

Gemeinde Weißensberg

Zugestellt am:

Niederschrift über die öffentliche 48. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 28.03.2019 im Sitzungszimmer des Rathauses Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:40 Uhr
Sitzungsende: 19:50 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführer: Christa Albrecht

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Ganal Peter
Kaeß Markus
Thalheimer Uwe
Vogler Max
Wiese Joachim

Entschuldigt:

Sonstige Anwesende:

Herr Ulrich Stock Lindauer Zeitung

Anlagen öffentlicher Teil:

Erster Bürgermeister Kern eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 47. Bauausschusssitzung vom 21.02.2019

Die Niederschrift der öffentlichen 47. Bauausschusssitzung vom 21.02.2019 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	7
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	0

2. Beratung und Beschlussfassung zu folgenden Anträgen:

2.1 Bauantrag Nr. 008/2019

Antrag auf Baugenehmigung, Änderungsantrag zu einem genehmigten Verfahren, AZ 31-6024-01068/17 vom 06.12.2017

Bauherr: Ricardo Geng, Grübels 6 a, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Nutzungsänderung Garagen in Kleingewerbebetrieb für KFZ-Service

Bauort: Fl. Nr. 836/21, Gmkg. Weißensberg, Grübels 6 a

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Landratsamtes Lindau (B), AZ 31-6024-01068/17 vom 06.12.2017, wurde die Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und der Neubau von drei Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 836/15 der Gemarkung Weißensberg erteilt.

Das Grundstück ist zwischenzeitlich geteilt worden, die Wohnhauserweiterung und die neu errichteten drei Garagen befinden sich auf dem Flurstück 836/21, Gemarkung Weißensberg.

Mit vorliegendem Antrag wird eine Nutzungsänderung der Garagen in einen Kleingewerbebetrieb für KFZ-Service beantragt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grübels-Rothkreuz-Änderung“ i. d. F. v. 04.03.1982. Die Bebauung und die Nutzung des Grundstücks sind somit bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Dieser legt für das betroffene Grundstück die Gebietsart nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) WA (Allgemeines Wohngebiet) fest. Gemäß § 4 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet u. a. nicht störende Handwerksbetriebe und in der Ausnahme nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Damit ist vor allem ein Schutz gegen Störungen durch andere Nutzungen verbunden.

Bei einem Gewerbebetrieb für KFZ-Service handelt es sich auf Grund der davon ausgehenden Lärmimmissionen aus Sicht der Verwaltung wohl eher um einen störenden Gewerbebetrieb. Unrelevant ist dabei ob dieser im Haupt- oder im Nebenerwerb (hier Kleingewerbebetrieb) betrieben wird.

Die Baugenehmigungsbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hierzu eine Stellungnahme des fachlichen Immissionschutzes einholen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs.2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes „Grübels-Rothkreuz-Änderung“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung damit, dass er den KFZ-Service als Kleingewerbebetrieb für kleinere Reparaturen im geringen Umfang plant. Der Betrieb soll vom Antragsteller als Nebenerwerb ohne Angestellte betrieben werden. Er ist der Auffassung, dass störende Immissionen nur in geringem Umfang zu erwarten sind.

Die Nachbarteilnahme wurde vom Antragsteller nicht durchgeführt.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Belange nicht zulässig. Durch die Erteilung einer Befreiung würde hier ein Präzedenzfall geschaffen und hätte zur Folge, dass mit weiteren Gewerbebetrieben gerechnet werden müsste.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ablehnung und Beseitigungsanordnung der bereits bestehenden Erweiterung des benachbarten Tiefbaubetriebes Johler, durch die Baugenehmigungsbehörde, verwiesen.

Der erforderliche Stellplatznachweis wurde zwar erbracht, jedoch ist durch die Baugenehmigungsbehörde zu prüfen, ob die nachgewiesenen Garagen/Stellplätze so akzeptabel sind, da es sich bei den drei Garagen um sogenannte „gefangene“ Stellplätze handelt.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

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

Die Abwasserversorgung ist durch Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Gemeinderat Vogler spricht sich dafür aus, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Der Antragsteller möchte hier lediglich Kraftfahrzeuge reparieren. Dies solle in geringem Umfang in den Abendstunden oder an Samstagen erfolgen. Er verweist zudem auf den Betrieb Johler, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet. Dieser liege ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet.

Gemeinderätin Bartl betont, dass der Betrieb Johler als Auslaufmodell gesehen werden muss. In der Zukunft entsteht dort eine reine Wohnbebauung. Ärger mit einem KFZ-Reparaturbetrieb in der Nähe wäre unter diesen Voraussetzungen vorprogrammiert. Herr Wiese schließt sich dieser Aussage an und weist darauf hin, dass die in 2017 genehmigten Garagen nicht zur Unterbringung von einem Kleingewerbe beantragt wurden.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Ricardo Geng, Grübels 6 a, 88138 Weißensberg, Nutzungsänderung Garagen in Kleingewerbe für KFZ-Betrieb, auf Fl. Nr. 836/21, Gemarkung Weißensberg, Grübels 6a , i. d. F. v. 22./24.02.2019, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 25.02.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Grübels-Rothkreuz - Änderung“ i. d. F. v. 04.03.1982, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (WA) wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

1

Nein-Stimmen:

6

2.2 Bauantrag Nr. 011/2019

Antrag auf Baugenehmigung, Änderungsantrag zu einem genehmigten Vorhaben, AZ 31-6024-00961/17 vom 02.11.2017

**Bauherr: Röthlingshöfer Schlosserei und Metallbau GmbH,
Wildberger Halde 9**

Bauvorhaben: Dacherhöhung an bestehender Lagerfläche und Einbau eines Materiallagers

Bauort: Fl. Nr. 766/4, Gmkg. Weißensberg, Wildberger Halde 9

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Landratsamtes Lindau (B) vom 02.11.2017, AZ 31-6024-00961/17 wurde die Dacherhöhung an der bestehenden Lagerfläche und der Einbau eines Materiallagers auf dem Grundstück Fl. Nr. 766/4,

Gemarkung Weißensberg, genehmigt.

Mit vorliegendem Änderungsantrag soll auch das Dach der bestehenden Lagerfläche verlängert und somit die Nutzfläche um 179,75 m² erweitert werden. Es handelt sich hierbei um eine Grenzbebauung einer überdachten Lagerfläche.

Gemäß Artikel 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen mindestens 3 m. Da diese nicht eingehalten wird, ist eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück erforderlich. Der Antragsteller beantragt diese Grenzbebauung ohne schriftliche Abstandsflächenübernahme des Nachbarn. Es wird eine Abweichung nach Artikel 63 BayBO, hier Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach Artikel 6 BayBO zur Abstandsflächenübernahme beantragt.

Begründet wird der Antrag auf die erforderliche Abweichung wie folgt:
Laut Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wildberg“ ist im Grenzbereich zum benachbarten Grundstück Fl. Nr. 313/2, Gemarkung Weißensberg, ein 6 m breiter Streifen für eine Kanaltrasse von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13 m ergibt sich auf dem Nachbargrundstück eine Abstandsfläche von 3,25 m und somit eine nur geringfügige Überlagerung.

Gemäß Artikel 6 Absatz 2 Satz 3 dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.

Abweichungen von den Anforderungen der BayBO können zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

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

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

Die Abwasserversorgung ist durch Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Änderungsantrag zu einem genehmigten Vorhaben (AZ 31-6024-00961/17 vom 02.11.2017), Röhlingshöfer Schlosserei und Metallbau GmbH, Wildberger Halde 9, 88138 Weißensberg, Dacherrhöhung an bestehender Lagerfläche und Einbau eines Materiallagers auf dem Anwesen Fl. Nr. 766/4, Gemarkung Weißensberg, Wildberger Halde 9, i. d. F. v. 16.01.2019, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 01.03.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der beantragten Abweichung nach Artikel 63 BayBO, von den bauordnungsrechtlichen Anordnungen zur Abstandsflächenübernahme

nach Artikel 6 BayBO wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

3.1 Kirchstraße 34 – Renovierung des Anwesens

Herr Wiese teilt mit, dass das Anwesen in der Kirchstraße 34 renoviert wurde und mit bodentiefen Fenstern ausgestattet wurde. Er bat um Prüfung, ob dies gem. dem dort gültigen Bebauungsplan erlaubt sei. Bürgermeister Kern will dies von der Verwaltung prüfen lassen.

3.2 Straßenbeleuchtung in der Lindenstraße

Herr Thalheimer teilt mit, dass in der vergangenen Nacht die Straßenbeleuchtung in der Lindenstraße ausgefallen sei. Bürgermeister Kern berichtet, dass in der Römerstraße und in der Giebelhalde die Straßenbeleuchtung ebenfalls nicht funktionierte. Dies aber mittlerweile wieder behoben sei.

3.3 Baubetrieb Johler in Rothkreuz

Herr Wiese stellt die Frage, ob der nicht genehmigte Bereich mittlerweile rückgebaut wurde. Der Bürgermeister entgegnet, dass dies vom Landratsamt Lindau geprüft werden muss.

Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin