



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 62. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 15.01.2026 um 19:20 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)
 Kurzemann, Norbert (als Vertreter von Seigerschmidt, Sebastian)
 Rädler, Martin
 Zajonz, Daniel

Entschuldigt sind: Breyer, Paul (private Gründe)
 Seigerschmidt, Sebastian (Urlaub)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: Frau Isabel de Placido (Presse)
 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 Niederschrift vom 18.12.2025
2. Bauantrag Nr. 062/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Dachaufstockung mit Zwerchgiebel, Balkone und Treppenaufgang
Bauort: Fl. Nr. 493/5, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 101
3. Bauantrag Nr. 076/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben:
 - a) Nutzungsänderung: Wohnung im DG in Ferienwohnung, Wohnung im OG in Ferienwohnung und/oder Wohnnutzung
 - b) Nutzungsänderung: Gewerbenutzung im EG und UG in Wohnnutzung
 - c) Umgestaltung FreiflächenBauort: Fl. Nr. 145/1, Gmkg. Sigmarzell, Alte Landstraße 15

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 7
Beginn der Sitzung: 19:22 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 18.12.2025

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 18.12.2025 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 18.12.2025.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

**TOP 2****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 erläutert die Lage des Vorhabens anhand einer Flurkarte. Er erinnert daran, dass das Vorhaben bereits am 18.09.2025 im Bauausschuss behandelt wurde.

Durch die geplanten Umbauten soll der Dachfirst um 1,85 m angehoben werden. Dadurch entsteht eine neue Wohneinheit, welche durch eine Außentreppe zugänglich gemacht wird. Des Weiteren entstehen zwei neue Balkone sowie zwei Gauben. Bei der letzten Behandlung im Bauausschuss sah das Gremium die Grundzüge der Planung berührt und versagte das Einvernehmen. Der Bauantrag wurde nunmehr erneut durch das Landratsamt Lindau (LRA) der Gemeinde zugeleitet. Durch den von Seiten der Bundesregierung neu geschaffenen „Bauturbo“ ist es den Gemeinden nun möglich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, auch abweichend von den Grundzügen der Planung, wie im vorliegenden Fall, ein zusätzliches Vollgeschoss zu bewilligen, wenn dadurch nicht die Nachbarschaftsrechte tangiert werden oder öffentliche Belange berührt sind, ohne dass das LRA dagegen Einwände erheben könnte.

Sachverhalt:

In der Sitzung am 18.09.2025 haben sich die Mitglieder des Bauausschusses mit dem Vorhaben, Dachaufstockung mit Zwerchgiebel, Balkone und Treppenaufgang, befasst. Nachdem insbesondere die Zulassung eines weiteren Vollgeschosses die Grundzüge der Planung berührt hat, ist das gemeindliche Einvernehmen im Sinne des § 36 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erteilt worden. Das Bauamt des Landratsamt Lindau bittet nun die Gemeinde um Überprüfung, ob sie dem Vorhaben eine Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

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.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, ob die Zustimmung erteilt wird. Die Verwaltung weist im Hinblick auf die neue Gesetzesgrundlage daraufhin, dass die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt. Wie auch bei der Entscheidung über die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans entscheidet die Gemeinde, ob das Vorhaben mit ihren Vorstellungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung übereinstimmt. Bei Zulassungsentscheidungen nach § 31 Abs. 3 BauGB besteht eine besondere Prüfungsverantwortung, da von den Grundzügen der Planung abgewichen werden darf. Es handelt sich um eine Fallkonstellation, in der normalerweise zumindest ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans erforderlich wäre. Da von einem Planverfahren also abgesehen werden kann, ist die Prüfung der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen von Bedeutung. Wesentliche Belange sind bspw. die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB kann ein bestehendes Gebiet neu prägen, daher sollte unbedingt auf objektive Kriterien abgestellt werden, um Einzelfallentscheidungen zu vermeiden und dem Grundsatz der Gleichbehandlung gerecht zu werden.

Im Bauausschuss wird die Neuregelung des Bundes begrüßt, die es nun ermöglicht, so ohne zusätzliche Flächenversiegelung Wohnraum zu schaffen.

Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den entsprechenden 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 die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 3**Bauantrag Nr. 076/2025****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben:**

a) Nutzungsänderung: Wohnung im DG in Ferienwohnung, Wohnung im OG in Ferienwohnung und/oder Wohnnutzung

b) Nutzungsänderung: Gewerbenutzung im EG und UG in Wohnnutzung

c) Umgestaltung Freiflächen

Bauort: Fl. Nr. 145/1, Gmkg. Sigmarszell, Alte Landstraße 15

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und erklärt, dass es sich bei diesem Anwesen um den ehemaligen Sitz der MAC GmbH handelt. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist lt. Flächennutzungs-



plan als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen, jedoch weisen die umgebenden Bereiche von der Gebietstypik her einen Wohncharakter auf, weshalb die Verwaltung bei der Betrachtung eine Einstufung als allgemeines Wohngebiet vornimmt.

Die neuen Eigentümer beantragen nunmehr eine Nutzungsänderung bzgl. des Gewerbeteils. Dieser soll zukünftig als Wohnraum, die bereits vorhandenen Wohnungen als Ferienwohnung genutzt werden. Nach außen hin bleibt das Gebäude unverändert, jedoch werden die Außenanlagen umgestaltet.

Da in einem allgemeinen Wohngebiet, Ferienwohnungen im Einzelfall zulässig sein können und als nicht störendes Gewerbe bzw. als Beherbergungsbetrieb zu betrachten sind, obliegt es dem Bauausschuss zu entscheiden, ob man diese dort zulassen möchte. Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass durch Umwandlung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen das Mietangebot verknappt wird.

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell sieht den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft vor.

Es ist geplant die bestehenden Wohnungen auch als Ferienwohnungen nutzen zu können. Der Bereich des ehemaligen Gewerbes soll dem Eigenbedarf zum Wohnen dienen. Neben dem ist die Umgestaltung der Freiflächen geplant.

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.

Nach § 13a Satz 1 BauNVO handelt es sich bei Ferienwohnungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe, sie können aber auch Beherbergungsbetriebe darstellen. Als Kriterium für die Frage, ob sich das Vorhaben im sog. Innenbereich einfügt, wird unter anderem die Art der baulichen Nutzung herangezogen. Der Begriff der Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist nicht identisch mit den in der BauNVO geregelten Baugebieten. Außerhalb eines Bebauungsplans kann sich allerdings auch aus der näheren Umgebung ein sogenanntes faktisches Baugebiet abbilden. Das bedeutet, es wurde zwar formal kein Baugebiet durch Bebauungsplan festgelegt, aber in diesem Gebiet ist schon eine bestimmte Art von Bebauung und Nutzung vorhanden, die als typisch für diesen Bereich angesehen wird.

Aus Sicht der Verwaltung entspricht die vorhandene Gebietstypik die eines allgemeinen Wohngebiets, innerhalb dessen die Zulassung einer Ferienwohnung als nicht störender Gewerbebetrieb im Einzelfall zu prüfen ist. In den



letzten Jahren haben sich die Anzahl der Ferienwohnungen bereits nicht unwesentlich erhöht. Die Prüfung der Zulassung kann u. a. gewährleisten keinen Wohnraum an den gewerblichen Sektor der Vermietung von Ferienwohnungen zu verlieren, wodurch das Mietangebot für Wohnungssuchende reduziert werden würde.

Die geplante Nutzungsänderung des Gewerbes zu Wohnen sowie die Umgestaltung der Freiflächen ist auch Sicht der Verwaltung ohne weiteres genehmigungsfähig.

Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarzell vom 01.10.2025 sowie unter Berücksichtigung des Bestands in Verbindung mit den vorliegenden Baugenehmigungen sollten in den Bauplänen sechs Stellplätze nachgewiesen werden. Ein entsprechender Stellplatznachweis ist Bestandteil des Bauantrags.

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.





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

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Braun Nina u. Zanderigo Rosolo Luis, a) Nutzungsänderung: Wohnung im DG in Ferienwohnung, Wohnung im OG in Ferienwohnung und/oder Wohnnutzung, b) Nutzungsänderung: Gewerbenutzung im EG und UG in Wohnnutzung., c) Umgestaltung Freiflächen, auf der Fl. Nr. 145/1 der Gemarkung Sigmarzell, Alte Landstraße 15, in der Fassung vom 15.10.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 1

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

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin