

Erster Bürgermeister Strohmaier eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung.

1. Vereidigung eines neu gewählten Mitglieds des Gemeinderates

Alle Gemeinderatsmitglieder sind in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen (Art. 31 Abs. 4 GO).

Kilian Scherer wurde in den Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler gewählt und konnte an der konstituierenden Sitzung nicht teilnehmen. Er wird deshalb heute vereidigt.

Die Eidesformel lautet:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe.“

Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“ geleistet werden. Erklärt ein Gemeinderatsmitglied, dass es aus Glaubens- oder Gewissensgründen keinen Eid leisten könne, so hat es an Stelle der Worte „ich schwöre“ die Worte „ich gelobe“ zu sprechen oder das Gelöbnis mit einer dem Bekenntnis seiner Religionsgemeinschaft oder der Überzeugung seiner Weltanschauungsgemeinschaft entsprechenden, gleichwertigen Beteuerungsformel einzuleiten.

Den Eid nimmt der erste Bürgermeister ab.

Ergebnis: stattgefunden.

2. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzung am 23.04.2026 und 21.05.2026

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.04.2026 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen	2

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2026 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen	1

3. Neubau der Kindertagesstätte St. Ambrosius; Vorstellung des aktuellen Projektstandes

Vertreter der Firmen Lehmann Consult und Schneider Hoffmann Architekten stellen den Sachstand bezüglich des Neubaus vor.

■■■■■ erkundigt sich nach den Gründen für die Wahl von Schaumglasschotter, da ■■■■■ Meinung nach nicht mehr viele Firmen damit arbeiten. Herr Hoffmann erklärt, dass es sich hierbei möglicherweise um eine lokale Erscheinung handelt, da es sich hierbei um ein Nischenprodukt handelt. Die Nachfrage für Schaumglasschotter ist nach wie vor gegeben, zumal das Material besonders umweltfreundlich ist und von Nagern nicht gefressen wird.

4. a.) Neubau der Kita St. Ambrosius; Vergabe des Gewerkes Fenster und Außentüren

Die Kindertagesstätte St. Ambrosius soll zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden.

Hierfür werden derzeit die erforderlichen Bauleistungen ausgeschrieben bzw. Angebote eingeholt.

Die Angebote für die notwendigen Fenster und Außentüren wurden am 28.04.2026 (Veröffentlichungsdatum) über die Vergabeplattform aumass im Rahmen einer öffentlichen EU-weiten Ausschreibung eingeholt (Angebotsfrist: 01.06.2026, 11:00 Uhr).

Eingegangen sind 5 Angebote.

Die geprüften Angebotspreise liegen zwischen 367.895,73 € netto (= 437.795,92 € brutto) und 559.420,10 € netto (=665.709,92 € brutto)

Der ursprüngliche Schätzwert des Fachplanungsbüros lag bei 595.843,00 € netto.

Die Angebote inkl. Angebotspreise wurden bereits geprüft. Ebenso sind die Eignungsprüfungen bereits erfolgt.

Zwei Angebote mussten ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hergensweiler beschließt, den Zuschlag für die Bauleistungen „Fenster und Außentüren“ an den Bieter mit der laufenden Angebotsnummer 2 zu vergeben und dessen Angebot vom 29.05.2026 (eingegangen am 29.05.2026) anzunehmen (voraussichtlicher Auftragswert 479.926,06 netto bzw. 571.112,01 € brutto).

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	0

b.) Neubau der Kindertagesstätte St. Ambrosius; Vergabe von Gewerken; Aufzug

Sachverhalt:

Die Kindertagesstätte St. Ambrosius wird zurückgebaut und durch einen Neubau ersetzt.

Hierfür werden derzeit die erforderlichen Bauleistungen ausgeschrieben bzw. Angebote eingeholt.

Die Angebote für den notwendigen Aufzug wurden am 28.04.2026 (Veröffentlichungsdatum) über die Vergabeplattform aumass im Rahmen einer öffentlichen EU-weiten Ausschreibung eingeholt (Angebotsfrist: 01.06.2026, 11:00 Uhr).

Eingegangen sind 5 Angebote.

Die Angebotspreise liegen zwischen 33.747,60 € netto (= 40.159,64 € brutto) und 46.120,40 € netto (=54.883,28 € brutto)

Der ursprüngliche Schätzwert des Fachplanungsbüros lag bei 42.235,00 € netto.

Die Angebote inkl. Angebotspreise wurden bereits geprüft. Ebenso sind die Eignungsprüfungen bereits erfolgt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Hergensweiler beschließt, den Zuschlag für die Bauleistungen „Aufzug“ an den Bieter mit der laufenden Angebotsnummer 4 zu vergeben und dessen Angebot vom 29.05.2026 (eingegangen am 01.06.2026) anzunehmen (voraussichtlicher Auftragswert 33.747,60 netto bzw. 40.159,64 € brutto).

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	0

5. Bauantrag Nr. 035/2026 // Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: [REDACTED], 88138 Hergensweiler

Bauvorhaben: Neubau Gartenhaus

Bauort: Fl. Nr. [REDACTED], Gmkg. Hergensweiler, [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Neubau Gartenhaus, liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

Das Gartenhaus wird einer Grundfläche von 14,04 m² (3,38 m x 5,35 m) geplant.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, welches Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Dem Vorhaben stehen zwar die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen; eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wird seitens der Verwaltung jedoch nicht befürchtet.

Gebäude, ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätte, sind nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) grundsätzlich an der Grundstücksgrenze zulässig. Das zulässige Maß der Grenzbebauung wird jedoch auf 9 m je Grundstückseite bzw. 15 m insgesamt begrenzt. Nachdem die bestehende Doppelgarage bereits keinen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhält, wird für das Gartenhaus eine Abstandsflächenübernahme erforderlich.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist 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 und die Abwasserbeseitigung sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Neubau Gartenhaus, auf der [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 12.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	10
	Nein-Stimmen:	0

6. Bauantrag Nr. 039/2026 // Antrag auf Baugenehmigung

Bauherren: [REDACTED]

[REDACTED], 88138 Hergensweiler

Bauvorhaben: Erweiterung EFH zu ZFH und Ersatzbau Doppelgarage

Bauort: Fl. Nr. [REDACTED], Gmkg. Hergensweiler, [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Erweiterung EFH zu ZFH und Ersatzbau Doppelgarage, liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Wohnhaus soll über die gesamte Gebäudelänge um 3,37 m erweitert werden, wodurch sich die Geschossfläche je Etage um 35,22 m² vergrößert. Zudem ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei zu erhöhen.

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 Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohneinheiten kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Splittersiedlung verfestigt bzw. erweitert wird, wenn

- a) das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
- b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und

- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Gemäß der Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg Rd. Nr. 970 zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann diese Erweiterung grundsätzlich durch einen Anbau erfolgen, sofern er konstruktiv und funktional eine Ergänzung des Hauptgebäudes darstellt. Jedoch darf diese Erweiterung zu keiner qualitativen Veränderung des vorhandenen Gebäudes führen. Dabei wird nicht jede Erweiterung von ihrem Umfang von der Begünstigung gedeckt. Sie muss vielmehr im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Die Angemessenheit ist eine Prüfung des konkreten Einzelfalls, die das vorhandene Gebäude, die Wohnbedürfnisse der Haushaltsangehörigen und den Schutz des Außenbereichs miteinbeziehen muss. Insbesondere wenn eine zweite Wohnung eingerichtet werden soll, ist die Erfordernis der anzunehmenden Selbstnutzung durch die Eigentümer bzw. dessen Familie Voraussetzung. In der Kommentierung wird ausdrücklich klargestellt, dass diese Rechtsvorschrift auch dann Anwendung findet, wenn der Erwerb des Wohnhauses erst vor kurzer Zeit erfolgt ist. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Rd. Nr. 979 zu § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. c BauGB).

Im Baugenehmigungsverfahren ist also zu überprüfen, ob die Begünstigung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB Anwendung finden kann. Nachdem die beantragten Erweiterungen im Vergleich zur eingereichten Bauvoranfrage (geprüfte Erweiterung: 29,37 m² je Geschoss) vergrößert wurden, muss von den Fachbehörden nochmals eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 7 BauGB ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Parkplätze im Sinne der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler vom 01.10.2025 werden nachgewiesen.

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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Erweiterung EFH zu ZFH und Ersatzbau Doppelgarage, auf der Fl. Nr. [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 21.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

7. Bauantrag Nr. 040/2026 // Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: [REDACTED], 88138 Hergensweiler

Bauvorhaben: Wohnungsanbau – behindertengerechtes Wohnen

Bauort: Fl. Nrn. [REDACTED], Gmkg. Hergensweiler, [REDACTED]
[REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Wohnungsanbau - behindertengerechtes Wohnen, liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.03.2026 die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Oberrützenbrugg“ beschlossen. Die zuvor am 12.06.2025 beschlossene Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sowie die erlassene Veränderungssperre sind jedoch weiterhin gültig.

Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, welches im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn durch die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Aus Sicht der Verwaltung werden durch das Vorhaben mehrere öffentliche Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Nrn. 1, 5, 6 BauGB). So widerspricht es den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Von einer Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, des Bodenschutzes sowie der Gefährdung der Wasserwirtschaft ist weiterhin auszugehen, da auf der Fl. Nr. 540/2 ein als Wildbach eingestuftes Gewässer verläuft. Das Wasserwirtschaftsamt wird im Rahmen der Beteiligung insbesondere Hochwassergefahr, Geschiebe, Unterspülung und die Sicherheit des Wasserabflusses prüfen.

Gemäß der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler vom 01.10.2025 sind zwei zusätzliche Parkplätze herzustellen. Diese Stellplätze werden in den Plänen nicht dargestellt und können auch auf eigenem Grund nicht vorgehalten werden. Durch das Vorhaben würden vielmehr bestehende Stellplätze entfallen. Die vorhandenen Parkplätze vor dem Hauptgebäude liegen auf Grund des Freistaat Bayerns. Sie sind nicht dinglich gesichert, sondern werden nur geduldet.

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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die AGOD gesichert.

■ fragt, ob die Zustimmung des Gemeinderats überhaupt möglich ist, falls es nicht zur Einigung mit dem Nachbarn kommt. BM Strohmaier weist darauf hin, dass hier zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht zu unterscheiden ist. Die Stellplatzfrage prüft das zuständige Landratsamt Lindau (B) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

■ könnte unter Berücksichtigung der Aussagen aus der E-Mail das Einvernehmen in Aussicht stellen, jedoch ist für ■ die Stellplatzregelung hier von erheblicher Bedeutung und sollte zuerst geklärt werden.

■ erkundigt sich nach der Illegalität der Abstimmung bei Verstoß gegen öffentliche Belange. BM Strohmaier erklärt, dass nach BauGB der Gemeinderat grundsätzlich nicht zustimmen darf, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Im vorliegenden Fall ist es ein sogenanntes „sonstiges Vorhaben“ und somit eine Abwägungssache, zu der der Gemeinderat dann stehen muss, wenn er es genehmigt.

■ merkt an, dass der Anbau keine schlechte Idee ist. Jedoch hat ■ Bedenken, wer die Verrohrung zahlt.

BM Strohmaier entgegnet, dass dies noch nicht fachlich geklärt wurde, aber die Gemeinde hier nicht zahlungspflichtig ist.

■ fragt, ob die Zufahrt zu den Parkplätzen über die bisherigen Parkplätze erfolgt, oder über die Einfahrt nach Obernützenbrugg. BM Strohmaier geht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon aus, dass das Straßenbauamt die Einfahrt über die bestehende Kreuzung verlangen wird.

■■■■■ hält 12 Parkplätze bei 15 zu vergebenden Zimmern zu knapp bemessen.

■■■■■ möchte wissen, ob das Landratsamt Lindau (B) die Angelegenheit nach der gemeindlichen Abstimmung nochmals prüfen wird. Dies bestätigt BM Strohmaier und erläutert, dass der gemeindliche Beschluss keine Gewähr dafür ist, dass auch das Landratsamt anschließend die Genehmigung erteilt.

Beschluss:

Für den Antrag auf Baugenehmigung, ■■■■■, Wohnungsanbau - behindertengerechtes Wohnen, auf der Fl. Nrn. ■■■■ und ■■■■ der Gemarkung Hergensweiler, ■■■■■, i. d. F. v. 24.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wird der Erteilung einer Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre i. d. F. v. 13.06.2026 zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	3
	Nein-Stimmen:	7

8. Bauantrag Nr. 041/2026 // Antrag auf Baugenehmigung

Bauherr: ■■■■■, 88138 Hergensweiler

Bauvorhaben: Abbruch eines best. Betriebsgebäudes und Neubau von zwei Betriebsgebäuden für Biogasanlage

Bauort: Fl. Nr. ■■■■, Gmkg. Hergensweiler, ■■■■■

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Abbruch eines best. Betriebsgebäudes und Neubau von zwei Betriebsgebäuden für Biogasanlage, liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich grundsätzlich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,

- b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
- c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
- d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt.

Gemäß § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Erzeugung von Strom aus Biomasse (Biomasseverordnung – BiomasseV) zählen zur Biomasse insbesondere Pflanzen und Pflanzenbestandteile sowie Abfälle und Nebenprodukte pflanzlicher und tierischer Herkunft aus der Land-, Forst- und Fischwirtschaft. Erfasst werden dabei nicht nur „klassische“ Biogasanlagen, sondern beispielsweise auch Hackschnitzelheizanlagen oder Anlagen zur Nutzung nachwachsender Rohstoffe bzw. spezieller Energiepflanzen. Auch Gülle aus der Tierhaltung stellt Biomasse dar und kann daher im Rahmen privilegierter Biogasanlagen zur Energiegewinnung eingesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Biomasse der Energieerzeugung dient. Das aus Biomasse gewonnene Gas kann sowohl zur Wärme- als auch zur Stromerzeugung genutzt werden, sei es innerhalb des (Basis-)Betriebs oder außerhalb, etwa durch Einspeisung in öffentliche Versorgungsnetze.

Die erforderliche Zuordnung der Biomasseanlage zu einem Basisbetrieb liegt regelmäßig vor, wenn Betreiber des Basisbetriebs und Betreiber der Biomasseanlage personenidentisch sind. Im immissionsschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigungsverfahren werden die zuständigen Fachbehörden die Voraussetzungen der Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB prüfen.

Die Beteiligung des angrenzenden Grundstückseigentümers 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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Abbruch eines best. Betriebsgebäudes und Neubau von zwei Betriebsgebäuden für Biogasanlage, auf der Fl. Nr. [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, i. d. F. v. 23.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

9. Bauantrag Nr. 043/2026 // Antrag auf Vorbescheid

Bauherrin: [REDACTED], 88138 Hergensweiler
Bauvorhaben: Dacherrhöhung am bestehenden Wohn- und Bürogebäude für Archivräume im Dachgeschoss
Bauort: Fl. Nr. [REDACTED], Gmkg. Hergensweiler, [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Dacherrhöhung am bestehenden Wohn- und Bürogebäude für Archivräume im Dachgeschoss, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rupolz II“ i. d. F. v. 12.01.1981. Der betroffene Bereich wird als reduziertes Gewerbegebiet, Gebietsart GE-RED nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ausgewiesen.

Mit der Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Aufstockung des Wohn- und Bürogebäudes um einen Meter geprüft werden. Das Dachgeschoss soll als Archivräume genutzt werden. Es wird kein drittes Vollgeschoss geschaffen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

Durch die beantragte Aufstockung erhöht sich die Traufhöhe auf 7,25 m (zulässig 7 m).

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Der Bebauungsplan „Rupolz II“ beinhaltet die Ausnahmemöglichkeit für gewerblich genutzte Gebäude, deren Ausmaß und Nutzung eine größere Traufhöhe erfordern, für den Einzelfall eine Traufhöhe über 7 m zu zulassen.

Weiterhin würde sich der Kniestock auf 1,20 m erhöhen (zulässig 0,50 m). Von dieser Festsetzung bedarf es einer Befreiung von dem Bebauungsplan.

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.

Gemäß den vorliegenden Bauakten wurden bislang keine Abweichungen von diesen Festsetzungen zugelassen. Die Entscheidung hierüber liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die angrenzenden Grundstücke liegen im Eigentum der Bauherrin oder der Gemeinde Hergensweiler. Eine Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer im Sinne des Art. 66 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ist daher obsolet.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler vom 01.10.2025 entsteht durch die Maßnahme kein weiterer Stellplatzbedarf.

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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, [REDACTED], Dacherhöhung am bestehenden Wohn- und Bürogebäude für Archivräume im Dachgeschoss, auf der Fl. Nr. [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 02.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0

10. Bauantrag Nr. 047/2026 // Antrag auf Baugenehmigung

Bauherrin: [REDACTED], 88138 Hergensweiler
Bauvorhaben: Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss als Kurzzeitvermietung
Bauort: Fl. Nr. [REDACTED], Gmkg. Hergensweiler, [REDACTED]

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss als Kurzzeitvermietung, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süd-Ost IV“ i. d. F. v. 02.03.1993. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet, Gebietsart WA nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ausgewiesen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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 Begriff der Ferienwohnung in § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“ definiert. Nach § 13a Satz 1 BauNVO handelt es sich bei solchen Ferienwohnungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe, sie können aber auch Beherbergungsbetriebe darstellen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO hat die Gemeinde Hergensweiler jedoch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen. Um die bestehende Wohneinheit als Ferienwohnung nutzen zu können, bedarf es daher einer Befreiung von dieser Festsetzung.

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.

Aus Sicht der Verwaltung ermöglicht der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets, die Zulassung einer Ferienwohnung im Einzelfall als nicht störenden Gewerbebetrieb zu prüfen. In den vergangenen Jahren hat die Anzahl der Ferienwohnungen bereits spürbar zugenommen. Durch eine sorgfältige Prüfung der Zulässigkeit kann unter anderem sichergestellt werden, dass dem regulären Wohnungsmarkt kein Wohnraum durch die gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung entzogen wird, wodurch sich das Angebot für Wohnungssuchende weiter verringern würde.

Die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd-Ost IV“ wurden bislang keine Ferienwohnungen zugelassen. Im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebiet gibt es jedoch bereits genehmigte Ferienwohnungen.

Es sind keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist 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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

Auf die Rückfrage von [REDACTED], ob nur eine Lang- oder Kurzzeitvermietung möglich ist, oder auch beides, antwortet BM Strohmaier, dass nur eine vorübergehende Kurzzeitvermietung geplant ist, es jedoch gut sein kann, dass die Antragstellerin danach eine erneute Nutzungsänderung beantragen muss.

■■■■■ vertritt die Auffassung, dass keine Ausnahmen gemacht werden sollten, da die Gemeinde dringend Wohnraum benötigt und die Wohnung besser dauerhaft vermietet werden sollte.

■■■■■ weist darauf hin, dass es sich um eine Grundsatzentscheidung handelt, denn wenn eine Ausnahme gemacht wird, werden weitere Anträge folgen.

■■■■■ kennt die Hintergründe der ■■■■■ und erklärt, dass diese nur kurzzeitig die Ferienwohnung betreiben möchten, um Geld für die Renovierung ansparen zu können. Anschließend sei die dauerhafte Vermietung wieder geplant.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, ■■■■■, Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss als Kurzzeitvermietung, auf der Fl. Nr. ■■■■■ der Gemarkung Hergensweiler, ■■■■■, i. d. F. v. 30.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	1
Nein-Stimmen:	9

11. Antrag des TSV Hergensweiler auf Mitbenutzung des gemeindlichen Aufsitzmähers zur Pflege des Sportrasens

Der TSV Hergensweiler stellte den Antrag auf Mitbenutzung des gemeindlichen Aufsitzmähers „Etesia“ gegen eine Kostenerstattung.

Sollte der Gemeinderat den Beschluss fassen, der Mitbenutzung zuzustimmen, kann dies nur unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:

1. Benutzung ausschließlich durch namentlich Beauftragte
2. Erstattung der Betriebsstundenkosten

■■■■■ erkundigt sich nach der bisherigen Vorgehensweise und meint sich zu erinnern, dass ein Bauhofmitarbeiter schonmal mit dem Etesia für den TSV im Einsatz war. Dies bestätigt BM Strohmaier und betont, dass es sich hierbei um einen einmaligen Gefallen gehandelt hat.

■■■■■ sieht hier ein versicherungstechnisches Problem. ■■■■ fragt sich, wer bei einer Falschnutzung für den Etesia haftet.

BM Strohmaier dankt für den Hinweis und teilt mit, dass die Verwaltung einen entsprechenden Benutzungsvertrag fertigen und hierbei die Versicherung berücksichtigen würde.

■■■■■ findet die Vorgehensweise sinnvoll, sofern alles klar geregelt ist.

■■■■■ spricht sich für die Nutzungsteilung aus, solange es mit den Arbeitszeiten der Bauhofmitarbeiter nicht kollidiert. BM Strohmaier betont, dass die Gemeinde immer das vorrangige Nutzungsrecht hat und sich die Nutzungen des TSV im Rahmen halten werden.

■■■■■ spricht aus Erfahrung vom Maschinenverein. ■■■ ist skeptisch, da es oftmals Probleme damit gibt, wer wann was kaputt gemacht hat. Beim Maschinenring sei es ganz klar geregelt mit einer Abnahme vor und nach der Nutzung. BM Strohmaier teilt mit, dass er dies auch so vornehmen würde und immer eine Abnahme mit einem Bauhofmitarbeiter und dem Nutzer des TSV geben muss.

■■■■■ spricht sich für die Nutzung durch den TSV aus, da die Mitglieder des TSV, die den Etesia dann fahren werden, auch eine Ahnung davon haben.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Nutzung des Aufsitzmähers „Etesia“ durch den TSV Hergensweiler gegen eine Kostenerstattung zu. Die Einzelheiten regelt die Verwaltung im Benutzungsvertrag.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0