

## **Gemeinde Weißensberg**

### **Niederschrift über die öffentliche 34. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 14.12.2023 im Sitzungsraum des Rathauses Weißensberg, Kirchstr. 13, 88138 Weißensberg**

Sitzungsbeginn: 19:40 Uhr  
Sitzungsende: 19.51 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

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

Anwesend sind:

Bartl Ingrid	
Göhl Fabian	Vertreter von Heiling Christian
Niederkrüger Maximilian	
Steur Martin	Vertreter von Kaeß Markus
Wagner Daniela	
Vogler Max	

Entschuldigt:

Heiling Christian  
Kaeß Markus

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 33. Bauausschusssitzung vom 12.10.2023**

Die Niederschrift der 33. Bauausschuss-Sitzung vom 12.10.2023 wird genehmigt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>6</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>
	<b>Enthaltungen:</b>	<b>1</b>

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

2.1 **Ergänzung zu Bauantrag Nr. 078/2023:**

**Hier: neuer Stellplatznachweis**

**Bauherr: Gabriele Christina Conrad, Schulweg 12, 65510 Idstein**

**Bauvorhaben: Abbruch und Wiederaufbau mit 2 Wohneinheiten**

**Bauort: Fl. Nr. 900/3, Gmkg. Weißensberg, Im Brunnacker 3**

**Sachverhalt:**

In der Bauausschusssitzung vom 12.10.2023 wurde das Vorhaben Abbruch und Wiederaufbau mit zwei Wohneinheiten der Frau Conrad behandelt.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (§ 2 Abs. 7 Stellplatzsatzung. Mit dem geplanten Vorhaben sind aufgrund der zwei Wohneinheiten insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen.

Der Stellplatznachweis wurde auch dem Bauantrag beigefügt, jedoch befanden sich die Stellplätze je Wohneinheit hintereinander. Dies entspricht nicht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Es können von den Vorschriften dieser Satzung nach Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 12.10.2023 zwar dem Bauvorhaben zugestimmt, aber der Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht.

Nun hat Frau Conrad einen neuen Stellplatznachweis eingereicht. Die Stellplätze sollen auf der Privatstraße im Brunnacker errichtet werden. Da es sich um eine Privatstraße handelt spricht grundsätzlich nichts dagegen.

Die Stellplätze werden in Form von einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Eine Unterschriftenliste über die Zustimmungen für die Grunddienstbarkeit auf der Privatstraße der Miteigentümer wurde dem Stellplatznachweis beigefügt.

Frau Bartl sieht evtl. Probleme in der Breite der Straße, diese sollte durch die neu zu errichtenden Parkplätze an der Seite nicht verschmälert werden. Der Landwirt, der die angrenzenden Felder gepachtet hat, fährt auch über diese Straße zur Bewirtschaftung der Felder.

Bürgermeister Kern macht darauf aufmerksam, dass es sich hier um eine Privatstraße handelt. Die Eigentümer haben dem Antrag für die Errichtung der Stellplätze auf der Erschließungsstraße schriftlich zugestimmt.

**Beschluss:**

Dem Stellplatznachweis auf der Privatstraße im Brunnacker, Gabriela Christiana Conrad, auf der Fl. Nr. 851/3 der Gemarkung Weißensberg, Im Brunnacker, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja-Stimmen:**

**6**

**Nein-Stimmen:**

**1**

**2.2 Bauantrag Nr. 106/2023:**

**Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherren: Franziska und Markus Kaeß, Rothkreuz 39,  
88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Neubau Wohnhaus**

**Bauort: Fl. Nr. 59, Gmkg. Weißensberg, Kirchstraße**

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben Neubau Wohnhaus liegt im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Fl. Nr. 59“ in der Fassung vom 28.08.2023.

Durch die Einbeziehungssatzung werden nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen, wenn diese Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. So werden die Grenzen für im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt.

Hier wurde das Flurstück 59 einbezogen zu den bebauten Ortsteilen und zählt nun als Innenbereich.

Innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Das Vorhaben Neubau Wohnhaus fügt sich in die nähere Umgebung ein, die Erschließung ist gesichert und die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung werden eingehalten.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. In dem Neubau des Wohnhauses sollen zwei Wohnungen eingebaut werden. Es sind daher insgesamt vier Stellplätze nachzuweisen. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Stellplatznachweis beigelegt.

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

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Kaeß Franziska und Markus, Neubau eines Wohnhauses, auf der Fl. Nr. 59 der Gemarkung Weißensberg, Kirchstraße, in der Fassung vom 23.10.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 23.11.2023), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

<b>Abstimmungsergebnis:</b>	<b>Ja-Stimmen:</b>	<b>7</b>
	<b>Nein-Stimmen:</b>	<b>0</b>

## **2.3 Bauantrag Nr. 107/2023:**

### **Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherr: Reiner Lissek, Am Wolfsbach 9, 88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Sanierung des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes für Futter-/Maschinenlager und Stallnutzung**

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

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben Sanierung des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes für Futter und Maschinenlagerung und Stallnutzung 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.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme soll

- der Turm auf dem Dach abgebrochen,
- die Höhe des Kamins verringert,
- die Dachdeckung erneuert
- die Fassadenverkleidung mit Trapezblech erneuert sowie
- die Fassade durch den Einbau von neuen Fenstern verändert werden.

Diese Maßnahmen wären alle grundsätzlich verfahrensfrei möglich. Nach Rücksprache mit Herrn Damm von der Bauverwaltung des Landratsamtes Lindau, wurden vermutlich aufgrund des Alters und dem Zustand des Gebäudes mehrere tragende Teile und Balken ausgetauscht. Dadurch wurde die Maßnahme genehmigungspflichtig.

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

Entscheidend für die Genehmigungsfähigkeit ist die Frage, ob das Gebäude einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Dies zu prüfen, ist Aufgabe des staatlichen Bauamtes beim Landratsamt bzw. des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Tourismus.

### **Beschluss:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Reiner Lissek, Sanierung des best. landwirtschaftlichen Gebäudes für Futter- und Maschinenlager und Stallnutzung, auf der Fl. Nr. 903/3 der Gemarkung Weißensberg, Römerstr. 76, in der Fassung vom 27.11.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 01.12.2023), 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: 7**  
**Nein-Stimmen: 0**

### **3. Bekanntgaben und Anfragen:**

Keine

Gemeinderat Weishaupt verweist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Weißensberg und bemängelt, dass beim Kauf einer Wohnung in der neuen Wohnanlage in Rothkreuz nicht zwingend ein oder zwei Parkplätze käuflich erwerben werden müssen. Jeder Eigentümer oder Mieter sollte aus Sicht von Herrn Weishaupt verpflichtet werden, entsprechende Parkplätze entweder zu kaufen oder zu mieten.

Bürgermeister Kern sichert dem Gremium zu, dass diese Frage von Seiten der Verwaltung geprüft wird.

Gemeinderat Göhl, welcher eine Reihe von Wohnungen in der Wohnanlage Rothkreuz gebaut hat, wirft ein, dass die Stellplätze beim Bau nachzuweisen sind. Es sei jedoch nicht Pflicht, für die Eigentümer oder Mieter, die Stellplätze zu kaufen oder zu mieten.

Gemeinderat Steuer stellt die Frage, warum die Parkplätze in der Tiefgarage dieser Wohnanlage hintereinander angeordnet sein dürfen. Schließlich sei beim Antrag 2.1 der heutigen Sitzung dieser Tatbestand als nicht zulässig erachtet worden.

Bürgermeister Kern wird auch diese Frage von Seiten der Verwaltung klären lassen.



Hans Kern  
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht  
Schriftführerin