

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 25. Bauausschusssitzung vom 20.10.2022
2. Beratung und Beschlussfassung nachfolgenden Anträgen:
 - 2.1 Bauantrag Nr. 090/2022
Antrag auf isolierte Befreiung
Bauherren: Sabine und Christian Zelger, Falkenweg 10, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Errichtung von zwei PKW-Stellplätzen und Einfriedung der Grundstücksgrenze entlang des Amselweges
Bauort: Fl. Nr. 884/92, Gmkg. Weißensberg, Falkenweg 10
 - 2.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Schwätzen“
Änderung des Teilbereichs GE e1 des Bebauungsplans „Schwätzen“ für den Bereich der Fl. Nrn.: 327, 327/1, 327/3, 327/4 vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet
Antragsteller: Christoph Ganal Grundstücksverwaltungs GbR
3. Bekanntgaben und Anfragen

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 25. Bauausschusssitzung vom 20.10.2022**

Die Niederschrift der öffentlichen 25. Bauausschusssitzung vom 20.10.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	
	Enthaltungen:	2

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

2.1 **Bauantrag Nr. 090/2022**

Antrag auf isolierte Befreiung

**Bauherren: Sabine und Christian Zelger, Falkenweg 10,
88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Errichtung von zwei PKW-Stellplätzen und Einfriedung der
Grundstücksgrenze entlang des Amselweges**

Bauort: Fl. Nr. 884/92, Gmkg. Weißensberg, Falkenweg 10

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Giebelhalde Süd“, i. d. F. v. 26.06.1977. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des §4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im vorliegenden Fall wird die Errichtung von zwei PKW-Stellplätzen und einer Grundstückseinfriedung entlang des Amselweges beantragt. Die Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen soll über die Bergstraße erfolgen. Es ist somit auch eine Bordsteinabsenkung erforderlich.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a) BayBO sind Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 m grundsätzlich verkehrsfrei. Auch sind nicht überdachte Stellplätze mit einer Fläche bis zu 300 m² nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 b) BayBO grundsätzlich verkehrsfrei. Diese Verkehrsfreiheit 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.

Der Bebauungsplan „Giebelhalde Süd“ schreibt unter anderem vor, dass Einfriedungen nicht höher als 1 m ausgeführt werden dürfen und setzt Baugrenzen und zwingende Flächen für Garagen/Stellplätze fest.

Die geplante Einfriedung der Grundstücksgrenze entlang des Amselweges mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und die PKW-Stellplätze befinden sich komplett außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen. Es bedarf daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Giebelhalde-Süd“.

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften.

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.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob eine Befreiung zu erteilen ist. Es sollte berücksichtigt werden, dass in dem Gebiet des genannten Bebauungsplans bereits mehrere Befreiungen zur Errichtung von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zugelassen wurden. Auch wurde schon eine Befreiung für die Errichtung einer 2 m hohen Trockenmauer erteilt.

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

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Bürgermeister Kern weist darauf hin, dass in diesem Bereich schon mehrmals Befreiungen erteilt wurden. Frau Bartl wirft ein, dass man froh sein muss, wenn auf dem eigenen Grundstück Stellplätze errichtet werden.

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Befreiung, Sabine und Christian Zelger, Falkenweg 10, 88138 Weißensberg, Errichtung von zwei PKW-Stellplätzen und einer Einfriedung der Grundstücksgrenze entlang des Amselweges auf Fl. Nr. 884/92, Gemarkung Weißensberg, Falkenweg 10, i. d. F. v. 04.11.2022, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 04.11.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Giebelhalde Süd“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der

- Errichtung einer Einfriedung über 1 m
- Errichtung von zwei PKW-Stellplätzen außerhalb der für Garagen zwingend vorgeschriebenen Flächen

wird zugestimmt.

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

2.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Schwätzen“
Änderung des Teilbereichs GE e1 des Bebauungsplans „Schwätzen“ für
den Bereich der Fl. Nrn.: 327, 327/1, 327/3, 327/4 vom Gewerbegebiet in
ein Mischgebiet
Antragsteller: Christoph Ganal Grundstücksverwaltungs GbR

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 20.10.2022 beantragt die Christoph Ganal Grundstücksverwaltungs GbR die Änderung des Teilbereichs GE e1 des Bebauungsplans „Schwätzen“ für den Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 327, 327/1, 327/3 und 327/4, Gmkg. Weißensberg vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zu ändern.

Ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblichen belästigenden Gewerbebetrieben. Ein Mischgebiet dient hingegen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).

Es ist daher auch eine immissionsschutzrechtliche Prüfung notwendig.

Folgende Fragen werden vom Antragsteller bezüglich der Änderung des Teilbereichs gestellt:

Ist eine Teiländerung des Bereichs GE e1 im Bebauungsplan „Schwätzen“ im überplanbaren Bereich der Flurnummern 327, 327/1, 327/3 und 327/4 unter Beibehaltung der Festsetzungsumrissen von Gewerbegebiet in Mischgebiet und unter Beibehaltung der Festsetzungen des dort vorliegenden Typ 7 möglich?

Kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB unter Betrachtung, dass der Bebauungsplan „Schwätzen“ bereits nahezu vollständig Wohnbebauung vorsieht und die Abänderung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet eine moderate Nutzung hinsichtlich einzuhaltender Auflagen darstellt, angewendet werden?

Ist ein solches Vorhaben aus Sicht nach § 4 BauGB Beteiligung der Behörden, z. B. des Immissionsschutzes (Lärm) möglich?

Bei einer Zustimmung sind die Kosten der Bebauungsplanänderung von dem Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags (§ 11 Abs. 1 BauGB) zu übernehmen.

Bürgermeister Kern weist darauf hin, dass die vom Antragsteller aufgeworfenen Fragen rechtlich sehr komplex sind. Diese zu beantworten ist in erster Linie Aufgabe des Landratsamtes als Genehmigungsbehörde. Frau Bartl ist der Ansicht, dass die Entscheidung über eine Änderung des Bebauungsplanes vom Gesamtgemeinderat entschieden werden sollte und stellt den entsprechenden Antrag, welcher von Frau Günthör unterstützt wird. Somit wird der Gesamtgemeinderat in seiner nächsten Sitzung darüber entscheiden.

3. **Bekanntgaben und Anfragen:**

Genehmigungsfreistellungsverfahren – Umnutzung einer Holzstapelhalle in eine Bootslagerhalle,

Bürgermeister Kern informiert, dass das Landratsamt Lindau (B) mit Schreiben vom 14.11.2022 mitgeteilt hat, dass die Holzstapelhalle in Schwatzen 46 von der Christoph Ganal Grundstücksverwaltungs GbR im Genehmigungsfreistellungsverfahren in eine Bootslagerhalle umgenutzt werden darf.

Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin