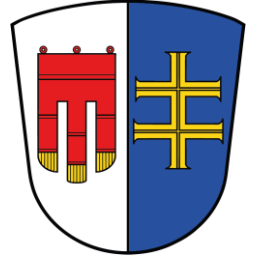


GEMEINDE WEIßENSBERG

in der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell
Landkreis Lindau (Bodensee)



Niederschrift über die öffentliche Sitzung

3. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg

<u>Gremium:</u>	Bauausschuss Weißensberg
<u>Sitzungsort:</u>	Sitzungszimmer Rathaus Weißensberg
<u>am:</u>	16. Juli 2026
<u>Beginn:</u>	19:30 Uhr
<u>Ende:</u>	19:50 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	Erster Bürgermeister Ralph Schielin
<u>Zahl der Mitglieder:</u>	7, davon anwesend 7
<u>Anwesend:</u>	Gemeinderat Dipl. Wirtsch. Ing. FH Fabian Göhl Gemeinderat Markus Kaeß Gemeinderat Andreas Lindenmüller Gemeinderat Maximilian Niederkrüger Gemeinderätin Christina Potzmann Gemeinderätin Daniela Wagner, Vertreterin von Mayer Christian
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeinderat Christian Mayer
<u>Außerdem anwesend:</u>	Herr Ulrich Stock, Lindauer Zeitung
<u>Schriftführer:</u>	Albrecht Christa

Die Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) bzw. Art 47 (3) GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die 2. öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.06.2026
2. Bauantrag Nr. 055/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherrin: Stefan Ambrosius, Leiblachstraße 20, 88138 Sigmarzell
Bauvorhaben: Anbau eines Wohngebäudes mit Kfz-Werkstatt an best. Bestandsgebäude, Umnutzung des EG von Stallungen zu Gewerbeeinheiten, Teilumnutzung 1. OG von Produktionsflächen in Büroflächen in best. Gewerbeeinheit
Bauort: Fl. Nr. 1019/3 und 3/11, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 71 und 73
3. Bauantrag Nr. 056/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauherr: Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg
Bauvorhaben: Einbau von Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, sowie Abbruch und Erneuerung des Wintergartens
Bauort: Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 57
4. Bekanntgaben und Anfragen

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die 2. öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.06.2026

Die Niederschrift der 2. öffentlichen Bauausschuss-Sitzung vom 18.06.2026 ist dem Gremium mit der Ladung zugegangen.

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

2. Bauantrag Nr. 055/2026 Antrag auf Baugenehmigung Bauherrin: Stefan Ambrosius, Leiblachstraße 20, 88138 Sigmarszell Bauvorhaben: Anbau eines Wohngebäudes mit Kfz-Werkstatt an best. Bestandsgebäude, Umnutzung des EG von Stallungen zu Gewerbeeinheiten, Teilumnutzung 1. OG von Produktionsflächen in Büroflächen in best. Gewerbeeinheit Bauort: Fl. Nr. 1019/3 und 3/11, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 71 und 73

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Anbau eines Wohngebäudes mit Kfz-Werkstatt an best. Bestandsgebäude, Umnutzung des EG von Stallungen zu Gewerbeeinheiten, Teilumnutzung 1. OG von Produktionsflächen in Büroflächen in best. Gewerbeeinheit, liegt im unbeplanten Innenbereich und beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist den betroffenen Bereich als Gewerbliche Baufläche (GE nach der Baunutzungsverordnung) aus.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und der Umgebungsbebauung einem Gewerbegebiet, in dem sich die bauplanungsrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO (Baunutzungsverordnung) richtet. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind in einem solchen vorgeschriebenen Rahmen Gewerbebetriebe, sowie andere gebietsverträgliche Nutzungen zulässig.

Nicht betriebsbezogene Wohnung sind in einem solchen Gebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise können nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Aus dem Bauantrag geht nicht hervor, wie die Wohnungen genutzt werden sollen. Die Kfz-Werkstatt im Untergeschoss und die Umnutzung der Stallungen zur Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie auch die Teilumnutzung des 1. OG von Produktionsflächen in Büroflächen sind in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO).

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.

Es wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben zu erteilen und die Entscheidung dem Landratsamt Lindau als untere Bauaufsichtsbehörde zu überlassen.

Bürgermeister Schielin schlägt dem Gremium vor, die abschließende Bewertung dem Landratsamt Lindau (B) zu überlassen. Vor diesem Hintergrund wird er dem Vorhaben zustimmen. Gemeinderat Kaeß empfindet das oberste Stockwerk als zu wuchtig, überlässt aber die Entscheidung dem Landratsamt. Das Gremium ist mehrheitlich für dieses Bauvorhaben. Es sei ein florierendes Unternehmen. Die Schaffung von Wohnraum für Mitarbeitende wird als sehr positiv und zukunftsorientiert wahrgenommen.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Stefan Ambrosius, Leiblachstraße 20, 88138 Sigmarszell, Anbau eines Wohngebäudes mit Kfz-Werkstatt an best. Bestandsgebäude, Umnutzung des EG von Stallungen zu Gewerbeeinheiten, Teilumnutzung 1. OG von Produktionsflächen in Büroflächen in best. Gewerbeeinheit, auf der Fl. Nr. 1019 und 3/11 der Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 71 und 73, in der Fassung vom 07.05.2026 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 18.06.2026), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

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

3. Bauantrag Nr. 056/2026

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Einbau von Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, sowie Abbruch und Erneuerung des Wintergartens

Bauort: Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 57

Sachverhalt:

Das Vorhaben Einbau von Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschosses, sowie Abbruch und Neubau des Wintergartens liegt im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Giebelhalde-Süd“ in der Fassung 24.05.1995.

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.

Der Bebauungsplan setzt max. 2 Vollgeschosse fest. Durch den Einbau von Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschosses eingebaut. Dadurch entsteht ein weiteres Vollgeschoss. Das Gebäude hat vor dem Umbau bereits 2 Vollgeschoss. Nach dem Umbau würde das Gebäude insgesamt 3 Vollgeschosse aufweisen. Zudem wird die festgesetzte Baugrenze durch den Wintergarten überschritten. In dem Bereich des Grundstücks setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest, welche mit dem geplanten Vorhaben ebenfalls nicht eingehalten wird. Nach der festgesetzten Geschossflächenzahl beträgt die Geschossfläche 366 m². Das Vorhaben hat jedoch eine Geschossfläche von ca. 400 m², wonach die Geschossflächenzahl um ca. 0,05 überschritten wird.

Der Befreiungsantrag liegen dem vorgelegten Bauantrag nicht bei. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Lindau wurden diese bereits nachgefordert.

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.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob eine Befreiung erteilt wird. In dem Gebiet des Bebauungsplans gab es schon Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze. Zudem wurde schon eine Befreiung wegen Überschreitung der Geschossflächenzahl erteilt.

Aufgrund der Entstehung eines weiteren Vorlegeschlosses sind die Grundzüge der Planung als berührt anzusehen, wonach sich das Vorhaben durch das weitere Vollgeschoss nicht in die nähere Umgebung einfügt.

Mit der Einführung des sogenannten „Bauturbo“ wird nach § 31 Abs. 3 BauGB jedoch ermöglicht, zugunsten des Wohnbaus Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erteilen. Diese Befreiung kann auch erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung durch das

Bauvorhaben berührt werden. Die Erteilung der Befreiung muss auch unter Würdigung der nachbarrechtlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Nach § 36a Abs. 1 BauGB sind Vorhaben nach § 31 Abs. 3 BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Mit dem Bauvorhaben wird Wohnraum geschaffen, weshalb diese unter den § 31 Abs. 3 BauGB fällt. Sollte diese Zustimmung nicht erteilt werden, wird das Landratsamt eine Rücknahmeempfehlung an den Bauherrn übersenden.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde nicht ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche gesichert.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Der Bürgermeister erklärt, dass das Landratsamt das Bauvorhaben im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“ an die Gemeinde weitergeleitet hat. Es handelt sich nicht um ein klassisches Baugenehmigungsverfahren. Die Gemeinde hat zu entscheiden, ob das Vorhaben im Rahmen des Bauturbos befürwortet wird.

Frau Wagner erläutert, dass sie die aktuellen Planunterlagen mit dem ursprünglich eingereichten Antrag verglichen habe. Durch die vorgenommenen Änderungen sei nun ein drittes Vollgeschoss entstanden. Da bislang keine gemeindlichen Leitlinien zum Umgang mit Bauturbo-Verfahren vorliegen, spricht sie sich derzeit gegen eine Zustimmung aus.

Der Bürgermeister führt aus, dass er das Vorhaben grundsätzlich weiterhin als Bauturbo-Fall einstuft. Allerdings solle zunächst der laufende interne Prozess zur Erarbeitung entsprechender Leitlinien abgeschlossen werden. Bis dahin könne er dem Vorhaben nicht zustimmen.

Herr Göhl erklärt, dass er dem Bauvorhaben zustimmen könne. Das dritte Vollgeschoss entstehe im Wesentlichen durch die vorgesehenen Gauben. Aus seiner Sicht sei eine solche Nachverdichtung sinnvoll und sollte in Weißensberg ermöglicht werden. Zwar könne die Entscheidung einen Präzedenzfall schaffen, er würde jedoch auch in vergleichbaren Fällen einem dritten Vollgeschoss zustimmen. Eine Nachverdichtung werde künftig häufig nur auf diese Weise möglich sein. Gegen das Vorhaben sehe er keine tragfähigen Argumente.

Herr Kaeß schließt sich der fachlichen Einschätzung von Herrn Göhl grundsätzlich an und könnte dem Vorhaben ebenfalls zustimmen. Er verweist jedoch auf die kürzlich stattgefundene Schulung zum Bauturbo und gibt zu bedenken, dass einer Entscheidung derzeit die noch zu erarbeitenden Leitlinien vorweggenommen würden. Daher würde er zum jetzigen Zeitpunkt gegen das Vorhaben stimmen. Dem Bauwerber solle die Begründung entsprechend mitgeteilt werden.

Beschluss:

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Ersan Baltzi, Lindauer Straße 57, 88138 Weißensberg, Einbau von Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschosses, sowie Abbruch und Neubau des Wintergartens und den Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze und Geschossflächenzahl auf Fl. Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 57, in der Fassung 03.04.2026, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarzell am 29.06.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Zum Antrag auf Baugenehmigung, Ersan Baltzi, Lindauer Str. 57, 88138 Weißensberg, Einbau von Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss, sowie Abbruch und Neubau des Wintergartens auf Fl.Nr. 147/1, Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße 57, in der Fassung 03.04.2026, eingegangen bei der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell am 29.06.2026, wird die Zustimmung nach § 36 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	2
Nein-Stimmen:	5
Enthaltungen:	0

4. Bekanntgaben und Anfragen

keine

Vorsitzender

Schriftführer

Schielin
Erster Bürgermeister

Albrecht Christa