

zugestellt:

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 41. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 16.10.2024 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:30 Uhr
Sitzungsende: 19.45 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Herr Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführerin: Christa Albrecht

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Heiling Christian
Kaeß Markus
Niederkrüger Maximilian
Vogler Max
Wagner Daniela

Entschuldigt:

Sonstige Anwesende:

Anlagen öffentlicher Teil:

-

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 40. Bauausschusssitzung vom 05.09.2024**

Die Niederschrift der 40. Bauausschuss-Sitzung vom 05.09.2024 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	5
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	2

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

2.1 **Bauantrag Nr. 061/2024**

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Josef Kientsch, Schwatzen 31, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses

Bauort: Fl. Nr. 324, Gemarkung Weißensberg, Schwatzen

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau eines Einfamilienhauses, liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwatzen“, i. d. F. v. 13.11.2014. Die Gebietsart entspricht einem Dorfgebiet 2 (MD₂) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

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 fest, dass in diesem Bereich nur die Umsetzung eines Betriebsleiter-Wohngebäudes beabsichtigt ist. Aus dem Titel für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses“ geht jedoch nicht hervor, dass es sich um einen Neubau von einem Betriebsleiter-Wohnhaus handelt.

Auf Nachfrage bei dem Amt für Landwirtschaft, wurde mitgeteilt, dass Herr Kientsch noch Vieh und landwirtschaftliche Flächen betreibt.

Im Baugenehmigungsverfahren soll dies nun überprüft werden, ob noch eine Landwirtschaft besteht und so die Voraussetzungen für eine Betriebsleiter-Wohnhaus vorliegen.

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.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für das Bauvorhaben zwei Stellplätze nachzuweisen. Dem Baugesuch liegt ein entsprechender Stellplatznachweis bei.

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation gesichert.

Bürgermeister Kern weist darauf hin, dass der aktuelle Bebauungsplan an diesem Standort kein „normales Einfamilienhaus“ sondern ein Betriebsleiterwohnhaus vorsieht. Herr Kientsch als Antragsteller und Betriebsleiter vollendet in wenigen Monaten sein 66 Lebensjahr. Im Bauantrag sind u.a. zwei Kinderzimmer vorgesehen, was zur Gesamtsituation überhaupt nicht passt. Der milchwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb, welcher bei der damaligen Beschlussfassung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Schwatzen von 2014 ausschlaggebend war für die Genehmigung des Betriebsleiterwohngebäudes, liegt inzwischen nicht mehr vor. Herr Kientsch hält noch Jungvieh in Pensionsform.

Gemeinderat Heiling verweist auf die Beratungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Schwatzen und stellt fest, dass die damaligen Gründe für die Festsetzungen des Betriebsleiterwohngebäudes aktuell nicht mehr gegeben sind.

Sollte der Bauantrag genehmigt werden, wird aus seiner Sicht ein Präzedenzfall geschaffen, der weitere Anträge nach sich ziehen könne.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Josef Kientsch, Schwatzen 31, 88138 Weißensberg, Neubau eines Einfamilienhauses, auf der Fl. Nr. 324 der Gemarkung Weißensberg, Schwatzen, in der Fassung vom 14.08.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 02.09.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	2

2.2 Bauantrag Nr. 068/2024

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Christoph Ganal Grundstücksverwaltung GbR, Schwatzen 44, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Umnutzung einer Gattersäge in Kulturbetrieb nach BauNVO §8(3)2, Ladengeschäft und Mosterei Erweiterung

Bauort: Fl. Nr. 327 und 327/1, Gemarkung Weißensberg, Schwatzen 48

Sachverhalt:

Die Umnutzung einer Gattersäge in Kulturbetrieb nach BauNVO §8(3)2, Ladengeschäft und Mosterei Erweiterung liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schwätzen“ in der Fassung vom 13.11.2014.

Der betroffene Bereich wird als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 1, Gebietsart GE_{e1} nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Für innerhalb des "Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen 1" zur Zeit der Planaufstellung (Aufstellungsbeschluss) bestehende, zulässigerweise errichtete Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 327 und 327/3 können Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Erweiterung der Summe der Wohnflächen dieser Wohnungen innerhalb des Gebietes ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Innerhalb des Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen 1 (GEE1) sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten: tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m², nachts (22 - 06 Uhr): 47 dB(A)/m².

Mit dem geplanten Vorhaben ist auch eine Wohnung für Saisonarbeiter in dem bisher genehmigten Abstellraum geplant, welches den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht.

Auch das Ladengeschäft entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, da Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind und das Ladengeschäft wie ein Einzelhandel zu werten ist. Das Ladengeschäft soll sich in dem bisherigen Holzlager befinden.

In dem Hochparterre und dem Galeriegeschoss ist ein Kulturbetrieb geplant. Dieser besteht zum Teil aus dem Heimatstüble, hier ist der Träger die Gemeinde Weißensberg und der übrige Kulturbetrieb soll mit veranstaltungsbezogenem, nichtöffentlichem Schankbetrieb für Hochzeiten, Kulturveranstaltungen, etc. benutzt werden.

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.

Bezüglich des Vorhabens hat es bereit einen Besprechungstermin mit dem Landratsamt geben. Das Besprechungsprotokoll ist als Anlage beigefügt.

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wurde durchgeführt.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung, geltend für die Gemeinde Weißensberg sind für das geplante Vorhaben insgesamt 25 Stellplätze nachzuweisen.

Ein entsprechender Nachweis ist dem Bauantrag beigelegt.

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.

Bürgermeister Kern informiert, dass für das vorliegende Vorhaben vor geraumer Zeit bereits eine Bauvoranfrage eingereicht wurde. Diese hat der Gemeinderat positiv beurteilt und dem Landratsamt Lindau (B) zur Genehmigung zugeleitet. Da uns nicht bekannt war, wie in dieser Angelegenheit der Sachstand ist, hat sich Bürgermeister Kern mit der Bauverwaltung des Landratsamtes in Verbindung gesetzt. Hier wurde ihm bestätigt, dass die Bauvoranfrage vor wenigen Tagen zurückgezogen worden ist. Zu der Bauvoranfrage liegt ein Besprechungsprotokoll vom 30.07.2024 vor, welche der Beratungsunterlage beigefügt ist.

Aus dem Besprechungsprotokoll geht eindeutig hervor, dass zwischen der Bauherrschaft und dem Landratsamt Lindau (B) erhebliche Differenzen in der Beurteilung des Immissionsschutzes, des Brandschutzes, der Saisonarbeiterwohnung sowie des Einzelhandels bestehen.

Vor diesem Hintergrund kam der aktuelle Bauantrag für ihn doch etwas überraschend. Unabhängig davon plädiert Bürgermeister Kern dafür, dem Bauantrag der Christoph Ganai Grundstücksverwaltung GbR das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen. Nur dadurch könne endgültig geklärt werden, ob das Vorhaben genehmigungsfähig sei oder abgelehnt werden müsse.

In der anschließenden ausführlichen Diskussion ist sich das Gremium einig, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Lindau) die Prüfung aller strittigen Fragen zu überlassen.

Bürgermeister Kern betont, dass die Gemeinde den komplexen Sachverhalt nicht prüfen kann.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Christoph Ganal Grundstücksverwaltung GbR, Umnutzung einer Gattersäge in Kulturbetrieb nach BauNVO §8(3)2, Ladengeschäft und Mosterei Erweiterung, auf der Fl. Nr. 327 und 327/1 der Gemarkung Weißensberg, Schwatzen 48, in der Fassung vom 24.09.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 24.09.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

6

Nein-Stimmen:

1

3. Bekanntgaben und Anfragen:

Keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin