



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 63. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 19.03.2026 um 19:20 Uhr
im Schulungssaal des Verwaltungsgebäudes der Obstbauschule Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Zweiter Bürgermeister Paul Breyer (als Vertreter von Bürgermeister Jörg Agthe)

Anwesend sind: Dlugosch, Michael
(ab 19:21 Uhr / TOP 2 - als Vertreter von Gsell, Theresia)
Hagen, Markus
(ab 19:27 Uhr / TOP 6 - als Vertreter von Zajonz, Daniel)
Hartmann, Jürgen (als Vertreter von Rädler, Martin)
Krepold, Bernhard
Kurzemann, Erich (als Vertreter von Breyer, Paul)
Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Bürgermeister Jörg Agthe (beruflich verhindert, kommt später aus München wegen Termin für Förderprogramm „LANDSTADT BESTAND“)
Gsell, Theresia (berufliche Gründe)
Rädler, Martin (berufliche Gründe)
Zajonz, Daniel (berufliche Gründe)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: Frau Franziska Stölzle und Frau Ronja Straub (Presse)
Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell



Zweiter Bürgermeister Paul Breyer eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

2. BM Breyer gibt bekannt, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarszell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarszell für die Protokollführung in der Regel tonaufgezeichnet wird. Aus technischen Gründen ist dies am heutigen Sitzungsabend jedoch nicht möglich.

Tagesordnung - öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 15.01.2026
2. Bauantrag Nr. 001/2026
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten
Bauort: Fl. Nrn. 92 und 94/2, Gmkg. Sigmarszell, Hubers 15
3. Bauantrag Nr. 002/2026
Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)
Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses
Bauort: Fl. Nrn. 91 und 93, Gmkg. Sigmarszell, Hubers 19
4. Bauantrag Nr. 004/2026
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Überbauung eines bestehenden Tennisplatzes mit einer Halle, um wetterunabhängige Nutzung zu ermöglichen
Bauort: Fl. Nr. 328, Gmkg. Sigmarszell, Weiherstraße 13
5. Bauantrag Nr. 007/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Kuhstalls in eine Gewerbefläche / Werkstatt für Metallverarbeitung
Bauort: Fl. Nr. 388, Gmkg. Niederstauen, Geislehenstraße 18
6. Bauantrag Nr. 008/2026
Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)
Bauvorhaben: Umbau, Sanierung und Erweiterung der Alten Schule Bösenreutin und Erstellung von Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 31, 32 und 38, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 151
7. Bauantrag Nr. 015/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage
Bauort: Fl. Nr. 17/2, Gmkg. Sigmarszell, Zellerstr.
8. Bauantrag Nr. 016/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss zu Ferienwohnungen
Bauort: Fl. Nr. 274, Gmkg. Niederstauen, Burgstall 8



9. Bauantrag Nr. 017/2026
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Wohnteils zum Selbstversorgerhaus
Bauort: Fl. Nr. 528, Gmkg. Niederstauen, Hinterbergstraße 5
10. Bauantrag Nr. 020/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung einer befestigten Fläche als Parkplatz für Reißig- und Christbaumverkauf im Winter sowie 3 Wohnmobilstellplätze im Sommer
Bauort: Fl. Nr. 409, Gmkg. Bösenreutin, Äußere Ösch

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 5
Beginn der Sitzung: 19:20 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 15.01.2026

2. BM Breyer erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 15.01.2026 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 15.01.2026.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 0

TOP 2 Bauantrag Nr. 001/2026 Antrag auf Vorbescheid Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten Bauort: Fl. Nrn. 92 und 94/2, Gmkg. Sigmarzell, Hubers 15

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt.

(GR Michael Dlugosch betritt den Saal um 19:21 Uhr.)

Sachverhalt:

Mit der Bauvoranfrage, Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, sollen folgende Fragestellungen geprüft werden:



1. Darf an der Stelle des abzubrechenden Wohnhauses ein neues Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten mit annähernd gleicher Kubatur errichtet werden?
2. Darf die bestehende Kubatur in angemessenen Ausmaßen durch 2 Terrassen und 2 Balkone überschritten werden?

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Talräume aus.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen erfolgt:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

Gemäß den Antragsunterlagen wurde das östliche Hauptgebäude vor 1900 errichtet, der westliche Gebäudeteil wurde ca. 1960 angebaut. Es befinden sich bereits zwei Wohneinheiten im Bestand, davon bewohnt der Eigentümer seit 2009 eine Wohnung. Eine Sanierung des Gebäudes sei nach vorläufiger Einschätzung wirtschaftlich nicht sinnvoll. Dem hohen finanziellen Aufwand würde ein saniertes Gebäude mit alter Bausubstanz gegenüberstehen, die auch im sanierten Zustand bauphysikalische Schwachstellen nicht vermeiden könne. Der Ersatzbau soll in nachhaltiger Holzbauweise errichtet werden und soll das Gebäudevolumen annähernd gleich übernehmen.

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Erweiterung um zwei Terrassen bzw. zwei Balkonen in üblichen Größenordnungen vertretbar.

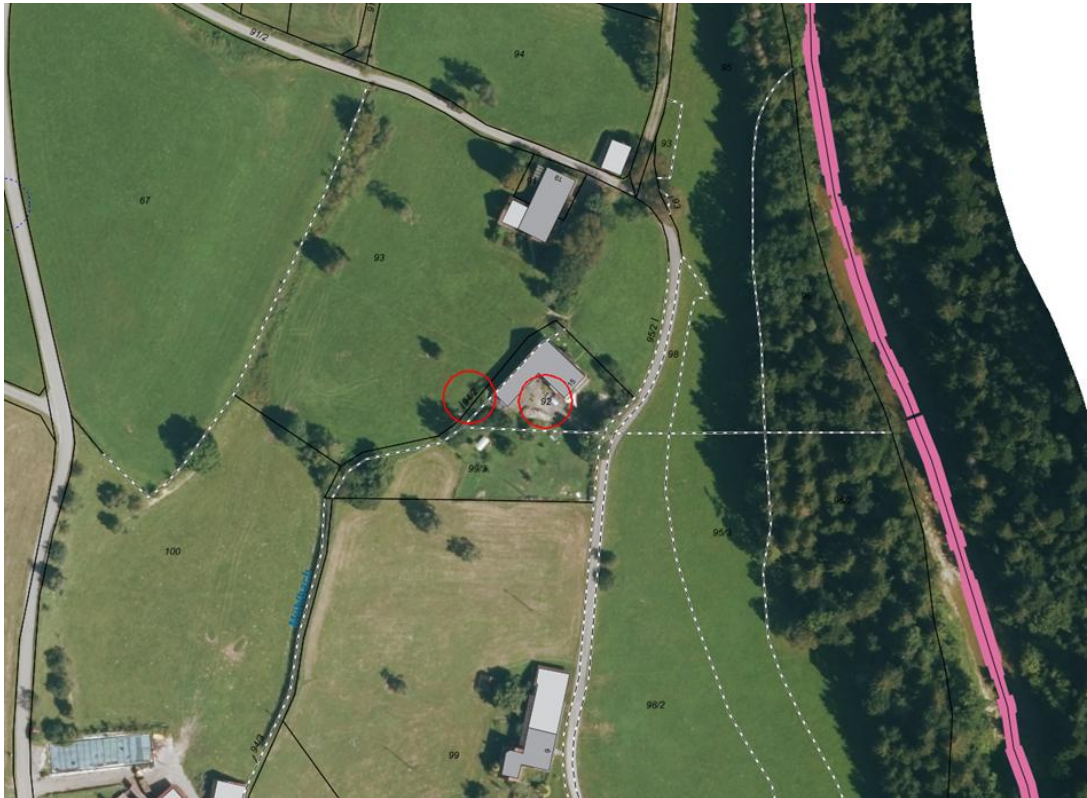
Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).



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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.



Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Patzelt Stephan, Abbruch und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, auf den Fl. Nrn. 92 und 94/2 der Gemarkung Sigmarszell, Hubers 15, in der Fassung vom 19.12.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 3****Bauantrag Nr. 002/2026****Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)****Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses****Bauort: Fl. Nrn. 91 und 93, Gmkg. Sigmarszell, Hubers 19**

2. BM Breyer verliest den Tagesordnungspunkt.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 24.06.2025 hat sich der Bauausschuss mit dem Bauantrag, Teilabbruch und Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten mit Garage, befasst und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Abweichend zur genehmigten Planung wurden nun folgende Änderungen vorgenommen: Die Gaube Ost wird nochmals erweitert, der Balkon im Dachgeschoss wird leicht vergrößert und die Terrasse hingegen jedoch verkleinert. Das Eingangsdach wird größer geplant, auch die Spindeltreppe West soll größer ausgeführt werden. Die Gebäudeklasse erhöht sich von 2 auf 3. Die Garage ist im Übrigen entfallen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft sowie Talräume aus.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
(diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und



g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 Buchst. b bis g auch für die Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in den Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen des Standortes sind dabei zulässig (§ 35 Abs. 4 Sätze 2-4 BauGB).

Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarzell vom 01.10.2025 sind zwei zusätzliche Parkplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze werden in den Bauplänen dargestellt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).



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



Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.

Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Änderungsantrag zur Baugenehmigung, De-Bruyné Thomas, Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses, auf den Fl. Nrn. 91 und 93 der Gemarkung Sigmarszell, Hubers 19, in der Fassung vom 18.12.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 4

Bauantrag Nr. 004/2026

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Überbauung eines bestehenden Tennisplatzes mit einer Halle, um wetterunabhängige Nutzung zu ermöglichen

Bauort: Fl. Nr. 328, Gmkg. Sigmarszell, Weiherstraße 13

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt.

Sachverhalt:

Mit der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Überbauung eines bestehenden Tennisplatzes mit einer Halle geprüft werden.

Die Tennishalle wird mit einer überbauten Fläche von 684 m² (38 m x 18 m), in Holzverbundkonstruktion mit Trapezblechverkleidung, einer Traufhöhe mit 7,00 m und einer Firsthöhe mit 8,60 m und einem Satteldach mit ca. 5° Dachneigung geplant.

Das Grundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Sportplatz aus und steht im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB dem Vorhaben nicht entgegen.



Im Verfahren werden die Fachbehörden prüfen, ob durch das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde beantragt von der Nachbarbeteiligung im Prüfverfahren der Bauvoranfrage abzusehen.

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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, TC Sigmarszell, Überbauung eines bestehenden Tennisplatzes mit einer Halle, auf der Fl. Nr. 328 der Gemarkung Sigmarszell, Weiherstraße 13, in der Fassung vom 26.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 5****Bauantrag Nr. 007/2026****Antrag auf Baugenehmigung**

Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Kuhstalls in eine Gewerbefläche / Werkstatt für Metallverarbeitung

Bauort: Fl. Nr. 388, Gmkg. Niederstaußen, Geislehenstraße 18

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt. Ergänzend zur Sitzungsvorlage weist er darauf hin, dass eine Prüfung des Sachverhalts durch das Amt für Landwirtschaft erfolgen wird.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Kuhstalls in eine Gewerbefläche / Werkstatt für Metallverarbeitung, liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die gewerbliche Nutzung soll flexibel erfolgen: Als Lager für Materialien, Werkzeuge oder Fertigteile sowie gegebenenfalls als Werkstatt oder Büro für handwerkliche oder verwaltungstechnische Tätigkeiten. Es sind keine baulichen Veränderungen an der Gebäudehülle vorgesehen. Die Umnutzung diene der wirtschaftlichen Nachnutzung eines leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäudes. Die geplante Nutzung sei daher mit dem Außenbereich als auch dem Ortsbild vereinbar.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
(diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,



- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Das Baugesetzbuch kommt landwirtschaftlichen Betrieben im baurechtlichen Bereich über den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hinaus auch insoweit entgegen, als es für im Außenbereich bereits vorhandene landwirtschaftliche bauliche Anlagen Begünstigungen vorsieht, auch wenn die Voraussetzungen der Privilegierung zwischenzeitlich entfallen sind oder für bestimmte Vorhaben nichtmehr in Anspruch genommen werden können. So kann die Nutzung landwirtschaftlicher Anlagen erleichtert geändert werden. Den damit möglichen baulichen Veränderungen etwa für Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe sind aber dadurch Grenzen gesetzt, dass es sich um eine nach objektiven Kriterien zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln muss und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. Es darf sich zudem nicht schon bei Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz den Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht erfüllen kann.

Darüber hinaus wird ausdrücklich klargestellt, dass die genannten teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen. Daher werden die Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren überprüfen, ob alle übrigen öffentlichen Belange (zum Beispiel schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) beeinträchtigt werden.

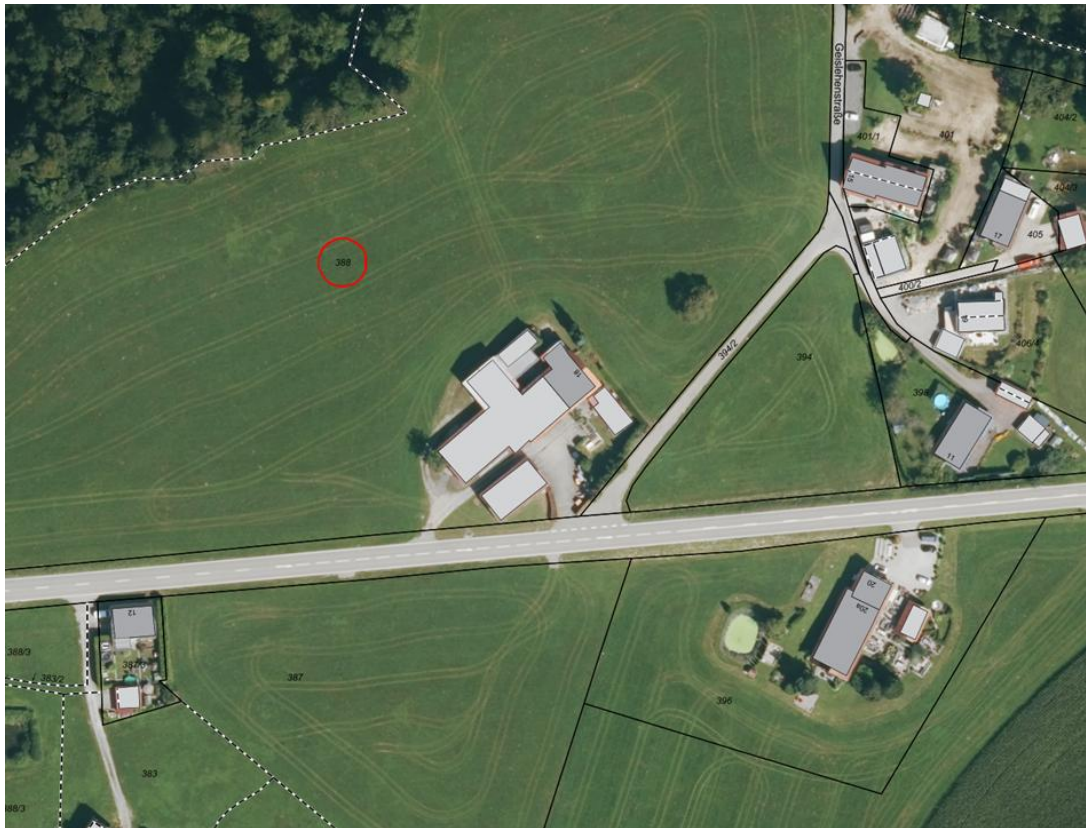
Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarzell vom 01.10.2025 sind drei zusätzliche Parkplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze werden in den Bauplänen dargestellt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie.



Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Prinz Daniel, Nutzungsänderung eines ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Kuhstalls in eine Gewerbefläche / Werkstatt für Metallverarbeitung, auf der Fl. Nr. 388 der Gemarkung Niederstaufen, Geislehenstraße 18, in der Fassung vom 15.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 6

Bauantrag Nr. 008/2026

Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)

Bauvorhaben: Umbau, Sanierung und Erweiterung der Alten Schule

Bösenreutin und Erstellung von Stellplätzen

Bauort: Fl. Nrn. 31, 32 und 38, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 151

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt.

(GR Markus Hagen betritt den Saal um 19:27 Uhr.)



Sachverhalt:

Am 07.10.2025 wurde der Gemeinde Sigmarszell für ihr Vorhaben, Umbau und Sanierung mit Anbau an der Alten Schule Bösenreutin, die Baugenehmigung (Az. 31-6024-000856/24) erteilt. Abweichend zur genehmigten Planung sind nun folgende Änderungen geplant:

- Untergeschoss: Die Aufzugsunterfahrt entfällt. Der Hausanschlussraum wird für die technische Gebäudeausrüstung benötigt. Wegen der Unterfangung der Mauer des Altbaus muss das Pelletslager angepasst werden. Der Zugang im Altbau wird umgelegt. Die Treppe im Außenbereich entfällt und Zugang aus dem Technikraum wird mit einer kleinen Tür hergestellt.
- Erdgeschoss: Der Aufzug wurde gegen eine Rampe zur barrierefreien Erschließung des Erdgeschosses ersetzt. Die Aufwärm- und Verteilerküche wurde mit dem Stuhllager und B-WC getauscht. Die mobile Trennwand entfällt. Durch die Umplanung verschiebt sich der Haupteingang in den Zwischenbau. Durch das vorgezogene Dach und die aufgelöste Lattenfassade entsteht ein Witterungsschutz.
- 1. Obergeschoss: Zugang Dachgeschoss erfolgt durch eine Dacheinschubtreppe, die bestehende Treppe wird abgebrochen und Deckenöffnung geschlossen.

Die Alte Schule Bösenreutin liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung aus.





Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, 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.

Aus Sicht der Verwaltungen bestehen im Hinblick auf das Ortsbild keine Bedenken gegen die Planänderungen.

Die Erschließung ist im Übrigen gesichert.

Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Änderungsantrag zur Baugenehmigung der Gemeinde Sigmarszell, Umbau, Sanierung und Erweiterung der Alten Schule in Bösenreutin und Erstellung von Stellplätzen, auf den Fl. Nrn. 31, 32 und 38 der Gemarkung Bösenreutin, Bodenseestraße 151, in der Fassung vom 21.01.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 7

Bauantrag Nr. 015/2026

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage

Bauort: Fl. Nr. 17/2, Gmkg. Sigmarszell, Zellerstr.

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell sieht den betroffenen Bereich als Dorfgebiet vor.

Gemäß § 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.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.



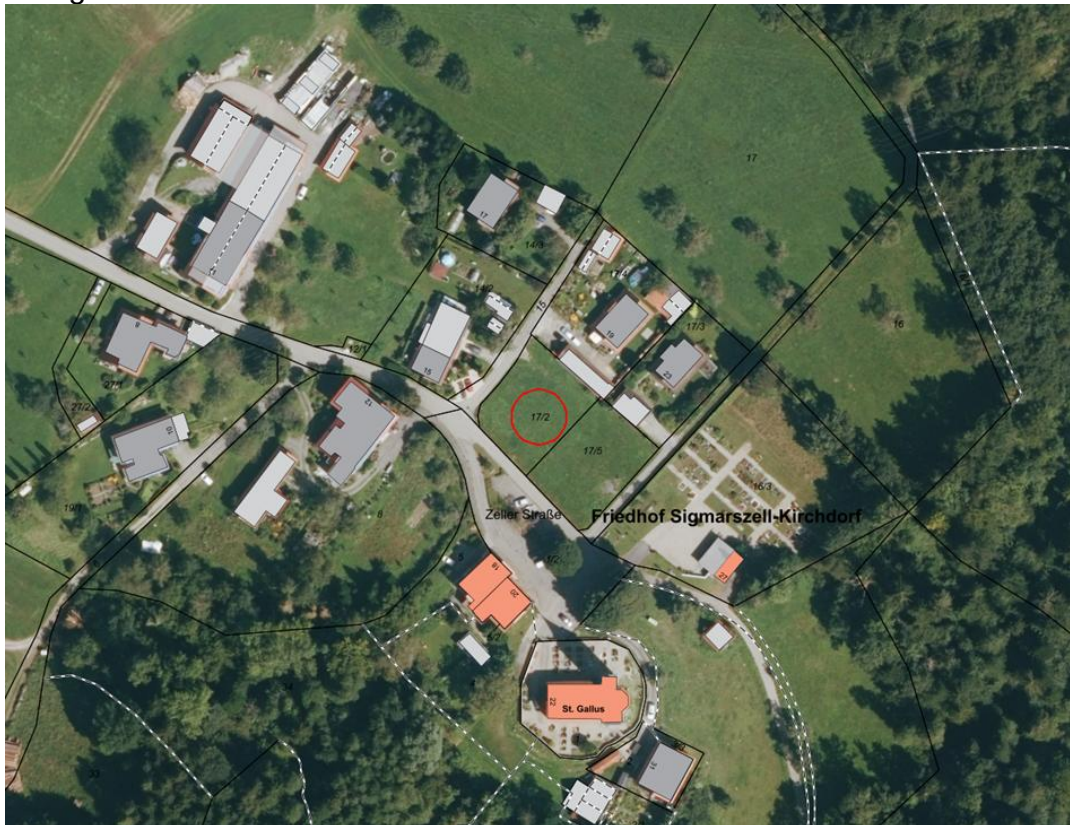
Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarszell vom 01.10.2025 sind für zwei Wohneinheiten vier Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in den Bauplänen dargestellt.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO ist zum Teil erfolgt.

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

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliest 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Kern Michael, Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, auf der Fl. Nr. 17/2 der Gemarkung Sigmarszell, Zellerstraße, in der Fassung vom 09.02.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0



TOP 8

Bauantrag Nr. 016/2026

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss zu Ferienwohnungen

Bauort: Fl. Nr. 274, Gmkg. Niederstauten, Burgstall 8

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss zu Ferienwohnungen, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Das Gebäude ist derzeit ein Wohngebäude mit Dauerwohnen. Wenn zwei von drei Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden, wird die Nutzung touristisch geprägt. Es entsteht faktisch ein Beherbergungsbetrieb, dessen gewerbliche Nutzung eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB befürchten lässt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO).

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.

Nachdem keine Fragen zum Sachverhalt gestellt werden, merkt 2. BM Breyer an, dass sich das Gremium zu gegebener Zeit die Frage stellen sollte, wie viele Ferienwohnung die Gemeinde Sigmarszell generell vertragen kann.



Da auch hierzu keine Fragen gestellt werden, verliert er den Beschlussvorschlag aus der Sitzungsvorlage. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Jentzsch Gabriele, Nutzungsänderung der bestehenden Wohnungen im Obergeschoss und Dachgeschoss zu Ferienwohnungen, auf der Fl. Nr. 274 der Gemarkung Niederstausen, Burgstall 8, in der Fassung vom 31.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 9

Bauantrag Nr. 017/2026

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Nutzungsänderung des Wohnteils zum Selbstversorgerhaus

Bauort: Fl. Nr. 528, Gmkg. Niederstausen, Hinterbergstraße 5

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt.

**Sachverhalt:**

Mit der Bauvoranfrage, Nutzungsänderung des Wohnteils zum Selbstversorgerhaus, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werden. Der Antragsteller möchte den Hof erwerben und den Wohnteil künftig als Selbstversorgerhaus gewerblich nutzen. Im EG befindet sich die Küche und der Wohnraum. Zwei Schlafzimmer und ein Bad bestehen im Obergeschoss. Zwei Zimmer sollen im Dachgeschoss ausgebaut werden, um so bis zu 18 Personen beherbergen zu können.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zulässig ist, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt wird und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
(diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Mit dieser Rechtsvorschrift kann die Nutzung landwirtschaftlicher Anlagen erleichtert geändert werden. Diese Nutzungsänderungen können auch gewerblicher Art sein. Die Rechtsprechung stellt jedoch ausdrücklich klar, dass diese teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen. Daher werden die Fachbehörden im Baugenehmigungsverfahren überprüfen, ob alle übrigen öffentlichen Belange (zum Beispiel schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) beeinträchtigt werden.

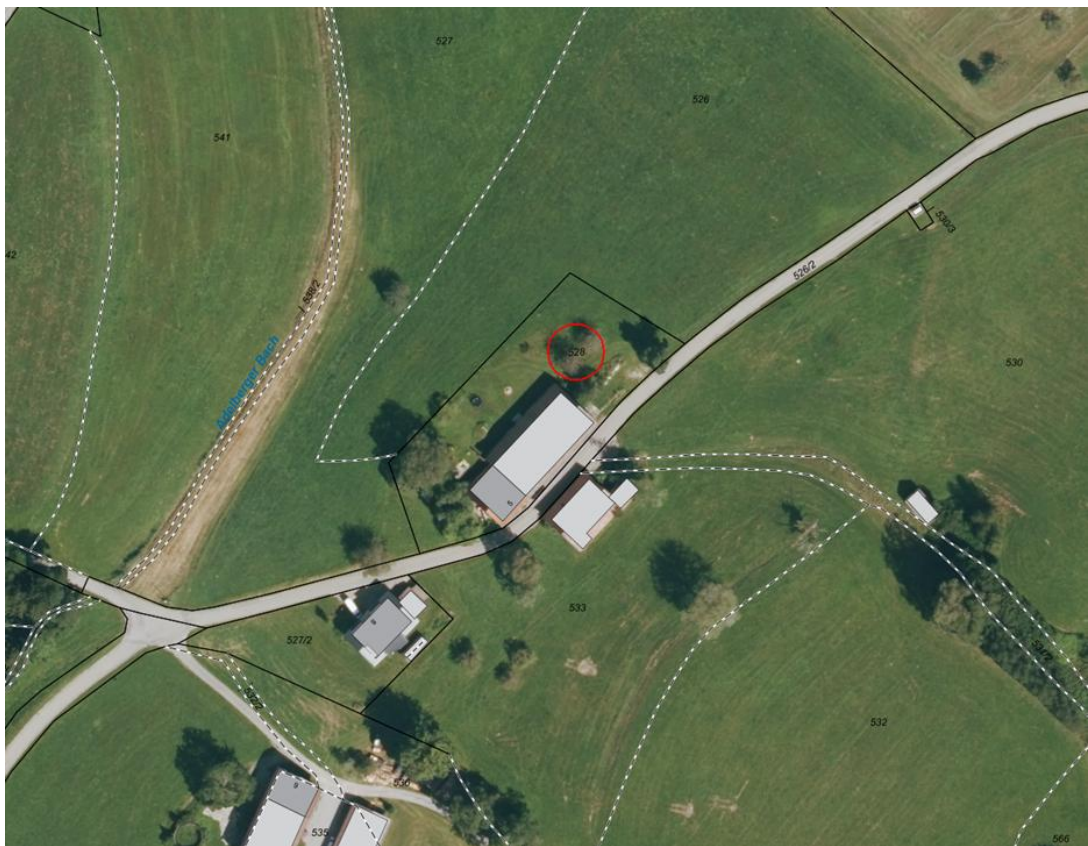


Gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde beantragt von der Nachbarteiligung im Prüfverfahren der Bauvoranfrage abzusehen.

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

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie.



Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Fink Jürgen, Nutzungsänderung des Wohnteils zum Selbstversorgerhaus, auf der Fl. Nr. 528 der Gemarkung Niederstausen, Hinterbergstraße 5, in der Fassung vom 02.02.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0



TOP 10 Bauantrag Nr. 020/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung einer befestigten Fläche als Parkplatz für
Reißig- und Christbaumverkauf im Winter sowie 3 Wohnmobilstell-
plätze im Sommer
Bauort: Fl. Nr. 409, Gmkg. Bösenreutin, Äußere Ösch

2. BM Breyer verliert den Tagesordnungspunkt. Ergänzend zur Sitzungsvorlage weist er darauf hin, dass eine Prüfung des Sachverhalts durch das Amt für Landwirtschaft erfolgen wird.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Errichtung einer befestigten Fläche als Parkplatz für Reißig- und Christbaumverkauf im Winter sowie 3 Wohnmobilstellplätze im Sommer, liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarzell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Christbaumkulturen gelten im Sinne des Baurechts als landwirtschaftliche Nutzung (Sonderkultur), sofern sie Teil eines landwirtschaftlichen Betriebs sind. Nachdem die Nachfrage an Campingplätzen steigt und insbesondere landwirtschaftliche Betriebe die entsprechenden Flächen vorhalten können, ist bereits in der Rechtsprechung geklärt, dass ein Campingplatz nicht von einem landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden kann (vgl. BayVGH vom 20. Februar 2006, BauR 2006, 2021). Eine andere Betrachtung kann jedoch für einige wenige Wohnmobile gelten, deren Einrichtung den Begriff „Campingplatz“ auch in anderen einschlägigen Rechtsgebieten (noch) nicht erfüllt und die zum Aufstellen und Bewohnen von mehr als drei Zelten oder Wohnwagen bestimmt sind. Die dafür erforderlichen Sanitär- und sonstigen Einrichtungen sind nach Möglichkeit in bestehenden Räumlichkeiten unterzubringen. Entscheidend ist dabei, dass die Einrichtungen untergeordneten Charakter haben und die Prägung als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird im Baugenehmigungsverfahren eine Stellungnahme zur Betriebsdienlichkeit abgeben.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist zum Teil erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

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



Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Da keine Fragen zu diesem Sachverhalt gestellt werden, verliert 2. BM Breyer den entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Brombeiß Günther und Ulrike, Errichtung einer befestigten Fläche als Parkplatz für Reißig- und Christbaumverkauf im Winter sowie 3 Wohnmobilstellplätze im Sommer, auf der Fl. Nr. 409 der Gemarkung Bösenreutin, Äußere Ösch, in der Fassung vom 10.02.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschusssitzung wird um 19:33 Uhr beendet.

gez.
Paul Breyer
Zweiter Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin