



Gemeinde Sigmarszell

Niederschrift

über die 59. öffentliche Sitzung des
Bauausschusses Sigmarszell am 16.10.2025 um 19:15 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
 Hagen, Markus (als Vertreter für Zajonz, Daniel)
 Krepold, Bernhard
 Rädler, Martin
 Seigerschmidt, Sebastian

Entschuldigt sind: Zajonz, Daniel (berufliche Gründe)

Unentschuldigt sind: --

Schriftführerin: Bianka Stiefenhofer

Sonstige Anwesende: 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 18.09.2025
2. Bauantrag Nr. 061/2025
Antrag auf Vorbescheid
Bauvorhaben: Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen
Bauort: Fl. Nrn. 4/4 und 4/8, Gmkg. Bösenreutin, Im Vogelsang 3
3. Bauantrag Nr. 071/2025
Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Unterstellmöglichkeit für die Zuchtstuten im Laufstall
Bauort: Fl. Nr. 48, Gmkg. Niederstaußen, Allgäustraße 84
4. Bauantrag Nr. 072/2025
Antrag auf Baugenehmigung (Verlängerung)
Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
Bauort: Fl. Nr. 17/2, Gmkg. Niederstaußen, Allgäustraße 49

Beschlussfähiges Gremium am Ratstisch zu Beginn der Sitzung: 7
Beginn der Sitzung: 19:16 Uhr

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift vom 18.09.2025

BM Agthe erkundigt sich, ob es zur Niederschrift vom 18.09.2025 noch Fragen gibt.
Dies ist nicht der Fall.

Beschluss:

Der Bauausschuss Sigmarzell genehmigt die Niederschrift vom 18.09.2025.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

**TOP 2****Bauantrag Nr. 061/2025****Antrag auf Vorbescheid****Bauvorhaben: Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen****Bauort: Fl. Nrn. 4/4 und 4/8, Gmk. Bösenreutin, Im Vogelsang 3**

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und erinnert an die Vertagung der Angelegenheit im Rahmen der letzten Bauausschusssitzung vom 18.09.2025.

Er informiert die Anwesenden darüber, dass der Grundstückseigentümer, welcher hier vom Antragssteller abweicht, einen Antrag gestellt hatte über welchen zuerst (in der nicht-öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.09.2025) entschieden werden sollte. Nachdem die Entscheidung gefallen ist, kann nunmehr über den o. g. Bauantrag entschieden werden.

Zum Bauvorhaben selbst teilt BM Agthe mit, dass dieses zu einem Drittel im Innenbereich und zu 2 Dritteln im Außenbereich liegt. Öffentliche Belange (in Form von Belangen der Umwelt) werden von dem Vorhaben berührt, da natürliche in bebaute Fläche gewandelt wird.

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 18.09.2025 hat der Bauausschuss die Beschlussfassung über die Bauvoranfrage vertagt. Mit jener soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sowie die vertraglich eingeräumten Nutzungsrechte zwischen dem Bauherrn sowie dem benachbarten Grundstückseigentümer geprüft werden.

Das Grundstück „Im Vogelsang 3“ ist grundsätzlich dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Der geplante Carport liegt teilweise noch auf der Fl. Nr. 4/4, jedoch endet an dieser Grundstücksgrenze der Innenbereich, sodass sich das Vorhaben zu etwa zwei Drittel der Fläche im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) befindet.

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. In diesem Bereich wäre grundsätzlich die Errichtung eines Carports möglich und unter Umständen sogar nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a Bayerische Bauordnung (BayBO) mit bis zu einer Grundfläche von 50 m² verfahrensfrei.

Die Fl. Nr. 4/8 befindet sich allerdings im Außenbereich, weswegen das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nur 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 Wohnbaufläche 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.



