

zugestellt:

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 43. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 26.02.2025 im Sitzungsraum des Rathauses Weißensberg, Kirchstr. 13, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:45 Uhr
Sitzungsende: 19:51 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 42. Bauausschusssitzung vom 30.01.2025**

Die Niederschrift der 42. Bauausschuss-Sitzung vom 30.01.2025 wird genehmigt.

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

2. **Beratung und Beschlussfassung zu nachfolgendem Antrag:**

Antrag auf isolierte Ausnahme

Bauherr: Obermaier Clemens, Immenreich 21, 88131 Lindau

Bauvorhaben: Nutzungsänderung Wohnung Nr. 9 in eine Ferienwohnung

Bauort: Fl. Nr. 883/5, Gmkg. Weißensberg, Römerstraße 10

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung Wohnung Nr. 9 in eine Ferienwohnung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Giebelhalde 4. Änderung“, in der Fassung vom 24.05.1994. Die Gebietsart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 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 § 4 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 § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO ausgeschlossen. Daher ist die Ausnahmemöglichkeit nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Beherbergungsbetriebe Bestandteil des Bebauungsplans „Giebelhalde 4. Änderung“

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO ist teilweise 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.

Bürgermeister Kern informiert, dass im letzten Jahr 6 Wohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt worden sind und spricht sich dafür aus, diesen Antrag nicht zu genehmigen. Er verweist in diesem Zusammenhang auf die Sitzungsvorlage im öffentlichen Teil TOP 3 der anschließenden Gemeinderatssitzung.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Ausnahme, Clemens Obermaier, Immenreich 21, 88131 Lindau, Nutzungsänderung Wohnung Nr. 9 in eine Ferienwohnung auf der Fl. Nr. 883/5 der Gemarkung Weißenberg, Römerstraße 10, in der Fassung vom 23.01.2025 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 23.01.2025), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

0

Nein-Stimmen:

7

3. Bekanntgaben und Anfragen:

Beim Bauantrag Nr. 090/2024 war in der letzten Bauausschuss-Sitzung ein Stellplatznachweis gefordert, dieser lag damals noch nicht vor (wird per Beamer gezeigt). Einige Gemeinderäte zweifeln daran, dass dieser ausgewiesene Parkplatz für die Unterbringung eines PKW's ausreicht. Die Verwaltung wird deshalb aufgefordert, eine Ortseinsicht vorzunehmen.



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin