



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 17. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 16.12.2021 um 19:00 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
 Hagen, Markus (als Vertreter für Miller, Rene - anwesend ab 19:20 Uhr)
 Krepold, Bernhard (anwesend ab 19:02 Uhr)
 Rädler, Martin
 Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Miller, Rene (gesundheitliche Gründe - Vertreter: Hagen, Markus)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin:

Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende:

Frau Eberhardt (Presse – ab 19:18 Uhr), 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.

Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt BM Agthe bekannt, dass diese 17. öffentliche Sitzung des Bauausschusses Sigmarszell unter den aktuell geltenden Corona-Bestimmungen der Bayerischen Staatsregierung mit den entsprechenden Ergänzungen 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 (FFP2-Maske) zu tragen ist. Desinfektionstücher und -mittel sollen entsprechend den Vorschriften genutzt werden. Er weist die Zuhörer darauf hin, dass während der gesamten Sitzung eine Mund- und Nasenbedeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist. Weiter weist er die Bauausschussmitglieder darauf hin, dass eine Mund- und Nasenabdeckung (FFP2-Maske) zu tragen ist, die nur für die Dauer einer Wortmeldung abgenommen werden darf. BM Agthe gibt außerdem bekannt, dass alle Ratsmitglieder und Mitarbeiter der Gemeinde Sigmarszell die Voraussetzungen der 3G-Regel erfüllen und zusätzlich vor der Sitzung einen Corona-Selbsttest mit negativem Ergebnis durchgeführt haben.

Herr Agthe teilt weiter mit, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarszell gemäß entsprechendem Passus, der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarszell 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 18.11.2021
2. Bauantrag Nr. 0107/2021
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Einbau von zwei Dachgauben
Bauort: Fl. Nr. 490/1, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldenstraße 55
3. Bauantrag Nr. 0111/2021
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Bewegungshalle mit Lagerraum
Bauort: Fl. Nr. 49, Gmkg. Niederstaufen, Allgäustraße 84
4. Bauantrag Nr. 0113/2021
Antrag auf Vorbescheid (Verlängerung)
Bauvorhaben: Ausbau des bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohneinheit
Bauort: Fl. Nr. 389, Gemarkung Bösenreutin, Egghaldersteig 9
5. Bauantrag Nr. 0115/2021
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Fahrradüberdachung und Stellplätzen
Bauort: Fl. Nr. 267, Gmkg. Sigmarszell, Hauptstraße
6. Bauantrag Nr. 0116/2021
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Aufstockung Vereinsheim
Bauort: Fl. Nr. 67/3, Gmkg. Niederstaufen, Adelbergstraße 28

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 5
Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr



TOP 1 **Genehmigung der Niederschriften vom 18.11.2021**

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 18.11.2021 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Gemeinderat Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 18.11.2021.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 0

TOP 2 **Bauantrag Nr. 0107/2021** **Antrag auf Baugenehmigung** **Bauvorhaben: Einbau von zwei Dachgauben** **Bauort: Fl. Nr. 490/1, Gmkg. Bösenreutin, Egghaldenstraße 55**

BM Agthe weist auf Fragen aus dem Gemeinderat und von Seiten des Bauherrn hin, die bereits im Vorfeld der Sitzung von ihm beantwortet wurden.

(GR Bernhard Krepold betritt den Saal um 19:02 Uhr)

Im Anschluss gibt er die Sitzungsvorlage in eigenen Worten wieder. Ergänzend gibt er bekannt, dass die Unterschriften der Nachbarn von Seiten des Bauherrn für das Vorhaben nachgeliefert wurden und reicht den Bauausschussmitgliedern die ergänzten Bauantragsmappen zur Einsicht. Der Bebauungsplan „Witzigmänn“, in der Fassung vom 23.09.1976 treffe Festsetzungen zu Dachaufbauten, die von dem Vorhaben zum Einbau von zwei Dachgauben nicht eingehalten würden. Für den Bauausschuss sei es als innere Richtlinie, wenn bei einem Vorhaben eine Befreiung vom Bebauungsplan beantragt werde, wichtig, ob es bereits derartige Präzedenzfälle gebe und ob die Nachbarn dem Vorhaben durch Unterschrift zustimmen.

Das Bauamt der VG Sigmarszell habe geprüft, dass es bereits einen Präzedenzfall im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt, die Nachbarn hätten mittels ihrer Unterschrift, die nachgereicht wurden, die Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert, insofern sei das Vorhaben – wie die nachstehenden Ausführungen ergeben - unter Würdigung der nachbarlichen Interessen vertretbar.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Einbau von zwei Dachgauben, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Witzigmänn“, in der Fassung vom 23.09.1976. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet, Gebietsart WA nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgelegt.



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 ist.

Der Bebauungsplan „Witzigmänn“ legt fest, dass die Länge der Dachaufbauten insgesamt höchstens ein Drittel der Trauflänge betragen dürfen und mindestens 3 m vom Giebelgesims abgerückt sein müssen. Die Trauflänge beträgt 14,25 m, sodass sich die maximale Länge der Gauben auf 4,75 m beläuft. Die Breite der beantragten Gauben betragen 6,4 m. Die Abstände zum Giebelgesims sind 2,15 m und 2,72 m.

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.

Die angrenzenden Grundstücksnachbarn wurden beteiligt und haben mit Unterschrift dem Vorhaben zugestimmt.

Für das Vorhaben sind keine weiteren Stellplätze im Sinne der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Sigmarszell nachzuweisen.

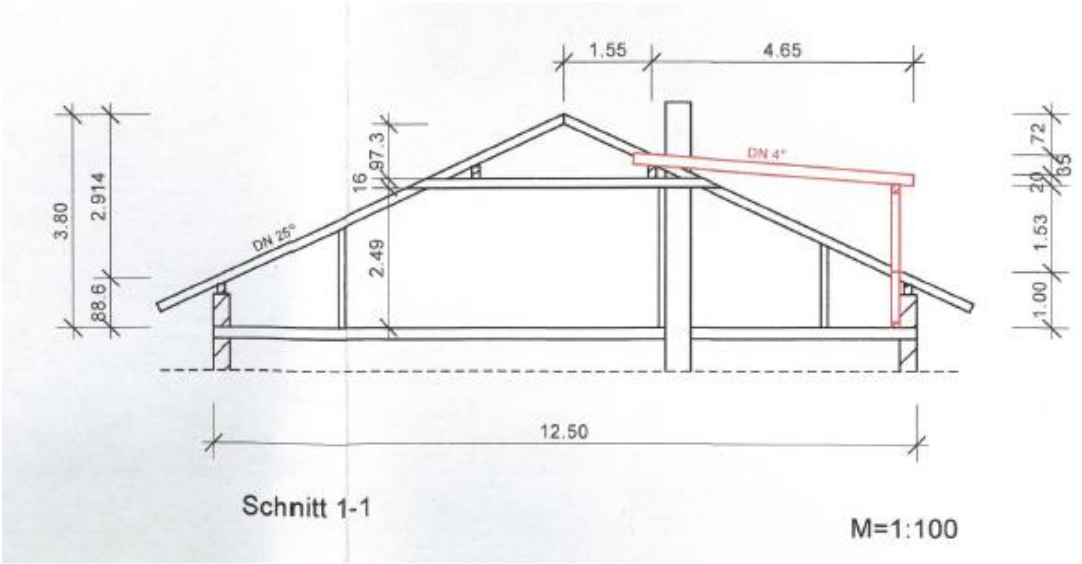
Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob den beantragten Befreiungen zugestimmt werden kann. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass es bereits ein weiteres Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt, das diese Festsetzungen nicht einhält.

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.

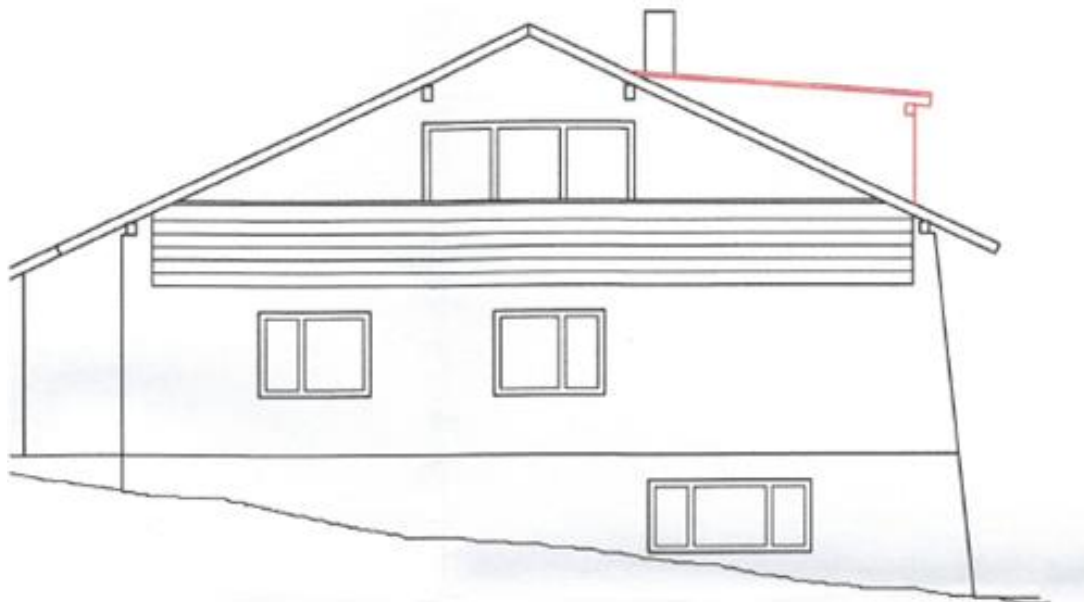
Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Da hierzu keine Fragen aus dem Gemeinderat anstehen, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag im Anschluss kommt es zur Abstimmung.





Süd-Ostansicht



Süd-Westansicht

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Taube Lucas, Einbau von zwei Dachgauben, auf der Fl. Nr. 490/1 der Gemarkung Bösenreutin, Egghaldenstraße 55, in der Fassung vom 13.11.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 3****Bauantrag Nr. 0111/2021
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Bewegungshalle mit Lagerraum
Bauort: Fl. Nr. 49, Gmkg. Niederstaußen, Allgäustraße 84**

BM Agthe zeigt die Lage des Bauvorhabens an der Leinwand und reicht den Bauausschussmitgliedern die Bauantragsmappen zur Einsicht.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Bewegungshalle mit Lagerraum, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 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 nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und 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.

Die Pferdezucht kann bei Vorliegen einer unmittelbaren Bodenertragsnutzung unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (OVG Bautzen v. 08.01.2014 – 1 A 314/13) fallen. Die Betriebsdienlichkeit sowie die Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB werden die Fachbehörden prüfen.

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.

BM Agthe fasst das geplante Vorhaben Bewegungshalle mit Lagerraum als Ergänzung des bisherigen Gebäudebestands in wenigen Worten zusammen. Er erläutert die Lage des Objekts (Ortsausgang Niederstaußen) und weshalb der § 35 BauGB samt den entscheidenden Kriterien zur Anwendung komme. Die Betriebsdienlichkeit werde vom Amt für Landwirtschaft geprüft und mit dem Landratsamt abgestimmt. Eine Frage bei der Prüfung durch die Fachbehörden wird sein, ob das Vorhaben einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Grundsätzlich sei es positiv zu bewerten, wenn sich jemand der Herausforderung stelle, alte landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten. Bei Erwerb des Anwesens durch die jetzige Eigentümerin



sei die Hofstelle schon dem Verfall preisgegeben gewesen. Im Bauprozess ergab sich, dass die Hofstelle schon eine derart marode Bausubstanz hatte, dass sie abgerissen und neuerrichtet werden musste. Nun sei die Hofstelle komplett neu errichtet und die Eigentümerin betreibe hier einen Pferdehof. Da sie diese Tätigkeit vertiefen und erweitern wolle, habe sie diese Bauvoranfrage eingereicht.



BM Agthe fragt, ob es hierzu noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Im Anschluss verliest er den Beschlussvorschlag und es kommt zur Abstimmung

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Müller-Wolf Linda, Bewegungshalle mit Lagerraum, auf der Fl. Nr. 49 der Gemarkung Niederstaufen, Allgäustraße 84, in der Fassung vom 17.11.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 4****Bauantrag Nr. 0113/2021****Antrag auf Vorbescheid (Verlängerung)****Bauvorhaben: Ausbau des bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohneinheit Bauort: Fl. Nr. 389, Gemarkung Bösenreutin, Egghaldersteig 9**

BM Agthe zeigt die Lage des Bauvorhabens an der Leinwand und reicht den Bauausschussmitgliedern die Bauantragsmappen zur Einsicht. Der Antragsteller beantragt eine Verlängerung des Vorbescheides. Herr Agthe teilt mit, dass der Antrag auf Vorbescheid bei fristgerechter Beantragung der Verlängerung, immer wieder verlängert werden könne, solange keine das Vorhaben betreffende Änderung der Rechtslage eintrete. Im Anschluss gibt er die Sitzungsvorlage in eigenen Worten wieder.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.12.2021 beantragt Herr Jaeger die Verlängerung des Vorbescheides:

- Ausbau des bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohneinheit

Das Vorhaben 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 Bauvorbescheid wurde, unter der Voraussetzung der erforderlichen Zustimmung der Gemeinde sowie der Sicherstellung der Erschließung in Bezug auf die ausreichende Dimensionierung der Kleinkläranlage sowie einer Nutzungsänderung des Nebengebäudes zu Wohnzwecken ohne Erweiterung oder Aufstockung des Bestandes, erteilt.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen eine erneute Verlängerung des Vorbescheides 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 Wasserversorgung (Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe) gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.

Da keine Fragen seitens des Gemeinderats gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides, Jaeger Jürgen, Ausbau des bestehenden Nebengebäudes und Einbau einer Wohneinheit (Az. 31-6024-01138/19), auf der Fl. Nr. 389 der Gemarkung Bösenreutin, Egghaldersteig 9, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 5**Bauantrag Nr. 0115/2021****Antrag auf Baugenehmigung**

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Fahrradüberdachung und Stellplätzen

Bauort: Fl. Nr. 267, Gmkg. Sigmarszell, Hauptstraße

BM Agthe zeigt die Lage des Bauvorhabens an der Leinwand und reicht den Bauausschussmitgliedern die Bauantragsmappen zur Einsicht.

BM Agthe erläutert das Vorhaben in eigenen Worten. Anstelle der alten Hofstelle Hauptstraße 26, 88138 Sigmarszell soll ein Neubau treten. Um diesen zu errichten müssen auch die beiden rückwärtig an das Anwesen Hauptstraße 24, 88138 Sigmarszell angebauten Stadel weichen. Ihn habe vor der Sitzung die Frage erreicht, ob ein Neubau eines solchen Mehrfamilienhauses in Schlachters zulässig sei. Hier sei zu beachten, dass in diesem Bereich die Ortsrandsatzung Schlachters Süd aus dem Jahre 1982 gelte.

Diese regelt in § 3, dass nur Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich „[...] nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise in die Eigenart der



näheren Umgebung unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügen.“ Es liegt kein Bebauungsplan vor, welcher dem Vorhaben entgegensteht. Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich um eine gemischte Baufläche. Nach Prüfung durch das Bauamt der VG Sigmarszell gibt es schon ähnlich große Gebäude und auch Mehrfamilienhäuser im Ortsteil Schlachters, weshalb sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Ob diese Größe so aber letztlich zulässig sei, werde das Landratsamt Lindau im Zuge der Prüfung der baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit prüfen.

Weiter habe ihn die Anfrage erreicht, ob die Anzahl der Stellplätze ausreichend sei. Gemäß der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung sind 14 Stellplätze für die geplanten 7 Wohneinheiten zu schaffen. Für Besucher muss ein zusätzlicher Stellplatzbedarf von 30% (4 Stellplätze) nachgewiesen werden. Dies ist bisher im Bauantrag nicht vollständig berücksichtigt worden und soll deshalb, mit einem entsprechenden Prüfvermerk, dem Landratsamt Lindau mitgeteilt werden.

Eine noch bisher fehlende Unterschrift einer Nachbarin wurde nach Auskunft der Bauherren durch Vollmacht nachgereicht.

Als letzte Frage habe ihn vor der Sitzung noch die Bemerkung erreicht, dass das Mehrfamilienhaus und der Fahrradabstellschuppen sehr grenznah errichtet werden sollen. Bzgl. dem Mehrfamilienhaus könne er mitteilen, dass der Bauherr sich laut den eingereichten Bauplänen geschickt die neue Abstandsflächenregelung mit 0,4H zunutze mache. Dies sei aber baurechtlich zulässig. Im Hinblick auf den geplanten Fahrradabstellschuppen könne er mitteilen, dass dieser nicht abstandsflächenpflichtig sei.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Fahrradüberdachung und Stellplätzen, liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche 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.

Ab 6 Wohneinheiten sind gemäß gemeindlicher Stellplatz- und Garagensatzung neben je zwei Stellplätzen je Wohnung zusätzlich noch 30 % des Stellplatzbedarfes für Besucher zu erbringen. Das heißt, für die geplanten sieben Wohneinheiten sind 18 Stellplätze zu errichten. In den Bauplänen werden 17 Parkplätze nachgewiesen. Es muss ein weiterer Stellplatz noch zusätzlich nachgewiesen werden.

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

Abgesehen von einer Nachbarin wurden alle angrenzenden Grundstückseigentümer beteiligt. Mit ihrer Unterschrift bestätigten sie, dass keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen.



Schnitt 3-3

Schnitt 2-2

Schnitt 1-1

ANSICHT SÜD-WEST

ANSICHT NORD-WEST

ANSICHT SÜD-OST

ANSICHT NORD-OST

GARAGE ANSICHT SÜD-WEST

GARAGE ANSICHT NORD-WEST

GARAGE ANSICHT SÜD-OST

GARAGE ANSICHT NORD-OST

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT GARAGEN, FAHRRADÜBERDACHUNG UND STELLPLÄTZEN

BRANDMATERIAL: GEMÄSSLICH SCHWIMMEL, ALU, PU, GIPS, WEISS SCHWAMMZEIL

BAUMATERIAL: KEHLER, SCHWIMMELHOLZ, SCHWIMMELHOLZ, WEISS SCHWAMMZEIL, WEISS SCHWAMMZEIL

ECKENRUNDEN: KEHLER, SCHWIMMELHOLZ, SCHWIMMELHOLZ, WEISS SCHWAMMZEIL

INORDNUNG: TÜRLEISTE - 18 mm, Fensterrahmen - 18 mm, Fensterrahmen - 18 mm, Fensterrahmen - 18 mm, Fensterrahmen - 18 mm

ANSTREICHUNG: ANSTREICHUNG - FREIER ANSTREICHUNG, ANSTREICHUNG - FREIER ANSTREICHUNG, ANSTREICHUNG - FREIER ANSTREICHUNG

M 1-100
BRUNNEN 11.11.2021



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 Trennsystem gesichert.



Da keine Fragen seitens des Gemeinderats vorliegen, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Rädler Christian und Christine, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen, Fahrradüberdachung und Stellplätzen, auf der Fl. Nr. 267 der Gemarkung Sigmarszell, Hauptstraße, in der Fassung vom 29.11.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Dem Landratsamt Lindau ist ein geeigneter Stellplatznachweis, welcher auch Besucherparkplätze in ausreichendem Umfang gemäß der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung ausweist, vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 6****Bauantrag Nr. 0116/2021****Antrag auf Vorbescheid****Bauvorhaben: Aufstockung Vereinsheim****Bauort: Fl. Nr. 67/3, Gmkg. Niederstaußen, Adelbergstraße 28**

BM Agthe zeigt die Lage des Bauvorhabens an der Leinwand und reicht den Bauausschussmitgliedern die Bauantragsmappen zur Einsicht.

BM Agthe erläutert die Lage und die Gegebenheiten des derzeitigen Vereinsheims des TSV Niederstaußen. Er ergänzt, dass die Unterschriften der Nachbarn für die Bauvoranfrage bereits eingeholt wurden.

Weiter führt er aus, dass der Schützenverein Niederstaußen auf ihn zugekommen sei, weil er eine neue Schießanlage errichten wolle. Hierfür habe der Verein ihm drei verschiedene Gebäude als Ideen (1. Schützenheim ins alte Feuerwehrhaus Niederstaußen, 2. in die Alte Schule Niederstaußen, 3. Anbau ans TSV Niederstaußen Sportheim) präsentiert. Daraufhin gab es einen weiteren gemeinsamen Termin von BM Agthe mit den Vereinsvertretern, bei dem die Pläne der drei Gebäude gesichtet wurde und BM Agthe mit den Vereinsvertretern jeweils grob die baurechtlichen Möglichkeiten abgeklopft habe. BM Agthe hat dabei dem Schützenverein geraten, sich einerseits noch einmal im Verein zu beraten, als auch andererseits mit den anderen Vereinen, die das jeweilige Gebäude nutzen noch einmal zu beraten. Nach interner Beratung im Schützenverein Niederstaußen, bei dem dieser seine favorisierte Lösung besprochen hat, nämlich einen Anbau ans TSV Sportheim, fand ein erneuter Termin mit BM Agthe statt. Er brachte gegenüber der vorgelegten Planskizze seine Bedenken vor, dass ein solcher Anbau ans TSV Niederstaußen Sportheim zusätzliche Fläche im Außenbereich versiegeln würde und zudem mit dem Schutzstreifen der 110kV-Leitung der VKW kollidieren würde. Bei diesem Termin kam daraufhin den Vereinsvertretern die Idee, dass das Sportheim des TSV Niederstaußen um eine Etage aufgestockt werden könne, dann werde keine zusätzliche Fläche versiegelt und der Aufbau liege auch außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung der VKW. Weiter habe diese Idee nach Ansicht von Herrn Agthe den Charme, dass der Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegenstehe, weil das Areal schon für ein Sportheim und den Sportplatz vorgesehen sei. Außerdem sei schon ein Parkplatz vorhanden. BM Agthe bat die Vertreter des Schützenvereins, noch mit dem TSV Niederstaußen zu besprechen, ob diese Variante für den TSV in Betracht käme. Bei einem weiteren Termin der Vertreter des Schützenvereins Niederstaußen und des Vorstands des TSV Niederstaußen, erklärten diese, dass eine einvernehmliche Lösung gefunden wurde, welche für beide Vereine einen Mehrwert bedeuten würde. Beide Vereine wären bereit sich mit erheblichen Eigenleistungen für die Realisierung dieses Vorhabens zu engagieren. BM Agthe teilte den Vereinsvertretern daraufhin mit, dass, bevor der Gemeinderat mit eventuellen Finanzierungsdiskussionen befasst werde, es aus seiner Sicht sinnvoll sei, zunächst abzuklären, ob das Vorhaben in dieser Form überhaupt baurechtlich zulässig sei. Die Vereinsvertreter formulierten daraufhin die Bitte an BM Agthe die Abklärung einer baurechtlichen Zulässigkeit mit Landratsamt zu sondieren. Als Rückmeldung aus dem Gespräch mit



Herrn Damm vom Landratsamt Lindau konnte BM Agthe den Vereinsvertretern mitteilen, dass das Vorhaben mit der Idee der Aufstockung des Sportheims des TSV Niederstaufer um eine Etage eventuell möglich wäre, weil keine zusätzliche Fläche versiegelt würde und schon ein Parkplatz vorhanden sei. Zur Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit bedürfe es jedoch einer schriftlichen Bauvoranfrage.

Daher fand ein weiterer Termin von BM Agthe mit den Vertretern des Schützenvereins Niederstaufer und dem Vorstand des TSV Niederstaufer statt, bei welchem besprochen wurde, dass die Planunterlagen für das Vorhaben zur Prüfung der Aufstockung des Sportheims um ein Stockwerk von den Vereinen erarbeitet würden und dann die Bauvoranfrage von der Gemeinde als der Gebäude- und Grundstückseigentümerin beim Landratsamt eingereicht würde, auch, weil dann hier nur der kommunale Satz abgerechnet würde. Nach Aussage der Vereinsvertreter seien die nun in der Antragsmappe der Bauvoranfrage vorgelegten Pläne im Einvernehmen zwischen dem Schützenverein zusammen mit TSV Niederstaufer entwickelt worden und ein guter Kompromiss für beide Vereine.

Falls die Bauvoranfrage des Schützenvereins zusammen mit TSV Niederstaufer vom Landratsamt Lindau positiv beurteilt werde, wollten diese sich an die Mobilisierung der Eigenleistungen machen und die Spendenbereitschaft lokaler Unternehmen abfragen. Bei positiver Resonanz wollten sie und ggf. noch einen Zuschussantrag an den Gemeinderat gemäß den Richtlinien für die Vereinsförderung stellen und einen Antrag mit Finanzierungs- und Realisierungskonzept an die Gemeinde Sigmarzell richten. BM Agthe informiert, dass er den Vereinsvertretern vorsichtshalber schon mitgeteilt habe, dass es nicht sicher sei, ob die Gemeinde Sigmarzell das Vorhaben später bezuschussen werde, dies müsse gesondert beraten und entschieden werden. BM Agthe teilt mit, dass er den Vereinsvertretern gesagt habe, dass die generelle Abklärung der baurechtlichen Zulässigkeit aus seiner Sicht eine wichtige Voraussetzung für die Beratung im Gemeinderat über das weitere Vorgehen sei, damit das Gremium nicht über „Luftschlöcher“ diskutiere. Sollte die Bauvoranfrage positiv beschieden werden, werde späterhin noch ein Bauantrag erforderlich. Die in der Bauvoranfrage vorgelegten Pläne seien jedoch schon recht konkret.

Heute Abend gehe es somit zunächst rein um die Abklärung der generellen baurechtlichen Zulässigkeit durch eine Bauvoranfrage. Er wollte dennoch schon den Bauausschuss und die anwesenden Gemeinderäte über die Hintergründe und möglichen weiteren Schritte des Vorhabens informieren.

(GR Markus Hagen betritt den Sitzungssaal um 19:20 Uhr).

Laut BM Agthe ist hier zu prüfen, ob § 35 Abs. 2 BauGB zum Tragen kommen kann. Ein sonstiges Vorhaben kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Hier sei eine gewisse Chance, weil der Flächennutzungsplan seines Erachtens dem Vorhaben nicht entgegenstehe, da der Bereich bereits für ein Sportheim und einen Sportplatz vorgesehen sei. Anschließend erläutert BM Agthe die Sitzungsvorlage mit Kartenmaterial an der Leinwand. Er ergänzt, dass im Landratsamt die verschiedenen Fachabteilungen wie z.B. des Immissions- und Naturschutzes die Zulässigkeit des Vorhabens prüfen werden.



Sachverhalt:

Mit der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Aufstockung des bestehenden Vereinsheimes des TSV Niederstaufen für die Unterbringung des lokalen Schützenvereines geprüft werden.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB kann ein sonstiges 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 Sportplatz aus und würde daher dem Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegenstehen. Ob weitere öffentliche Belange beeinträchtigt würden, werden die Fachbehörden beurteilen.

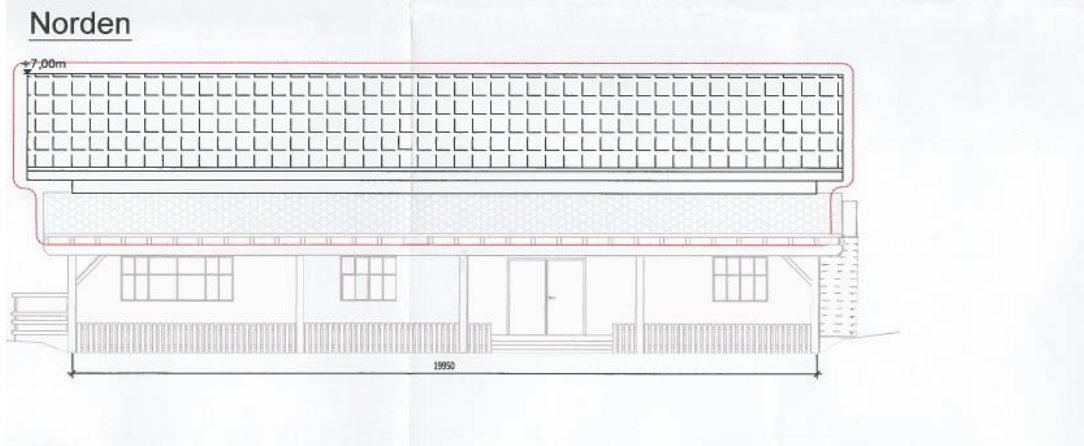
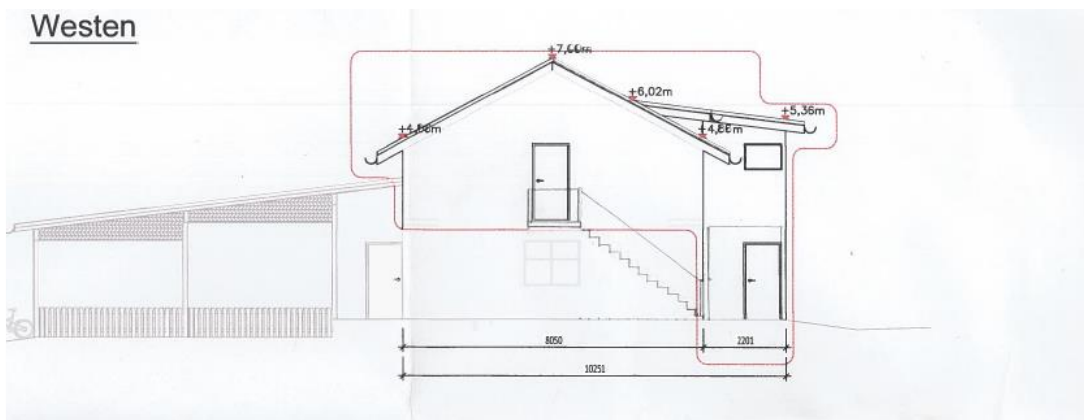
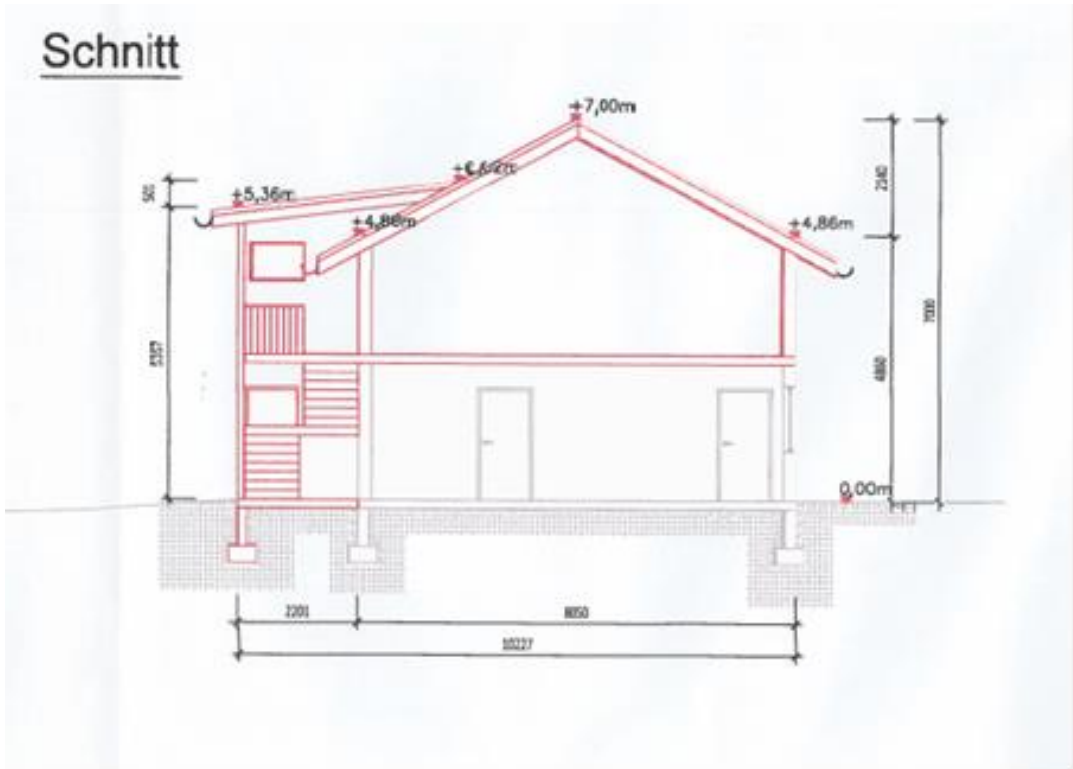


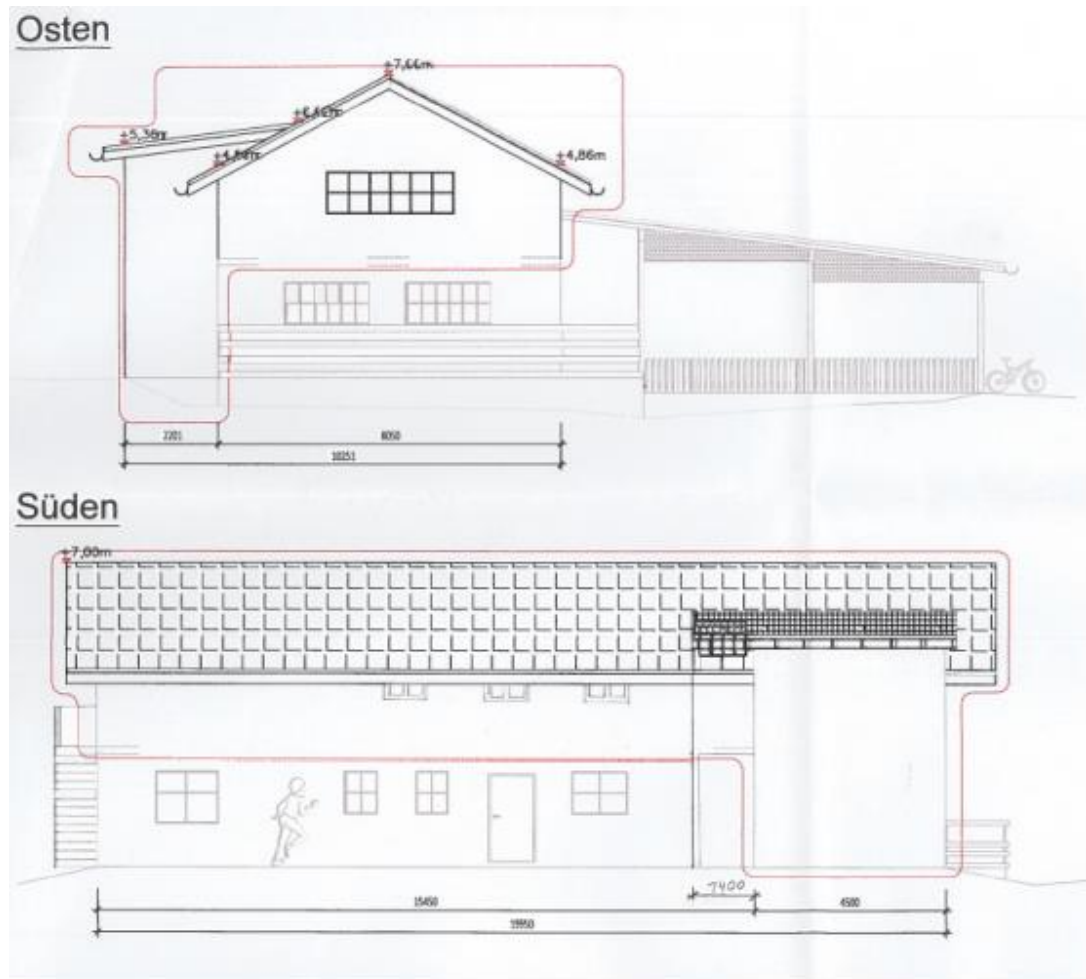
Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesichert.

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



Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Mischsystem gesichert.





Da keine Fragen hierzu vorliegen, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag, im Anschluss kommt es zur Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid der Gemeinde Sigmarszell, Zulässigkeit einer Aufstockung des bestehenden Vereinsheimes des TSV Niederstaufen für die Unterbringung des lokalen Schützenvereines, auf der Fl. Nr. 67/3 der Gemarkung Niederstaufen, Adelbergstraße 28, in der Fassung vom 04.12.2021, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:25 beendet.

Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin