zugestellt: .....

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift

über die öffentliche 33. Sitzung
des Bauausschusses Weißensberg am 12.10.2023
im Sitzungsraum des Rathauses Weißensberg, Kirchstr. 13, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn:	18:45 Uhr
Sitzungsende:	18.53 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
Kaeß Markus	
Niederkrüger Maximilian	
Wagner Daniela	
Vogler Max	

Entschuldigt:

Heiling Christian

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 32. Bauausschusssitzung vom 24.08.2023

Die Niederschrift der 32. Bauausschuss-Sitzung vom 24.08.2023 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**4**
	Nein-Stimmen:	**0**
	Enthaltungen:	**3**

2. Beratung und Beschlussfassung zu folgenden Anträgen

2.1 Bauantrag Nr. 078/2023
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Gabriela Christina Conrad, Schulweg 12, 65510 Idstein
Bauvorhaben: Abbruch und Wiederaufbau mit 2 Wohneinheiten
Bauort: Fl. Nr. 900/3, Gemarkung Weißensberg, Im Brunnacker 3

Sachverhalt:

Das Vorhaben Abbruch und Wiederaufbau mit 2 Wohneinheiten 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.

Bei dem geplanten Vorhaben wird das gesamte bestehende Wohnhaus bis auf das Untergeschoss abgerissen und wird um 2,9 m höher als das Bestandsgebäude. Insgesamt ist das neue Wohnhaus 9,7 m hoch.
In dem Neubau kommt ein zusätzliches Vollgeschoss hinzu, sodass das Wohnhaus zwei Vollgeschosse hat. Bei dem Dachgeschoss handelt es sich nach dem beiliegenden Nachweis der Zwei-Geschossigkeit um kein weiteres Vollgeschoss. Das Treppenhaus befindet sich komplett außerhalb des Hauptgebäudes.

Die umliegenden Wohnhäuser haben alle eine Höhe zwischen 8 und 10 Meter, jedoch nur 2-geschossig. Das geplante Vorhaben fügt sich dennoch in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Mit dem geplanten Vorhaben sind insgesamt 4 Stellplätze nachzuweisen, je Wohneinheit 2 Stellplätze. Der Stellplatznachweis wurde auch dem Bauantrag beigefügt, jedoch befinden sich die Stellplätze je Wohneinheit hintereinander.
Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung müssen die Stellplätze ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein (§ 2 Abs. 7 Stellplatzsatzung). Dies ist hier nicht gewahrt. Es können von den Vorschriften dieser Satzung nach Art. 63 BayBO Abweichungen durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Die Begründung für die geplante Stellplätze hintereinander ist die Anordnung der Stellplätze in der Tiefgarage von den Mehrfamilienhäusern in Rothkreuz, da in der Tiefgarage die Stellplätze auch zum Teil hintereinander angeordnet sind. Hier gilt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der die Stellplätze so vorsieht und so auch genehmigt wurde. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist höherrangig als die Stellplatzsatzung.
Für den Fall von Familie Conrad ist die Stellplatzsatzung anzuwenden und kann nicht mit der Anordnung der Stellplätze in der Tiefgarage verglichen und gleichgestellt werden.

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wurde durchgeführt.
Die Zufahrt ist über den Privatweg „Im Brunnacker“ Fl. Nr. 851/3 der Gemarkung Weißensberg gesichert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Bürgermeister Kern weist ausdrücklich nochmals darauf hin, dass die nachzuweisenden KFZ-Stellplätze nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung entsprechen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung sowie der Abweichung zur Stellplatzsatzung, Gabriela Christiana Conrad, Abbruch und Wiederaufbau mit 2 Wohneinheiten, auf der Fl. Nr. 900/3 der Gemarkung Weißensberg, Im Brunnacker 3, in der Fassung vom 27.08.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 28.08.2023), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt, mit der Maßgabe, dass die Abweichung von der Stellplatzsatzung nicht genehmigt wird.

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

2.2 Bauantrag Nr. 081/2023:
Antrag auf Vorbescheid
Bauherr: Christoph Ganal Grundstücksverwaltung GbR, Schwatzen 44, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Umnutzung einer Gattersäge in Kulturbetrieb und Mosterei-Erweiterung mit Saisonarbeiterwohnung
Bauort: Fl. Nrn. 327 und 327/1, Gmkg. Weißensberg, Schwatzen 48

Sachverhalt:

Das Vorhaben Umnutzung einer Gattersäge in Kulturbetrieb und Mosterei Erweiterung mit Saisonarbeiterwohnung liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwatzen“ in der Fassung vom 13.11.2014.

Der betroffene Bereich wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 1, Gebietsart GE_{e1} nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben 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, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Für innerhalb des "Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen 1" zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende, zulässigerweise errichtete Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 327 und 327/3 können Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Erweiterung der Summe der Wohnflächen dieser Wohnungen innerhalb des Gebietes ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Innerhalb des Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen 1 (GEe1) sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten: tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m2, nachts (22 - 06 Uhr): 47 dB(A)/m2.

folgende Fragen sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

- In der bestehenden Kellerdecke befinden sich eine nutzungsbedingte gelerieentsprechende Deckenöffnung. In der früheren genehmigten Bestandsnutzung war die Öffnung des Spanabfalls in den Späne Bunker. In der neuen Nutzung dient die Öffnung der überraumhohen Mostfässern. Durch die Galerie sind die beiden Geschoßebenen verbunden und bilden so eine Nutzungseinheit. Es ist daher eine Abweichung nach Art. 29 Abs. 4 BayBO.

- Ist ein Blitzschutz notwendig

- Ist die geplante Nutzungsänderung aus Sicht des Immissionsschutzes genehmigungsfähig.

Es sollte grundsätzlich berücksichtigt werden, dass durch die eigentlich geplante Änderung des Teilbereichs GE e1 des BP „Schwatzen" in ein Mischgebiet bereits eine Stellungnahme des Immissionsschutzes vorliegt.
Dieser Stellungnahme ist zu entnehmen, dass aufgrund des Straßenverkehrslärmimmissionen der A96 und L320 erhebliche Bedenken für Wohngebäude und Büros bestehen und diese Flächen dafür nicht geeignet sind.
Es sollte daher nach Empfehlung des Immissionsschutzes die Festsetzungen des Gewerbegebiets ohne Betriebsleiterwohnung beibehalten werden.

Durch das geplante Vorhaben ist eine Wohnung für Saisonarbeiter geplant, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.
Der Mosterei Betrieb soll im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss erweitert werden und für die Herstellung und den Vertrieb/Verkauf von Saft- und Mostprodukte dienen.
In dem Hochparterre und dem Galeriegeschoss ist ein Kulturbetrieb geplant. Dieser besteht zum Teil aus dem Heimatstüble, hier ist der Träger die Gemeinde Weißensberg und der übrige Kulturbetrieb soll mit veranstaltungsbezogenem, nichtöffentlichem Schankbetrieb für Hochzeiten, Kulturveranstaltungen, etc. benutzt werden.

Es sind keine, lediglich notwendige Maßnahmen im Zuge der Nutzungsänderung, eine interne Brandalarmierungsanlage, die Ertüchtigung der östlichen Treppe Hochparterre-EG als 2. Rettungsweg und die Ertüchtigung der Verglasung in der Trennwand zwischen Saisonarbeiterwohnung und Gebäudeteil ´Wohnhaus´ in Bandschutzverglasung geplant.

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wurde durchgeführt.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, geltend für die Gemeinde Weißensberg sind für das geplante Vorhaben insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen.
Ein entsprechender Nachweis ist dem Bauantrag beigelegt.

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 empfiehlt, den Antrag zu vertagen, nachdem eine Reihe von Fragen aufgeworfen werden, die wir als Gemeinde nicht beantworten können. Das Landratsamt Lindau (B) als Baugenehmigungsbehörde sollte im Vorfeld zu den gestellten Fragen Stellung nehmen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Christoph Ganal Grundstücksverwaltung GbR, Umnutzung einer Gattersäge in Kulturbetrieb und Mosterei Erweiterung mit Saisonarbeiterwohnung, auf der Fl. Nr. 327 und 327/1 der Gemarkung Weißensberg, Schwatzen 48, in der Fassung vom 11.09.2023 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 13.09.2023), wird vertagt. Das Landratsamt Lindau (B) wird gebeten, zu den aufgeworfenen Fragen Stellung zu nehmen.

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

3. Bekanntgaben und Anfragen:

keine

Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin