

Erster Bürgermeister Wolfgang 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. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen am 23.01.2025 und 06.02.2025

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.01.2025 in der geänderten Fassung zu genehmigen.

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

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 06.02.2025 ist noch nicht fertiggestellt.

2. Haushaltsplanung 2025; Beschlussfassung über die Haushaltssatzung 2025 mit Finanzplan 2026-2028, ggf. Beschlussfassung zu einzelnen Haushaltsstellen

Frau Schmid (Kämmerin der VG Sigmarszell) hatte den Haushaltsplan 2025 mit Finanzplan 2026 – 2028 ausführlich in der Haushaltsberatung am 06.02.2025 erläutert.

Sie stellt dem Gremium nun die Änderungen, die in der Haushaltsberatung angeregt worden waren und die sich seither ergeben haben, anhand einer Übersicht vor. Die Haushaltssatzung 2025 samt Anlagen wie Haushaltsplan und Finanzplan ging den Gemeinderatsmitgliedern mit der Sitzungsladung zu.

Aufgrund der geplanten Erhöhung des Gewerbesteuerhebesatzes, wurde der Ansatz beim Verwaltungshaushalt bei der HhSt. 9000.00300 um 200.000,00 € erhöht. Dies hat eine Reduzierung der Zuführung zum Vermögenshaushalt in gleicher Höhe zur Folge.

Beim Vermögenshaushalt wurde der Ansatz bei der HhSt. 8412.95000 von 50.000,00 € auf 0,00 € reduziert. Grund hierfür ist die Verschiebung der Sanierung des Hartplatzes wegen dem Neubau der Kindertagesstätte.

Durch die Verringerung der Zuführung zum Vermögenshaushalt und die Auflösung des HH-Ansatzes im Vermögenshaushalt wird die Rücklagenentnahme um 250.000,00 € erhöht.

Die Haushaltssatzung 2025 samt Anlagen wie Haushaltsplan und Finanzplan ging den Gemeinderatsmitgliedern mit der Sitzungsladung zu.

Im Anschluss wird die Haushaltssatzung 2025 durch den Ersten Bürgermeister verlesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 zu.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Finanzplan für die Jahre 2026 bis 2028 zu.

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

3. Bauantrag Nr. 005/2025 / Antrag auf Vorbescheid; Bauvorhaben: Einbau einer Betriebsleiterwohnung in die bestehende Gewerbehalle auf dem Grundstück: Fl. Nr. 79/5, Gmkg. Hergensweiler (Baumgarten 11)

Fragestellung Bauvoranfrage

Der Bauherr = Betriebsleiter benötigt dringend eine Wohnung für sich selbst.

Diese wäre im bestehenden Betrieb gewünscht und sinnvoll.

Lt. Bebauungsplan „Im Baumgarten“ sind jedoch keine Wohnungen zugelassen (wegen Schallemissionswerten).

Der Bauherr wäre bereit, einen Schallschutznachweis erstellen zu lassen und damit evtl. erforderliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster etc. umzusetzen.

Wird eine Genehmigung bzw. erforderliche Zustimmung zu einem Befreiungsantrag in Aussicht gestellt?

Das Vorhaben, Einbau einer Betriebsleiterwohnung in die bestehende Gewerbehalle, liegt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ i. d. F. v. 26.09.2013. Der betroffene Bereich wird als Gewerbegebiet 4, Gebietsart GE nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ausgewiesen.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Betriebsleiter in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO hat die Gemeinde Hergensweiler jedoch diese Ausnahmemöglichkeit bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans explizit ausgeschlossen:

2.1

GE 1-6

Gewerbegebiet 1-6

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Für die Zulassung einer Betriebsleiterwohnung kann eine Ausnahme i. S. d. Baunutzungsverordnung somit nicht erteilt werden, sondern es bedarf einer Befreiung von dieser Festsetzung.

Nach § 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.

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.

Bislang wurden keine Befreiungen erteilt. Insofern würde es sich hier um einen Präzedenzfall handeln, der Folgefälle auslösen kann:

- In jedem der GE 1 bis einschließlich GE 6 müssten ggf. Befreiungen erteilt werden. Lediglich bei GE 5 (Feuerwehrgerätehaus) ist die Wahrscheinlichkeit einer Antragstellung gering.
- Die Erteilung einer Befreiung könnte Bindewirkung für die Bebauungsplanaufstellung auf den Nachbargrundstücken Fl. Nrn. 88/4 und 88/16 Gem. Hergensweiler entfalten
- Auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Embritz“ könnten sich rechtliche Auswirkungen ergeben.

Aufgrund der Vielzahl möglicher Folgefälle ist zu befürchten, dass es in diesen Fällen im Laufe der Zeit zu nicht gewünschten Nutzungen durch andere Personen als den Betriebsleiter kommt, da eine dauerhafte Kontrolle der Einhaltung der ordnungsgemäßen Wohnungsnutzung schwer zu gewährleisten ist.

Bei Zulassung einer Betriebsleiterwohnung wäre dieser bzw. der Betriebsinhaber gezwungen, die Wohnung zu nutzen. Die Betriebsnotwendigkeit einer Wohnung für Aufsichtspersonen ist bei keinem der vorhandenen Gewerbebetriebe gegeben.

Nach der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung wären zwei zusätzliche Parkplätze nachzuweisen.

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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

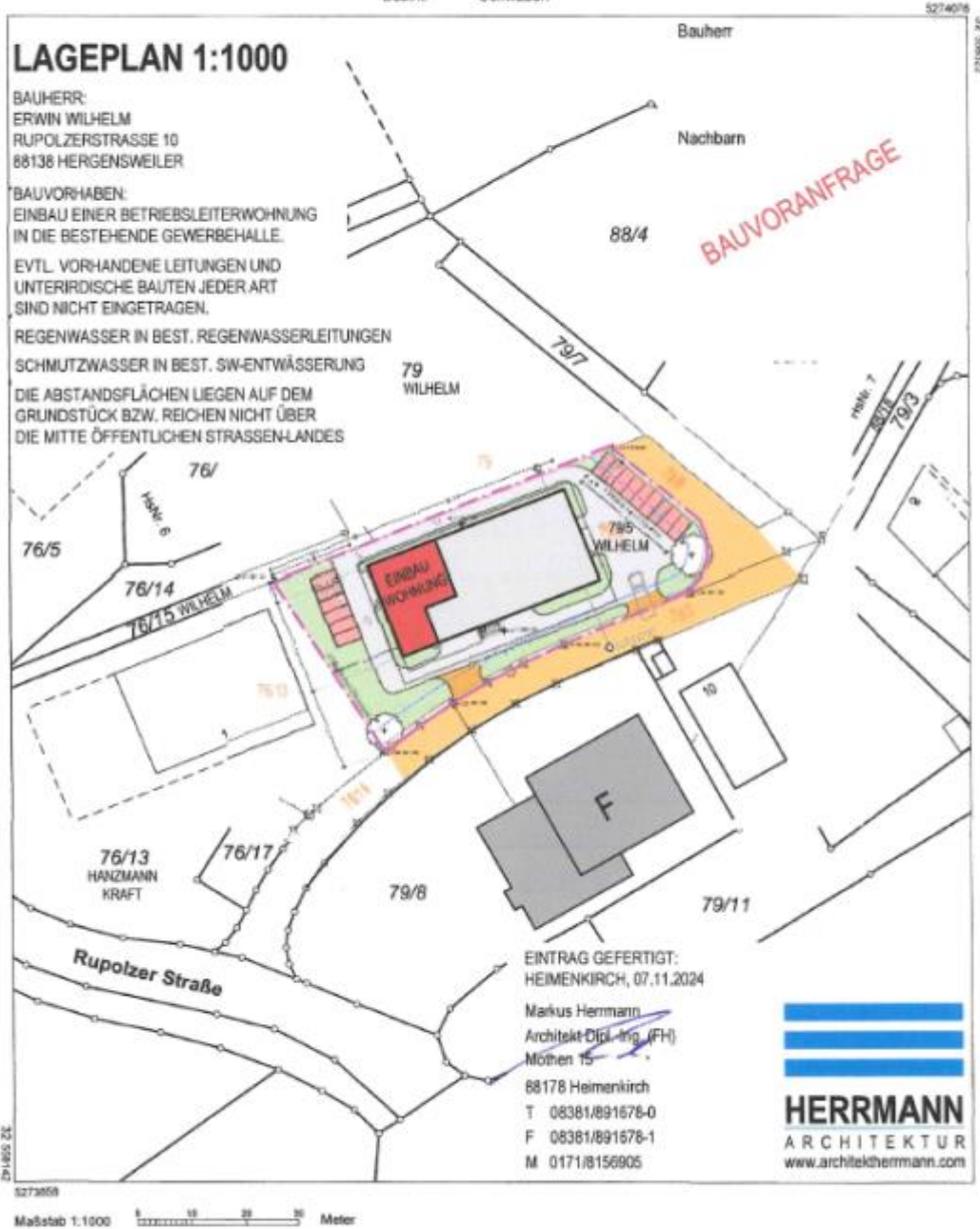


Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i. Allgäu
Marienplatz 12
87509 Immenstadt i. Allgäu

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 24.10.2024

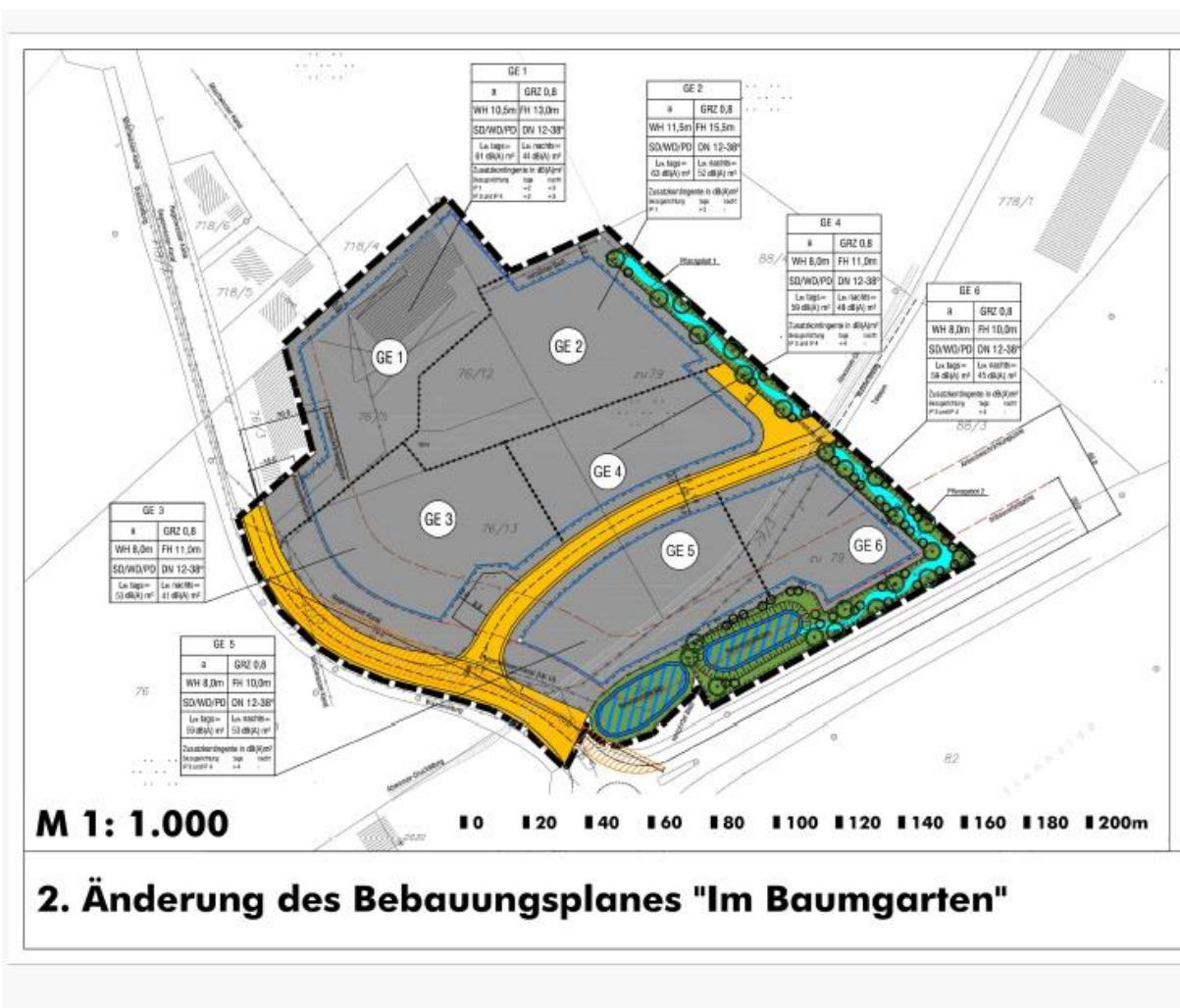
Flurstück: 79/5
Gemarkung: Hergensweiler

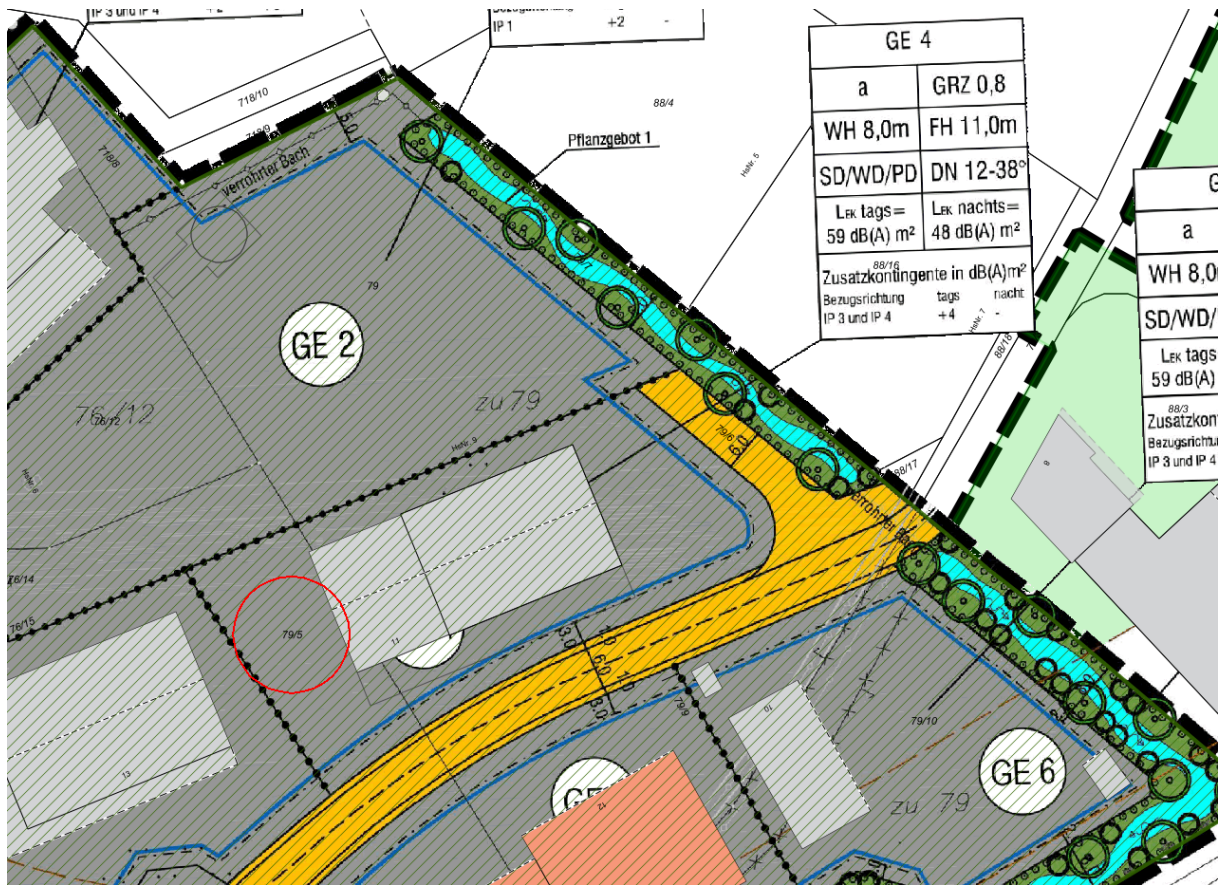
Gemeinde: Hergensweiler
Landkreis: Lindau (Bodensee)
Bezirk: Schwaben



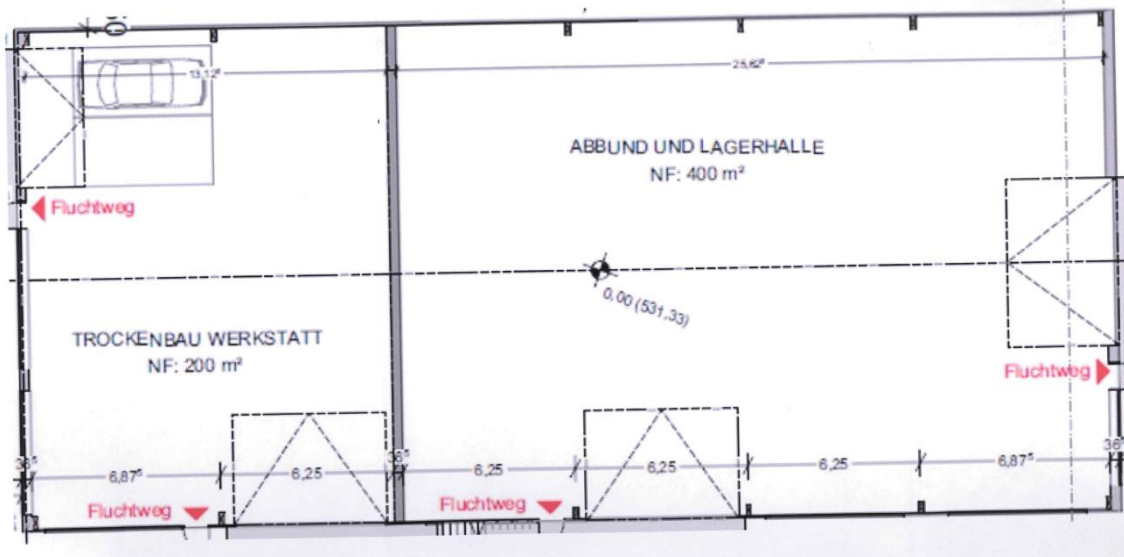
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Geschäftszeichen: MN

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

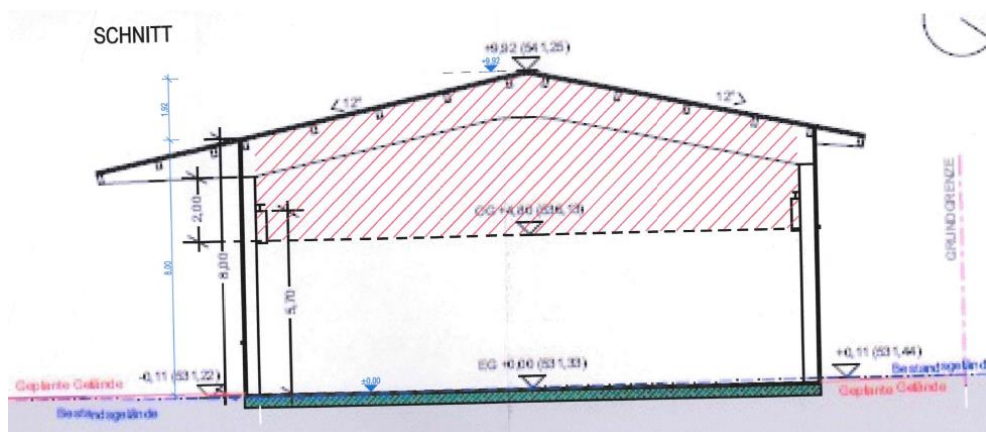
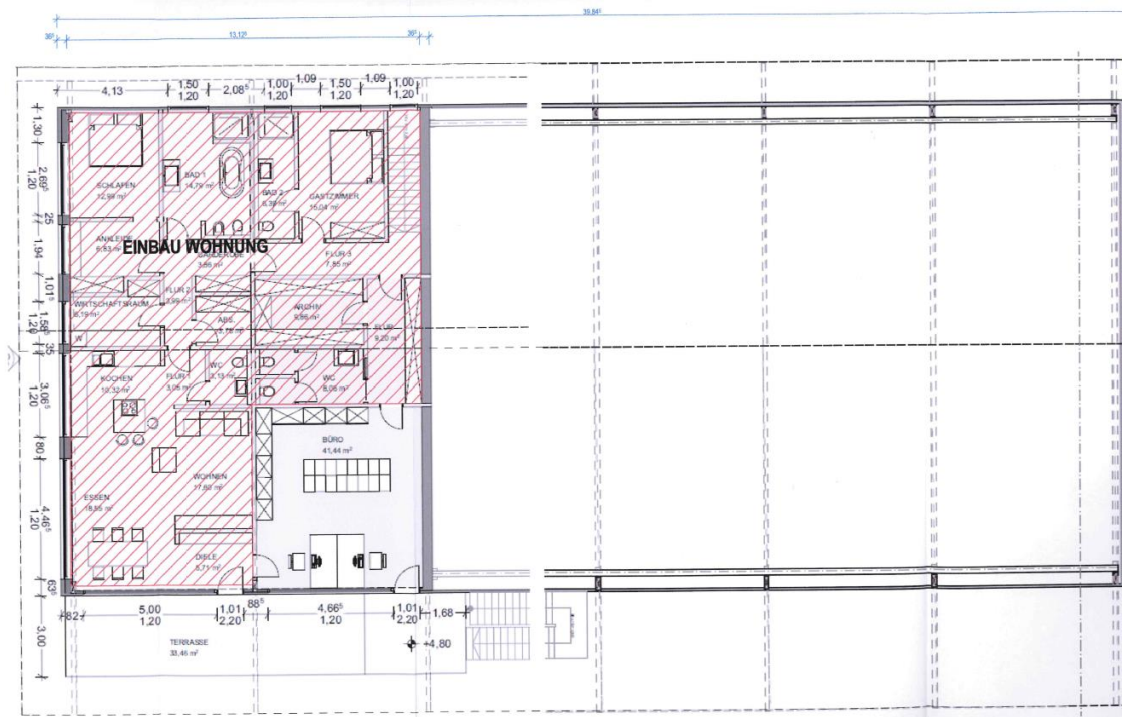




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



■■■■ sieht den Einbau einer Betriebsleiterwohnung in diesem Gewerbegebiet bzgl. des Immissionsschutzes kritisch. Dieser Meinung schließt sich auch ■■■■ an.

■■■■ erläutert, dass dies hauptsächlich aufgrund der nächtlichen Alarmerung der Feuerwehr kritisch zu betrachten ist. ■■■■ ist im Grundsatz dafür, dass Wohnraum ohne Flächenversiegelung geschaffen wird. In diesem Fall ist dies jedoch nicht möglich.

■■■■ befürchtet hier auch, dass bei Erteilung des Einvernehmens ein Präzedenzfall geschaffen wird. Würde man diesem zustimmen, hätte man dies bereits bei Beschluss des Bebauungsplanes zulassen müssen, so ■■■■.

Beschluss:

Dem Antrag auf Vorbescheid, [REDACTED], Einbau einer Betriebsleiterwohnung in die bestehende Gewerbehalle, auf der Fl. Nr. 79/5 der Gemarkung Hergensweiler, Baumgarten 11, i. d. F. v. 07.11.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	1
	Nein-Stimmen:	8

4. Bekanntgaben und Anfragen

[REDACTED] informiert, dass das Abschalten der Dorfinfo-App auf der Gemeinschaftsversammlung der VG bekannt gegeben wurde. Alternativ gibt es hierzu die App „Bayernfunk“, hier findet man weiterhin das Amtsblatt.