

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 29. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 20.04.2023 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:40 Uhr
Sitzungsende: 19.54 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Herr Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführer: Frau Christa Albrecht

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Heiling Christian
Kaeß Markus
Wagner Daniela
Vogler Max

Entschuldigt:

Niederkrüger Maximilian und Vertreter Schmid Manfred

Sonstige Anwesende:

Ulrich Stock Lindauer Zeitung

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 28. Bauausschusssitzung vom 09.03.2022**

Die Niederschrift der 28. Bauausschuss-Sitzung vom 09.03.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

2. **Beratung und Beschlussfassung zu folgenden Anträgen**

2.1 **Bauantrag Nr. 027/2023**

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Reiner Lissek, Am Wolfsbach 9, 88138 Weißensberg

**Bauvorhaben: Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für
Futter und Maschinen**

Bauort: Fl. Nr. 903/3, Gmkg. Weißensberg, Römerstr. 76

Sachverhalt:

Das Vorhaben Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Futter und Maschinen befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur 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.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landwirtschaftsplan der Gemeinde Weißensberg weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) aus und steht somit einem privilegierten Bauvorhaben nicht entgegen. Die Betriebsdienstbarkeit wird das Amt für Landwirtschaft im Baugenehmigungsverfahren überprüfen.

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde nicht durchgeführt.

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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserversorgung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert

Gemeinderat Heiling berichtet, dass Herr Lissek ca. 100 Meter nach der Gemeindegrenze Weißensberg, auf baden-württembergischer Gemarkung im Ortsteil Hüttenweiler, ein landwirtschaftliches Gebäude unterhält. Er möchte diesem Vorhaben nicht zustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Reiner Lissek, Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Futter und Maschinen, auf der Fl. Nr. 903/3 der Gemarkung Weißensberg, Römerstr. 76, in der Fassung vom 30.03.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 31.03.2023), wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe erteilt, dass das Vorhaben betriebsdienlich ist und somit den Tatbestand der Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt.

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

2.2 Bauantrag Nr. 032/2023

Antrag auf Vorbescheid

Bauherr: Patrick Fassbender, Waldstraße 4, 88138 Weißensberg

**Bauvorhaben: Nutzungsänderung von einer auf drei Wohneinheiten,
Dachausbau zur dritten Wohneinheit mit Einbau einer Gaube
und Anbau einer Balkonanlage (EG/DG)**

Bauort: Fl. Nr. 49/4, Gmkg. Weißensberg, Waldstr. 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben Nutzungsänderung von einer auf drei Wohneinheiten (EG/DG), Dachausbau zur dritten Wohneinheit mit Einbau einer Gaube und Anbau an einer Balkonanlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weißensberg-West-Erweiterung“ in der Fassung vom 20.12.1993.

Nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und 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.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass auf diesem Grundstück ein Einzel- und Doppelhaus zulässig ist. Die Anzahl der Wohnungen wird dabei auf höchstens zwei beschränkt. Auch wird festgesetzt, dass die Gesamtbreite von Dachgauben maximal 3,00 m betragen darf und zum Ortgang hin ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten ist.

Durch das Vorhaben wird diesen Festsetzungen widersprochen, da eine dritte Wohneinheit geschaffen wird und die Breite der Schleppgaupe 6,00 m beträgt und auch der Abstand zum Ortgang nicht eingehalten wird. Daher bedarf es einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht berührt werden
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.

Folgende Befreiung wird beantragt:

- Einbau einer dritten Wohneinheit
- Abweichung Anordnung, Größe und Form der Gaupe

Der Antragssteller begründet die beantragte Befreiung wie folgt:

Im Sinne der Nachverdichtung des Ortskerns und flächensparender Wohnraumbeschaffung gliedert sich das Bauvorhaben in die umliegende Umgebung ein. Durch die Erhöhung des Kniestockes um 50 cm werden ohne Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange/bzw. Anforderungen des B-Planes Aufenthaltsraumflächen geschaffen, die eine dritte Wohneinheit ermöglichen. Die Schleppgaupe/Wiederkehr passt sich der bereits optisch gegliederten Fassade zur Waldstraße an.

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

Durch den Rückbau eines bestehenden Balkons und die Errichtung eines energetisch vom Hauptgebäude getrennten Balkonanlage im Süden des Wohnhauses fällt die Abstandsfläche minimal auf das Nachbargrundstück Fl. Nr. 49/3. Es handelt sich bei dem Nachbargrundstück um den gleichen Eigentümer. Die Abstandsflächenübernahme ist dem Bauantrag beigelegt.

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

Nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO wird beantragt von der Nachbarbeteiligung beim Vorbescheid-Antrag abzusehen.

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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserversorgung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert

Nach einer Diskussion im Gremium (kommt sehr wuchtig raus, sieht aus wie ein zusätzliches drittes Stockwerk, Gaube sehr mächtig, neue Parkplätze dicht an der Kurve ect.) sind sich aber alle einig, dieser Nachverdichtung im Innenbereich zuzustimmen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Patrick Faßbender, Nutzungsänderung von einer auf drei Wohneinheiten, Dachausbau zur dritten Wohneinheit mit Einbau einer Gaube und Anbau an einer Balkonanlage (EG/DG), auf der Fl. Nr. 49/4 der Gemarkung Weißensberg, Waldstraße 2, in der Fassung vom 04.04.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 11.04.2023), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

6

Nein-Stimmen:

0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

Vollzug der Baugesetze - Genehmigungsfreistellungsverfahren

Bürgermeister Kern berichtet, dass das Bauvorhaben von Herrn Rainer Wetzel in der Waldstr. 20, eingegangen bei der VG am 15.03.2023, Bauvorhaben: Anbau eines Kalt-Wintergartens an das bestehende Wohnhaus, Fl. Nr. 30/1, Gemarkung Weißensberg, der Genehmigungsfreistellung unterliegt.



Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin