehandelt, was einen wesentlichen Unterschied mache, denn hier wird vom Landratsamt immer zunächst einmal geprüft, ob nicht die Stellplätze im Bestandgebäude der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle untergebracht werden könnten.

Das Bauausschussmitglied merkt an, dass normalerweise nur die 1,5 Stellplätze genehmigt werden.



BM Agthe ergänzt, dass das Kreisbauamt im Außenbereich nicht automatisch 1,5 überdachte Stellplätze je Wohneinheit genehmigt, sondern nur, wenn die Stellplätze nicht im Bestandskörper der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle untergebracht werden können. Dies wird im vorliegenden Fall das Landratsamt im Genehmigungsverfahren prüfen. In dem von dem Bauausschussmitglied genannten Fall in Niederstaußen war eine Unterbringung im Bestandshaus nicht möglich.

Das Bauausschussmitglied versteht nicht, warum man in dem anderen Fall mehr als die 1,5 Stellplätze genehmigt hat.

BM Agthe kann hierzu „aus dem Kopf heraus“ keine Aussagen machen. Grundsätzlich ist der Außenbereich nach § 35 BauGB von Bebauung freizuhalten.

Ein anderes Bauausschussmitglied schlägt (im Sinne der Gleichberechtigung) vor, die Entscheidung zu vertagen und eine Stellungnahme des Bauamtes anzufordern warum es bei dem Fall in Niederstaußen möglich und hier nicht.

BM Agthe hält dies nicht für zielführend, weil die Fälle, wie er bereits gerade erläutert habe, nicht vergleichbar waren. Etwas anderes werde auch das Bauamt nicht mitteilen können und würde entsprechend die beeinträchtigten öffentlichen Belange nennen, wie sie aber bereits auch in der vorliegenden Sitzungsvorlage genannt sind.

Ein Bauausschussmitglied merkt an, dass das Gremium vor Kurzem einen gleichgelagerten Fall (Carport im Außenbereich, ohne Baugenehmigung errichtet, deklariert als Holzlege) in der Gemarkung Sigmarszell hatte.

BM Agthe stimmt dem zu. Dieser Fall war wesentlich vergleichbarer als der Sachverhalt in Niederstaußen.

Ein anderes Bauausschussmitglied möchte wissen, ob der Flächennutzungsplan geändert werden müsste, um hier positiv entscheiden zu können.

BM Agthe bejaht, dass dies eine notwendige Voraussetzung wäre, um gewisse öffentliche Belange auszuräumen. Die hinreichende Bedingung, um sicher eine Bebaubarkeit zu schaffen, sei auf kommunaler Ebene aber nur die Aufstellung einer gemeindlichen Satzung (z.B. einen Bebauungsplan) möglich. Ein Bebauungsplanverfahren werde aber gemäß dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates grundsätzlich nicht für ein Einzelvorhaben gemacht und wäre auch hier im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht so einfach möglich, selbst wenn der Gemeinderat dies wollen würde.

Er fragt, ob es noch weitere Fragen gibt.

Nachdem das nicht der Fall ist, schlägt er vor, abzustimmen, dann könne jeder nach seinem Gewissen und seiner Rechtseinschätzung entscheiden.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Ambrosius Angelika, Aufstellung von 3 Fertiggaragen, auf der Fl. Nr. 71 der Gemarkung Sigmarszell, Leiblachstraße 20, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 4



TOP 3 Bekanntgabe

Genehmigungsfreistellungsverfahren: Bauvorhaben: Nutzungsänderung der alten Backstube in Wohnraum, Umbau im EG zu einer Wohneinheit

BM Agthe teilt mit, dass das Bauvorhaben „Nutzungsänderung der alten Backstube in Wohnraum, Umbau im Erdgeschoss zu einer Wohneinheit“ auf der Flurnummer 10/4 Gemarkung Niederstaußen, Allgäustraße 24, 88138 Sigmarszell, im Genehmigungsfreistellungsverfahren vom Bauamt der VG Sigmarszell behandelt werden konnte, weil das Vorhaben alle Vorgaben des Bebauungsplans „Am Kammbach“ in der Fassung vom 27.12.1982 einhält. Die frühere Backstube soll der bestehenden Wohneinheit im Erdgeschoss angeschlossen werden. Es entsteht folglich keine zusätzliche Wohneinheit, somit ist auch kein zusätzlicher Stellplatz notwendig. Die bestehende Wohnung werde nur größer. Das Vorhaben ist deshalb nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu behandeln. Die Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes, der örtlichen und sonstigen baurechtlichen Vorschriften, die Einholung anderer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen und Gestattungen sowie die Umsetzung sämtlicher baurechtlicher wie bautechnischer Bestimmungen sind durch den Bauherren und den Planverfasser einzuhalten und liegen in deren Verantwortung.

Fragen hierzu werden nicht gestellt.

Weitere Bekanntgaben liegen nicht vor.

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:30 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin