

Erster Bürgermeister Kern eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

1. **Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 38. Bauausschusssitzung vom 06.06.2024**

Die Niederschrift der 38. Bauausschuss-Sitzung vom 06.06.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	3
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	4

2. **Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgenden Anträgen:**

2.1 **Bauantrag Nr. 050/2024**

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Göhl Dennis, Grübels 21, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Umnutzung Ladenlokal zur Ferienwohnung

Bauort: Fl. Nr. 830, Gmkg. Weißensberg, Rothkreuz 11

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung Umnutzung Ladenlokal zur Ferienwohnung liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Rothkreuz Mitte“, in der Fassung vom 05.02.2021. Die Gebietsart entspricht einem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach dem Innenbereich § 34 BauGB. Zudem sind die Festsetzungen von dem einfachen Bebauungsplan ein zu halten.

In der festgelegten Gebietsart dem Mischgebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BaunVO zulässig. Die weiteren Festsetzungen von dem einfachen Bebauungsplan werden durch die Nutzungsänderung eingehalten.

Innerhalb der in Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 (§ 34 Abs. 1 Satz BauGB).

Das Vorhaben fügt sich in die nähere Umgebung ein, da sich in dieser schon Beherbergungs-betriebe/Wohngebäude befinden.

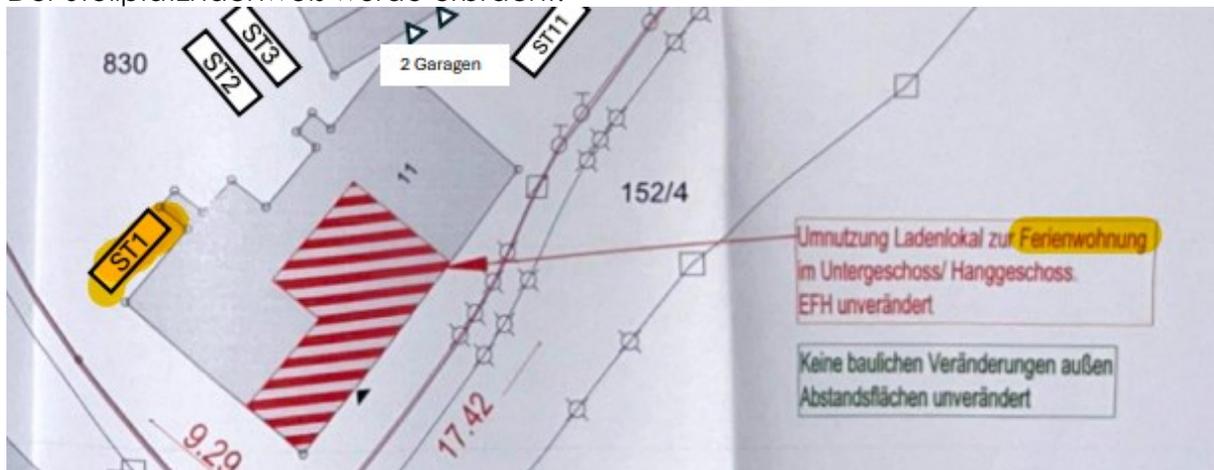
Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde nicht durchgeführt.

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.

Der Stellplatznachweis wurde erbracht.



Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Dennis Göhl, Grübels 21, 88138 Weißenberg, Nutzungsänderung Umnutzung Ladenlokal zur Ferienwohnung auf der Fl. Nr. 830 der Gemarkung Weißenberg, Rothkreuz 11, in der Fassung vom 01.07.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 02.07.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

7

Nein-Stimmen:

0

2.2 Bauantrag Nr. 051/2024

Antrag auf isolierte Befreiung

**Bauherren: Albrecht Wolfgang und Christa, Giebelhalde 30b,
88138 Weißenberg**

Bauvorhaben: Umnutzung der Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung

Bauort: Fl. Nr. 880/37, Gmkg. Weißenberg, Giebelhalde 30b

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Umnutzung der Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Giebelhalde 1. Änderung“, in der Fassung vom 18.05.1994. Die Gebietsart entspricht einem reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Gemäß Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich bei der beantragten Nutzung der Einliegerwohnung als Ferienwohnung um ein

verfahrensfreies Vorhaben. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die eines Bebauungsplanes, an die bauliche Anlage gestellt 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.

Eine Ferienwohnung stellt ein Beherbergungsbetrieb dar, welcher nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann. Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde über eine Ausnahme von dem Bebauungsplan.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen, dass alle oder einzelne Ausnahmen im betroffenen Baugebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Hiervon hat die Gemeinde Gebrauch gemacht und hat die Auswahlmöglichkeiten nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Daher ist die Ausnahmemöglichkeit nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Beherbergungsbetriebe Bestandteil des Bebauungsplans „Giebelhalde 1.Änderung“

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer 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.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Ausnahme, Christa und Wolfgang Albrecht, Giebelhalde 30b, 88138 Weißensberg, Umnutzung einer Einliegerwohnung in eine Ferienwohnung auf der Fl. Nr. 880/37 der Gemarkung Weißensberg, Giebelhalde 30b, in der Fassung vom 19.06.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 02.07.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

7

Nein-Stimmen:

0

2.3 Bauantrag Nr. 053/2024

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Schmid Ralf, Kirchstr. 26a, 88138 Weißenberg

Bauvorhaben: Kellergeschosserweiterung eines Reihenmittelhauses

Bauort: Fl. Nr. 60/15, Gmkg. Weißenberg, Kirchstraße 26a

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Kellernerweiterung eines Reihenmittelhauses, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberer Tobelbach“, i. d. F. v. 21.10.1985 Die Gebietsart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Bei der Kellernerweiterung eines Reihenmittelhauses handelt es sich um eine nachträgliche Baugenehmigung. Das Haus wurde an die Familie Schmid verkauft und dabei hat sich herausgestellt, dass die Kellernerweiterung nicht genehmigt wurde. Dem damaligen Eigentümer wurde angeblich mitgeteilt, dass die Erweiterung ohne Baugenehmigung gebaut werden darf. Nun soll diese nachträglich genehmigt 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 setzt eine Grundstücksflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 in diesem Bereich fest. Durch die Erweiterung wird diesen Festsetzungen widersprochen, da diese minimal überschritten werden. Die Grundstücksflächenzahl wird um 0,10 und die Geschoßflächenzahl um 0,12 überschritten.

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 der beantragten Kellernerweiterung des Reihenmittelhauses zugestimmt wird.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wurde nur teilweise durchgeführt.

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 die gemeindliche Kanalisation gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Ralf Schmid, Kirchstraße 26a, 88138 Weißensberg, Kellererweiterung eines Reihemittelhauses, auf der Fl. Nr. 60/15 der Gemarkung Weißensberg, Kirchstraße 26a, in der Fassung vom 08.07.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 10.07.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

7

Nein-Stimmen:

0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

Keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin