



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 19. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 17.02.2022 um 19:15 Uhr
In der Turnhalle im Haus des Gastes in Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Jörg Agthe

Anwesend sind: Breyer, Paul
 Gsell, Theresia
 Hagen, Markus (als Vertretung für Miller, Rene)
 Krepold, Bernhard
 Rädler, Martin
 Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Miller, Rene (gesundheitliche Gründe)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin:

Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende:

Frau Eberhardt (Presse – ab 19:26 Uhr), Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell



Erster Bürgermeister Jörg Agthe eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt BM Agthe bekannt, dass diese 19. öffentliche Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell unter den aktuell geltenden Corona-Bestimmungen der Bayerischen Staatsregierung mit den entsprechenden Ergänzungen stattfindet und erläutert die Details. Weiter gelte für die gesamte Sitzung, dass die Abstandsregelungen in der geschaffenen Sitzordnung zu wahren sind und auf den Wegen im Haus des Gastes eine Mund- und Nasenbedeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist. Desinfektionstücher und -mittel sollen entsprechend den Vorschriften genutzt werden. Er weist die Zuhörer darauf hin, dass während der gesamten Sitzung eine Mund- und Nasenbedeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist. Weiter weist er die Mitglieder des Bauausschusses darauf hin, dass eine Mund- und Nasenabdeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist, die nur für die Dauer einer Wortmeldung abgenommen werden darf. BM Agthe gibt außerdem bekannt, dass alle Bauausschussmitglieder und Mitarbeiter der Gemeinde Sigmarzell die Voraussetzungen der 3G-Regel erfüllen und zusätzlich vor der Sitzung einen Corona-Selbsttest mit negativem Ergebnis durchgeführt haben.

Herr Agthe teilt weiter mit, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarzell für die Protokollführung tonaufgezeichnet werde. Er fragt, ob es Einwände von Seiten des Bauausschusses, der Presse oder der Bürgerschaft gegen eine Tonaufzeichnung der Sitzung gebe. Es werden keine Einwände erhoben.

Tagesordnung -öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 20.01.2022
2. Bauantrag Nr. 04/2022
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes
Bauort: Fl. Nr. 91 u. 93, Gmkg. Sigmarzell, Hubers 19
3. Bauantrag Nr. 09/2022
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Teilung der best. Wohnung EG & DG in zwei eigenständige Wohneinheiten, hierzu Umbau des DG mit Erweiterung der Dachgauben & Anbau eines Treppenhauses vom EG zum DG
Bauort: Fl. Nr. 405/1, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldersteig 6

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 7
Beginn der Sitzung: 19:18 Uhr

**TOP 1 Genehmigung der Niederschriften vom 20.01.2022**

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 20.01.2022 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 20.01.2022.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 2 Bauantrag Nr. 04/2022**Antrag auf Vorbescheid****Bauvorhaben: Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes****Bauort: Fl. Nr. 91 u. 93, Gmkg. Sigmarszell, Hubers 19**

BM Agthe verliert den TOP und erkundigt sich, ob eine Einsicht in die Bauantragsmappe gewünscht wird, diese wird im Anschluss durchgereicht.

Das o.g. Objekt steht zur Zwangsversteigerung an. Ein Interessent möchte vorab wissen, ob sich sein Vorhaben in dem bestehenden Anwesen realisieren ließe und hat daher diese Bauvoranfrage eingereicht.

BM Agthe gibt die Sitzungsvorlage in eigenen Worten wieder.

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich und unterliegt somit den Voraussetzungen des § 35 BauGB. Das Vorhaben könnte begünstigt sein. Bei dem Anwesen könnte es sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen handeln. Da dieses Gebäude aber eine Historie hat, die ins 18. Jahrhundert zurückreichen dürfte, liegen dem Bauamt keine entsprechenden Planunterlagen vor. Von Seiten des Landratsamtes Lindau wird zu prüfen sein, wie dieses genehmigt wurde. Wenn es sich bei dem Anwesen um eine ehemalige Landwirtschaft gehandelt haben sollte, dann wären – wie vom Antragsteller beantragt – 3 Wohneinheiten denkbar. Die Privilegierung des Vorhabens ist noch zu prüfen. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre ein Ersatzneubau mit 2 Wohneinheiten denkbar.

Sachverhalt:

Mit der eingereichten Bauvoranfrage soll überprüft werden, ob eine Nutzungsänderung von zwei auf drei Wohneinheiten im bestehenden Gebäude möglich ist.

Das Vorhaben 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. 5 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.

Gemäß den vorliegenden Bauakten müsste es sich um ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude handeln. Die Entprivilegierung liegt schon sehr lange zurück, sodass im Verfahren geprüft werden muss, ob die Kriterien des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB noch anwendbar und somit die Voraussetzungen für eine dritte Wohneinheit erfüllt sind.

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.



BM Agthe erkundigt sich, ob Fragen oder Anmerkungen seitens des Gemeinderats vorliegen.

Ein Ratsmitglied vertritt die Meinung, dass man die 3. Wohneinheit nicht verwehren sollte, sofern sich an der Kubatur nichts ändert und die Privilegierung vorliegt.

BM Agthe teilt mit, dass das Gebäude vermutlich aus dem 18. Jahrhundert stammt und die Prüfung der Privilegierung durch das Landratsamt Lindau erfolgt. Seiner Meinung nach könnte es durchaus ein landwirtschaftliches Gebäude gewesen sein. Das gemeindliche Einvernehmen wäre somit möglich.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, verliert BM Agthe den entsprechenden Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Keck Elias, Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes, auf den Fl. Nrn. 91 und 93 der Gemarkung Sigmarszell, Hubers 19, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

**TOP 3****Bauantrag Nr. 09/2022****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Teilung der best. Wohnung EG & DG in zwei eigenständige Wohneinheiten, hierzu Umbau des DG mit Erweiterung der Dachgaupen & Anbau eines Treppenhauses vom EG zum DG****Bauort: Fl. Nr. 405/1, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldersteig 6**

BM Agthe verliest den TOP und erkundigt sich, ob eine Einsicht in die Bauantragsmappe gewünscht wird, dies ist nicht der Fall.

Er weist die Ratsmitglieder darauf hin, dass Frau Grath in der Sitzungsvorlage noch einen Satz bzgl. der Abstandsflächen ergänzt hat. Anschließend erläutert er das Bauvorhaben an der Leinwand.

Es handelt sich hier um ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich, weshalb die Maßgaben des § 34 Abs. 1 BauGB erfüllt werden müssen. In diesem Fall stehen der Flächennutzungsplan und öffentliche Belange dem Bauvorhaben nicht entgegen. Durch die Teilung der Wohneinheit entsteht ein Mehrbedarf an Stellplätzen, dieser ist aber bereits gedeckt. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben gut ein.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Teilung der best. Wohnung EG & DG in zwei eigenständige Wohneinheiten, hierzu Umbau des DG mit Erweiterung der Dachgaupen & Anbau eines Treppenhauses vom EG zum DG, liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarzell weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus.

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.

Für zwei Wohneinheiten sind nach gemeindlicher Stellplatz- und Garagensatzung vier Parkplätze nachzuweisen. In den Bauplänen werden sechs Stellplätze dargestellt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer wurde nach Art.66 Bayerische Bauordnung (BayBO) durchgeführt.

Der geringste Abstand vom Treppenhaus zur Straße beträgt 2 m. Die Abstandsfläche erstreckt sich damit auf den öffentlichen Verkehrsgrund. Dies ist nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO zulässig.

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



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.



BM Agthe erkundigt sich, ob es hierzu Fragen oder Anmerkungen seitens der Ratsmitglieder gibt.

Ein Ratsmitglied möchte wissen, ob man die Satzung ändern müsste, wenn man bezüglich der Abstandsflächen eine andere Regelung anstreben würde.

Dies bejaht BM Agthe. Die Abstandsflächen entsprechen der derzeitigen Regelung gemäß der Novelle Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 23.12.2020, die am 01.02.2021 in Kraft trat. Wenn eine andere Abstandsflächentiefe gewünscht würde, wäre der Erlass einer entsprechenden Satzung durch den Gemeinderat erforderlich. In der Gemeinderatssitzung vor fast genau einem Jahr, am 18.02.2021 habe der Gemeinderat über eine „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ beraten. Damals habe der Gemeinderat entschieden, dass er die Abstandsflächenregelung von 0,4 H, welche der Bayerische Gesetzgeber anstelle der vorher geltenden 1,0 H gesetzt habe, präferiere. Diese lasse eine verstärkte Innenverdichtung zu. Die neu gestaltete Ermächtigung zum Erlass von Satzungen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche festlegen – neuer Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) – trat am 15. Januar 2021



in Kraft. Somit könne der Gemeinderat auch späterhin noch eine Satzung erlassen, die ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festlegt.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Geuting Katja, Teilung der best. Wohnung EG & DG in zwei eigenständige Wohneinheiten, hierzu Umbau des DG mit Erweiterung der Dachgaupen & Anbau eines Treppenhauses vom EG zum DG, auf der Fl. Nr. 405/1 der Gemarkung Bösenreutin, Egghaldersteig 6, in der Fassung vom 20.01.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:31 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin