



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 56. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 17.07.2025 um 19:10 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

Entschuldigt sind: Zajonz, Daniel (beruflich verhindert)
Hagen, Markus (als Vertreter von Daniel Zajonz – berufliche Gründe)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: Herr Lang (Presse)
Frau Gehring (Projektmanagerin Gemeinde Sigmarszell)
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 Sigmarszell gemäß entsprechendem Passus` der Geschäftsordnung des Gemeinderates Sigmarszell 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 Niederschrift vom 18.06.2025
2. Bauantrag Nr. 041/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Bau eines Carports
Bauort: Fl. Nr. 403/2, Gmkg. Sigmarszell, Heimholzer Straße 45
3. Bauantrag Nr. 044/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Nutzungsänderung der bestehenden Reithalle in eine Einstellhalle für Boote und Wohnmobile
Bauort: Fl. Nr. 80, Gmkg. Bösenreutin, Tobelstraße 53
4. Bauantrag Nr. 046/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Errichtung eines Gewächshauses
Bauort: Fl. Nr. 780, Gmkg. Niederstaufer, Hölzlers 2c
5. Bauantrag Nr. 048/2025
Antrag auf Vorbescheid (Verlängerung)
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Bauort: Fl. Nr. 172/2 der Gmkg. Sigmarszell, Fl. Nr. 311/1 der Gmkg. Bösenreutin, Bodensee-
straße 21 a
6. Bauantrag Nr. 051/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus
Bauort: Fl. Nr. 321, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 31

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 6
Beginn der Sitzung: 19:13 Uhr

**TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 18.06.2025**

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 18.06.2025 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarszell genehmigt die Niederschrift vom 18.06.2025.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 2 Bauantrag Nr. 041/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Bau eines Carports
Bauort: Fl. Nr. 403/2, Gmkg. Sigmarszell, Heimholzer Straße 45**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und bietet die Baumappe zur Einsicht an. Anschließend gibt er den Sachverhalt in eigenen Worten wieder.

Der o.g. Bauantrag bezieht sich auf ein Vorhaben im Außenbereich. Die bestehende Überdachung soll entfernt und an Ihrer Stelle ein Carport errichtet werden, der Carport überschreitet dabei etwas die Länge der bisherigen Überdachung. BM Agthe erklärt, dass dieses Nebengebäude im Außenbereich grundsätzlich nicht zulässig wäre, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt. Das Landratsamt Lindau lässt jedoch unter Umständen Ausnahmen zu, sofern es für den Bauherren keine andere Möglichkeit gibt, die erforderlichen Stellplätze im Bestandsgebäude unterzubringen. Da unrealistisch wäre, Garagen im Außenbereich generell auszuschließen, werden vom Landratsamt Lindau nach Prüfung des jeweiligen Falles bis zu 1,5 überdachte Stellplätze je Wohneinheit zugelassen, maximal aber 50 m². Das hier geplante Carport hätte eine Größe von 19,08 m² und wäre somit deutlich kleiner.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Bau eines Carports, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Die bestehende Überdachung soll entfernt werden und durch einen größeren Carport ersetzt werden.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Garagen haben als Nebenanlagen zu Wohngebäuden im Außenbereich keinen Sonderstatus, der es rechtfertigen würde, Beeinträchtigungen öffentli-



cher Belange hinzunehmen oder anders zu beurteilen als bei anderen sonstigen Vorhaben. Da es jedoch unrealistisch ist, Garagen im Außenbereich generell auszuschließen, werden vom Landratsamt Lindau (B) im Regelfall 1,5 überdachte Stellplätze je Wohneinheit zugelassen.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

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.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Senner Arno, Bau eines Carports, auf der Fl. Nr. 403/2 der Gemarkung Sigmarszell, Heimholzer Straße 45, in der Fassung vom 30.05.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 3****Bauantrag Nr. 044/2025****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Nutzungsänderung der bestehenden Reithalle in eine Einstellhalle für Boote und Wohnmobile****Bauort: Fl. Nr. 80, Gmkg. Bösenreutin, Tobelstraße 53**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und fasst den Sachverhalt in eigenen Worten zusammen.

Gemäß dem o.g. Bauantrag soll eine Nutzungsänderung der bestehenden Reithalle erfolgen. Grundsätzlich ist die Nutzungsänderung vom bislang landwirtschaftlichen Gebäude begünstigt, aber durch das neue Gebäude darf der Außenbereich nicht stärker belastet werden. BM Agthe erklärt, dass durch die Reithalle bereits ein gewisses Verkehrsaufkommen bestand. Er habe am 12.07.2025 persönlich mit dem Antragssteller gesprochen, welches Verkehrsaufkommen mit der Umnutzung zur Einstellhalle für Boote und Wohnmobile zu erwarten sei. Dieser gehe davon aus, dass durch die neue Nutzung das Verkehrsaufkommen nicht erhöht, sondern sogar vermindert werde, weil viele der Pferdebesitzer mehrmals die Woche kämen, ein Boot werde jedoch nur einmal zu Beginn der Saison geholt und am Ende der Saison wieder zurückgebracht und eingewintert.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung der bestehenden Reithalle in eine Einstellhalle für Boote und Wohnmobile, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
(diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,



- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

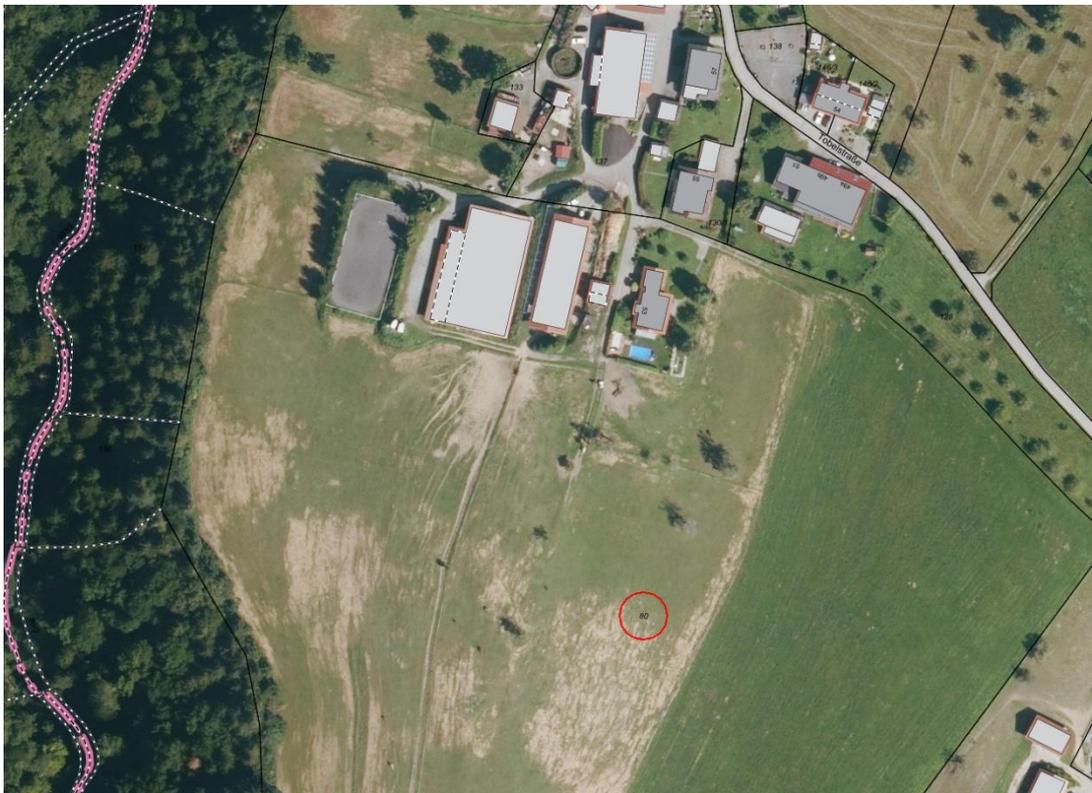
Im Baugenehmigungsverfahren werden die Fachbehörden prüfen, ob durch die gewerbliche Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen oder Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft, nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 3 und 5 BauGB, zu erwarten sind.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 137, welches ebenfalls im Eigentum des Bauherrn ist und in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 3 BayBO).

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

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.





Ein Ausschussmitglied möchte wissen, ob man es nicht als Garage betrachten müsste, da dort, ähnlich wie in einer Tiefgarage oder einem Parkhaus, Fahrzeuge eingestellt werden.

BM Agthe erklärt, dass er dazu keine Antwort erteilen kann. Dies sei aber für die Entscheidung des Bauausschusses nicht relevant, weil dieses ein im Baugenehmigungsprozess durch das Landratsamt zu prüfendes Kriterium für die Fachbehörden sei.

Ein anderes Ausschussmitglied merkt an, dass die Nutzung dann gewerblich, nicht mehr landwirtschaftlich erfolgt.

BM Agthe stimmt dem zu und ergänzt, dass die weitere Prüfung durch das Landratsamt Lindau (LRA) erfolgt. Dies würde dann auch die Frage des Ausschussmitgliedes beantworten.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Schmid Helmut, Nutzungsänderung der bestehenden Reithalle in eine Einstellhalle für Boote und Wohnmobile, auf der Fl. Nr. 80 der Gemarkung Bösenreutin, Tobelstraße 53, in der Fassung vom 04.10.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 4

Bauantrag Nr. 046/2025

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Errichtung eines Gewächshauses

Bauort: Fl. Nr. 780, Gmkg. Niederstaufer, Hölzlers 2c

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und fasst den Sachverhalt in eigenen Worten zusammen.

Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, jedoch nicht privilegiert ist, ist eine Genehmigung hier vermutlich nach § 35 Abs. 2 BauGB denkbar. BM Agthe erinnert daran, dass im letzten Jahr ein anderer Eigentümer auf diesem Anwesen einen vergleichbaren Antrag gestellt hatte, dem das Einvernehmen durch den Bauausschuss erteilt wurde und welches im Nachgang durch das Landratsamt auch für genehmigungsfähig erachtet wurde. Er rät, da es sich um einen vergleichbaren Fall handelt, im Sinne der Gleichberechtigung dazu, hier ebenso zu verfahren.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Errichtung eines Gewächshauses, liegt im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Öffentliche Belange werden daher nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt.

Im Jahr 2024 ist im Übrigen auf demselben Grundstück bereits ein Gewächshaus eines anderen Teileigentümers des Grundstücks genehmigt worden.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO). Die Zustimmungen der Miteigentümer des Grundstücks liegen allerdings vor.

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 erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Rettenmaier Jörg und Valerija, Errichtung eines Gewächshauses, auf der Fl. Nr. 780 der Gemarkung Niederstaufer, Hölzlers 2c, in der Fassung vom 28.05.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

**TOP 5****Bauantrag Nr. 048/2025****Antrag auf Vorbescheid (Verlängerung)****Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage****Bauort: Fl. Nr. 172/2 der Gmkg. Sigmarzell, Fl. Nr. 311/1 der Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 21 a**

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und erinnert daran, dass dieser Sachverhalt schon mehrfach Bestandteil einer Tagesordnung des Bauausschusses war. Der Vorbescheid wurde durch das LRA bereits im Jahr 2006 erteilt, erstmals nach 3 Jahren verlängert und darauffolgend alle 2 Jahre die Verlängerung der Genehmigung beantragt. Durch eine Gesetzesnovelle der BayBO ist diese Verlängerung zukünftig nur noch alle 4 Jahre notwendig. Das Vorhaben ist wie bisher genehmigungsfähig, da die Fläche im Flächennutzungsplan für die Wohnbebauung vorgesehen ist.

Sachverhalt:

Mit Anschreiben vom 25.06.2025 beantragt Herr Angele die Verlängerung des erteilten Vorbescheides:

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, AZ 31-6024-00677/06

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarzell weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus und steht dem Vorhaben damit im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen.

Die Erschließung (Zufahrt, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) ist durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die Verlängerung des Vorbescheides sprechen.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Verlängerung des Vorbescheides von Herrn Angele, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, auf den Fl. Nrn. 172/2 und 311/1, der Gemarkungen Sigmarszell und Bösenreutin, Bodenseestraße 21 a, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

TOP 6

Bauantrag Nr. 051/2025

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus

Bauort: Fl. Nr. 321, Gmkg. Bösenreutin, Bodenseestraße 31

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und teilt mit, dass sich o.g. Antrag auf den Abbruch und Neubau eines Gebäudes bezieht.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und fügt sich grundsätzlich in die Umgebung ein. Die Ausmaße des neuen Gebäudes entsprechen im Wesentlichen dem alten Gebäude, jedoch ist eine höhere Trauf- und Firsthöhe geplant. Die Firsthöhe dürfte lt. BM Agthe dabei kein Problem darstellen, da höhere Gebäude in der Nähe stehen. Ob die Traufhöhe ein Problem darstellt, wird das LRA im Genehmigungsverfahren prüfen. Ansonsten gebe



es bei dem Vorhaben keine gravierenden kritischen Punkte. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus, liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarzell weist den betroffenen Bereich als Wohnbaufläche aus.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die überbaute Fläche entspricht der Umgebungsbebauung. Der beantragte Neubau wird allerdings höher als das Bestandsgebäude geplant (Traufhöhe von 5,7 m auf 8,08 m, Firsthöhe von 8,95 m auf 9,85 m). Die umliegenden Gebäude verfügen über eine deutlich kleinere Traufhöhe. So hat das direkte Nachbargebäude Fl. Nr. 314/5 beispielsweise eine Traufhöhe von 5,36⁵ m. Aufgrund der Dachneigung von 45° liegt der First aber trotzdem bei 11,36 m.

Im unbeplanten Innenbereich bedeutet das Einfügen zwar nicht Gleichheit, aber eine um 2,38 m höhere Traufhöhe lässt aus Sicht der Verwaltung einen Konflikt zu § 34 BauGB befürchten.

Im Sinne der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung werden für zwei Wohneinheiten die vier erforderlichen Parkplätze nachgewiesen.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO).

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.



Da keine Fragen hierzu gestellt werden, verliert BM Agthe den Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Bader Richard, Abbruch Bestand und Neubau Wohnhaus, auf der Fl. Nr. 321 der Gemarkung Bösenreutin, Bodenseestraße 31, in der Fassung vom 30.05.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:26 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin