

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift über die öffentliche 42. Sitzung des Bauausschusses Weißensberg am 30.01.2025 im Saal der Festhalle Weißensberg, Schulstr. 4, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 19:40 Uhr
Sitzungsende: 19.50 Uhr

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

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

Anwesend sind:

Kaeß Markus	
Vogler Max	
Wagner Daniela	
Heinrich Volker	Vertreter von Bartl Ingrid
Göhl Fabian	Vertreter von Heiling Christian
Schmid Manfred	Vertreter von Niederkrüger Maximilian

Entschuldigt:

Bartl Ingrid
Heiling Christian
Niederkrüger Maximilian

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 41. Bauausschusssitzung vom 16.10.2024**

Die Niederschrift der 41. Bauausschuss-Sitzung vom 16.10.2024 wird genehmigt.

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

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

2.1 **Bauantrag Nr. 084/2024**

Antrag auf Baugenehmigung (TEKTUR)

**Bauherr: tecnotron elektronik GmbH, Wildberger Halde 13,
88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Vergrößerung der Einhausung der Technikgeräte auf dem
Dach aufgrund der Größe der Lüftung**

Bauort: Fl. Nr. 313/2, Gmkg. Weißensberg, Wildberger Halde 13

Sachverhalt:

Dem am 02.12.2022 eingereichter Bauantrag, für Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes, wurde am 27.06.2024 die Baugenehmigung (Az. 31-6024-00010/23) erteilt. Mit dem nun eingereichten Änderungsantrag soll die Einhausung der Technikgeräte auf dem Dach aufgrund der Größe von der Lüftung vergrößert werden.

Im ursprünglichen Bauantrag vom 02.12.2022 betrug die Gesamthöhe des Gebäudes 17,175 m. Mit der eingereichten Tektur beträgt die Gesamthöhe des Gebäudes nun 18,9 m. Das Gebäude wird daher 1,725 m höher als ursprünglich geplant.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wildberg“, i. d. F. v. 24.03.2010.

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.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude 15 m gemessen ab der Oberkante des natürlichen Geländes. Aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans

„Gewerbegebiet Wildberg§“ i. d. F. v. 15.02.2024 dürfen technische Anlagen und deren Einhausung in Form von Dachaufbauten die festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes um maximal 4,00 m überschreiten.

Die geplante Vergrößerung der Einhausung der Technikgeräte auf dem Dach beträgt 3,9 m, wonach die Gesamthöhe 18,9 m beträgt. Diese Überschreitung ist aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Wildberg“ zulässig und es ist daher keine Befreiung des Bebauungsplans notwendig.

Die Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO wurde 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.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung (TEKTUR), tecnotron elektronik GmbH, Vergrößerung der Einhausung der Technikgeräte auf dem Dach aufgrund der Größe der Lüftung, auf der Fl. Nr. 313/2 der Gemarkung Weißensberg, Wildberger Halde 13, in der Fassung vom 24.10.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 26.11.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	7
	Nein-Stimmen:	0

2.2 Bauantrag Nr. 090/2024

Antrag auf isolierte Befreiung

**Bauherren: Heike Süß und Martin Bundschuh, Giebelhalde 23,
88138 Weißensberg**

**Bauvorhaben: Umnutzung eines Apartments/Einliegerwohnung als
Ferienwohnung**

Bauort: Fl. Nr. 880/29, Gmkg. Weißensberg, Giebelhalde 23

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Umnutzung eines Apartments/Einliegerwohnung als Ferienwohnung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1. Änderung zu Urplan Giebelhalde“, in der Fassung vom 10.07.1998. 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 Umnutzung eines Apartments/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.

Die Gemeinde Weißensberg hat nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Daher ist die Ausnahmemöglichkeit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Um das bestehende Apartment/Einliegerwohnung als Ferienwohnung nutzen zu können, bedarf es daher einer Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans nach Art. 63 Abs. 3 BayBO.

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.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wird nachgeholt und dann nachgereicht.

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.

Gemeinderat Kaeß möchte, dass das Thema Ferienwohnungen auf die nächste Sitzung genommen wird. Weißensberg geht immer mehr Wohnraum durch die Umnutzung in Ferienwohnungen verloren.

Frau Wagner verweist auf den fehlenden Stellplatznachweis. Dieser muss unbedingt erbracht werden.

Beschluss:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung, Heike Süß und Martin Bundschuh, Giebelhalde 23, 88138 Weißensberg, Umnutzung eines Apartments/Einliegerwohnung als Ferienwohnung auf der Fl. Nr. 880/29 der Gemarkung Weißensberg, Giebelhalde 23, in der Fassung vom 12.12.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 12.12.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

7

Nein-Stimmen:

0

2.3 Bauantrag Nr. 091/2024

Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: Andreas Brendel, Mühlenstraße 13, 88138 Weißensberg

Bauvorhaben: Nutzungsänderung Garage in gewerbliches Lager mit Büro

Bauort: Fl. Nr. 146/3, Gmkg. Weißensberg, Lindauer Straße

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung der Garage in gewerbliches Lager mit Büro 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).

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.

Die Räumlichkeiten sollen in Zukunft durch die Firma Roman Brendel, ein kleiner Handwerksbetrieb für Gebäudetechnik genutzt werden. Der Gargenanteil im Erdgeschoss soll als Lagerfläche für Werkzeug und Materialien und zeitweise zum Abstellen eines beladenen Anhängers genutzt werden. Im Obergeschoss soll ein Büro für das stundenweise Gewerbe, sowie eine Abstellfläche für Akten und Büroartikel eingerichtet werden.

Der Bebauungsplan legt für das betroffene Grundstück die Gebietsart nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Nach § 4 BauNVO sind in einem allgemeinen Wohngebiet unter anderem nicht störende Handwerksbetriebe und in der Ausnahme nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Mit der Nutzungsänderung der Garage soll eine Lagerfläche für Heizung und Sanitär mit Büro geschaffen werden. Nach der Betriebsbeschreibung ist davon auszugehen, dass es sich hier um einen nicht störenden Handwerksbetrieb handelt, da es sich nur um eine Lagerfläche mit Büroraum handelt. Zudem dient dieser als Versorgung des Wohngebiets.

Die Baugenehmigungsbehörde wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hierzu eine Stellungnahme des fachlichen Immissionsschutzes einholen.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO wird nachgereicht.

Nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Weißensberg sind für die Nutzungsänderung zwei Stellplätze nachzuweisen. Ein entsprechender Stellplatznachweis wurde dem Baugesuch 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.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Andreas Brendel, Mühlenstraße 13, 88138 Weißensberg, Nutzungsänderung der Garage in gewerbliches Lager mit Büro auf der Fl. Nr. 146/3 der Gemarkung Weißensberg, Lindauer Straße, in der Fassung vom 11.12.2024 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 27.12.2024), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0

3. Bekanntgaben und Anfragen:

Keine



Hans Kern
Erster Bürgermeister



Christa Albrecht
Schriftführerin