

Gemeinde Weißensberg

Niederschrift

über die öffentliche 48. Sitzung
des Gemeinderats Weißensberg am 26.02.2025
im Sitzungsraum des Rathauses, Kirchstr. 13, 88138 Weißensberg

Sitzungsbeginn: 20:00 Uhr
Sitzungsende: 20:40Uhr

Sämtliche Mitglieder des Gemeinderates sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Hans Kern, Erster Bürgermeister
Schriftführerin: Christa Albrecht

Anwesend sind:

Bartl Ingrid
Baur Andreas
Göhl Fabian
Heiling Christian
Heinrich Volker
Kaeß Markus
Niederkrüger Maximilian
Schmid Manfred
Stegmüller Renate
Steur Martin
Vogler Max
Wagner Daniela
Weishaupt Hans

Entschuldigt:

Günthör Ines

Unentschuldigt:

Sonstige Anwesende:

Anlagen öffentlicher Teil:

Tagesordnung

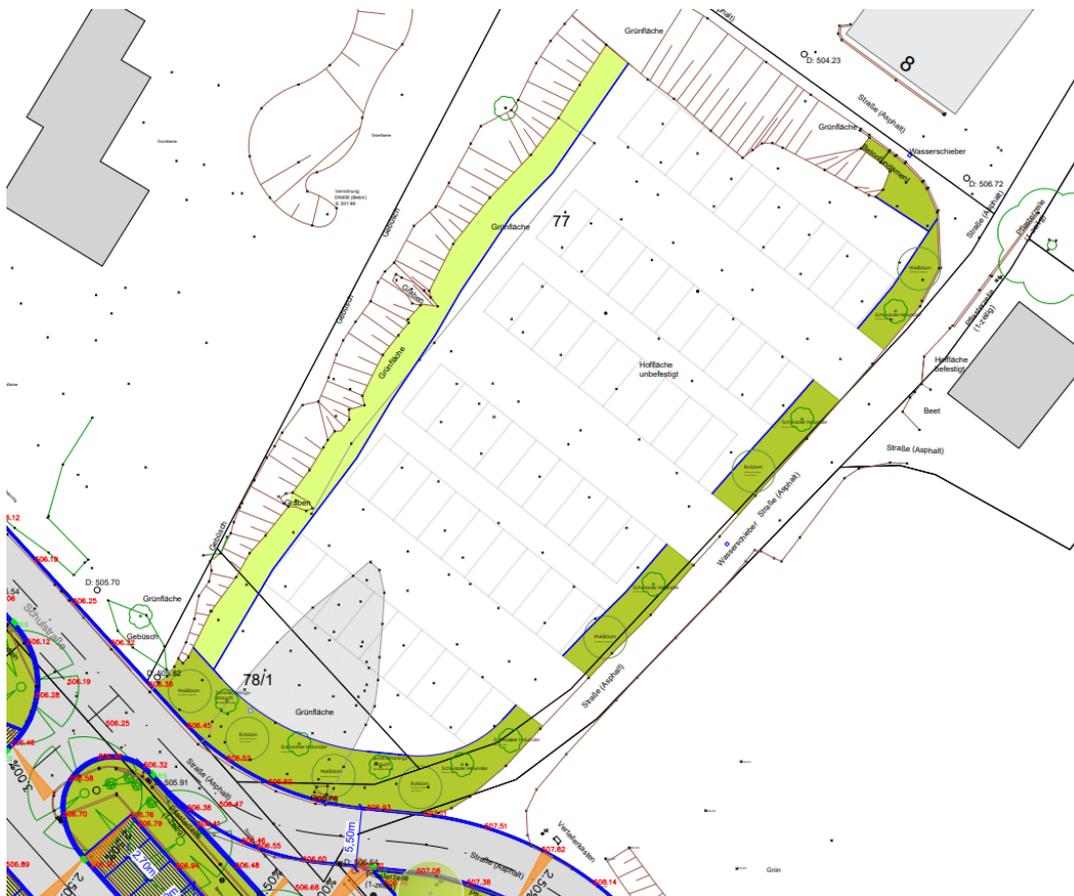
TOP Thema

1. Festplatz Weißensberg;
Entscheidung über die künftige Gestaltung des Platzes
2. Bebauungsplan im Bereich „Gewerbegebiet Eggenwatt“;
Fassung des Aufstellungsbeschlusses
3. Darstellung der Rechtslage für die Umnutzung von Wohnungen in
Ferienwohnungen
4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 47. Sitzung des Gemeinderats
vom 30.01.2025
5. Bekanntgaben
6. Anfragen

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

1. Festplatz Weißensberg: Entscheidung über die künftige Gestaltung des Platzes

Bürgermeister Kern begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Zimmermann von der Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Waldburg und informiert, dass die Gestaltung des Platzes zum dritten Mal hier im Gremium Thema sei. Am 07.11.2024, am 30.01.2025 und heute. Er bittet nun Herrn Zimmermann den neuen Entwurf dem Gremium vorzustellen, welcher per Beamer gezeigt wird wie folgt:



Herr Zimmermann begrüßt alle Anwesenden und erklärt, dass er die jetzige Planung gem. den Wünschen aus den vergangenen beiden Sitzungen erstellt habe.

Die Zufahrt zu dem Platz soll ausschließlich über 3 Zufahrten von der Zubringerstraße zum Haus der Vereine erfolgen. Er hat an dieser Zubringerstraße 2 Lampen vorgesehen, es wären auch 3 möglich. Im unteren Teil wird eine Entwässerungsmulde errichtet und der Platz wird mit Feinschotter überzogen. Somit bleibt nun mehr Fläche zum Parkieren und die Nutzung als Festplatz ist ohne Einschränkung möglich.

Die Gesamtkosten würden sich auf ca. 75.000 € belaufen.

1. Parkplatz			
Baustelle einrichten		Pauschal	3.000,00 €
Baustelle räumen		Pauschal	1.000,00 €
Verkehrssicherung		Pauschal	2.000,00 €
Baufeld freimachen		Pauschal	1.000,00 €
Oberboden abtragen, seitlich lagern			
ca. 60 m ²	15,00 €		900,00 €
Kiesmaterial abtragen und seitlich lagern			
ca. 50 m ²	15,00 €		750,00 €
Oberboden wieder andecken			
ca. 60 m ²	10,00 €		600,00 €
Oberboden liefern und einbauen			
ca. 20 m ²	35,00 €		700,00 €
Oberboden ansäen			
ca. 400 m ²	3,00 €		1.200,00 €
Boden lösen und entsorgen für FSK			
ca. 30 m ²	30,00 €		900,00 €
Gelagertes Kiesmaterial für Parkflächen und Zufahrten wiedereinbauen			
ca. 50 m ²	15,00 €		750,00 €
Planum herstellen +/- 2 cm			
ca. 150 m ²	2,00 €		300,00 €
Feinschotter liefern und einbauen			
ca. 1.700 m ²	10,00 €		17.000,00 €
Ausbildung Entwässerungsmulde		Pauschal	3.000,00 €
Pflanzarbeiten		Pauschal	5.000,00 €
Zwischensumme			38.100,00 €
Unvorhergesehenes ca. 3%			1.143,00 €
Summe Parkplatz			39.243,00 €

2. Straßenbeleuchtung			
Baustelle einrichten		Pauschal	500,00 €
Baustelle räumen		Pauschal	100,00 €
Verkehrssicherung		Pauschal	200,00 €
Baufeld freimachen		Pauschal	100,00 €
Kabel liefern und einbauen			
ca. 100 m	8,00 €		800,00 €
Lampen liefern und einbauen			
3 Stück	1.800,00 €		5.400,00 €
Kabelgraben herstellen			
ca. 100 m	30,00 €		3.000,00 €
Sand liefern und einbauen			
ca. 4 m ²	30,00 €		120,00 €
Trassenwarnband			
liefern und verlegen			
ca. 100 m	2,00 €		200,00 €
Kabelleerrohre liefern und verlegen			
ca. 100 m	10,00 €		1.000,00 €
Lampenmastfundamente herstellen			
3 Stück	250,00 €		750,00 €
Zwischensumme			12.170,00 €
Unvorhergesehenes ca. 3%			365,10 €
Summe Straßenbeleuchtung			12.535,10 €

Herr Zimmermann sieht Einsparpotential bei der Anzahl der Lampen und bei der Bepflanzung. Dringend empfiehlt er allerdings, alle Grünbereiche entlang der Erschließungsstraße mit einem Einzeiler einzufassen.

Ausführlich diskutiert das Gremium über die Kosten von 17.000 € für das Liefern und Einbauen des Feinschotters. Schließlich ist man sich einig, diese Position wie vorgeschlagen auszuschreiben, allerdings nach Gewichtstonnen. Somit könnte die Kiesmenge bei der Auftragsvergabe noch verringert werden.

Vor diesem Hintergrund fasst der Gemeinderat folgende Beschlüsse:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt, der per Beamer vorgestellten Planung (Variante 3) zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

14

Nein-Stimmen:

0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt, 3 Straßenlaternen aufzustellen, wie es in der vorgestellten Planung (Variante 3) vorgesehen ist.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

0

Nein-Stimmen:

14

(Statt 3 werden nun nur 2 Straßenlaternen neu errichtet)

2. Bebauungsplan im Bereich „Gewerbegebiet Eggenwatt“: Fassung des Aufstellungsbeschlusses

Sachverhalt:

Mit Bauantrag Nr. 039/2024 stellte die Firma A&D Verpackungsmaschinenbau GmbH, vertreten durch Herrn Franz Ahr, einen Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben „Büroerweiterung am bestehenden Büro- und Produktionsgebäude“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 206, Gemarkung Weißensberg, Eggenwatt 12.

Diesem Antrag stimmte der Bauausschuss in seiner Sitzung am 06.06.2024 zu. Das Landratsamt lehnte diesen Antrag auf Vorbescheid zur Büroerweiterung in dem Gebäude mit Schreiben vom 15.07.2024 ab, mit folgender Begründung:

„Leider müssen wir mitteilen, dass unser Haus keine Möglichkeit sieht, den beantragten Vorbescheid positiv zu erteilen. Für die Durchführung des Verfahrens zum Erlass eines Vorbescheides gelten die gleichen Vorschriften und Grundsätze wie für das Baugenehmigungsverfahren. Das Firmengebäude wurde in den 80er-Jahren auf Rechtsgrundlage eines geplanten bzw. planreifen Bebauungsplanes baurechtlich genehmigt. Leider ist dieser Bebauungsplan aber nie in Kraft getreten. Somit sind alle bestehenden und geplanten Bauvorhaben als Bauvorhaben im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Solche Vorhaben sind im Außenbereich grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, auch wenn der Betrieb bereits im Außenbereich existiert, kann das Vorhaben aufgrund der Größe mit zwei zusätzlichen Geschoßen nicht genehmigt werden“.

Vor diesem Hintergrund haben wir das Stadtplanungsbüro Sieber Consult GmbH mit den stadtplanerischen Leistungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung einer Erweiterung des ansässigen Verpackungsmaschinenherstellers beauftragt.

Vor diesem Hintergrund ergeht folgender

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eggenwatt“ (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zentral des Ortes „Eggenwatt“ zwischen der LI 2 und entlang der A96, angrenzend an den Gewerbepark Edelweiß wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl. Nrn.: 124 (Teilfläche), 197 (Teilfläche), 206, 206/1 und 208.

Erfordernis und Ziele der Planung:

- Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Sicherung des ortsansässigen Betriebes
- Stärkung des gewerblichen Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen
- Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
- Prüfung sowie Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. §2a Nr. 2 BauGB dargelegt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.

Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

14

Nein-Stimmen:

0

3. Darstellung der Rechtslage für die Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen

Sachverhalt:

Allein im Jahre 2024 wurden sechs Nutzungsänderungen von einer Wohnung in eine Ferienwohnung beantragt und genehmigt.

Durch Ferienwohnungen wird das Angebot an zu mietenden oder zu erwerbenden Dauerwohnungen kleiner. Ein verknapptes Angebot erhöht die Preise und führt dazu, dass es für Haushalte mit kleinerem und mittlerem Einkommen immer schwieriger wird bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Hinzu kommt, dass eine zu große Anzahl von Ferienwohnungen in enger Nachbarschaft zu den noch verbliebenen Dauerwohnungen die Gefahr von Verlärmung bergen, da die Lebensrhythmen in Arbeitszeit und Urlaubszeit unterschiedlich sind.

Die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung ist nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO grundsätzlich verfahrensfrei möglich. Diese ist jedoch nach Art. 57 Abs. 1 BayBO zwei Wochen vor Aufnahme der geänderten Nutzung bei der Gemeinde anzuzeigen.

Bei der Verfahrensfreiheit dürfen jedoch keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen entgegenstehen. Hierbei sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten.

Demnach bedarf es für die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung im unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB keiner Genehmigung/Befreiung. Hierbei sind jedoch die Gebietscharakter nach der Baunutzungsverordnung zu beachten. In einem reinen Wohngebiet nach

§ 3 BauNVO, welches ausschließlich dem Wohnen dient, sind Betriebe des Beherbergungsbetriebs nicht allgemein zulässig.

In einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO, welches vorwiegend dem Wohnen dient sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **nur ausnahmsweise** zulässig. Dabei ist abzuwägen, ob sich in der näheren Umgebung bereits kleinere Gewerbebetriebe befinden. Zudem kann auch nach der Anzahl der Wohnungen entschieden werden, ob das Wohnen im Vordergrund steht.

In einem Bebauungsplan, in dem beispielsweise die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes **ausnahmsweise** zulässig.

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. Sollte die Gemeinde in Bebauungsplänen hiervon Gebrauch gemacht haben ist keine Ausnahme, sondern eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

Zudem ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei einem Antrag auf isolierte Befreiung oder Ausnahme der Gemeinde ein Ermessen zusteht. Demnach kann die Gemeinde dem Antrag auf die Nutzungsänderung zustimmen oder aber auch ablehnen.

Allerdings ist hier abzuwägen, ob solch eine Befreiung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugelassen wurde, sodass der Gleichheitsgrundsatz noch gewahrt ist.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, den planungsrechtlichen Geltungsbereich der Bebauungspläne zu ändern. Sodass der Betrieb von Ferienwohnungen nicht zulässig ist. Hier ist dann eine entsprechende Begründung notwendig.

Die Stadt Lindau hat hiervon Gebrauch gemacht und einige Bebauungspläne hinsichtlich den vielen Anträgen zur Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung geändert.

Es sollte beachtet werden, dass die Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung nicht grundsätzlich verboten werden kann. Die Gemeinde kann jedoch durch Ablehnung von Befreiungsanträgen zu Nutzungsänderung Betriebe der Ferienwohnung etwas eindämmen, sodass dennoch das Wohnen im Vordergrund steht.

Bürgermeister Kern bedankt sich bei Frau Jasmin Weber vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarzell für deren Kommen, um Fragen von Seiten des Gremiums zu beantworten.

Frau Bartl sieht als Hauptproblem, dass wenn in der Nachbarschaft eine Ferienwohnung genehmigt wurde, es schwerfalle, dem Antragsteller keine Genehmigung zu erteilen.

Bürgermeister Kern erklärt, dass im letzten Jahr 6 Umnutzungen in Ferienwohnungen genehmigt wurden. Es war der Wunsch des Gremiums, hier etwas zu verändern. Fakt sei, dass es sich immer um eine Einzelfallentscheidung handeln müsse.

Herr Steur verweist auf die Portale, auf denen Ferienwohnungen angeboten werden. Man kann erkennen, dass es viel mehr Ferienwohnungen gibt, als bei uns zur Genehmigung eingereicht wurden. Wohnraum werde immer knapper, auch für junge Weißensberger, die hier wohnen bleiben möchten.

Frau Weber erklärt, dass die Stadt Lindau die Bebauungspläne in verschiedenen Stadtgebieten geändert habe, um die Umnutzung zu unterbinden. Die wäre bei uns auch erforderlich. Allerdings ist die Umnutzung erlaubt und muss auch nicht genehmigt werden in Ortsteilen, in denen es keinen B-Plan gibt.

Wir haben aber die Möglichkeit, immer den Einzelfall zu prüfen und dann zu entscheiden. Wenn eine isolierte Ausnahme beantragt wird, entscheidet die Gemeinde, ob das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.

Auf die Frage von Herrn Heiling, ob die Gemeinde Weißensberg eine Zweitwohnungssteuer erhebe, erklärt der Bürgermeister, dass dies nicht der Fall sei.

4. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen 47. Sitzung des Gemeinderats vom 30.01.2025

Die Niederschrift der 47. öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.01.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	4

5. Bekanntgaben:

5.1 **Verkauf des alten Unimogs Typ: U1400**

Bürgermeister Kern freut sich bekanntzugeben, dass der Unimog über die Zollauktion versteigert worden ist. Bei einem Schätzwert von 18.500 € wurde er von einem Unternehmer aus der Oberpfalz zum Preis von 45.258,00 ersteigert.

5.2 **Reparatur des Regenwasserkanals bei der B12 in Wildberg**

Aufgrund der turnusmäßigen Überprüfung der Kanäle im Bereich Wildberg wurde im Frühjahr 2023 festgestellt, dass dieser Kanal massive Schäden aufweist und teilweise nicht mehr existiert. Die Kosten der Sanierung beliefen sich auf rund 80.000 €.

Das Staatliche Bauamt Kempten als zuständige Behörde für die Bundesstraße B12 wurde daraufhin gebeten, sich an den Herstellungskosten zu beteiligen. Zunächst wurde unser Antrag als nicht begründet vom Staatlichen Bauamt abgelehnt.

Nach nunmehr zwei Jahren haben wir durch hartnäckigen Einsatz von Frau Grath, Sachbearbeiterin bei der VG Sigmarzell, der Einschaltung von Frau Thime, Direktorin beim Bayerischen Gemeindetag, und dem Bürgermeister erreicht, dass sich das Staatliche Bauamt mit 50 % an den Gesamtkosten von rd. 80.000 € beteiligt.

6. Anfragen:

6.1 **Solar-Lampen bei Edeka – leuchten nicht immer.**

Herr Kaeß und Frau Wagner berichten, dass diese Lampen nicht immer leuchten, auch wenn die Sonne schien.

Die EGS soll diese Leuchten überprüfen.

6.2 **Firma Tecnotron – Parkende Autos auf der ehemaligen Gemeindestraße**

Durch den Neubau des Geh- und Radweges entlang der B12 von Wildberg bis zur Einmündung in den Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße St320 (Höhe Autohaus Riess) wurde die Gemeindestraße gesperrt. Es ist eine Sackgasse entstanden. Somit kann die Straße nur von Radfahrern, Fußgängern und ggf. zum Parken genutzt werden. Auf Nachfrage von Herrn Weishaupt bezüglich der parkenden Autos erklärt der Bürgermeister, dass aufgrund der laufenden Baumaßnahme bei der Fa. tecnotron die Geschäftsleitung angefragt hat, ob während der Bauphase die Straße zum Parken genutzt

werden darf. Diesem Antrag hat der Bürgermeister mündlich zugestimmt.

Herr Walter Röthlingshöfer, Anwohner und Besucher der Sitzung, teilt hierzu mit, dass das Sackgassenschild schon mehrmals entwendet wurde und empfiehlt ein fest verankertes Schild anzubringen.

Hans Kern Christa Albrecht

Hans Kern
Erster Bürgermeister

Christa Albrecht
Schriftführerin