

Zugestellt am:

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 22. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 23.06.2022 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
Heiling Christian
Kaeß Markus
Niederkrüger Maximilian
Wagner Daniela
Vogler Max

Entschuldigt:

Unentschuldigt:

Sonstige Anwesende:

Anlagen öffentlicher Teil:

Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 21. Bauausschusssitzung vom 05.05.2022
2. Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgenden Anträgen:
 - 2.1 Antrag Nr. 030/2022
Antrag auf isolierte Befreiung
Bauherr: DHL-Packstation Region Süd, Arnulfstraße 195, 80634 München
Bauvorhaben: Aufbau einer DHL-Packstation
Bauort: Fl. Nr. 171/1, Gmkg. Weißensberg, Beim Rothen-Kreuz 1
 - 2.2 Antrag Nr. 042/2022
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Walter Heine, Wildberg 36, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Bauort: Fl. Nr. 747/2, Gmkg. Weißensberg, Wildberg 36,
 - 2.3 Antrag Nr. 045/2022
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherren: Andreas und Heike Jakob, Bergstr. 1a, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung einer Stellplatzüberdachung
Bauort: Fl. Nr. 880/23, Gmkg. Weißensberg, Bergstraße 1a
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 21. Bauausschusssitzung vom 05.05.2022**

Die Niederschrift der öffentlichen 21. Bauausschusssitzung vom 05.05.2022 wird genehmigt.

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

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

2.1 **Antrag Nr. 030/2022**

Antrag auf isolierte Befreiung

**Bauherr: DHL-Packstation Region Süd, Arnulfstraße 195,
80634 München**

Bauvorhaben: Aufbau einer DHL-Packstation

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

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich bauplanungsrechtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edeka Rothkreuz“, i. d. F. v. 27.09.2010.

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. c der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich hierbei um ein verfahrensfreies Bauvorhaben. 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 oder 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 überschreitet die Baugrenzen. Es bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. 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

- 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.

Zwar wird mit der Packstation ein Zu- und Abfahrtsverkehr erwartet, nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamt Lindau (Bodensee) müssen aber keine weiteren Stellplätze nachgewiesen werden (vergleichlich mit Zigarettensautomaten).

Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob den beantragten Befreiungen zugestimmt wird.

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich

Gemeinderat Kaeß äußert Bedenken bezüglich des Standorts. Dieser befindet sich, wenn man vor der Garage für die Einkaufswagen steht, auf der linken Seite. Dadurch wird der Fahrbahnbereich zwischen der Parkbox und den Stellplätzen verringert. Würde die Packstation auf die Stirnseite errichtet werden, entstünde dieses Problem nicht.

Beschluss:

Zum Antrag auf isolierte Befreiung, Deutsche Post AG, Arnulfstraße 195, 80634 München, Aufbau einer DHL-Packstation auf Fl.Nr. 171/1, Gemarkung Weißensberg, Beim Rothen-Kreuz 1, i. d. F. v. 27.09.2010, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Edeka Rothkreuz“, i. d. F. v. 27.10.2010“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB bezüglich der

- Überschreitung der Baugrenze

wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

2.2 Antrag Nr. 042/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Walter Heine, Wildberg 36, 88138 Weißensberg

**Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Bauort: Fl. Nr. 747/2, Gmkg. Weißensberg, Wildberg 36,

Sachverhalt:

Der ehemalige Bauantrag mit der Nummer 109/2021 vom 25.11.2021 wurde in der Bauausschusssitzung vom 16.12.2021 behandelt und zugestimmt. Das Verfahren wurde durch das Landratsamt Lindau aufgrund fehlender Bauantragsunterlagen, welche nicht innerhalb der angegebenen Frist abgegeben wurden, eingestellt. Der Bauantrag wurde nun neu eingereicht und es ist darüber erneut Beschluss zu fassen.

Es wird daher erneut die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung beantragt.

Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Wildberg“ i.d.F. vom 10.06.1999. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Weißensberg weist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)“ aus.

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.

Dem zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann hierbei nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über die Flächen für die Landwirtschaft widerspricht oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen, da die Außenbereichssatzung „Wildberg“ dies bestimmt (§ 36 Abs. 6 BauGB).

Nach gemeindlicher Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatznachweis ist in den Planunterlagen erbracht.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

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 die zentrale Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung Walter Heine, Wildberg 36, 88138 Weißensberg, Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, auf der Fl. Nr. 747/2 der Gemarkung Weißensberg, i. d. F. v. 08.06.2022, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarzell am 08.06.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

2.3 Antrag Nr. 045/2022

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherren: Andreas und Heike Jakob, Bergstr. 1a, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des bestehenden

Wohngebäudes

und Errichtung einer Stellplatzüberdachung

Bauort: Fl. Nr. 880/23, Gmkg. Weißensberg, Bergstraße 1a

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Giebelhalde Änderung“, i. d. F. v. 10.07.1989. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als „reines Wohngebiet“ im Sinne des § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder 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.

Durch das Bauvorhaben kommt es zu folgenden Nichteinhaltungen von dem Bebauungsplan „Giebelhalde Änderung“:

- 1) festgesetzter Fläche für Garage
Der Bebauungsplan setzt Flächen für Garagen fest. In dem vorliegenden Fall liegt die Überdachung des Stellplatzes komplett außerhalb dieser Fläche.
- 2) GRZ
Laut Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt (ergibt hier bei einer amtlichen Fläche von 660 m²: 165 m²). Für Garagen und Stellplätze ist eine Überschreitung bis zu 0,1 nach §21a BauNVO zulässig. Durch die geplante Baumaßnahme kommt es zu einer Überschreitung der

höchstzulässigen überbaubaren Grundstücksfläche von 6,80 m². Dies entspricht eine Überschreitung von 3 %.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan eine Baugrenze fest, die ebenfalls überschritten 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.

Es wird folgende Befreiung beantragt:

- Überschreitung der Baugrenze.
- Stellplatzüberdachung außerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen
- Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche um 6,80 m² entspricht 3 %

Begründet wird der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, dass durch die beabsichtigte Familienplanung eine Schaffung von zusätzlichen Kinderzimmern erforderlich ist, die durch die geplante Erweiterung verwirklicht werden soll. Die Einliegerwohnung soll dabei erhalten bleiben und die Hauptwohnung weist nur ein Kinder-/Gastzimmer auf. Zudem soll innerhalb der bestehenden Garage zusätzliche Abstellfläche, aufgrund fehlender Unterkellerung, geschaffen werden. Die Stellplätze sollen ersatzweise vor der Garage für eine witterungsgeschützte Parkierung mit Überdachung versehen werden. Das nachbarrechtliche Interesse oder öffentliche Belange würden durch das Bauvorhaben nicht negativ eingeschränkt.

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob eine Befreiung zu erteilen ist. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Giebelhalde“ durch die Gemeinde erteilt worden sind.

Auf demselben Grundstück wurde schon eine Befreiung für den Bau der Garage außerhalb der dafür vorgesehenen Fläche zugestimmt.

Ebenfalls wurde innerhalb des Geltungsbereichs von dem Bebauungsplan einer Überschreitung der Baugrenze zugestimmt

Grundsätzlich fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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 die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert

Bürgermeister Kern empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

Frau Bartl verweist auf die Genehmigung im Astenweg 1. Hier wurde zur Auflage gemacht, dass das Dach des Anbaus so gestaltet wird, dass der Schnee nicht auf dem gemeindlichen Gehweg zum Liegen kommt. Dies sollte hier ebenfalls Bedingung sein.

Bürgermeister Kern trägt den Beschlussvorschlag mit dieser Bedingung wie folgt vor:

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Heike und Andreas Jakob, Bergstr. 1a, 88138 Weißensberg, Umbau und Erweiterung best. Wohngebäude, auf Fl. Nr. 880/23, Gemarkung Weißensberg, in der Fassung vom 13.06.2022, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 13.06.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, mit der Maßgabe, dass der zusätzliche Stellplatz so gestaltet werden muss, dass kein Schnee auf den anliegenden gemeindlichen Gehweg fallen kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin