zugestellt: 15.02.2024

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift

über die öffentliche 35. Sitzung
des Bauausschusses Weißensberg am 17.01.2024
im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn:	19:45 Uhr
Sitzungsende:	19.50 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
Niederkrüger Maximilian
Wagner Daniela
Vogler Max

Entschuldigt:

Sonstige Anwesende:

-

Anlagen öffentlicher Teil:
-

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 34. Bauausschusssitzung vom 14.12.2023

Die Niederschrift der 34. Bauausschuss-Sitzung vom 14.12.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**5**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**2**

2. Beratung und Beschlussfassung zu folgenden Anträgen

2.1 Bauantrag Nr. 109/2023
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Schulverband Sigmarszell-Weißensberg, Schulstraße 13, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Einbau einer Trennwand in bestehendes Klassenzimmer
Bauort: Fl. Nr. 81/3, Gemarkung Weißensberg, Schulstraße 13

Sachverhalt:

Der Einbau einer Trennwand in ein bestehendes Klassenzimmer liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg legt diesen Bereich als Wohngebiet fest.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen 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. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Es ist geplant eine Flex-Klasse einzurichten und dafür in ein bestehendes Klassenzimmer eine Trennwand einzubauen. Das Klassenzimmer befindet sich im Untergeschoss des bestehenden Schulgebäudes und wird derzeit als Handarbeitsraum genutzt.

Durch das Vorhaben sind die Beeinträchtigungen der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie des Ortsbildes nicht erkennbar.

Die Zufahrt ist über eine öffentliche Straße 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 Baugenehmigung, Schulverband Sigmarszell-Weißensberg, Hauptstraße 28, 88138 Weißensberg, Einbau einer Trennwand in bestehendes Klassenzimmer, auf der Fl. Nr. 81/3 der Gemarkung Weißensberg, Schulstraße 13, in der Fassung vom 12.12.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 20.12.2023), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

2.2 Bauantrag Nr. 03/2024
Antrag auf isolierte Befreiung
Bauherr: Alexander Krämer, Giebelhalde 19, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Nutzung der Einliegerwohnung im UG als Ferienwohnung
Bauort: Fl. Nr. 880/31, Gemarkung Weißensberg, Giebelhalde 19

Das Vorhaben, Nutzung der Einliegerwohnung im UG als Ferienwohnung, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Giebelhalde Änderung“, i. d. F. v. 10.07.1989. Die Gebietsart entspricht einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich bei der beantragten Nutzung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung um ein verfahrensfreies Vorhaben. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die 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.

Eine Ferienwohnung stellt ein Beherbergungsbetrieb dar, welcher nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde über eine Befreiung von dem Bebauungsplan.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen, dass alle oder einzelne Ausnahmen im betroffenen Baugebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Hiervon hat die Gemeinde Gebrauch gemacht, dass die Ausnahmemöglichkeit für Beherbergungs-betriebe nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Giebelhalde Änderung“ ist. Es ist daher eine Befreiung von den Festsetzungen 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.
Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob der beantragten Befreiung zugestimmt wird. Nach Angaben in der Begründung des Antrags von Herrn Krämer befindet sich in der Nachbarschaft (Giebelhalde 17) schon eine Ferienwohnung. Dies sollte bei der Beurteilung berücksichtigt werden.

Die Beteiligung des angrenzenden Grundstückseigentümers ist gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO 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.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung, Alexander Krämer, Giebelhalde 19, 88138 Weißensberg, Nutzung einer Einliegerwohnung im UG als Ferienwohnung, auf der Fl. Nr. 880/31 der Gemarkung Weißensberg, Giebelhalde 19, in der Fassung vom 01.01.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 08.01.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

3. <u>Bekanntgaben und Anfragen:</u>

keine

Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin