zugestellt: .....

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift

über die öffentliche 53. Sitzung
des Bauausschusses Weißensberg am 15.01.2026
im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:40 Uhr
Sitzungsende: 20:00 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Herr Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführerin: Christa Albrecht

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Heiling Christian
Kaeß Markus
Vogler Max
Wagner Daniela

Entschuldigt:

Niederkrüger Maximilian

Unentschuldigt:
-

Sonstige Anwesende:

Anlagen öffentlicher Teil:
-

Tagesordnung

TOP Thema

1. Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgenden Anträgen:

2.1 Bauantrag Nr. 086/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Familie Pakleppa, Rickenbacher Str. 41, 88131 Lindau (B)
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
Bauort: Fl. Nr. 363/1, Gemarkung Weißensberg, Schwatzen

2.2 Bauantrag Nr. 092/2025
Antrag auf Vorbescheid
Bauherr: Lakeside Immo EGbR, Kellerbühlstraße 11, 88239 Wangen
Bauvorhaben: Ausbau und energetische Sanierung eines Dachstuhls, Erhöhung um eine Geschossebene
Bauort: Fl. Nr. 260, Gemarkung Weißensberg, Am Brühl 1

2.3 Bauantrag Nr. 093/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Edi Fischer, Im Holben 12, 88131 Lindau (B)
Bauvorhaben: Anbau von einer Wohnung
Bauort: Fl. Nr. 30/7, Gemarkung Weißensberg, Birkenweg 11

2.4 erneute Behandlung des Bauantrags 075/2025 wegen der Zustimmung nach § 36a BauGB
Bauherren: Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und Wintergarten, sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoss
Bauort: Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Str. 57

2. 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 51. Bauausschusssitzung vom 23.10.2025

Die Niederschrift der 51. Bauausschuss-Sitzung vom 23.10.2025 wird genehmigt.

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

2. Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgenden Anträgen:

2.1 Bauantrag Nr. 086/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Familie Pakleppa, Rickenbacher Str. 41, 88131 Lindau (B)
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
Bauort: Fl. Nr. 363/1, Gemarkung Weißensberg, Schwatzen

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses (1-geschossig in nachhaltiger Holz-Lehmbauweise), liegt im Geltungsbereich der 1 Änderung rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwatzen“ in der Fassung vom 13.11.2014. Der Bebauungsplan weist die Fläche als allgemeines Wohngebiet (Gebiet WA nach§ 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

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.

Der geplante Neubau soll als vorausschauender Schritt im Älterwerden dienen, aber auch um in unmittelbarer Nähe zur Mutter und dem frühverrenteten Bruder da zu sein, um zunächst im Alltag und evtl., auch falls notwendig pflegerisch unterstützen zu können. Geplant ist ein kleines, nachhaltiges, altersgerechtes Haus mit einheimischen Materialien in unmittelbarer Nähe zu dem Bestandsgebäude, auf dem Flurstück 363/1 zu errichten.

Mit dem Neubau wird die nördliche Baugrenze um ca. 1,44 m überschritten. Die Dachneigung beträgt 15 °. Im Bebauungsplan wurde eine Dachneigung von 22-46 ° festgesetzt. Es ist daher eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze und die Verringerung der Dachneigung um 7 ° erforderlich.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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.

Aufgrund des schmalen Grundstücks können die Abstandsflächen auf der südlichen Seite nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Eine Abstandsflächenübernahme von 3 m auf dem Flurstück 363/4 wurde dem Bauantrag beigelegt. Die bestehende Garage auf dem Flurstück 363/4 wird aufgrund dessen versetzt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist 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 ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Frau Bartl weist auf den fehlenden Stellplatznachweis hin. Hier müssen 3 Stellplätze nachgewiesen werden. Dies wird in den Beschluss mitaufgenommen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Suzanne und Robert Pakleppa, Rickenbacher Str. 41, 88131 Lindau, Neubau eines Einfamilienhauses, auf der Fl. Nr. 363/1 der Gemarkung Weißensberg, Schwatzen, in der Fassung vom 28.10.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 01.12.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt mit der Maßgabe, dass die Vorgaben der Stellplatzsatzung eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**6**
	Nein-Stimmen:	**0**

2.2 Bauantrag Nr. 092/2025
Antrag auf Vorbescheid
Bauherr: Lakeside Immo EGbR, Kellerbühlstraße 11, 88239 Wangen
Bauvorhaben: Ausbau und energetische Sanierung eines Dachstuhls, Erhöhung um eine Geschossebene
Bauort: Fl. Nr. 260, Gemarkung Weißensberg, Am Brühl 1

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Ausbau und energetische Sanierung eines Dachstuhls; Erhöhung um eine Geschossebene, liegt im Außenbereich und beurteilt sich somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist den betroffenen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft/Wald aus.

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die energetische Sanierung des Dachstuhls und die Erhöhung um eine Geschossebene kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Splittersiedlung verfestigt bzw. erweitert wird, wenn

a) das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und
c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Gemäß der Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg Rd. Nr. 970 zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist nicht jede Erweiterung in ihrem Umfang nach von Nr. 5 gedeckt. Diese muss vielmehr im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Die Angemessenheit der Erweiterung ist eine Prüfung des konkreten Einzelfalls. Die Erweiterung kann durch eine Aufstockung erfolgen, sofern er konstruktiv und funktional eine Ergänzung des Hauptgebäudes darstellt. Jedoch darf diese Erweiterung zu keiner qualitativen Veränderung des vorhandenen Gebäudes führen. Dabei wird nicht jede Erweiterung von ihrem Umfang von der Begünstigung gedeckt. Nach der Rd. Nr. 975 der Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung angemessene Erweiterungen sind.
Das bestehende Wohngebäude soll um eine Geschossebene mit 92,81 m² erweitert werden. Aus Sicht der Verwaltung ist der Ausbau und die energetische Sanierung eines Dachstuhls und Erhöhung um eine Geschossebene nicht angemessen.

Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhanges mit Flächen nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 und § 34 BauGB ist die Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im Übrigen nicht möglich. Im Hinblick auf die Erhöhung um eine Geschossebene und der energetischen Sanierung wird aus Sicht der

Verwaltung eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 BauGB befürchtet.

Auf dieser Basis wurde letztmalig von der Verwaltung im Jahre 2023 eine Bauberatung durchgeführt. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens wurde nicht in Aussicht gestellt.

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 ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Lakeside Immo eGbR, Kellerbühlstraße 11, 88239 Wangen, Ausbau und energetische Sanierung eines Dachstuhls; Erhöhung um eine Geschossebene, auf der Fl. Nr. 260 der Gemarkung Weißensberg, Am Brühl 1, in der Fassung vom 28.10.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 05.12.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja-Stimmen: 0**
Nein-Stimmen: 6

2.3 Bauantrag Nr. 093/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Edi Fischer, Im Holben 12, 88131 Lindau (B)
Bauvorhaben: Anbau von einer Wohnung
Bauort: Fl. Nr. 30/7, Gemarkung Weißensberg, Birkenweg 11

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Anbau von einer Wohnung, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weißensberg-West-Erweiterung“ in der Fassung vom 20.12.1993. Die Gebietsart entsprecht einem allgemeinen Wohngebiet (Gebietsart WA nach § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

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.

Der geplante Anbau von einer Wohnung überschreitet die festgelegte Baugrenze um ca. 3 Meter. Zudem wird auch die zulässige Grundfläche um 12,46 m² überschritten (Festsetzung Bebauungsplan 190 m², mit dem Anbau insgesamt 53 m², Bestandsgebäude 149,46 m²). Im Bebauungsplan ist die Dachform als Satteldach festgesetzt, der geplante Anbau soll jedoch mit einem Flachdach errichtet werden. Hierbei sind jeweils Befreiungen des Bebauungsplans notwendig.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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.

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

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde nur teilweise durchgeführt.
Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.
Bürgermeister Kern weist darauf hin, dass der Stellplatznachweis noch geprüft werden muss.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Edi Fischer, Im Holben 12, 88131 Lindau, Anbau von einer Wohnung, auf Fl. Nr. 30/7, Gemarkung Weißensberg, Birkenweg 11, in der Fassung vom 22.10.2025, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 12.12.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt mit der Maßgabe, dass der Bauherr zwei Stellplätze nachzuweisen hat.

Abstimmungsergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**6**
	Nein-Stimmen:	**0**

2.4 erneute Behandlung des Bauantrags 075/2025 wegen der Zustimmung nach § 36a BauGB

Bauherren: Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und Wintergarten, sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoss

Bauort: Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Str. 57

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 20.11.2025 wurde dem oben genannte Bauvorhaben „Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und Wintergarten, sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoss“ mit den beantragten Befreiungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Giebelhalde-Süd“ zugestimmt.

Das Landratsamt Lindau teilte uns mit Schreiben vom 02.12.2025 mit, dass bei dem jetzigen Stand des Verfahrens das Bauvorhaben abzulehnen sei. Nach deren Sicht werden durch die Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (zulässig 2 VG – neu 3 VG) die Grundzüge der Planung berührt.

Mit der Einführung des sogenannten „Bauturbo“ wird nach § 31 Abs. 3 BauGB jedoch ermöglicht, zugunsten des Wohnbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Diese Befreiung kann auch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung durch das Bauvorhaben berührt werden. Die Erteilung der Befreiung muss auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Nach Angaben des Bauherrn haben die Nachbarn dem Bauvorhaben zugestimmt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Nach § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Mit dem Bauvorhaben wird Wohnraum geschaffen, weshalb diese unter den § 31 Abs. 3 BauGB fällt. Sollte diese Zustimmung nicht erteilt werden, wird das Landratsamt eine Rücknahmeempfehlung an den Bauherrn übersenden.

Voraussetzung für die Genehmigung dieses Bauantrages ist die heutige Zustimmung des Gremiums. Bürgermeister Kern weist auf den heutigen Eingang von 2 E-Mails der beteiligten Nachbarn hin. Der Bauherr hat die direkten Nachbarn über dieses Vorhaben nicht informiert. Erst auf Nachfrage des direkten Doppelhausnachbarn, zeigte der Bauherr die Pläne.

Bürgermeister Kern verliest die heute eingegangen Mail des Doppelhausnachbarn.

Bürgermeister Kern weist darauf hin, dass weder der Gemeinderat noch der Bauausschuss über den Inhalt und die Konsequenzen des Bauturbos informiert sind. Dies soll in der nächsten Sitzung des Gemeinderats geschehen. Die Verwaltung bereitet gerade eine entsprechende Beratungsunterlage vor.
Vor diesem Hintergrund spricht sich Bürgermeister Kern dafür aus, die Zustimmung zum Bauantrag nach § 36a, Abs. 1 BauGB abzulehnen.

Gemeinderat Kaeß hat bei der ersten Abstimmung am 20.11.2025 seine Zustimmung nicht gegeben und wird es auch heute nicht tun.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg, Abbruch und Aufstockung des Dachgeschosses und Wintergartens, sowie Vergrößerung der Wohnung im Erdgeschoss, auf Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 57, in der Fassung vom 09.09.2025, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 30.10.2025, wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**0**
	Nein-Stimmen:	**6**

3. Bekanntgaben und Anfragen:

keine

Hans Kern	Christa Albrecht
Erster Bürgermeister	Schriftführerin