zugestellt: .....

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift

über die öffentliche 36. Sitzung
des Bauausschusses Weißensberg am 22.02.2024
im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn:	19:40 Uhr
Sitzungsende:	19.55 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

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

Anwesend sind:

Heiling Christian	
Heinrich Volker	Vertreter von Bartl Ingrid
Kaeß Markus	
Niederkrüger Maximilian	
Wagner Daniela	
Vogler Max	

Entschuldigt:

Bartl Ingrid

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 35. Bauausschusssitzung vom 17.01.2024

Die Niederschrift der 35. Bauausschuss-Sitzung vom 17.01.2024 wird genehmigt.

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

2. Beratung und Beschlussfassung zu folgenden Anträgen

2.1 Bauantrag Nr. 005/2024:
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Markus Ganal, Schwatzen 36, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus für Betriebsleiter mit Einliegerwohnung
Bauort: Fl. Nr. 333/1, Gmkg. Weißensberg, Schwatzen

Sachverhalt:

Das Vorhaben Neubau Wohnhaus für Betriebsleiter mit Einliegerwohnung 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 einem Land- oder Forstwirtschaftsbetrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Das ehemalige Hofgebäude mit Wohnhaus (Schwatzen 38) wird oder ist bereits abgerissen. Es wurde im Jahr 1975 eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit einer Austragswohnung ausgestellt. Dieses Haus hat die Hausnummer Schwatzen 36 und liegt neben dem abzureißenden Hofgebäude.
Nun beantragt Herr Ganal aufgrund von Platzmangel ein weiteres Wohnhaus für Betriebsleiter mit Einliegerwohnung auf dem Nachbargrundstück mit der Flurnummer 333/1.

Wohnungen und Wohnhäuser landwirtschaftlicher Betriebe zählen zu den privilegierten Vorhaben. Rechtfertigungsgrund ist, dass der Wohnraum dem notwendigen Generationenwechsel zur Verfügung steht und damit verbunden auch dem landwirtschaftlichen Betrieb dient (Rd. Nr. 39 aa) zu § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Ernst-Zinkenahn-Bielenberg). Durch das Wohnhaus für

Betriebsleiter wird ermöglicht, dass der Betriebsleiter dauernd auf dem Hof anwesend ist.
Die Betriebsdienlichkeit wird das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten überprüfen, ob auch nach dem Abbruch der Hofstelle noch eine Landwirtschaft nachgewiesen werden kann.

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

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.

Bürgermeister Kern weist darauf hin, dass für diesen landwirtschaftlichen Betrieb bereits im Jahre 1975 ein landwirtschaftliches Wohnhaus mit einer Austragswohnung genehmigt worden ist. Es handelt sich heute um das Anwesen Schwatzen 36.
Das Neubauvorhaben sieht nunmehr eine Wohnfläche für den Betriebsleiter von 193,64 m² und eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von 40,30 m² vor. Im Dachgeschoß ist eine weitere Nutzfläche von 58,27 m² geplant. Bürgermeister Kern betont, dass eine Einliegerwohnung den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht erfüllt, da sie nicht dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Auch ist zu berücksichtigen, dass im bestehenden Anwesen Schwatzen 36 künftig eine leerstehende Austragswohnung existieren wird. Aus diesen Gründen hält er es für nicht rechtmäßig, für diese Einliegerwohnung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.
Gemeinderat Vogler vertritt die Auffassung, dass auf Grund der Betriebsgröße die Einliegerwohnung für einen Praktikanten oder Betriebshelfer notwendig sei.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Ganal Markus, Neubau Wohnhaus für Betriebsleiter mit Einliegerwohnung, Schwatzen, in der Fassung vom 08.12.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 16.01.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

2.2 Bauantrag Nr. 006/2024:
Antrag auf isolierte Ausnahme
Bauherr: Patrick Fassbender, Waldstraße 4, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Nutzung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung
Bauort: Fl. Nr. 49/4, Gmkg. Weißensberg, Waldstraße 2

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weißensberg-West-Erweiterung“, in der Fassung vom 20.12.1993. Die Gebietsart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 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 § 4 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 und hat die Auswahlmöglichkeiten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausgeschlossen. Daher ist die Ausnahmemöglichkeit für Beherbergungsbetriebe Bestandteil des Bebauungsplans „Weißensberg-West-Erweiterung“

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO ist 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.

Bürgermeister Kern erklärt, dass das Gremium bei der Genehmigung des Bauantrags für die Aufstockung davon ausgegangen ist, dass mit der weiteren 3. Wohnung neuer Wohnraum geschaffen wird. Der vorliegende Antrag sieht nun vor, dass eine Wohnung zu einer Ferienwohnung umgewandelt werden soll. Aufgrund der großen Wohnungsnot sieht Bürgermeister Kern die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sehr kritisch. Die Gemeinde sollte sich deshalb überlegen, ob künftig eine Umwandlung in Ferienwohnungen noch genehmigt werden sollte. Allerdings geht es hier um eine Zukunftsentscheidung, welche nicht auf den aktuellen Fall angewendet werden kann. Schließlich hat der Bauausschuss in der Vergangenheit in der Regel solchen Anträgen sein gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Ausnahme, Patrick Faßbender, Waldstraße 4, 88138 Weißensberg, Nutzung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung, auf der Fl. Nr. 49/4 der Gemarkung Weißensberg, Waldstraße 2, in der Fassung vom 17.01.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 17.01.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

2.3 Bauantrag Nr. 010/2024:

Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Gemeinde Weißensberg, Kirchstraße 13, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Nutzungsänderung des ehemaligen Brennereiraumes in eine Obdachlosenunterkunft
Bauort: Fl. Nr. 78, Gmkg. Weißensberg, Schulstraße 8

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung des ehemaligen Brennereiraumes in eine Obdachlosenunterkunft, befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist den Bereich als Fläche für den Gemeingebrauch aus.

Es handelt sich hier um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Nutzungsänderung des ehemaligen Brennereiraumes in eine Obdachlosenunterkunft wird eine Wohneinheit geschaffen. Der Gemeingebrauch ist dennoch gewahrt, da es sich um eine öffentliche

Einrichtung handelt und die Gemeinde bei Bedarf die Wohnung für Obdachlose in Anspruch nimmt.

Die Kommunen sind rechtlich verpflichtet, unfreiwillig obdachlose Menschen vorübergehend unterzubringen. Dies ist eine sogenannte ordnungsrechtliche Unterbringung. Derzeit befindet sich in dem Gemeindegebiet keine solche Unterkunft.

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 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 die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Bürgermeister Kern erklärt, dass sich das Thema mit der gemeinsamen Containerlösung für Obdachlose mit den Partnergemeinden Sigmarszell und Weißensberg nun erledigt hat. In Weißensberg gab es für einen Containerstandort keine Lösung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Gemeinde Weißensberg, Nutzungsänderung des ehemaligen Brennereiraumes in eine Obdachlosenunterkunft, Schulstraße 8, in der Fassung vom 10.01.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 30.01.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

2.4 Antrag auf Baugenehmigung:

Bauherr: Zemann GbR, Moosweg 1, 88147 Achberg
Bauvorhaben: Abbruch Fahrsilo und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinengarage mit landwirtschaftlicher Betriebsleierwohnung
Bauort: Teilfläche Fl. Nr. 505, Gmkg. Weißensberg, Moosweg

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde Achberg hat Herr Zemann das Vorhaben, Abbruch Fahrsilos und Neubau landwirtschaftliche Maschinengarage mit landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung beantragt.
Das Vorhaben liegt größtenteils auf dem Flurstück 1604/1 der Gemarkung Achberg und nur ein geringer Teil auf dem Flurstück 505 der Gemarkung

Weißensberg. Aufgrund dessen Bittet das Landratsamt Ravensburg um die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens der Gemeinde Weißensberg für das Bauvorhaben.

Das Grundstück Fl. Nr. 1604/1 der Gemarkung Weißensberg liegt 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 einem land- oder forstwirtschaftsbetrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Die angrenzenden Nachbarn wurden nach Angaben in den Unterlagen beteiligt.

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.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Zemann Klaus, Abbruch Fahrsilo und Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinengarage mit landwirtschaftlicher Betriebsleiterwohnung, Moosweg, in der Fassung vom 27.11.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 05.01.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen für den Teil auf der Gemarkung Weißensberg erteilt.

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

3. Bekanntgaben und Anfragen:

keine

Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin