



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 15. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 21.10.2021 um 19:10 Uhr
In der Turnhalle im Haus des Gastes in Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Jörg Agthe

Anwesend sind:

Breyer, Paul
Gsell, Theresia
Krepold, Bernhard (betritt den Saal um 19:15 Uhr)
Miller, Rene
Kurzemann, Norbert (als Vertreter für Seigerschmidt, Sebastian)

Entschuldigt sind: Rädler, Martin (gesundheitliche Gründe) – nicht vertreten
Seigerschmidt, Sebastian (gesundheitliche Gründe)

Unentschuldigt sind: Hartmann, Jürgen (Stellvertreter von Rädler, Martin)

Schriftführerin:

Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende:

Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell, Herr Patrick Eisenla



Erster Bürgermeister Jörg Agthe eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt BM Agthe bekannt, dass diese 15. öffentliche Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell unter den aktuell geltenden Corona-Bestimmungen der Bayerischen Staatsregierung stattfindet und erläutert die Details. Weiter gelte für die gesamte Sitzung, dass die Abstandsregelungen in der geschaffenen Sitzordnung zu wahren sind und auf den Wegen im Haus des Gastes eine Mund- und Nasenbedeckung zu tragen ist. Desinfektionstücher und -mittel sollen entsprechend den Vorschriften genutzt werden. Aufgrund der derzeitigen Infektionslage, kann am Sitzplatz auf das Tragen einer Mund- und Nasenbedeckung verzichtet werden. Sofern Gremiumsmitglieder oder BürgerInnen sich dazu entscheiden, dennoch eine Mund- und Nasenbedeckung zu tragen, sollte/darf diese (zur besseren Verständlichkeit) bei Wortmeldung abgenommen werden.

Herr Agthe teilt weiter mit, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarzell für die Protokollführung tonaufgezeichnet werde. Er fragt, ob es Einwände von Seiten des Bauausschusses, der Presse oder der Bürgerschaft gegen eine Tonaufzeichnung der Sitzung gebe. Es werden keine Einwände erhoben.

Tagesordnung -öffentlicher Teil:

1. Genehmigung der Niederschriften vom 16.09.2021
2. Bauantrag Nr. 089/2021
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Einbau einer Dachterrasse
Bauort: Fl. Nr. 552/5, Gmkg. Bösenreutin, Hangnachstraße 3
3. Bauantrag Nr. 096/2021
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 176/17, 176/18, Gmkg. Sigmarzell, Auf der Scheibe
4. Bauantrag Nr. 097/2021
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 176/14, 176/15, 176/16, 176/17, Gmkg. Sigmarzell, Auf der Scheibe
5. Bauantrag Nr. 098/2021
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Neubau einer Gaube in ein Bestandsgebäude
Bauort: Fl. Nr. 780, Gmkg. Niederstaußen, Hölzlers 2b
6. Bauantrag Nr. 099/2021
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
Bauort: Fl. Nr. 17/2, Gmkg. Niederstaußen, Allgäustraße 49

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 5
Beginn der Sitzung: 19:10 Uhr

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 16.09.2021**

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 16.09.2021 noch Fragen oder Änderungsbedarf gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 16.09.2021.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

**TOP 2 Bauantrag Nr. 089/2021
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Einbau einer Dachterrasse
Bauort: Fl. Nr. 552/5, Gmkg. Bösenreutin, Hangnachstraße 3**

BM Agthe reicht den Bauausschussmitgliedern die Bauantragsmappe zur Einsicht. Er erläutert die Besonderheiten der Bebauung im Außenbereich und verweist auf die von der Gemeinde Sigmarszell erlassene Außenbereichssatzung. Anschließend erläutert er das Bauvorhaben anhand der Sitzungsvorlage.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Einbau einer Dachterrasse, liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hangnach“ i. d. F. v. 21.07.2010. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die Gemeinde Sigmarszell hat nach § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB von der Ermächtigung Gebrauch gemacht, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über die Flächen von Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Eine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB, abgesehen der genannten in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, stehen dem beantragten Bauvorhaben nicht entgegen.

Die angrenzenden Grundstückeigentümer wurden beteiligt. Mit ihrer Unterschrift bestätigten sie, dass keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen.

Herr Bernhard Krepold betritt den Sitzungssaal (19.15 Uhr).



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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.

Herr BM Agthe teilt mit, dass es sich gemäß den Bauantragsunterlagen bei der beantragten Dachterrasse um eine Negativgaube handele. Diese trete somit nicht nach außen hervor. Den Unterlagen zufolge werde ein bereits bestehender aber noch ungenutzter Dachbereich oberhalb der Garagen durch die Negativgaube nutzbar gemacht. Er fragt, ob es hierzu noch Fragen aus dem Bauausschuss gibt.

Nachdem seitens des Gremiums keine Fragen oder Einwände vorliegen, kommt es zur Verlesung des Beschlussvorschlags und anschließend zur Abstimmung.



Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Zwetti Martina, Einbau einer Dachterrasse, auf der Fl. Nr. 552/5 der Gemarkung Bösensreutin, Hangnachsstraße 3, in der Fassung vom 06.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 3****Bauantrag Nr. 096/2021****Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung****Bauvorhaben: Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen****Bauort: Fl. Nrn. 176/17, 176/18, Gmkg. Sigmarszell, Auf der Scheibe**

BM Agthe erläutert die Vorgeschichte des Sachverhalts:

Die ursprüngliche Bauantragsgenehmigung erfolgte im Kalenderjahr 2009. Sofern im Anschluss keine entsprechende Bebauung erfolgt, ist nach 4 Jahren eine Verlängerung der Baugenehmigung erforderlich. Danach ist diese alle 2 Jahre neu zu beantragen. Die Verlängerung der Baugenehmigung kann theoretisch so lange immer wieder aufs Neue beantragt werden, solange sich nicht in der Rechtslage etwas ändert.

Im Anschluss erläutert BM Agthe den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplanteilauflhebung und -änderung „Auf der Scheibe II“ i. d. F. v. 15.04.2002.

Nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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.

Folgende Befreiungen wurden mit Erteilung der Baugenehmigung erteilt:

- Unterschreitung der zulässigen Erdgeschossfussbodenhöhe
- Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer
- Farbe der Dacheindeckung

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die Verlängerung der Baugenehmigung sowie der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan sprechen.

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 Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



BM Agthe fragt, ob es hierzu noch Fragen aus dem Bauausschuss gibt.

Nachdem seitens des Gremiums keine Fragen oder Einwände vorliegen, kommt es zur Verlesung des Beschlussvorschlags und anschließend zur Abstimmung über die Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung von Frau Dr. Elisabeth König, Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen (AZ 31-6024-00524/09), auf den Fl. Nrn. 176/17, 176/18 der Gemarkung Sigmarszell, Auf der Scheibe, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0



TOP 4 Bauantrag Nr. 097/2021
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 176/14, 176/15, 176/16, 176/17, Gmkg. Sigmarszell, Auf der Scheibe

BM Agthe erläutert die Vorgeschichte des Sachverhalts: Ebenso wie bei TOP 3 erfolgte die ursprüngliche Bauantragsgenehmigung im Kalenderjahr 2009. Auch hier war nach 4 Jahren eine Verlängerung der Baugenehmigung erforderlich, welche alle 2 Jahre neu zu beantragen ist. Im Anschluss erläutert BM Agthe den Sachverhalt anhand der Sitzungsvorlage.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Bebauungsplanteil aufhebung und -änderung „Auf der Scheibe II“ i. d. F. v. 15.04.2002.

Nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit 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.

Folgende Befreiungen wurden mit Erteilung der Baugenehmigung erteilt:

- Unterschreitung der zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe
- Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer
- Farbe der Dacheindeckung

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die Verlängerung der Baugenehmigung sowie der damit verbundenen Befreiungen vom Bebauungsplan sprechen.

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 Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.



Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Nachdem seitens des Gremiums keine Fragen oder Einwände vorliegen, kommt es zur Verlesung des Beschlussvorschlags und anschließend zur Abstimmung über die Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung von Frau Dr. Elisabeth König, Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen (AZ 31-6024-00523/09), auf den Fl. Nrn. 176/14, 176/15, 176/16, 176/17 der Gemarkung Sigmarszell, Auf der Scheibe, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 5

Bauantrag Nr. 098/2021

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Neubau einer Gaube in ein Bestandsgebäude

Bauort: Fl. Nr. 780, Gmkg. Niederstauen, Hölzlers 2b

BM Agthe reicht den Bauausschussmitgliedern die Bauantragsmappe zur Einsicht und erläutert das Bauvorhaben anhand des Sachverhalts.

Sachverhalt:



Das Vorhaben, Neubau einer Gaube in ein Bestandsgebäude, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus, wodurch öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt werden.

Die angrenzenden Grundstückseigentümer wurden beteiligt. Mit ihrer Unterschrift bestätigten sie, dass keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen.

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 durch Kleinkläranlage.



BM Agthe erläutert auf Nachfrage, dass einzelne Aufenthaltsräume im Dachgeschoss verfahrensfrei sein können, nicht jedoch die Schaffung einer Küche oder eines Badezimmers, denn dies würde auf eine zusätzliche Wohneinheit hindeuten. Die vorliegenden Pläne würden lediglich den Neubau einer Gaube im Dachgeschoss ausweisen und kein Bad und keine Küche. Bei keiner zusätzlichen Wohneinheit wäre keine zusätzliche Belastung



des Außenbereichs durch zusätzlichen Verkehr und weitere Parteien zu erwarten.

Nachdem seitens des Gremiums keine weiteren Fragen bestehen, kommt es zur Verlesung des Beschlussvorschlags und anschließend zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Reis Manfred, Neubau einer Gaube in ein Bestandsgebäude, auf der Fl. Nr. 780 der Gemarkung Niederstaufen, Hölzlers 2b, in der Fassung vom 24.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 6

Bauantrag Nr. 099/2021

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten

Bauort: Fl. Nr. 17/2, Gmkg. Niederstaufen, Allgäustraße 49

BM Agthe reicht den Bauausschusmitgliedern die Bauantragsmappe zur Einsicht und erläutert das Bauvorhaben anhand des Sachverhalts.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Dorfgebiet aus.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für zwei Wohneinheiten sind nach gemeindlicher Stellplatz- und Garagensatzung vier Parkplätze zu errichten. Der Stellplatznachweis wurde in den Bauplänen erbracht.

Die Abstandsflächen können einhalten werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerische Bauordnung – BayBO).

Die angrenzenden Grundstückeigentümer wurden beteiligt. Mit ihrer Unterschrift bestätigten sie, dass keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.



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 Mischsystem gesichert.



BM Agthe teilt dem Gremium ergänzend mit, dass ihn vor der Sitzung die Frage erreicht habe, ob sich das Flachdach des Vorhabens einfüge. Er könne diese Frage aufgrund der besonderen Lage neben der historischen Villa (Allgäustraße 49, 88138 Sigmarszell) verstehen. Nachdem das Vorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch liegt und baurechtlich entsprechend zu beurteilen ist, fügt sich das Vorhaben ein, da nach der einschlägigen Rechtskommentierung die Dachform kein Beurteilungskriterium hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich darstellt. Anders würde es sich verhalten, wenn die Villa unter Denkmalschutz stünde. Dann wäre das Denkmalamt zu beteiligen. Im Katasterprogramm sei aber kein Denkmalschutz für die Villa vermerkt. Nach Abschluss seiner Erläuterungen erkundigt sich BM Agthe nach Fragen seitens des Gemeinderats.

Ein Bauausschussmitglied möchte wissen, ob die im Lageplan eingezeichneten Stellplätze dem Bauvorhaben zugeordnet sind, oder ob diese auch vom Bestands-Nachbargebäude genutzt werden. Das Ratsmitglied gibt zu bedenken, dass es dann zu wenige Stellplätze wären. Auch aktuell würden



die Bewohner der Villa (Allgäustraße 49, 88138 Sigmarszell) schon in der Pfarrer-Wolfgruber-Straße parken.

BM Agthe schlägt vor, falls das Gremium es wünscht, in den Beschlussvorschlag einen entsprechenden Prüfvermerk für die Baugenehmigungsbehörde des Landratsamtes aufzunehmen. Dann wäre eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen sichergestellt.

Der Antragsteller, Herr Patrick Eisenla, bittet um das Wort.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, dem Antragsteller, Herrn Patrick Eisenla, das Wort zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Herr Eisenla gibt bekannt, dass für die derzeit insgesamt 3 Wohneinheiten im Bestand 3 Stellplätze und 4 Garagen zur Verfügung stünden.

BM Agthe fragt, ob der Prüfvermerk vom Bauausschuss dennoch gewünscht werde.

Das Gremium hält die Zusicherung der ausreichenden Stellplätze durch Herrn Eisenla für ausreichend, sodass ein eigener Prüfvermerk nicht erforderlich sei zumal das Landratsamt diesen Punkt prüfe.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Einwände vorliegen, kommt es zur Verlesung des Beschlussvorschlags und anschließend zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Eisenla Patrick, Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, auf der Fl. Nr. 17/2 der Gemarkung Niederstaußen, Allgäustraße 49, in der Fassung vom 29.09.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:33 Uhr beendet.

Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

Bianka Stiefenhofer
Schriefführerin