



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 57. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 21.08.2025 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
 Zajonz, Daniel (anwesend ab 19:18 Uhr – TOP 2)

Entschuldigt sind: --

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: Herr Maximilian Ost (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 Niederschrift vom 17.07.2025
2. Bauantrag Nr. 054/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Bauort: Fl. Nr. 45/1, Gmkg. Sigmarzell, Zeller Straße 3
3. Bauantrag Nr. 057/2025
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Neubau einer Lagerhalle für Zimmerei- und Holzbaubetrieb
Bauort: Fl. Nr. 89, Gmkg. Niederstauten, Allgäustraße 14
4. Bauantrag Nr. 058/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Sanierung und Dachaufstockung mit Gaupen und Balkon best. Wohnhaus, Errichtung Stellplätze
Bauort: Fl. Nr. 517, Gmkg. Bösenreutin, Leiblachstraße 44

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 6
Beginn der Sitzung: 19:17 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.07.2025

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 17.07.2025 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 17.07.2025.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 0



(Gremiumsmitglied Daniel Zajonz betritt den Saal um 19:18 Uhr)

TOP 2

Bauantrag Nr. 054/2025

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Bauort: Fl. Nr. 45/1, Gmkg. Sigmarszell, Zeller Straße 3

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und erläutert die Lage des Vorhabens, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Roggenreute“ liegt. Das Bestandgebäude soll abgerissen und ein neues Gebäude errichtet werden. Er bietet den Bauausschussmitgliedern ergänzend zur Sitzungsvorlage die Bauantragsmappe zur Einsicht. Er weist darauf hin, dass das Bauamt der VG Sigmarszell den Sachverhalt ausführlich geprüft und nicht unwesentliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt hat. Insbesondere wird die Baugrenze im Osten um 5,9 m und im Süden um 2,6 m überschritten. Zwar gab es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes schon Überschreitung der Baugrenze, die genehmigt wurden, jedoch nicht in dieser Massivität. Die Grundzüge der Planung könnten damit berührt sein, d.h. über die Genehmigungsfähigkeit dieser beantragten Befreiung entscheidet letztlich das Landratsamt. Es handle sich hier nicht um eine isolierte Befreiung, die der Bauausschuss erteilen könne. Der Bauherr rechtfertigt diese Verschiebung des Baukörpers über das Baufenster hinaus u.a. mit der Nähe zur B308 und dass die L-Form des Baukörpers eine Innenhofsituation schaffen solle, die vor Lärm schützen solle. Die weitere Begründung des Bauherrn verliest BM Agthe aus der Sitzungsvorlage.

Er fragt, ob es hierzu noch Fragen aus dem Bauausschuss gibt.

Dies ist nicht der Fall.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben, Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Roggenreute“, in der Fassung vom 06.02.1970. Der betroffene Bereich wird als reines Wohngebiet, Gebietsart WR nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgelegt.

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 geplante Neubau würde die festgelegte Baugrenze im Osten um 5,9 m und im Süden um 2,6 m überschreiten. Daneben soll der Carport als auch der vorspringende Gebäudeteil für Kochen, Essen, Speis mit Flachdach gebaut werden. Der Bebauungsplan schreibt jedoch das Satteldach mit einer Dachneigung bis 25° vor.



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.

Begründung für die Befreiung:

„Um sich mit dem Gebäude vor dem stark belastenden Verkehrslärm der B308 zu schützen, sieht die Planung ein Wohnhaus in L-Form vor. Somit kann der neu entstehende Baukörper im weiteren Sinne als Lärmschutzwand angesehen werden. Die sich ergebende Innenhofsituation ist vor dem Lärm der Bundesstraße im Nordwesten und weiteren Verlauf im Nordosten, geschützt. Im Verhältnis zum länglichen Grundstückszuschnitt liegt das vorgesehene Baufenster eher kompakt in der Mitte des Grundstückes. Das geplante Wohnhaus fügt sich durch den eingeschossigen und schlanken Baukörper harmonisch ins Straßen- und Landschaftsbild, sowie die angrenzende Bebauung ein. Durch die Überschreitung des Baufensters entstehen keine nachbarschaftsrechtliche oder öffentliche Nachteile oder Konflikte. Da die Planung aus baurechtlicher Sicht ansonsten keine weiteren Befreiungen/Ausnahmen benötigt, bitten wir um die Zustimmung der beantragten Befreiung.“

Die notwendigen Befreiungen sind nicht unerheblich, sodass aus Sicht der Verwaltung die Grundzüge der Planung berührt sein könnten. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Obere Roggenreute“ bereits eine Überschreitung der Baugrenze für einen Anbau (5 m Tiefe auf 9,48 m Länge) zugelassen wurde. Garagen mit Flachdach wurden ebenfalls genehmigt.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind für eine Wohneinheit zwei Stellplätze zu errichten. Diese werden in den Bauplänen dargestellt.

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



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

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Bunz Marc, Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, auf der Fl. Nr. 45/1 der Gemarkung Sigmarszell, Zeller Straße 3, in der Fassung vom 02.06.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 2

Nein-Stimmen: 5

TOP 3

Bauantrag Nr. 057/2025

Antrag auf Vorbescheid

Bauvorhaben: Neubau einer Lagerhalle für Zimmerei- und Holzbaubetrieb

Bauort: Fl. Nr. 89, Gmkg. Niederstaußen, Allgäustraße 14

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und erläutert das Vorhaben. Der Inhaber der Zimmerei Ohmayer möchte eine neue Lagerhalle für den für Zimmerei- und Holzbaubetrieb errichten. Das Vorhaben liegt (zu einem kleineren Anteil) im Innen- und (mit dem größeren Anteil) im Außenbereich. Hierzu verweist er auf den Plan in der Sitzungsvorlage der in etwa zwei Drittel der Grundfläche des Bauvorhabens im Außenbereich verortet. BM Agthe erinnert an ein Vorhaben des Antragstellers aus dem Jahr 2022 zum Ab-



bruch eines Fahrsilos sowie dem Neubau einer Lagerhalle, dessen Verfahren jedoch eingestellt wurde, da keine Teilprivilegierung vorlag. Das aktuelle Vorhaben wäre somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wonach es im Einzelfall zulässig sein könnte, wenn keine öffentliche Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist. Ob öffentliche Belange berührt sind, wird von den Fachbehörden geprüft. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell sieht das Gebiet als Mischgebiet Dorffläche (MD) vor.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau einer Lagerhalle für Zimmerei- und Holzbaubetrieb, liegt größtenteils im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Im Jahr 2022 wurde der Abbruch des Fahrsilos sowie der Neubau einer Lagerhalle beantragt. Das Verfahren wurde jedoch eingestellt, da sich der Handwerksbetrieb im Innenbereich befindet und somit die Teilprivilegierung für die Erweiterung eines gewerblichen Betriebs im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB keine Anwendung fand. Der danach errichtete landwirtschaftliche Stadel hat keine Auswirkung auf die Innenbereichsgrenze. Diese endet weiterhin an der Gebäudekante des Anwesens „Allgäustraße 12“.

Somit beurteilt sich das beantragte Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, wonach es im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Dorfgebiet (MD) aus und würde dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen oder Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 3 und 5 BauGB, zu befürchten.

Es wird nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) beantragt, von der Nachbarbeteiligung bei Vorbescheidsantrag abzusehen.

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 Mischsystem gesichert.



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

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Ohmayer Michael, Neubau einer Lagerhalle für Zimmerei- und Holzbaubetrieb, auf der Fl. Nr. 89 der Gemarkung Niederstaufen, Allgäustraße 14, in der Fassung vom 07.07.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 4

Bauantrag Nr. 058/2025

Antrag auf Baugenehmigung

Bauvorhaben: Sanierung und Dachaufstockung mit Gaupen und Balkon best. Wohnhaus, Errichtung Stellplätze

Bauort: Fl. Nr. 517, Gmkg. Bösenreutin, Leiblachstraße 44

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und gibt bekannt, dass es sich hier um ein Vorhaben im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hangnach-Holzfeld“ handelt, welche der Gemeinderat vor kurzem als Satzung geschaffen hat. Der Flächennutzungsplan sieht das Gebiet für Landwirtschaft mit Talräumen vor und ist demnach von Bebauung freizuhalten. Im vorliegenden Antrag soll kein neues Gebäude errichtet werden, sondern die Sanierung und Dachaufstockung mit Gaupen und Balkon des bestehenden Wohnhauses erfolgen. Durch die Außenbereichssatzung kommt § 35



Abs. 6 BauGB zur Anwendung, wonach dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass es die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lasse oder der Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht, solange es sich bei dem Vorhaben um die Schaffung von Wohnraum handelt, was im vorliegenden Fall gegeben ist. BM Agthe teilt mit, dass im Erdgeschoss des Gebäudes keine Veränderungen vorgenommen werden. Im 1. Obergeschoss wird mit dem Bauantrag die schon vorhandene zweite Wohneinheit legalisiert. Im 2. Obergeschoss erfolgt der Ausbau, wie in der Sitzungsvorlage beschrieben zur Schaffung einer dritten Wohneinheit. Damit wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne zusätzliche Fläche zu versiegeln. Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze teilt BM Agthe mit, dass 6 Stellplätze notwendig wären und der Bauherr sogar 7 Stellplätze nachweist.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Sanierung und Dachaufstockung mit Gaupen und Balkon best. Wohnhaus, Errichtung Stellplätze, liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Hangnach-Holzfeld“, i. d. F. v. 28.03.2025. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft mit Talräumen, freihalten von Bebauung, aus.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Diesen Vorhaben kann dabei nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Sinne der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind für drei Wohneinheiten sechs Stellplätze nachzuweisen. In den Bauplänen werden sieben Parkplätze dargestellt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist erfolgt (Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung – 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 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, Herzig Inge Katharina, Sanierung und Dachaufstockung mit Gaupen und Balkon best. Wohnhaus, Errichtung Stellplätze, auf der Fl. Nr. 517 der Gemarkung Bösenreutin, Leiblachstraße 44, in der Fassung vom 25.07.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:24 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin