GEMEINDE WEIßENSBERG
in der Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell
Landkreis Lindau (Bodensee)

Niederschrift

über die öffentliche

Sitzung des Bauausschusses

Datum:	17. September 2026
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 20:00 Uhr
Ort:	im Sitzungszimmer des Rathauses Weißensberg
Vorsitz:	Ralph Schielin, Erster Bürgermeister
Schriftführer/in:	Brigitte Härle

Teilnehmer:

Erster Bürgermeister	Schielin Ralph	
Gemeinderat	Dipl. Wirtsch. Ing. FH Göhl Fabian	
Gemeinderat	Kaeß Markus	
Gemeinderat	Lindenmüller Andreas	
Gemeinderat	Mayer Christian	
Gemeinderätin	Bartl Ingrid	Vertreterin von Niederkrüger
Gemeinderätin	Potzmann Christina	

Entschuldigt:

Gemeinderat	Niederkrüger Maximilian

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die 3. öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2026
2. Bauantrag Nr. 058/2026
   Antrag auf Baugenehmigung
   Bauherr: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Hauptstraße 33, 88138 Sigmarszell
   Bauvorhaben: Errichtung einer Schutzzaunanalage
   Bauort: Fl. Nr. 312/1, Gemarkung Weißensberg, Wildberg
3. Bauantrag Nr. 066/2026
   Antrag auf Vorbescheid
   Bauherr: Valentin Löhr, Rothkreuz 5a, 88138 Weißensberg
   Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
   Bauort: Fl. Nr. 864/3, Gemarkung Weißensberg, Im Weinberg
4. Bekanntgaben und Anfragen

TOP	Öffentliche Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1.	**Genehmigung der Niederschrift über die 3. öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2026**		
	Die Niederschrift über die 3. öff. Sitzung des Bauausschusses vom 16.07.2026 wird genehmigt.		
	Abstimmungsergebnis:	**Ja-Stimmen:**	**6**
		Nein-Stimmen:	**0**
		Enthaltungen:	**1**

2.	**Bauantrag Nr. 058/2026** **Antrag auf Baugenehmigung** **Bauherr: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Hauptstraße 33, 88138 Sigmarszell** **Bauvorhaben: Errichtung einer Schutzzaunanalage** **Bauort: Fl. Nr. 312/1, Gemarkung Weißensberg, Wildberg**

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Errichtung einer Schutzzaunanlage befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Hochbehälter mit 4 Wasserbehältern und einem Nutzinhalt von 3.000 m² ist ein privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, da es der öffentlichen Versorgung mit Wasser dient.

Die Schutzzaunanlage wird für den Hochbehälter errichtet und beurteilt sich ebenfalls nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer 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 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung ist für das Bauvorhaben nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Hauptstraße 33, 88138 Sigmarszell, Errichtung einer Schutzzaunanlage, auf der Fl. Nr. 312/1 der Gemarkung Weißensberg, in der Fassung vom 01.06.2026 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 21.07.2026), wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: **Ja-Stimmen: 7**

Nein-Stimmen: 0

3.	**Bauantrag Nr. 066/2026** **Antrag auf Vorbescheid** **Bauherr: Valentin Löhr, Rothkreuz 5a, 88138 Weißensberg** **Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses** **Bauort: Fl. Nr. 864/3, Gemarkung Weißensberg, Im Weinberg**

Sachverhalt:

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

Mit dem Antrag auf Vorbescheid sollen folgende Fragen beantwortet werden:

- Ob die Errichtung des Einfamilienhauses mit den Außenmaßen 12,0 m x 9,0 m, Satteldach, Erdgeschoss und Dachgeschoss als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig ist.
- Ob öffentliche Belange gegen das geplante Vorhaben nach § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen.
- Ob die Erschließung gesichert ist.

Bei dem Neubau eines Einfamilienhauses handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB kann ein sonstiges Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB), die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weißensberg weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Mit dem geplanten Neubau eines Einfamilienhauses wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprochen. Zudem ist die Erweite-

rung einer Splittersiedlung zu befürchten. Es liegt somit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

Es wurde beantragt, von der Nachbarbeteiligung bei dem Prüfverfahren des Vorbescheids Antrag nach Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO 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 Trennsystem gesichert.

Bürgermeister Schielin erläutert, dass das beantragte Grundstück baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sei. Das zwischenliegende Gewässer stelle eine klare trennende Struktur dar und markiere den planerischen Übergang in den Außenbereich. Zudem bestehe keine direkte Verbindung zur bestehenden Bebauung, insbesondere nicht zum Anwesen Nr. 25. Eine Einbeziehung der Fläche könne daher nur über ein Bauleitplanverfahren erfolgen.
Herr Kaeß weist darauf hin, dass durch eine Genehmigung eine Splittersiedlung entstehen könnte. Er geht davon aus, dass das Landratsamt die Bauvoranfrage deshalb voraussichtlich ablehnen werde. Als mögliche Lösung nennt er die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung oder die Schaffung von Baurecht über eine entsprechende Satzung. Er sieht die Möglichkeit, die Einbeziehung auf die drei betroffenen Grundstücke zu beschränken und wertet das Vorhaben als Lückenbebauung.
Frau Potzmann unterstützt diese Einschätzung. Aus ihrer Sicht würde durch die Bebauung eine Baulücke geschlossen. Das Grundstück grenze ober- und unterhalb an bestehende Bebauungspläne an, weshalb sie die Situation nicht als problematisch bewertet.
Frau Bartl erkundigt sich nach der Bedeutung der im Plan dargestellten weißen Linie. Bürgermeister Schielin erläutert, dass diese nicht aktuell vermessen sei. Weiter führt er aus, dass ohne Bauleitplanung eine unkontrollierte Entwicklung zu befürchten sei. Insgesamt bewertet er das Vorhaben daher skeptisch.
Auf Nachfrage von Herrn Göhl zu den Folgen einer Bauvoranfrage erklärt Herr Schielin, dass die Entscheidung grundsätzlich beim Landratsamt liege. Herr Kaeß ergänzt, dass eine Bauvoranfrage auch gestellt werden könne, ohne dass bereits ein Bebauungsplan aufgestellt worden sei. Herr Schielin weist darauf hin, dass ein positiver Vorbescheid Rechtssicherheit schaffen würde und später nur schwer rückgängig zu machen sei. Nach seiner Einschätzung sei eine Bebauung aufgrund der Lage im Außenbereich derzeit nicht zulässig.
Frau Bartl gibt zu bedenken, dass mit einer Genehmigung ein Präzedenzfall für weitere Bauvorhaben im Außenbereich geschaffen werden könnte. Zudem verfüge die Gemeinde über weitere Baulücken im Innenbereich. Die Flurnummer 662 würde bei einer Genehmigung faktisch dem Innenbereich zugerechnet werden. Aus ihrer Sicht sei eine geordnete Entwicklung nur über eine Bauleitplanung unter Beteiligung der Fachbehörden sowie der Ver- und Entsorgungsträger sinnvoll. Bei einer Einzelgenehmigung müsste die Infrastruktur nachträglich angepasst werden.
Der Vater des Antragstellers, Herr Löhr, war bei der Sitzung anwesend und der Gemeinderat hat ihm das Wort erteilt. Herr Löhr weist darauf hin, dass die vorhandene Wasserleitung ohnehin erneuert werden müsse. Früher hätten sich in diesem Bereich bereits mehrere Wohnhäuser befunden. Er betont, dass es sich um ein Familienvorhaben und nicht um ein Investorenprojekt handle. Seine Kinder möchten dauerhaft in Weißensberg bleiben.
Auf Nachfrage von Herrn Göhl erläutert Herr Löhr, dass seine Eltern das Anwesen bereits vor über 60 Jahren erworben hätten. Nach seiner Darstellung habe das Landratsamt signalisiert, dass bei einer Zustimmung der Gemeinde auch eine positive Entscheidung des Landratsamtes möglich sei.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, Valentin Löhr, Rothkreuz 5a, 88138 Weißensberg, Neubau eines Einfamilienhauses, auf der Fl. Nr. 864/3 der Gemarkung Weißensberg, Im Weinberg, in der Fassung vom 10.07.2026 (bei der Verwaltungsgemeinschaft eingegangen am 24.08.2026), wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 4

Nein-Stimmen: 3

4.	**Bekanntgaben und Anfragen**
	Frau Potzmann berichtet über den aktuellen Stand des Projekts „Bauturbo". Die hierzu im Juli durchgeführte Schulung wurde bereits absolviert. Der vorliegende Entwurf weist derzeit noch Lücken auf. Gegebenenfalls ist ein weiterer Termin zur Vertiefung und Klärung offener Fragen erforderlich. Die bisher angefallenen Kosten belaufen sich auf rund 6.000 Euro. Nach Einschätzung des Bürgermeisters ist mit Gesamtkosten von etwa 10.000 Euro zu rechnen. Frau Potzmann weist darauf hin, dass die Gemeinden Scheidegg und Sigmarszell sowie die Stadt Lindau den Bauturbo bereits anwenden, während die Gemeinde Weißensberg bisher noch keine Umsetzung vorgenommen hat. Frau Potzmann erklärt, dass ihr das zu lange dauert. Herr Göhl teilt mit, dass der Bürgermeister von Sigmarszell, Herr Agthe die Umsetzung des Bauturbos nicht über die Planung abwickelt. Seiner Auffassung nach soll der Bauturbo so genutzt werden, wie es vom Gesetzgeber vorgesehen sei. Zudem wurde auf den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum hingewiesen. Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, das Thema nochmals im Gemeinderat zu beraten. Der Bürgermeister führt aus, dass bei einer Entscheidung für die Anwendung des Bauturbos eine geordnete und nachvollziehbare Entwicklung gewährleistet sein muss. Er

	äußert Bedenken hinsichtlich möglicher Einschränkungen der kommunalen Planungsfreiheit. Darüber hinaus lägen derzeit überwiegend Meinungen vor, jedoch noch keine gerichtlichen Entscheidungen oder Referenzfälle, anhand derer die Auswirkungen des Gesetzes auf die Gemeinden bewerten. Frau Bartl erinnert daran, dass man sich ursprünglich darauf verständigt habe, diesen Weg zu beschreiten, um Einzelfallentscheidungen zu vermeiden. Der Bürgermeister Herr Schielin stellt erneut die grundsätzliche Frage nach der zukünftigen Entwicklungsrichtung, welche die Gemeinde einschlagen möchte. Herr Göhl erklärt, ihm sei nicht bekannt, dass bereits eine Entscheidung getroffen worden sei, diesen Weg verbindlich zu verfolgen. Abschließend erklärt der Bürgermeister, zunächst müsse über die grundsätzliche Richtung entschieden werden. Anschließend könne über weitere Schritte beraten werden. Das Thema soll daher im Gesamtgemeinderat behandelt werden. Der Bürgermeister schloss die Diskussion.

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Ralph Schielin
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE WEISSENSBERG ·

Brigitte Härle
Schriftführerin