



## **Gemeinde Sigmarszell**

### **Niederschrift**

über die 52. öffentliche Sitzung des  
Bauausschusses Sigmarszell am 20.03.2025 um 19:20 Uhr  
im Schulungssaal des Verwaltungsgebäudes der Obstbauschule Schlachters

---

Sämtliche Mitglieder des Bauausschusses sind ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender:           Erster Bürgermeister Jörg Agthe

---

Anwesend sind:       Breyer, Paul  
                          Gsell, Theresia  
                          Krepold, Bernhard  
                          Rädler, Martin  
                          Seigerschmidt, Sebastian  
                          Zajonz, Daniel

---

Entschuldigt sind:   --

---

Unentschuldigt sind: --

---

Schriftführerin:     Bianka Stiefenhofer

---

Sonstige Anwesende: Frau Stölzle (Presse)  
                          Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Sigmarszell



Erster Bürgermeister Jörg Agthe eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Bauausschussmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest. Die Tagesordnung wird einstimmig genehmigt.

BM Agthe teilt mit, dass die Sitzung des Bauausschusses Sigmarzell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarzell für die Protokollführung tonaufgezeichnet werde. Er fragt, ob es Einwände von Seiten des Bauausschusses, der Presse oder der Bürgerschaft gegen eine Tonaufzeichnung der Sitzung gebe. Es werden keine Einwände erhoben.

### **Tagesordnung -öffentlicher Teil:**

1. Genehmigung der Niederschriften vom 17.12.2024 und 20.02.2025
2. Bauantrag Nr. 013/2025  
Antrag auf isolierte Befreiung  
Bauvorhaben: Verringerung Abstandsfläche zwischen Carport und öffentlicher Straße  
Bauort: Fl. Nr. 260/6, Gmkg. Sigmarzell,  
Wiesenstraße 12
3. Bekanntgaben

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 7  
Beginn der Sitzung: 19:21 Uhr

#### **TOP 1      Genehmigung der Niederschriften vom 17.12.2024 und 20.02.2025**

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 17.12.2024 noch Fragen gibt.  
Dies ist nicht der Fall.

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 17.12.2024.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 0

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 20.02.2025 noch Fragen gibt.  
Dies ist nicht der Fall.

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 20.02.2025.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7  
Nein-Stimmen: 0



**TOP 2      Bauantrag Nr. 013/2025**  
**Antrag auf isolierte Befreiung**  
**Bauvorhaben: Verringerung Abstandsfläche zwischen Carport und öffentlicher Straße**  
**Bauort: Fl. Nr. 260/6, Gmkg. Sigmarszell, Wiesenstraße 12**

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und gibt den Sachverhalt in eigenen Worten wieder. Das Bauvorhaben liegt demnach im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „An der Wiesenstraße“. Der Bauherr möchte das Carport so positionieren, dass dieser näher zur Straße steht. Statt einem Abstand von 3 Metern ergäbe sich ein Abstand von 80 cm zur Straße. Diese Abweichung ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung des Bauausschusses, denn der Carport würde dann die Baugrenze überschreiten, was eine Befreiung von der Bestimmung des Bebauungsplanes verlangt. Das über Dienstbarkeit im notariellen Vertrag gesicherte Schneeeablagerungsrecht von 80cm bliebe gewahrt. Präzedenzfälle dieser Art gibt es im neuen Baugebiet noch keine. Im Weiteren verweist BM Agthe auf die Sitzungsvorlage.

**Sachverhalt:**

Das Vorhaben, Verringerung Abstandsfläche zwischen Carport und öffentlicher Straße, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Wiesenstraße“, i. d. F. v. 24.08.2021. Die Gebietsart entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich bei der Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup> um ein verfahrensfreies Bauvorhaben. 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.

Der Carport (6 m x 6 m) wird näher in Richtung der Straße geplant und würde somit die Baugrenze überschreiten.

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde über Befreiungen von dem Bebauungsplan.

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.

Begründet wird die beantragte Befreiung wie folgt:

In den, nach vorne offenen, Carport kann ohne die Straße zu blockieren direkt eingefahren werden. Warum auch die größeren Grundstücke diese Ausnahme erhalten, wir jedoch nicht, ist für uns nicht ersichtlich. Das Maß der zulässigen Grenzbebauung wird eingehalten, sodass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO ist nicht erfolgt.

Die Entscheidung, ob der beantragten Befreiung zugestimmt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Wiesenstraße“ wurden bislang keine Befreiungen für die Überschreitung der Baugrenze zugelassen. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass teils bei den anderen Baugrundstücken die Fläche für die Garage zwischen der Baugrenze und der Erschließungsstraße positioniert wurde.

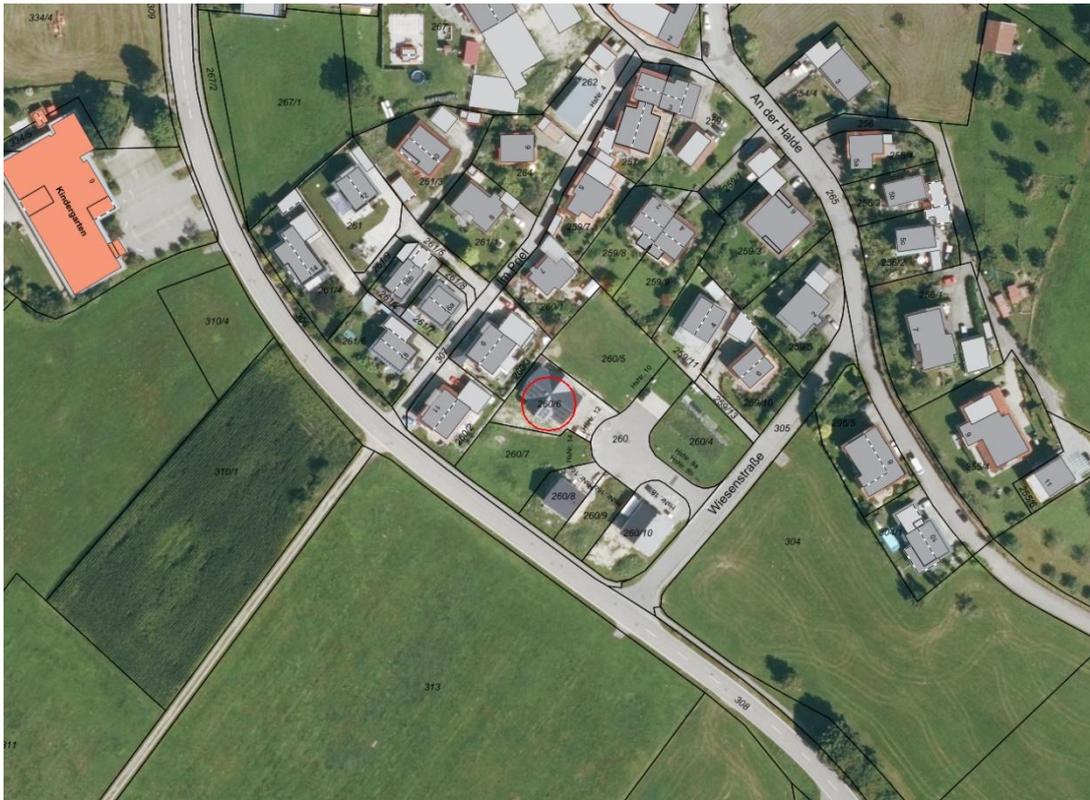
Die gewählte Position des Carports wäre im Hinblick auf das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 sowie Satz 2 Bayerische Bauordnung - BayBO zulässig.

Der vorgeschriebene Stauraum von 3 m zur Gemeindestraße im Sinne des § 5 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung würde nicht eingehalten. Von dieser Festsetzung kann jedoch nach § 7 Abs. 2 der Stellplatz- und Garagensatzung bei Carports abgewichen werden.

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.



Ein Ausschussmitglied verweist auf die Begründung des Bauherrn in der Sitzungsvorlage. Hierzu ergänzend möchte das Ausschussmitglied wissen, auf welche Grundstücke mit einer Ausnahme sich der Antragssteller bezieht. BM Agthe verweist hierzu auf den Bebauungsplan und die dort in rot eingezeichneten Baufenster für Garagen. Er zeigt dem Gremium die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Garagen.

Das Ausschussmitglied erklärt, dass diese Bereiche dem Beschluss des Gemeinderats entsprechen und keine Ausnahmen darstellen. Es möchte deshalb wissen, ob sich der Antragssteller in seiner Begründung auf diese Flächen oder auf andere Häuser bezieht.

BM Agthe teilt mit, dass in diesem Baugebiet noch keine Ausnahmen bewilligt wurden und somit kein Präzedenzfall zum vorliegenden Antrag besteht. Die anderen Garagen / Carports seien gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes erstellt worden, so dass keine Befreiung erforderlich war.

Zur besseren Verdeutlichung präsentiert BM Agthe eine andere Ansicht an der Leinwand.

Ein Ausschussmitglied meint, es könne dem Antrag unter der Bedingung zustimmen, dass dort kein Garagentor angebracht werden kann, so dass kein Fahrzeug vor dem Grundstück stehen bleiben muss, während ein Garagentor öffnet.

BM Agthe meint, dies sei eine berechtigte Anmerkung.

Ein anderes Ausschussmitglied meint, dies würde ihn nicht stören.

Anschließend erklärt BM Agthe die Verhältnisse nochmals an der Leinwand. Er verweist dabei auf die zuvor erwähnten rot markierten Bereiche und dass im Fall des Antragsstellers diese Regelung nicht zutrifft, was vermutlich der Größe des Grundstücks geschuldet ist. Er nimmt an, dass der Antragssteller



die Lage der anderen Garagen / Carports mit der geplanten Lage auf seinem Grundstück verglichen hat und sich dann gefragt hat, warum nicht auch bei ihm im Bebauungsplan entsprechende Flächen vorgesehen sind.

Ein Ausschussmitglied bittet zu bedenken, dass man bei anderen Baugebieten auch Ausnahmen zugelassen habe.

Ein Ausschussmitglied wiederholt seine Aussage, dass es keine Bedenken habe, wenn die Möglichkeit eines Garagentores ausgenommen wird. Diesbezüglich möchte ein anders Ausschussmitglied wissen, welches Problem ein Garagentor darstellen würde.

BM Agthe erläutert, dass durch ein Garagentor eine direkte Einfahrt aus dem Fließverkehr oft nicht mehr möglich ist, bei einem Carport, welches immer eine offene Zufahrt aufzuweisen hat, wäre dies hingegen kein Problem.

Ein Ausschussmitglied ergänzt, dass man hier auch die Auswirkungen auf die Grundsteuer beachten müsse, da eine Garage, anders als ein Carport, eine bauliche Anlage darstelle.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, schlägt BM Agthe vor den Beschlussvorschlag entsprechend zu ergänzen. Da keine Einwände erhoben werden, ändert und verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

#### **Beschluss:**

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von Herrn Michael Stumpf, Verringerung Abstandfläche zwischen Carport und öffentlicher Straße, auf der Fl. Nr. 260/6 der Gemarkung Sigmarszell, Wiesenstraße 12, i. d. F. v. 02.03.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen vorbehaltlich dessen, dass in den Carport späterhin kein Garagentor eingebaut wird, erteilt.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

### **TOP 3      Bekanntgaben**

#### Bauvorhaben im Freistellungsverfahren:

BM Agthe informiert über zwei Bauvorhaben, welche im Freistellungsverfahren behandelt werden konnten, da sowohl der Planzeichner als auch der Bauherr die Einhaltung aller Vorgaben per Unterschrift zugesichert haben.

1. Baugebiet „Sonnalpstraße“ Niederstaufer: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flurnummer 75/12 Gemarkung Niederstaufer, Sonnalpstraße Nr. 13:  
Familie Otto hat einen Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flurnummer 75/12 Gemarkung Niederstaufer eingereicht. Das Vorhaben unterliegt nach Art. 58 der BayBO der



Genehmigungsfreistellung. Planzeichner und Bauherr unterzeichnen dafür, dass sämtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie die örtlichen und öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten werden. Der Bescheid der VG Sigmarszell enthält weitere Auflagen.

BM Agthe fragt, ob es hierzu noch Fragen gibt oder Bauausschussmitglieder den Bauantrag einsehen wollen.

Dies ist nicht der Fall.

2. Baugebiet „Sonnalpstraße“ Niederstaufer: Neubau Wohnhaus mit Carport auf der Flurnummer 75/28 Gemarkung Niederstaufer, Sonnalpstraße Nr. 10b:

Leah und Finn Rempfen haben einen Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Carport auf der Flurnummer 75/28 Gemarkung Niederstaufer eingereicht. Das Vorhaben unterliegt nach Art. 58 der BayBO der Genehmigungsfreistellung. Planzeichner und Bauherr unterzeichnen dafür, dass sämtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie die örtlichen und öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten werden. Der Bescheid der VG Sigmarszell enthält weitere Auflagen.

BM Agthe verweist auf die Grenzbebauung durch den Technikraum. Diese sei in diesem Fall zulässig, da es sich um einen Technikraum mit dem Heizsystem einer Wärmepumpe handelt, der dann nicht abstandsflächenpflichtig wird. Weiter haben die Bauherren einen eingeschossigen Erker vorgesehen der nach Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO nur 2 Meter von der Nachbargrenze entfernt bleiben muss.

BM Agthe fragt, ob es hierzu noch Fragen gibt oder Bauausschussmitglieder den Bauantrag einsehen wollen.

Dies ist nicht der Fall.

Zu beiden Vorhaben bietet BM Agthe die Baumappen an. Nachdem keine Fragen gestellt werden, wird der Tagesordnungspunkt geschlossen.

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:35 beendet.

gez.  
Jörg Agthe  
*Erster Bürgermeister*

gez.  
Bianka Stiefenhofer  
*Schriftführerin*