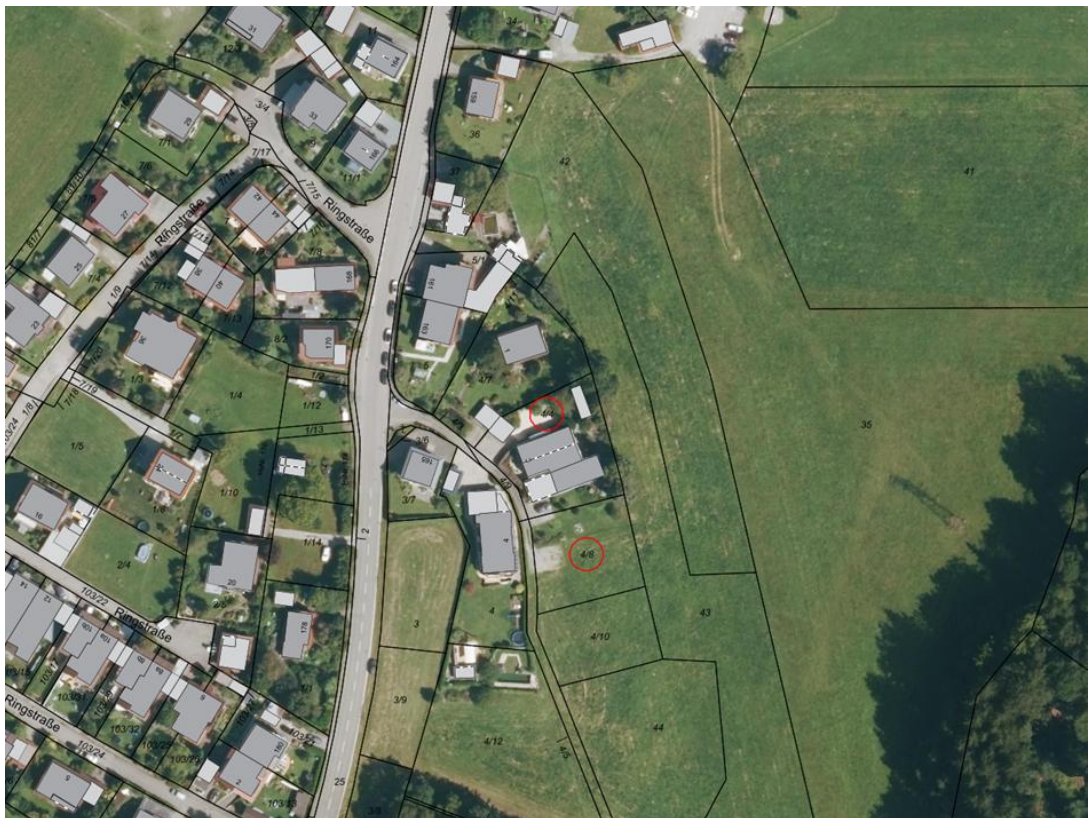
Etwaige vertragliche Nutzungsrechte spielen für die baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens keine Rolle. Im Sinne der Kommentierung zu Art. 50 BayBO muss der Bauherr nicht Eigentümer der betroffenen Grundstücke sein.

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

Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg, welcher durch seine Lage in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO liegt.

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 entsprechenden Beschlussvorschlag. Im Anschluss erfolgt die Abstimmung.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Löffelholz Peter, Neubau eines Carports mit 4 Stellplätzen, auf den Fl. Nrn. 4/4 und 4/8 der Gemarkung Bösenreutin, Im Vogelsang 3, in der Fassung vom 12.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 6

**TOP 3****Bauantrag Nr. 071/2025****Antrag auf Baugenehmigung****Bauvorhaben: Unterstellmöglichkeit für die Zuchtstuten im Laufstall****Bauort: Fl. Nr. 48, Gmkg. Niederstaußen, Allgäustraße 84**

BM Agthe verliest den Tagesordnungspunkt und erinnert an die Beratung / Beschlussfassung aus einer früheren Bauausschusssitzung zum Umbau und Sanierung des Hofes zu einem Pferdehof. Aufgrund der schlechten Bausubstanz musste eine Tektur für Abriss und Neubau eingereicht werden. Diesem Vorhaben war seinerzeit die Privilegierung von Seiten der Genehmigungsbehörden bescheinigt worden. Abriss und Neubau wurden bereits umgesetzt.

Der angesprochene Laufstall wurde bereits genehmigt und soll nun teilweise überdacht werden. Der Laufstall selbst wurde vom Amt für Landwirtschaft als betriebsdienliches Gebäude beurteilt, eine Privilegierung lag seinerzeit vor. Für die Überdachung wird erneut eine Prüfung durch die Fachbehörden, in diesem Fall das Kreisbauamt und das Amt für Landwirtschaft erfolgen.

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Unterstellmöglichkeit für die Zuchtstuten im Laufstall, 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. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Die Pferdezucht unterliegt bei Vorliegen einer unmittelbaren Bodenertragsnutzung der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (OVG Bautzen v. 08.01.2014 – 1 A 314/13).

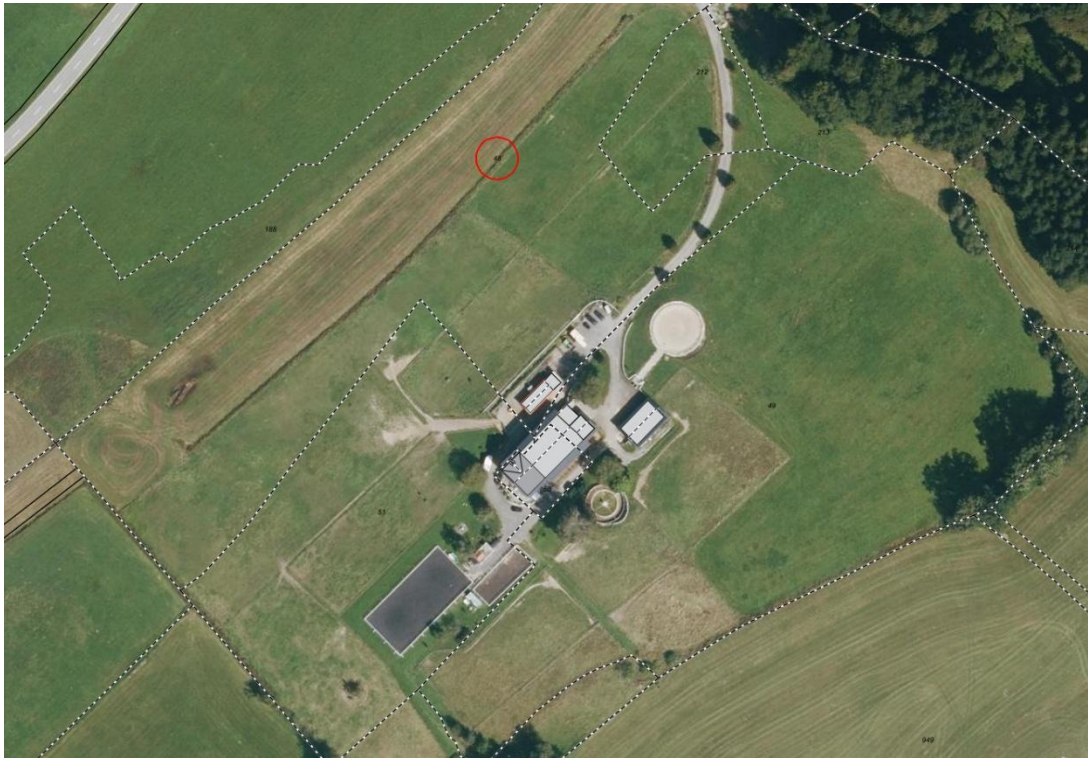
Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht erfolgt (Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung – BayBO).

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.



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

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Müller-Wolf Linda, Unterstellmöglichkeit für die Zuchtstuten im Laufstall, auf der Fl. Nr. 48 der Gemarkung Niederstauen, Allgäustraße 84, in der Fassung vom 14.08.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

TOP 4

Bauantrag Nr. 072/2025

Antrag auf Baugenehmigung (Verlängerung)

Bauvorhaben: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten

Bauort: Fl. Nr. 17/2, Gmkg. Niederstauen, Allgäustraße 49

BM Agthe verliert den Tagesordnungspunkt und erinnert an die frühere Beratung und Beschlussfassung im Bauausschuss. Die im Jahr 2021 durch das Landratsamt Lindau erteilte Baugenehmigung soll nunmehr verlängert werden.



BM Agthe verweist auf die Planunterlagen und erklärt, dass das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich liegt. Die Voraussetzungen, ob sich das Vorhaben einfügt, wurden im Rahmen der ursprünglichen Genehmigung geprüft. Da keine Veränderungen (weder in der Planung noch Rechtsprechung) eingetreten sind, die dem Vorhaben entgegenstünden, spricht laut BM Agthe aus Sicht der Verwaltung nichts gegen eine Verlängerung.

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 11.09.2025 beantragt der Bauherr die Verlängerung der Baugenehmigung Az. 31-6024-01082/21 vom 12.11.2021.

Das Vorhaben, Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell weist den betroffenen Bereich als Dorfgebiet aus.

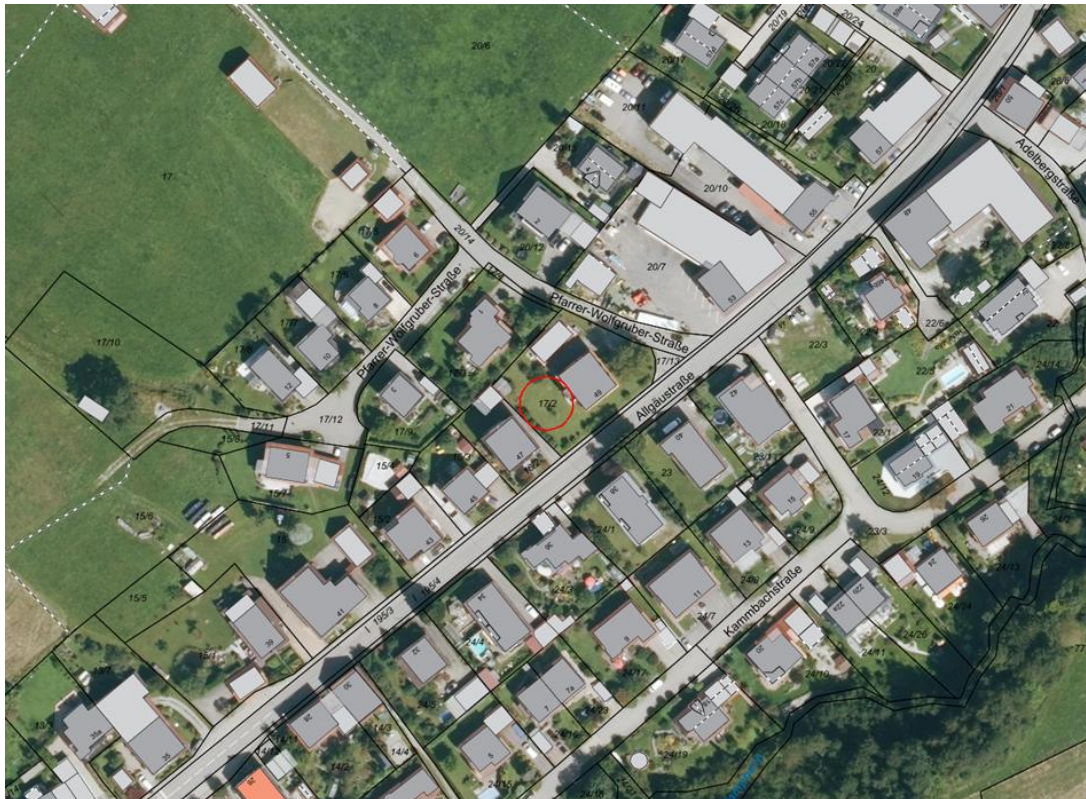
Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse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

Es liegen keine Erkenntnisse vor, die gegen die Verlängerung der Baugenehmigung sprechen würden.

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 Verlängerung der Baugenehmigung, Eisenla Patrick, Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, auf der Fl. Nr. 17/2 der Gemarkung Niederstauten, Allgäustraße 49, in der Fassung vom 11.09.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 7

Nein-Stimmen: 0

Die öffentliche Bauausschuss-Sitzung wird um 19:22 beendet.

gez.
Jörg Agthe
Erster Bürgermeister

gez.
Bianka Stiefenhofer
Schriftführerin