



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 58. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 18.09.2025 um 19:10 Uhr
im Schulungssaal des Verwaltungsgebäudes der Obstbauschule Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Jörg Agthe

Anwesend sind: Gsell, Theresia
 Krepold, Bernhard
 Kurzemann, Erich (als Vertreter von Breyer, Paul)
 Rädler, Martin
 Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Breyer, Paul (berufliche Gründe)
 Hagen, Markus (als Vertreter für Zajonz, Daniel – berufliche Gründe)
 Zajonz, Daniel (berufliche Gründe)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell



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.

BM Agthe teilt 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 21.08.2025
2. Bauantrag Nr. 061/2025
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 4/4 und 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang 3
3. Bauantrag Nr. 062/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Dachaufstockung mit Zwerchgiebel, Balkone und Treppenaufgang
Bauort: Fl. Nr. 493/5, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 101
4. Bauantrag Nr. 065/2025
Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigungen
Bauvorhaben: Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen,
Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 176/14, 176/15, 176/16, 176/17, 176/ 18, Gmkg. Sigmarzell,
Auf der Scheibe
5. Bauantrag Nr. 068/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Neubau Carport
Bauort: Fl. Nr. 1, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 174
6. Bauantrag Nr. 070/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Anbau an das vorhandene Wohnhaus
Bauort: Fl. Nr. 518/3, Gmkg. Sigmarzell, Alte Landstraße 55

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 6

Beginn der Sitzung: 19:10 Uhr

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 21.08.2025**

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 21.08.2025 noch Fragen gibt.

Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 21.08.2025.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 2 Bauantrag Nr. 061/2025
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 4/4 und 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang 3**

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt (TOP) und erinnert an die vorangegangene Information an den Gemeinderat per E-Mail, in der die Beantragung der Vertagung dieses TOPs mitgeteilt wurde.

Als Hintergrund teilt er mit, dass auf der nichtöffentlichen Tagesordnung der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2025 unter TOP 3 ein Antrag des Eigentümers der Flurnummern 4/8, 4/10, 4/12 und 44 Gemarkung Bösenreutin behandelt werden wird, der in der letzten nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.08.2025 vertagt wurde.

Nun betrifft der Bauantrag Nr. 61/2025 genau eine dieser Flächen (Flurnummer 4/8, Gmkg. Bösenreutin), obwohl der Bau-Antragsteller nicht Eigentümer der Flurnummer ist, was aber grundsätzlich zulässig ist, um die baurechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens klären zu können.

Der Eigentümer der Flurnummern 4/8, 4/10, 4/12 und 44 Gemarkung Bösenreutin bittet nun darum den TOP 2 der Bauausschusssitzung vom 18.09.2025 zu vertagen, bis der TOP 3 der nichtöffentlichen Tagesordnung der Gemeinderatssitzung vom 18.09.2025 behandelt wurde und verweist darauf, dass er auch der Eigentümer der Flurnummer 4/8, Gmkg. Bösenreutin ist, die nach dem Bauvorbescheid mit dem Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen von einem anderen Antragsteller mit in Anspruch genommen werden soll.

Aus der Mitte des Bauausschusses wird der Vorschlag zur Vertagung des TOPs auf die nächste Bauausschusssitzung vom 16.10.2025 befürwortet, weil dann zuerst der Antrag des Grundstückseigentümers in der nachfolgenden heutigen Sitzung im Gemeinderat beraten werde.

Sachverhalt:

Mit der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sowie die vertraglich eingeräumten Nutzungsrechte zwischen dem Bauherrn sowie dem benachbarten Grundstückseigentümer geprüft werden.



Das Grundstück „Im Vogelsang 3“ ist grundsätzlich dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der geplante Carport liegt teilweise noch auf der Fl. Nr. 4/4, jedoch endet an dieser Grundstücksgrenze der Innenbereich, sodass sich das Vorhaben zu etwa zwei Drittel der Fläche im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet.

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. In diesem Bereich wäre grundsätzlich die Errichtung eines Carports möglich und unter Umständen sogar nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a Bayerische Bauordnung (BayBO) mit bis zu einer Grundfläche von 50 m² verfahrensfrei.

Die Fl. Nr. 4/8 befindet sich allerdings im Außenbereich, weswegen das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nur im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus und würde dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen oder Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 3 und 5 BauGB, zu befürchten.

Etwaige vertragliche Nutzungsrechte spielen für die baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens keine Rolle. Im Sinne der Kommentierung zu Art. 50 BayBO muss der Bauherr nicht Eigentümer der betroffenen Grundstücke sein.

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

Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg, welcher durch seine Lage in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO liegt.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell beschließt, TOP 2, Bauantrag Nr. 061/2025 / Antrag auf Vorbescheid, Bauvorhaben: Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen, Bauort: Fl. Nrn. 4/4 und 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang 3, auf die nächste Bauausschusssitzung zu vertagen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Nach der Abstimmung erkundigt sich ein Ausschussmitglied, ob die Frist (bzgl. des gemeindlichen Einvernehmens) durch die Vertagung berührt wird. BM Agthe verneint dies, weist aber darauf hin, dass dieser Antrag in der nächsten Sitzung behandelt werden sollte, um die Genehmigungsfiktion zu vermeiden.

**TOP 3****Bauantrag Nr. 062/2025****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Dachaufstockung mit Zwerchgiebel, Balkone und Treppenaufgang****Bauort: Fl. Nr. 493/5, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 101**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und teilt mit, dass das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Witzigmänn“, in der Fassung vom 23.09.1976 liegt. Zu dem Anwesen gab es schon eine Baugenehmigung aus dem Jahre 1997, die dem heutigen Vorhaben sehr nahe kommt. Umgesetzt davon wurde aber nur der Umbau im EG und UG. Der damalige Eigentümer habe jedoch versäumt, diese Baugenehmigung zu verlängern. Damit gelte sie aktuell nicht mehr. Damals wurde schon die Genehmigung für Dachaufbauten samt Gauben genehmigt. Der wesentliche Unterschied zum Vorhaben von 1997 bestünde jetzt im Wesentlichen darin, dass ein zweites Vollgeschoss entstünde. Die Wandhöhe würde allerdings eingehalten. Durch das zweite Vollgeschoss könnten jedoch die Grundzüge der Planung berührt sein.

Er ergänzt, dass das Vorhaben bestimmte Vorgaben überschreitet und deshalb entsprechende Befreiungen benötigt. BM Agthe erklärt, dass bestimmte Befreiungen vom Bauausschuss, andere nur vom Landratsamt Lindau (LRA) erteilt werden können. In diesem Fall liege die Entscheidung über die Abweichungen vom Bebauungsplan beim LRA.

Für weitere Details verweist er auf die Sitzungsvorlage.

Den Bauausschussmitgliedern bietet er die Antragsmappen ergänzend zur Einsicht.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben, Dachaufstockung mit Zwerchgiebel, Balkone und Treppenaufgang, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Witzigmänn“, in der Fassung vom 23.09.1976. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet, Gebietsart WA nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgelegt.

Bei der geplanten Dachaufstockung würde sich der Dachfirst um 1,85 m (von 6,05 m auf 7,9 m) erhöhen. Die zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss soll durch eine neue Außentreppe zugänglich werden. Es werden neben dem zwei Balkone und zwei Dachgauben geplant.

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.

Mit den Balkonen wird die Baugrenze überschritten. Weiterhin erhöht sich die Geschossflächenzahl auf 0,46 (zulässig 0,4). Die Firsthöhe wird zwar



nicht begrenzt, allerdings lässt der Bebauungsplan „Witzigmänn“ nur ein Vollgeschoss zu. Gemäß der eingereichten Planung würde das Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss zählen. Da die Dachneigung auf 40° erhöht wird, würde die festgelegte Wandhöhe eingehalten werden. Für das Baufenster setzt der Bebauungsplan allerdings eine Dachneigung von 23-28° fest. Dachaufbauten sind grundsätzlich ab einer Dachneigung von 35 ° zulässig. Diese dürfen nur ein Drittel der Trauflänge betragen und müssen mindestens 3 m vom Giebelgesims abgerückt werden. Die Trauflänge beträgt 15 m, sodass die geplanten Gauben mit jeweils 5,24 m und 5,85 m einer Befreiung bedürfen.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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 den erforderlichen Befreiungen zugestimmt wird. Mit Baugenehmigung vom 21.04.1997 (Az. 602-00113/97) war für das betreffende Wohn- und Geschäftshaus neben Umbauarbeiten auch eine Aufstockung mit Einbau von Dachgauben genehmigt worden. Allerdings wurde damals nur eine Erhöhung des Firstes auf 6,7 m geplant. Ausgeführt sind dann aber nur die Bauarbeiten im Unter- bzw. Erdgeschoss worden. Es wurden jedoch bereits Abweichungen von der Baugrenze und für Dachaufbauten gewährt. Aus Sicht der Verwaltung ist insbesondere das zweite Vollgeschoss problematisch. Es sollte berücksichtigt werden, dass der Bauausschuss zuletzt im Jahr 2023 diese Befreiung bei einem benachbarten Bauvorhaben abgelehnt hatte.

Unter Berücksichtigung des Bestands in Verbindung mit den vorliegenden Baugenehmigungen sollten in den Bauplänen sechs Stellplätze nachgewiesen werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist nachzureichen.

Die Nachbarbeteiligung 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.



Ein Ausschussmitglied verweist auf die Sitzungsvorlage und teilt mit, dass in dieser vermerkt ist, dass ein Nachbar eine ähnliche Befreiung beantragt hatte, die ihm letztlich nicht bewilligt worden sei. Das Ausschussmitglied möchte wissen, ob es sich dabei um einen direkten Nachbarn zu dem heutigen Anwesen handelte.

BM Agthe verneint dies und berichtet, dass sich das angesprochene Grundstück weiter unten im Ortsgebiet von Witzigmann befindet, aber noch dem gleichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Witzigmann“, in der Fassung vom 23.09.1976, unterliegt.

Das Ausschussmitglied meint, dass es dann nicht zustimmen könne.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Breyer Stephanie und Albert, Dachaufstockung mit Zwerchgiebel, Balkone und Treppenaufgang, auf der Fl. Nr. 493/5 der Gemarkung Bösenreutin, Bodenseestraße 101, in der Fassung vom 15.07.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 3

**TOP 4****Bauantrag Nr. 065/2025****Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigungen****Bauvorhaben: Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen,****Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen****Bauort: Fl. Nrn. 176/14, 176/15, 176/16, 176/17, 176/ 18, Gmkg. Sigmarszell,****Auf der Scheibe**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und erinnert daran, dass dieser Antrag bereits zum wiederholten Male behandelt wird. Da sich die Rechtslage im Hinblick auf die baurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nicht verändert hat, spricht seiner Auffassung nach nichts gegen eine weitere Verlängerung.

Durch die Novelle der BayBO vom 01.01.2025 wird die Verlängerung in Zukunft allerdings nicht mehr alle 2 Jahre, sondern nur noch alle 4 Jahre zu beantragen sein.

Sachverhalt:

Mit Anschreiben vom 29.08.2025 beantragt Frau König die nochmalige Verlängerung der erteilten Baugenehmigungen:

- Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen (AZ 31-6024-00523/09)
- Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen (AZ 31-6024-00524/09)

Die Baugrundstücke liegen 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.

Mit Erteilung der Baugenehmigungen wurden jeweils Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von der Erdgeschossfussbodenhöhe, der Farbe der Dachendeckung sowie der Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer zugelassen.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die nochmalige Verlängerung der Baugenehmigungen 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.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung von Frau Dr. Elisabeth König,
Errichtung eines Sechsfamilienhauses mit 10 Stellplätzen (AZ 31-6024-00523/09),
Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten und acht Stellplätzen (AZ 31-6024-00524/09), auf den Fl. Nrn. 176/14, 176/15, 176/16, 176/17, 176/18 der Gemarkung Sigmarszell, Auf der Scheibe, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 5****Bauantrag Nr. 068/2025****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Neubau Carport****Bauort: Fl. Nr. 1, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 174**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und erläutert, dass sich der Antrag auf den Neubau eines Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Bösenreutin“ bezieht. Er ergänzt, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aus dem Jahr 1967 in der Vergangenheit schon verschiedenste Abweichungen zugelassen wurden.

Anschließend gibt BM Agthe die Sitzungsvorlage in eigenen Worten wieder und berichtet u.a., dass der geplante Carport die Baugrenze überschreitet. Diesbezüglich teilt er mit, dass es in der Vergangenheit schon mehrere Befreiungen aus gleichem Grund gegeben hat. Er berichtet weiterhin, dass die Abstandsfläche sich (aufgrund der Lage des Carports) in zulässiger Weise z.T. auf die Verkehrsfläche erstreckt. Allerdings liege derzeit noch kein Nachweis für eine dingliche Sicherung der geplanten Regenwasserentwässerung über die Flurnummer 1/10 Gmkg. Bösenreutin vor. Hier müsse noch der Nachweis für eine dingliche Sicherung der geplanten Regenwasserentwässerung durch Grunddienstbarkeit erfolgen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau Carport, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Bösenreutin“ i. d. F. v. 20.07.1967 und befindet sich in einem reinen Wohngebiet (Gebietsart WR nach § 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO).

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.

Der beantragte Carport überschreitet die Baugrenze. Es bedarf daher einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, 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 sollte berücksichtigt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich Bösenreutin“ schon mehrfach Befreiungen von der Baugrenze zugelassen wurden.

Die Abstandsfläche darf sich im Übrigen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) auf die öffentliche Verkehrsfläche erstrecken.

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

Die Zufahrt soll über das Grundstück Fl. Nr. 1/13 erfolgen, dieses Grundstück ist durch die Lage 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 Oberflächenentwässerung soll über das Grundstück Fl. Nr. 1/13 über die Fl. Nr. 1/10 erfolgen. Hierzu ist eine grundbuchrechtliche Sicherung nachzuweisen.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Matzner Walter, Neubau Carport, auf der Fl. Nr. 1 der Gemarkung Bösenreutin, Bodenseestraße 174, in der Fassung vom 07.07.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 6****Bauantrag Nr. 070/2025****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Anbau an das vorhandene Wohnhaus****Bauort: Fl. Nr. 518/3, Gmkg. Sigmarszell, Alte Landstraße 55**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und teilt mit, dass das Vorhaben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Obere Roggenreute“ unterliegt. Der Bebauungsplan steht dem Vorhaben in verschiedenen Punkten (Überschreitung der Baugrenze, Anzahl der Vollgeschosse, Überschreitung von Geschossfläche und Grundflächenzahl sowie Dachneigung) entgegen. Der Anbau wäre nur unwesentlich kleiner als das Bestandsgebäude und würde die Baugrenze massiv überschreiten. Des Weiteren werden die Abstandsflächen nicht eingehalten und es fehle die entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung des benachbarten Grundstückseigentümers. Zudem fehle der Stellplatznachweis, dieser werde jedoch vom LRA nachgefordert werden.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben, Anbau an das vorhandene Wohnhaus, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Roggenreute“, in der Fassung vom 06.02.1970. Der betroffene Bereich wird als reines Wohngebiet, Gebietsart WR nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgelegt.

Mit dem beantragten Anbau werden jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine zusätzliche Wohnung geplant. Das Dachgeschoss soll der Wohnraumerweiterung des Bestandsgebäudes dienen.

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 geplante Anbau würde die festgelegte Baugrenze im Nordosten überschreiten. Daneben werden drei Vollgeschosse geplant (zulässig 2). Gemäß der Planung erhöht sich die überbaute Grundfläche auf 136,83 m² (ergibt eine GRZ von 0,31 / zulässig 0,3). Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 ist ebenfalls nicht eingehalten (geplant GFZ 0,81). Das Satteldach wird mit einer Dachneigung von 42° geplant, vorgegeben werden jedoch 35-40°.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder



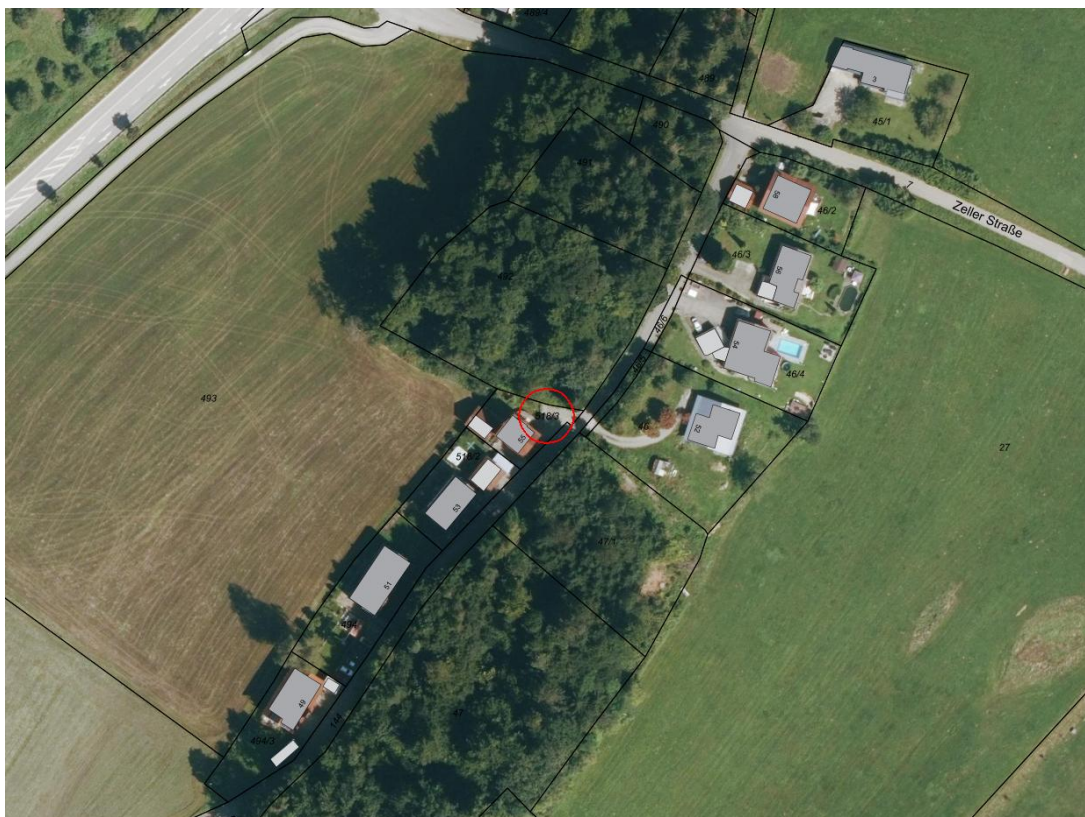
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde
- und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Roggenreute“ wurde bereits eine Überschreitung der Baugrenze für einen Anbau (5 m Tiefe auf 9,48 m Länge) zugelassen. Es sollte berücksichtigt werden, dass das Bestandsgebäude dieselbe Gebäudehöhe und bereits eine Dachneigung von 47° aufweist. Allerdings handelt es sich beim Dachgeschoss um kein Vollgeschoss. Die notwendigen Befreiungen sind insbesondere im Hinblick auf Anzahl der Vollgeschosse nicht unerheblich, sodass aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Abstandsflächen erstrecken sich auf das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 492. Hier ist eine förmliche Erklärung der Abstandsflächenübernahme nach Art. 6 Abs. 2 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) vorzulegen.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind für zwei weitere Wohneinheiten vier zusätzliche Stellplätze zu errichten. Diese werden in den Bauplänen nicht dargestellt.

Die Nachbarbeteiligung 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.

Ein Ausschussmitglied meint sich zu erinnern, dass es einen Mindestabstand (30 m) gibt, welcher zum angrenzenden Wald eingehalten werden müsste. Dieser soll Schäden verhindern, welche durch umfallende Bäume entstehen könnten. Das Ausschussmitglied meint, so wie es sich in der Sitzungsvorlage darstelle, wolle der Bauherr direkt am Waldrand bauen.

BM Agthe erklärt, dass sich dieser Abstand aus der Regelung „Schutzgut Mensch“ ableitet. Dieser läge bei einem Mischwald meist bei 30 m, sei aber in einem Bebauungsplanverfahren immer jeweils für den konkreten Fall zu klären. Im hier geltenden Bebauungsplan sei dies damals jedoch noch nicht gefordert gewesen. Allerdings könne das Gesuch durch die fehlende Abstandsflächenübernahmeerklärung des benachbarten Grundstückseigentümers nicht genehmigt werden.

Ein Ausschussmitglied möchte wissen, ob diese Entscheidung durch das Landratsamt Lindau (LRA) getroffen wird.

BM Agthe bejaht dies und ergänzt, dass der Bauausschuss hier lediglich Befreiungen erteilen könnte. Eine fehlende Abstandsflächenübernahmeerklärung sei jedoch für das Landratsamt ein Grund die Genehmigung zu versagen. Er verweist weiter darauf, dass auch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans berührt sein könnten, weil die Baugrenze deutlich überschritten werde und das Vorhaben, gemessen an dem Bestandsgebäude, recht massiv sei, und deshalb eine Prüfung durch die Fachbehörde erforderlich ist.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Arslan Ahmet, Anbau an das vorhandene Wohnhaus, auf der Fl. Nr. 518/3, Gmkg. Sigmarzell, Alte Landstraße 55, in der Fassung vom 11.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 3

Nein-Stimmen: 3

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:24 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin