Sitzungsvorlage zur 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Wasserburg am 27. Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

Öffentlicher Teil

2. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2026

3. Bauantrag der Herren K. G., M. G. und W. G. bezüglich des Neubaus eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten, Nonnenhorner Str. 48b, Fl.-Nrn. 435/10, 434/1, Gemarkung Hege

4. Antrag auf Vorbescheid von Frau und Herr L. und S. S., bezüglich Umbau Zweifamilienhaus in Dreifamilienhaus, Im Grempen 9, 88142 Wasserburg (Bodensee), Flst. 2573/1, Gemarkung Wasserburg (Bodensee)

5. Verschiedenes, Bekanntgaben und Anfragen

TOP 2 - Genehmigung der Niederschrift der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2026

Rechtslage:

Der Vorsitzende lässt über die Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2026 abstimmen, sofern diese den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zugegangen ist.

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2026 wird den Ausschussmitgliedern während der Sitzung im Umlauf zur Einsichtnahme vorgelegt. Werden bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben, gilt die Niederschrift als genehmigt.

Sachverhalt:

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 30.06.2026 wurde den Ausschussmitgliedern mit der Einladung zur Sitzung übermittelt.

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 30.06.2026 wird während der Sitzung im Umlauf zur Einsichtnahme vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) genehmigt die Niederschrift des öffentlichen Teils der Sitzung vom 30.06.2026 in der vorgelegten Fassung.

Hinweis:

Die Niederschrift des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 30.06.2026 gilt als genehmigt, wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden.

TOP 3 - Bauantrag der Herren K. G., M. G. und W. G. bezüglich des Neubaus eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten, Nonnenhorner Str. 48b, Fl.-Nrn. 435/10, 434/1, Gemarkung Hege

Rechtslage:

Herr W. G. hat beim Landratsamt Lindau eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten auf den Grundstücken Nonnenhorner Straße 48b, Fl.-Nrn. 435/10 und 434/1, Gemarkung Hege, eingereicht. Der Bau- und Umweltausschuss hat diese Anfrage am 30.06.2026 beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde aufgrund erheblicher Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan nicht erteilt.

Daraufhin wurde die Planung überarbeitet. Die Bauherren haben beim Landratsamt Lindau einen neuen Bauantrag für den Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf denselben Grundstücken eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Wasserburg „Sandäcker“ und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Zudem ist die gemeindliche Stellplatzsatzung anzuwenden.

Sachverhalt:

Die Bauherren M. G., K. G. und W. G. haben einen überarbeiteten Bauantrag für den Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Nonnenhorner Straße 48b, Gemarkung Hege, gestellt.

Nach der erneuten Planung liegen weiterhin folgende Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Sandäcker“ vor:

- Das Hauptgebäude überschreitet die für die hälftige Doppelhausbebauung festgesetzte Baugrenze nach Osten um 4,5 m.
- Die für die hälftige Doppelhausbebauung festgesetzte Grundrissfläche von 95,0 m^2 wird auf 128,2 m^2 überschritten, d. h. um 33,2 m^2.
- Die für die hälftige Doppelhausbebauung festgesetzte Nebenflächenfläche von 47,5 m^2 wird auf 174,2 m^2 überschritten, d. h. um 126,7 m^2.

Die Festsetzungen zu Dachform (Walmdach), Dachneigung, Traufhöhe und Zahl der Vollgeschosse (II) werden eingehalten. Ebenso werden die erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 3,00 m eingehalten. Nach den vorgelegten Unterlagen werden außerdem die Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit 4 Kfz-Stellplätzen und 4 Fahrradstellplätzen erfüllt.

Bei der benachbarten, neu errichteten Bebauung wurde eine Überschreitung der Baugrenze nach Westen um 0,80 m zugelassen. Im Übrigen wurde dort der Bebauungsplan eingehalten. Aufgrund des deutlich größeren Umfangs der hier beantragten Abweichungen ist eine unmittelbare Vergleichbarkeit nur eingeschränkt gegeben.

Bewertung der Verwaltung:

Mit dem Vorhaben soll zusätzlicher Wohnraum im Gemeindegebiet geschaffen werden. Die Bauherren haben das ursprünglich geplante Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten auf ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten reduziert. Die oben genannten Abweichungen vom Bebauungsplan sind vor diesem Hintergrund tolerierbar. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der persönlichen Beteiligung zu diesem Tagesordnungspunkt wird gemäß Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO das Gemeinderatsmitglied Werner Göser von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen. Er nimmt an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

2. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag der Herren M. G., K. G. und W. G. für den Neubau eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Nonnenhorner Straße 48b, Fl.-Nrn. 435/10 und 434/1, Gemarkung Hege, zu erteilen.

TOP 4 - Antrag auf Vorbescheid von Frau und Herr L. und S. S., bezüglich Umbau Zweifamilienhaus in Dreifamilienhaus, Im Grempen 9, 88142 Wasserburg (Bodensee), Flst. 2573/1, Gemarkung Wasserburg (Bodensee)

Rechtslage:

Frau L. und Herr S. S. haben eine Bauvoranfrage zum Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Im Grempen 9, 88142 Wasserburg (Bodensee), Flst. 2573/1, Gemarkung Wasserburg (Bodensee), eingereicht. Die Verwaltung hat diese Anfrage aufgrund bestehender Abweichungen vom Bebauungsplan „Reutenen“ am 14.08.2026 als Angelegenheit der Verwaltung abgelehnt.

Daraufhin haben die Bauherren die Planung überarbeitet und der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) zur erneuten Beratung vorgelegt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Wasserburg „Reutenen“ und ist daher nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem findet die gemeindliche Stellplatzsatzung Anwendung.

Sachverhalt:

Die am 14.08.2026 von der Verwaltung abgelehnte Bauvoranfrage von Frau L. und Herrn S. S. wurde überarbeitet und dem Gemeinderat erneut zur Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen vorgelegt.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Reutenen“ (Altfassung) bestehen folgende Abweichungen:

- **Baugrenze:** Die Baugrenze wird in Richtung Norden überschritten. Diese bezieht sich augenscheinlich auf die bestehende, nördliche Außenwand. Da bereits im Ursprungsantrag des bestehenden Gebäudes keine Befreiung vorliegt, kann davon ausgegangen werden, dass hierfür keine Befreiung nötig ist.
- **Flachdach:** Im Dachgeschoss soll eine moderate Dachterrasse entstehen. Diese wurde mit einem Vordach eingefasst, um die Optik zu wahren.
- **Gebäudelänge:** Die maximale Gebäudelänge ist auf 15 m festgesetzt. Diese wird 4 m überschritten.
- **Dachaufbauten:** Es sind eine Wiederkehr und eine Schleppgaube vorgesehen.
- **Stellplätze:** Die Stellplätze sind in einer festgesetzten Hecke geplant.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Reutenen“ wird derzeit durch das Büro OPLA überarbeitet. Nach Rücksprache mit dem Büro OPLA ist die vorgelegte Planung auch nach der Überarbeitung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und hält die Geschossigkeit II+D ein. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Wasserburg (Bodensee) beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage von Frau L. und Herrn S. S. für den Umbau des Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus auf dem Grundstück Im Grempen 9, Flst. 2573/1, Gemarkung Wasserburg (Bodensee), zu erteilen.

2. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die gemeindlichen Einvernehmen zur vorgelegten Planung gegenüber dem Landratsamt als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu erteilen.

TOP 5 – Verschiedenes, Bekanntgaben, Anfragen