



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 64. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 29.04.2026 um 19:15 Uhr
im Schulungssaal des Verwaltungsgebäudes der Obstbauschule Schlachters

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Jörg Agthe

Anwesend sind: Breyer, Paul
 Gsell, Theresia
 Hagen, Markus (als Vertreter von Daniel Zajonz)
 Krepold, Bernhard
 Rädler, Martin
 Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Zajonz, Daniel (gesundheitliche Gründe)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: Herr Olaf Winkler (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 19.03.2026
2. Bauantrag Nr. 022/2026
Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)
Bauvorhaben: Umbau und Anbau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen als 4-Familienhaus mit 2 Garagen, Carport und 4 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nr. 214/1, Gmkg. Bösenreutin, Zeisertsweiler 18
3. Bauantrag Nr. 025/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle
Bauort: Fl. Nr. 99/4, Gmkg. Sigmarzell, Hubers 1
4. Bauantrag Nr. 029/2026
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Abbruch alte Hofstelle - Ersatzbau mit 5 Wohneinheiten
Bauort: Fl. Nrn. 1070, 1070/1 u. 1079, Gmkg. Niederstaußen, Immen 7
5. Bauantrag Nr. 033/2026
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Neubau einer Stützmauer
Bauort: Fl. Nr. 440/3, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 110

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 7

Beginn der Sitzung: 19:18 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 19.03.2026

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 19.03.2026 noch Fragen gibt.

Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 19.03.2026.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

**TOP 2****Bauantrag Nr. 022/2026****Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)****Bauvorhaben: Umbau und Anbau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen als 4-Familienhaus mit 2 Garagen, Carport und 4 Stellplätzen****Bauort: Fl. Nr. 214/1, Gmkg. Bösenreutin, Zeisertsweiler 18**

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt. Er verweist auf die vorab übermittelte Sitzungsvorlage und erinnert an die Beratungen zu diesem Bauvorhaben in der Vergangenheit. Dieses war mit 3 Wohneinheiten und 6 Stellplätzen am 31.05.2023 vom Landratsamt Lindau genehmigt worden.

Anschließend teilt er mit, dass das Landratsamt Lindau zwischenzeitlich bei einer Baukontrolle Abweichungen vom Bauantrag (Bau einer zusätzlichen Wohnung statt Doppelgarage, dadurch fehlende Stellplätze sowie eine unzulässige Grenzbebauung) festgestellt hat. BM Agthe merkt an, dass bereits der Titel des Antrags widersprüchlich sei, da es sich nunmehr um 4 Wohnungen in einem Dreifamilienhaus mit einem Bedarf von 8 Stellplätzen handeln solle. Nach genauerer Prüfung des Stellplatznachweises sei zudem auffällig, dass die Zufahrtsachsen kollidieren.

Das Landratsamt Lindau könnte sich vorstellen, dass die Tektur im Gebäude so umgesetzt werden könne, da sich die Kubatur des Gebäudes nicht vergrößern würde. Die planabweichenden Änderungen würden sich folglich auf die Gestaltung im Inneren des Gebäudes beziehen. Die Frage sei somit, ob der Bauausschuss sich auch vorstellen könne, all das im Inneren des Gebäudes zu heilen, was unehrlich gebaut wurde.

Wortmeldung aus der Bürgerschaft:

Frau Martin (Nachbarin des Antragsstellers, wohnhaft Zeisertsweiler 14) bittet um das Wort, welches ihr erteilt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 1

Frau Martin teilt mit, dass ihr Nachbar von Beginn an geplant hatte, statt der Garage eine Wohnung zu errichten. Sie berichtet außerdem, dass dieser nie mehr als 2 Stellplätze zusätzlich zur bestehenden Doppelgarage vorgehalten hat und erkundigt sich bei BM Agthe, ob der Platz vor einer Garage als Stellplatz gewertet wird.

BM Agthe teilt mit, dass zum Zeitpunkt der Baugenehmigung der Platz vor einem Garagentor nicht als Stellplatz gewertet werden konnte, da er zum Öffnen des Tors freigehalten werden musste. Seiner Einschätzung nach gelte aktuell der Planstand der Baugenehmigung. Ob es mit der Novelle der BayBO, die am 01.10.2025 in Kraft getreten ist, hier Änderungen gegeben habe, müsse er mit dem Bauamt klären.

BM Agthe fährt mit seinen Erläuterungen fort und erklärt, dass der Antragssteller bzgl. eines Stellplatzes die Zahlung einer Ablöse beantragt hat. Die



Abweichungen vom ursprünglichen Bauantrag werden nun als Tektur eingereicht. Abschließend erläutert er die Lage und Zufahrten der Stellplätze und erklärt, dass seiner Einschätzung nach gerade 5 davon gewertet werden könnten.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Umbau und Anbau an ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen als 3-Familienhaus mit vier Garagen, Carport und Stellplatz, wurde am 31.05.2023 bauaufsichtlich genehmigt (Az. 31-6024-00365/23).

Mit dem nun eingereichten Änderungsantrag soll der Arbeitsraum im UG und die genehmigte Garage als weitere Wohneinheit genehmigt werden. Im Zuge der Bauausführung kam es zu Abweichungen von der genehmigten Planung, die nun ebenfalls genehmigt werden sollen.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als Wohnbaufläche (Gebietsart W nach Baunutzungsverordnung) aus.

Gemäß § 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 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.

Im vorliegenden Fall ist festzuhalten, dass das Gebäude in seiner bestehenden Form bereits errichtet wurde. Die erforderlichen Stellplätze können jedoch nicht in ausreichendem Maße nachgewiesen bzw. vorgehalten werden.

Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarszell vom 01.10.2025 sind für vier Wohneinheiten acht Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Baugrundstück werden mit dem Änderungsantrag nur sieben Parkplätze geplant. Es wurde daher ein Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes eingereicht, da für den Stellplatzbedarf eine Tiefgarage gebaut werden müsste. Dies würde die finanziellen Möglichkeiten des Bauherrn überschreiten. Weiterhin hätte sich die PKW-Abstellmöglichkeit aus Sicht des Bauherrn als ausreichend erwiesen. Für den gewerblichen Betrieb wären Parkplätze im Gewerbepark Edelweiß vorhanden.

Gemäß § 3 der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarszell vom 01.10.2025 kann durch Abschluss eines Ablösungsvertrages die Stellplatzpflicht erfüllt werden, wenn der Bauherr die Stellplätze nicht auf seinem Grundstück oder einem geeigneten Grundstück in der Nähe herstellen kann. Der Abschluss eines solchen Vertrages liegt im Ermessen der Gemeinde Sigmarszell. Der Ablösebetrag beträgt satzungsgemäß 15.000 € je Stellplatz.



Der in den Planunterlagen nun als Lagerraum dargestellte Garagenstellplatz ist gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO an der Grundstücksgrenze zulässig.

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

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.



Ein Ausschussmitglied verweist auf die Sitzungsvorlage und dass der Bauherr im „Edelweißpark“ Stellplätze anpachten möchte. Diesem Lösungsvorschlag kann das Ausschussmitglied jedoch nichts abgewinnen, ebenso wie dem Antrag eine Ablöse für den fehlenden Stellplatz zu zahlen. Das Ausschussmitglied berichtet von den Zuständen vor Ort und wie die grundsätzlich an der Straße geparkten Fahrzeuge den Verkehr (insbesondere den ÖPNV und den landwirtschaftlichen Verkehr) behindern.

Frau Martin meldet sich erneut zu Wort und erinnert BM Agthe an eine frühere Mitteilung ihrerseits, bei welcher es um die mangelhafte Zufahrtsmöglichkeit zu diesem Grundstück ging. Die Hausnummern 18 und 20 besitzen laut Frau Martin keine eigene Zufahrt, sondern würden über ihren Grund fahren. Deshalb hatte diese BM Agthe darum gebeten, sich darum zu kümmern.



BM Agthe teilt mit, dass er zusammen mit dem Bauamt der VG Sigmarszell den Sachverhalt geprüft und festgestellt hat, dass die ursprüngliche Wegeflurnummer 209 Gemarkung Bösenreutin als Feld- und Waldweg gewidmet ist und deshalb als Zufahrt grundsätzlich genutzt werden kann, jedoch hätte die Flurnummer nicht die erforderliche Regelbreite für einen Straßenkörper. Daher werde auch ein Streifen des Grundstückes von Frau Martin durch die zufahrenden Fahrzeuge von Herrn Zeka überfahren.

Frau Martin teilt mit, dass sie der Zufahrt bei dem Voreigentümer zugestimmt habe und diese dann bei einem der Vorgänger von Bürgermeister Agthe ohne ihre Zustimmung breiter gebaut wurde. Wenn sie einen Zaun errichten würde, wäre die Zufahrt zu schmal und der Eigentümer müsste zu seinem Grundstück laufen. Sie ergänzt, dass die früheren Besitzer 2 Fahrzeuge besaßen und der Zufahrtsverkehr sie nicht gestört hätte. Der jetzige Eigentümer breite sich aber ungefragt aus und verwandle das Anwesen in einen Betonklotz.

BM Agthe informiert, dass Gremium, dass Frau Martin vor kurzem ihm den Vorschlag unterbreitet habe, dass die Gemeinde Sigmarszell den mit Asphalt überbauten Grund von Frau Martin zukaufen könne. Hier sei er bereits in Gesprächen mit Frau Martin. BM Agthe könne sich auch einen Grundstücks-tausch mit Frau Martin vorstellen, da diese Grund von der Gemeinde überbaut habe. Der Vorschlag von Frau Martin werde auf einer der kommenden Gemeinderatssitzungen behandelt werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen erfolgen, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Änderungsantrag auf Baugenehmigung, Zeka Nuredin, Umbau und Anbau eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen als 4-Familienhaus mit 2 Garagen, Carport und 4 Stellplätzen, auf der Fl. Nr. 214/1 der Gmkg. Bösenreutin, Zeisertsweiler 18, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 7

TOP 3

Bauantrag Nr. 025/2026

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle

Bauort: Fl. Nr. 99/4, Gmkg. Sigmarszell, Hubers 1

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und erinnert an den ersten Antrag bezüglich der Errichtung einer Maschinenhalle. Nachdem der Bauherr nunmehr ein Stück Land in der Nähe seiner Hofstelle erwerben konnte, hat er sich hinsichtlich des Standortes für die Errichtung der Maschinenhalle umentschieden.

Ergänzend weist BM darauf hin, dass das Vorhaben den Vorschriften des § 35 BauGB (Außenbereich) unterliegt und dass es sich um ein privilegiertes



Vorhaben handeln wird, da der Antragsteller Vollerwerbslandwirt ist. Da die Grundfläche 100 m² übersteigt erfolgt zusätzlich eine Prüfung durch das Amt für Landwirtschaft.

BM Agthe spricht sich für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus, da es der Sicherung der Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes dienen kann, sofern das Landwirtschaftsamt zustimmt. Landwirte seien immer wichtiger, nicht nur weil sie Lebensmittel produzieren, sondern auch weil sie die Kulturlandschaft pflegen und vor der Verbuschung und Verwilderung bewahren.

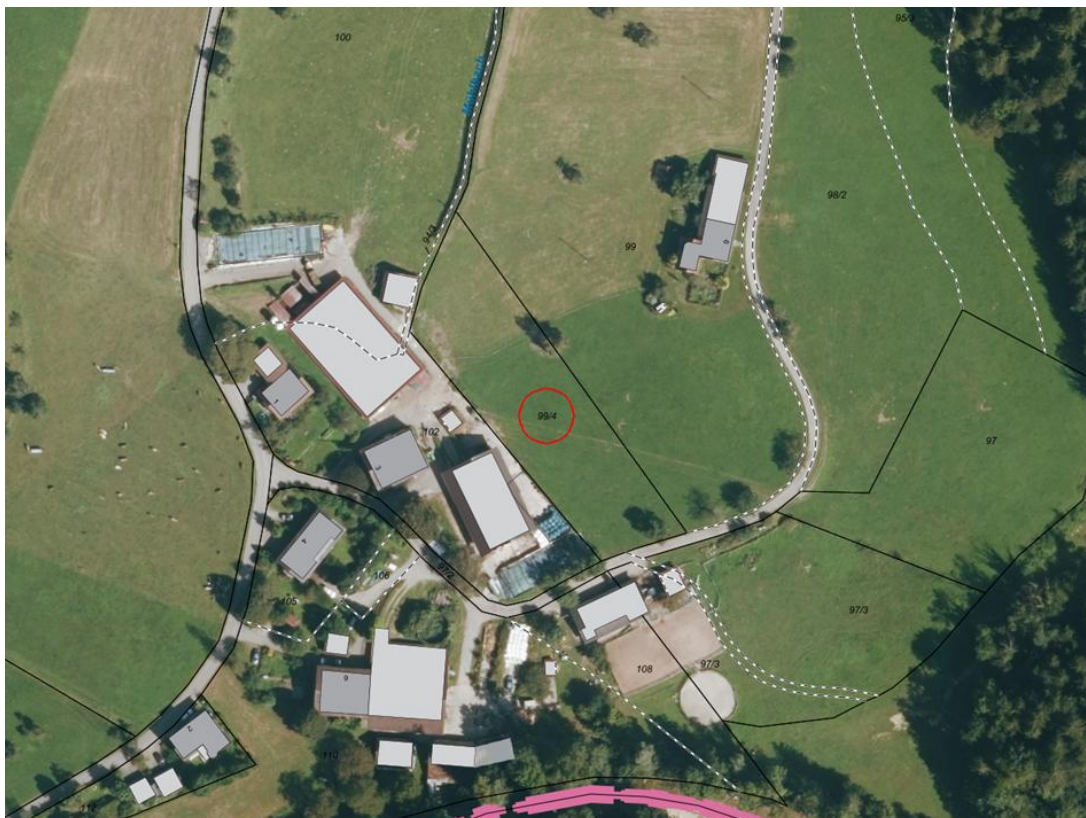
Sachverhalt:

Das Vorhaben, Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarzell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird im Baugenehmigungsverfahren eine Stellungnahme zur Betriebsdienlichkeit abgeben.





Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist erfolgt (Art. 66 Abs. 1 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 Versorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie.

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

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Fäßler Gerald, Errichtung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle, auf der Fl. Nr. 99/4 der Gemarkung Sigmarszell, Hubers 1, in der Fassung vom 06.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 4

Bauantrag Nr. 029/2026

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Abbruch alte Hofstelle - Ersatzbau mit 5 Wohneinheiten

Bauort: Fl. Nrn. 1070, 1070/1 u. 1079, Gmkg. Niederstaußen, Immen 7

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und verweist auf die Sitzungsvorlage.

Bei dem Vorhaben soll die alte Hofstelle abgebrochen werden und ein Ersatzbau mit 5 Wohneinheiten erfolgen. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Immen und ist begünstigt, da es Wohnzwecken dient. Die Bildung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, vielmehr liegt hier ein Vorhaben im Sinne der Nachverdichtung vor.

Der Antragsteller möchte sein Anliegen vorerst nur auf seine rechtliche Zulässigkeit hin mit einer Bauvoranfrage prüfen lassen. Die ggf. erforderlichen 10 Stellplätze wurden nicht nachgewiesen, dies ist erst im Rahmen der Bauantragsstellung notwendig. Die Stellplätze müssten dann im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung errichtet werden. Das Landratsamt prüft dann zu gegebener Zeit, ob eine Unterbringung der Stellplätze in der vorhandenen Kubatur möglich ist.

**Sachverhalt:**

Mit der Bauvoranfrage, Abbruch alte Hofstelle – Ersatzbau mit 5 Wohneinheiten, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft werden. Das Gebäude weise Missstände und Mängel auf, welche die Aufrechterhaltung der Wohnnutzung immer schwieriger mache. Der Bauherr möchte für sich barrierefreien Wohnraum schaffen; der neu geschaffene Wohnraum soll von seiner Familie genutzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Immen“ nach § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen der Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt jedoch von der Satzung unberührt.

Somit kann nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- (diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt



entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Sigmarzell vom 01.10.2025 sind für fünf Wohneinheiten 10 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind in den Bauplänen nicht dargestellt.

Gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde beantragt von der Nachbarbeteiligung im Prüfverfahren der Bauvoranfrage abzusehen.

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.



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

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid, Steur Robert, Abbruch alte Hofstelle – Ersatzbau mit 5 Wohneinheiten, auf den Fl. Nrn. 1070, 1070/1 u. 1079 der Gemarkung Niederstaußen, Immen 7, in der Fassung vom 18.03.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 5**Bauantrag Nr. 033/2026****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Neubau einer Stützmauer****Bauort: Fl. Nr. 440/3, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 110**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und erläutert die Lage des Vorhabens (Nähe Bushaltestelle Witzigmann) an der Leinwand. Anschließend geht er auf die vorab per Mail gestellte Frage, ob das regelmäßig in der Haltebuchte parkende Fahrzeug zu diesem Anwesen gehört, ein und teilt mit, dass es sich dabei um das KFZ des Mieters handelt.

Er erläutert weiter, dass, obwohl es sich bei dem o.g. Antrag um die Errichtung der Stützmauer drehe, die Frage nach dem KFZ durchaus berechtigt sei, denn der Bau der Stützmauer schließe den Bau eines Stellplatzes an gleicher Stelle durch die Geländeerhöhung längerfristig aus.

Zum Antrag selbst teilt BM Agthe mit, dass die Errichtung einer Stützmauer, bis zu einer Höhe von 2 m, verfahrensfrei erfolgen kann, sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Der Bebauungsplan sieht jedoch für Einfriedungen eine maximale Höhe von nur 0,75 m vor. Da der Bauherr jedoch zusätzlich eine Absturzsicherung mit 0,9m anbringen muss, wird die Maximalhöhe von 2 m noch überschritten werden, sodass sich die Gesamthöhe auf 2,9 m beläuft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Präzedenzfall einer Einfriedung in Form eines Sichtschutzzaunes in einer Höhe von 1,83 m bekannt, der jedoch weit weniger massiv ausfällt als die o.g. Stützmauer, deren Gesamthöhe mit Absturzsicherung bei 2,9 m liegen würde. Zur weiteren Verdeutlichung erläutert BM Agthe die Lage des Anwesens an der Leinwand und erklärt, dass durch das Grundstück außerdem der gemeindliche Kanal verläuft, dessen Kontrollschächte bei einer derartigen Terrassierung des Geländes ggf. entsprechend erhöht werden müssten.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau einer Stützmauer, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Witzigmann“, i. d. F. v. 23.09.1976. Die Gebietsart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (Gebietsart WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Beantragt wird die Errichtung einer Stützmauer mit einer Höhe von 2 m über dem Fahrbahnniveau. Der Garten soll durch eine entsprechende Aufschüttung angehoben und eben gestaltet werden.

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 „Witzigmänn“ beschränkt die Höhe von Einfriedungen oder Stützmauern auf 0,75 m. D. h. um das Vorhaben umsetzen zu können, bedarf es einer Befreiung von dieser Festsetzung.

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.

Begründet wird die beantragte Befreiung wie folgt:

Die geplante Stützmauer befindet sich vollständig außerhalb des für die Verkehrssicherheit relevanten Sichtdreiecks, wie es in den einschlägigen technischen Regelwerken definiert ist. Das maßgebliche Sichtdreieck wurde anhand der Einmündungssituation und der erforderlichen Sichtweiten für ein- und ausfahrende Fahrzeuge geprüft. Es kommt zu keiner Einschränkung der Sichtbeziehungen für Verkehrsteilnehmer.

Nach Art. 36 Abs. 1 Nr. 1 BayBO sind bauliche Anlagen zu umwehren, wenn die Flächen, die im Allgemeinen zum Begehen bestimmt sind und unmittelbar an mehr als 0,50 m tiefer liegende Flächen angrenzen. D. h. die Planung muss noch um eine Absturzsicherung mit einer Höhe von 0,90 m ergänzt werden.

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abgeklärt; es besteht Einverständnis mit der Planung (auch mit Absturzsicherung).

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO ist nicht erfolgt.

Die Entscheidung, ob der beantragten Befreiung zugestimmt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde entlang der Bodenseestraße bereits eine Einfriedung mit 1,83 m Höhe zugelassen. Aus Sicht der Verwaltung wird allerdings von dem Bauvorhaben eine deutlich massivere Wirkung ausgehen.



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 erkundigt sich, ob Einschränkungen im Sichtdreieck zu befürchten sind.

BM Agthe teilt mit, dass er diesbezüglich selbst ebenfalls Bedenken hätte. Das Staatliche Bauamt habe jedoch keine Einwände gehabt.

Ein Ausschussmitglied möchte wissen, in welchem Zustand sich der Kanal befindet.

BM Agthe teilt mit, dass es sich um einen Bestandskanal handelt, dessen Zustand zuletzt im Jahr 2019 im Zuge der Kanalsanierung in Witzigmann erfasst wurde. Wie die Zustandsklasse aktuell wäre, könne er nicht aus dem Stand heraus sagen. Es sei jedoch davon auszugehen, dass dieser nicht so schadhaft ist, dass in naher Zukunft eine Sanierung ansteht.



Das Ausschussmitglied merkt an, dass der Kanal aber dann ziemlich tief verlief.

Dem stimmt ein anderes Ausschussmitglied zu und meint, man müsse dann die Mauer zurückbauen, dies sei aber beim Präzedenzfall ebenso.

BM Agthe stimmt dem gesagten hinsichtlich der Rückbaupflicht zu, jedoch wäre dies beim Präzedenzfall nicht der Fall, da hier der Kanal nicht über das Anwesen mit dem Sichtschutzzaun verläuft, sondern zwischen zwei Anwesen verlief. Anschließend erkundigt er sich, ob die Ausschussmitglieder den Sachverhalt noch im digitale Katasterprogramm RIWA GIS auf der Flurkarte betrachten möchten. Dies wird jedoch mehrheitlich nicht gewünscht.

Ein Ausschussmitglied befürchtet Unannehmlichkeiten für die dahinter liegenden Häuser bei Einfahrt auf die Kreisstraße.

BM Agthe teilt diese Bedenken auch mit dem Hintergrund, dass der Mieter des Anwesens in der Bushaltestelle parkt, was die Sichtverhältnisse weiter erschwere.

Das Ausschussmitglied meint, es könnte für dieses Verhalten kein Verständnis aufbringen, denn es gäbe Stellplätze am Haus, die genutzt werden könnten.

Das Gremium spricht sich geschlossen gegen eine Bewilligung der Auffüllung aus.

Ein Ausschussmitglied sieht ein Problem darin, dass man bei Kanalarbeiten 2 m tief graben müsste.

BM Agthe merkt an, dass der Kanal im Falle der Anfüllung des Geländes nicht mit 2m Erdreich überschüttet wird, da er in unmittelbarer Gebäudenähe verlaufe. Dennoch hätte eine massive Geländeauffüllung allein schon für die Möglichkeit der Zufahrbarkeit des Grundstückes, der Wartung und Instandhaltung des Kanals, Folgen.

Nach einer anschließenden kurzen Diskussion über den genauen Kanalverlauf, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Da keine Fragen hierzu gestellt werden, erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Stumpf Jens, Neubau einer Stützmauer, auf der Fl. Nr. 440/3 der Gemarkung Bösenreutin, Bodenseestraße 110, i. d. F. v. 02.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 7

Die öffentliche Bauausschusssitzung wird um 19:37 Uhr beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin

