

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 27. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 15.12.2022 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:40 Uhr
Sitzungsende: 19:48 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Herr Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführer: Herr Hans Kern, Erster Bürgermeister

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Heiling Christian
Kaeß Markus
Niederkrüger Maximilian
Wagner Daniela
Vogler Max

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 26. Bauausschuss-sitzung vom 23.11.2022**

Die Niederschrift der 26. Bauausschuss-Sitzung vom 23.11.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	6
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

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

2.1 **Bauantrag Nr. 095/2022**

Antrag auf isolierte Ausnahme

Bauherr: Hubert Schmid, Pelagiusweg 6, 88138 Weißensberg

Bauort: Fl. Nr. 56/8, Gmkg. Weißensberg, Pelagiusweg 6

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Tobelbach“, i. d. F. v. 21.101985 mit Änderung vom 09.01.1995. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgelegt.

Im vorliegenden Fall wird die Vermietung von einem Zimmer beantragt. Angedacht ist das Zimmer vorwiegend nur tageweise und unter anderem auch an Jakobswegwanderer zu vermieten.

Nach § 4 BaunVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbe zugelassen werden (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BaunVO).

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.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen gemäß § 31 Abs.1 BauGB zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Die Vermietung von einem Zimmer stellt ein Betrieb des Beherbergungsgewerbe nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO dar, welches nach § 31 Abs. 1 BauGB in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden kann. Eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher notwendig.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob die Ausnahme erteilt wird.

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO wurde durchgeführt.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Dies werden in dem Lageplan dargestellt.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind gesichert.

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Ausnahme, Hubert Schmid, Pelagiusweg 6, 88138 Weißensberg, Vermietung von einem Zimmer, Fl. Nr. 56/8, Gemarkung Weißensberg, Pelagiusweg 6, i. d. F. v. 15.11.2022, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 21.11.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

2.2 Bauantrag Nr. 097/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Walter Fehr, Moor 1, 88353 Kisslegg

Bauvorhaben: TEKTUR Erweiterung Stellplätze EDEKA-Markt Weißensberg

Bauort: Fl. Nr. 171/1 , Gmkg. Weißensberg, Beim Rothen-Kreuz 1

Sachverhalt:

Dem Vorhaben, Erweiterung der Stellplätze beim EDEKA, ist am 07.04.2021 die Baugenehmigung (AZ. 31-6024-00116/21) durch das Landratsamt Lindau erteilt worden.

Mit der nun eingereichten Tektur sollen anstelle der genehmigten 20 PKW-Stellplätze (Längs Parker), 10 PKW + 6 EKW-Stellplätze (Schräg Parker) entstehen.

Es sollte beachtet werden, dass im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens die Anzahl der Stellplätze auf 10 Stellplätze reduziert wurde. Auch konnten die vier Stellplätze mit Ladestation entlang der Gemeindestraße nach Maßgabe des Straßenbauamtes Kempten nicht zugelassen werden. Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit der Maßnahme erteilt, dass ausschließlich Mitarbeiterparkplätze ausgewiesen werden dürfen für den Betreiber des EDEKA-Marktes.

Das Vorhaben, Erweiterung der Stellplätze beim EDEKA Weißensberg, liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Edeka Rothkreuz“ i. d. F. v. 27.09.2010.

Nach § 30 Abs. 2 BauGB ist im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Eine weitere Begründung wurde dem TEKUR-Antrag nicht beigefügt.

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.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Walter Fehr, TEKUR Erweiterung Stellplätze EDEKA Weißensberg, auf der Fl. Nr. 171/1 der Gemarkung Weißensberg, Beim Rothen-Kreuz 1, in der Fassung vom 16.11.2022 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 29.11.2022), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt mit der Maßgabe, dass ausschließlich Mitarbeiterstellplätze ausgewiesen werden dürfen für den Betreiber des EDEKA-Marktes.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

7

Nein-Stimmen:

0

2.3 Bauantrag Nr. 098/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: tecnotron elektronik GmbH, Wildberger Halde 13,

88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Tecnotron Erweiterung/Aufstockung

Bauort: Fl. Nr. 313/2, Gmkg. Weißensberg, Wildberger Halde 13

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wildberg“, i. d. F. v. 24.03.2010.

Mit vorliegendem Antrag wird die Aufstockung des bestehenden Gebäudes im Bereich der Fertigung um ein Stockwerk und in Teilbereichen um eine zusätzliche Technikebene sowie ein Anbau eines Gebäudeteiles für die Errichtung eines Vertikal-Lagers beantragt. Die Erweiterung ist für die Schaffung von 30 neuen Arbeitsplätzen notwendig.

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.

Der Bebauungsplan legt fest, dass die Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes 15 m nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung wird durch die Aufstockung um 2,175 m nicht eingehalten, sodass eine Befreiung dieser Festsetzung für das geplante Vorhaben beantragt wird.

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.

Folgende Befreiung wird beantragt:

- Überschreitung der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes

Der Antragssteller begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

Die Befreiung der maximalen Gebäudehöhe ist zur Umsetzung von minimalen Energieverbräuchen notwendig, da aus produktionstechnischen Gründen die Errichtung einer großen Lüftungsanlage auf dem Dach notwendig ist. Um den Energieverbrauch zu minimieren, muss diese Anlage eingehaust werden, um innerhalb der thermischen Hülle die Energieverluste zu minimieren. Die Bauteile der Höhenüberschreitung machen lediglich 2,19 % von der Baufensterfläche aus und sind somit als untergeordnete Bauteile zu sehen. Zudem springt die Außenwand des Technikraumes von der Attika des Hauptgebäudes zurück, sodass diese nicht unterbrochen wird und optisch durchläuft.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob die erforderliche Befreiung erteilt wird.

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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (HWG) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung Tecnotron Elektronik GmbH, Wildberger Halde 13, 88138 Weißenberg, Tecnotron Erweiterung/Aufstockung auf Fl. Nr. 313/2, Gemarkung Weißenberg, Wildberger Halde 13, i. d. F. v. 01.12.2022 (bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarzell eingegangen am 02.12.2022) wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

2.4 Bauantrag Nr. 099/2022

Antrag auf isolierte Befreiung

**Bauherren: Friotherm Deutschland GmbH, Hinter der Säge 5,
88138 Weißenberg**

**Bauvorhaben: Anbringung eines Schriftzugs auf dem Hallendach
oberhalb der Traufe**

Bauort: Fl. Nr. 415/5; 418/3, Gmkg. Weißenberg, Hinter der Säge 5

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwatzen“, i. d. F. v. 29.11.1995 mit Änderung vom 26.05.2010. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im vorliegenden Fall wird die Anbringung eines Schriftzuges auf dem Hallendach beantragt. Der Bebauungsplan legt fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe angebracht werden dürfen und in keiner Ansicht 10 % der Wandfläche überschreiten.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 Buchst. g) BayBO dürfen Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung, mit einer freien Höhe bis zu 10 m grundsätzlich verfahrensfrei errichtet werden.

Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie beispielsweise eines Bebauungsplanes, an die bauliche Anlage gestellt werden.

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.

Da das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwatzen“ entspricht, ist eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erforderlich.

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

4. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
5. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
6. 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.

Folgende Befreiung wird beantragt:

- Anbringung eines Schriftzugs oberhalb der Traufe

Der Antrag wird begründet, dass durch den Schriftzug auf dem Hallendach die Sichtbarkeit, Wahrnehmung und der Bekanntheitsgrad der Firma Fiotherm erhöht werden soll.

Bezüglich der Beleuchtung des Schriftzugs wurden im Antrag keine Angaben gemacht. Im Bebauungsplan ist jedoch geregelt, dass die Beleuchtung kontinuierlich erfolgen muss (kein Blinken, etc.).

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob eine Befreiung zu erteilen ist.

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

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Befreiung, Fiotherm Deutschland GmbH, Hinter der Säge 5, 88138 Weißensberg, Anbringung eines Schriftzugs auf dem Hallendach oberhalb der Traufe auf Fl. Nr. 415/5; 418/3, Gemarkung Weißensberg, Hinter der Säge, i. d. F. v. 30.11.2022, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarzell am 02.12.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schwatzen“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich

- Anbringung eines Schriftzugs oberhalb der Traufe

wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

7

Nein-Stimmen:

0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Hans Kern
Schriftführer