

Zugestellt am:

## **Gemeinde Weißensberg**

### **Niederschrift über die öffentliche 50. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 22.08.2019 im Sitzungszimmer des Rathauses Weißensberg**

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr  
Sitzungsende: 19:41 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:**

**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 49. Bauausschusssitzung vom 27.06.2019**

Die Niederschrift der öffentlichen 49. Bauausschusssitzung vom 27.06.2019 wird genehmigt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>6</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>1</b>

**2. Beratung und Beschlussfassung zu folgenden Anträgen:**

**2.1 Bauantrag Nr. 043/2019**

**Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherr: Andreas Preiner, Oberhof 10, 88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Umbau des genehmigten Anbaus mit je einem**

**Appartement im EG und OG**

**Bauort: Fl. Nr. 1108, Gmkg. Weißensberg, Oberhof 10**

**Sachverhalt:**

Mit Bescheid des LRA Lindau vom 02.10.2017, AZ 31-6024-00808/17 wurde die Erweiterung der Wohnung im EG und OG des bestehenden Wohnhauses durch einen Anbau (59 m<sup>2</sup>) und der Neubau eines Schwimmbeckens genehmigt.

Ausgangslage damals war folgende:

Im bestehenden Wohnhaus existierten bereits drei Wohnungen.

Die vordere Haushälfte wird vom Eigentümer Andreas Preiner selbst bewohnt, in der hinteren Wohnhälfte wohnt die Schwester des Eigentümers und die Dachgeschosswohnung wird durch die Mutter des Eigentümers bewohnt.

Da Herr Preiner ein Kind bekommen hat, gab er an, mehr Wohnraum zu benötigen und begründete damit seinen Wunsch, seine bisher ca. 97 m<sup>2</sup> große Wohnung durch einen Anbau mit 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche, um 60,52 %, zu erweitern.

Der Anbau wurde zwischenzeitlich errichtet. Mit dem nun vorliegenden Antrag möchte Herr Preiner die Baugenehmigung zum Umbau dieses Anbaus. Anstelle der ursprünglich geplanten Wohnung für Eigenbedarf, soll diese in je ein Appartement im EG und im OG umgebaut werden, da der neu geschaffene Wohnraum nun wohl nicht mehr als Eigenbedarf benötigt wird.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB.

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.

§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 begünstigt die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden, unter Berücksichtigung der Wohnverhältnisse, **sofern die Erweiterung angemessen ist** (siehe Anlage 1!).

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 Andreas Preiner, Oberhof 10, 88138 Weißensberg, Umbau des genehmigten Anbaus mit je einem Appartement im EG und OG auf Fl. Nr. 1108, Gemarkung Weißensberg, Oberhof 10, i. d. F. v. 03.07.2019, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 15.07.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja-Stimmen: 0**  
**Nein-Stimmen: 7**

## **2.2 Bauantrag Nr. 044/2019**

### **Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherr: Simone und Thomas Wenzel, Waldstr. 23 a,  
88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Errichtung eines Carports mit Fahrradabstellraum**

**Bauort: Fl. Nr. 25/13, Gmkg. Weißensberg, Waldstr. 23 a**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“ i. d. F. v. 07.01.1980.

Nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“, da die Stellplatzüberdachung die „zwingend festgelegten Flächen für Garagen“ bzw. die dafür vorgesehene Baugrenze überschreitet.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der „zwingend festgelegten Flächen für Garagen“ bzw. der dafür vorgesehenen Baugrenzen.

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

- a) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
- b) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- c) 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.

Die Nachbarbeteiligung wurde vom Bauherrn teilweise durchgeführt. Ein Nachbar hat dem Vorhaben mit seiner Unterschrift zugestimmt. Die restlichen Nachbarn werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das LRA Lindau beteiligt.

Der Antragsteller begründet die beantragten Befreiungen wie folgt:

Sowohl die Grundstücksgrenzen als auch die Baugrenzen (Garage) des Bebauungsplanes entsprechen heute nicht mehr der Realität, wodurch diese eingezeichneten Flächen nicht mehr als Baugrenzen definiert werden können. Die geplante Carportüberdachung überschreitet die Fläche der damals eingezeichneten Garagenbaugrenze, da ein Fahrradabstellraum integriert wird.

Der Bebauungsplan „Unterer Tobelbach“ gibt vor, dass Grenzgaragen und sonstige Nebengebäude jeweils unter einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammen zu fassen sind.

Die geplante Überdachung der bereits bestehenden Stellplätze sowie das Nebengebäude beeinträchtigen nicht die Interessen der Nachbarn und der Öffentlichkeit und greifen nur unwesentlich in das Ortsbild ein, da bereits zwei Stellplätze vorhanden sind.

Nach BayBO Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 ist die Überdachung abstandsflächenfrei, d. h., sie überschreitet die Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze und die mittlere Wandhöhe von 3 m nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“ wurden bereits mehrfach Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenzen erteilt.

Bereits mit der Baugenehmigung „Neubau Doppelhaus mit Carport“ aus dem Jahr 2007 bzw. der Bauvoranfrage aus dem Jahr 2006 dazu, wurde bezüglich Überschreitung der Baugrenze von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“ befreit.

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.

### **Beschluss:**

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Simone und Thomas Wenzel, Waldstraße 23 a, 88138 Weißensberg, Errichtung eines Carports mit Fahrradabstellraum, auf Grundstück Fl. Nr. 25/13, Gemarkung Weißensberg, Waldstraße 23 a, i. d. F. v. 09.07.2019, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 15.07.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Tobelbach“ i. d. F. v. 07.01.1980, bezüglich

- Überschreitung der „zwingend festgelegten Flächen für Garagen“ bzw. der dafür vorgesehenen Baugrenzen,

wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>6</b>
<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>

Gemeinderat Thalheimer enthielt sich der Abstimmung, da er als direkter Nachbar der Antragsteller befangen sei.

## **2.3 Bauantrag Nr. 049/2019**

### **Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherr: Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Markus, Kirchstr. 17,  
88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Kindertageseinrichtung St. Markus, Kita-Erweiterung mit  
Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung**

**Bauort: Fl. Nr. 65, Gmkg. Weißensberg, Kapellenweg 1**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf aus.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art

und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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 Kath. Pfarrkirchenstiftung St. Markus, Kirchstraße 17, 88138 Weißensberg, Kindertageseinrichtung St. Markus, KiTa-Erweiterung mit Umbau der ehemaligen Hausmeisterwohnung auf Fl. Nr. 65, Gemarkung Weißensberg, Kapellenweg 1, i. d. F. v. 18.07.2019, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 06.08.2019, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja-Stimmen:**

**7**

**Nein-Stimmen:**

**0**

### **3. Bekanntgaben und Anfragen:**

Gemeinderat Wiese verweist auf den Bebauungsplan in der Hirschbinde. Hier sei die Farbe der Dachziegel in der Farbe rot bzw. rot-braun festgelegt. Das Anwesen in der Hirschbinde 1 sei nun mit schwarzen Dachziegeln eingedeckt worden.

Bürgermeister Kern wird die Verwaltung mit der Prüfung der Angelegenheit beauftragen.

Hans Kern  
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht  
Schriftführerin