

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 Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 14.05.2024

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.05.2024 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	8
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

## 2. Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Anschluss an den Bebauungsplan „Im Baumgarten“

Gemeinderat Dominik Pemschl nimmt wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 GO an Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

Es liegt ein Antrag von Dominik Pemschl sowie Alexander und Martin Betz vor, den Flächennutzungsplan im Bereich der Fl. Nr. 88/4 Gem. Hergensweiler zu ändern und für dieses Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um den Bau von Gewerbeeinheiten zu ermöglichen.

BM hat mit der Familie [REDACTED] das Gespräch gesucht, diese sind nicht begeistert, würden es aber akzeptieren, dass das Gewerbegebiet näher an ihr Grundstück heranrückt.

[REDACTED] erklärt, dass dieser Bereich noch für heimische Gewerbetreibende genutzt werden sollte.

[REDACTED] spricht sich ebenfalls dafür aus.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, städtebauliche Verfahren einzuleiten, um den Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 88/4 Gem. Hergensweiler zu ändern und um auf diesem Grundstück einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entwickeln.

Die Kosten des Verfahrens haben – unabhängig vom Verfahrensausgang - die Antragsteller zu tragen. Sie sind darauf hinzuweisen, dass kein Rechtsanspruch auf die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsaufstellung besteht.

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

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

### 3. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Mollenberg Südost“ im Bereich des Anwesens Mollenberg 8

Es liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Mollenberg Südost im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 990 Gem. Hergensweiler vor.

Im Wege der Innenverdichtung sollen im Wesentlichen die Garage aufgestockt und das sie umgebende Baufeld vergrößert werden, sodass sich eine für ein Wohnhaus nutzbare Fläche ergibt.

■■■■■■■■■■ gibt zu bedenken, dass eine weitere Bodenversiegelung die Gefahr der Überschwemmung erhöht.

■■■■■■■■■■ spricht sich dafür aus, weiteren Wohnraum im Innenbereich zu schaffen. Die bereits bestehende Garage entspricht 60 % der geplanten Fläche.

■■■■■■■■■■ erklärt, dass hier nicht mit zweierlei Maß gemessen werden sollte, da es schon weitere Bebauungsplanänderungen in diesem Bereich gibt.

■■■■■■■■■■ gibt an, dass das Verkehrsaufkommen in Mollenberg bereits jetzt schon sehr hoch ist.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, ein städtebauliches Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Mollenberg Südost im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 990 Gem. Hergensweiler einzuleiten, um gemäß Antrag vom 28.05.2024 eine dichtere Bebauung auf dem Grundstück verwirklichen zu können.

Die Kosten des Verfahrens hat – unabhängig vom Verfahrensausgang - der Antragsteller zu tragen. Er ist darauf hinzuweisen, dass kein Rechtsanspruch auf die Bebauungsplanänderung besteht.

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	7
	Nein-Stimmen:	2

#### 4. Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes „Mollenberg Südost“

Im Rahmen einer Baukontrolle stellte das Landratsamt Lindau (Bodensee) fest, dass das gesamte Hauptgebäude und ein Tiny-House als Ferienwohnungen vermietet werden.

Dies überschreitet nach Auffassung des Landratsamtes Lindau (Bodensee) das durch den Gebietscharakter (WR – Reines Wohngebiet gemäß Bebauungsplan „Mollenberg Südost“) zulässige Maß der Nutzung.

§ 3 BauNVO lautet:

*(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind*

*1. Wohngebäude,*

*2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

*1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.*

Da der Umfang nach Meinung des Landratsamtes Lindau (Bodensee) nicht mehr unter den Begriff „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ fällt, erfolgt der Betrieb zurzeit ohne rechtliche Grundlage und ist in diesem Umfang nicht genehmigungsfähig, auch nicht in der zitierten Ausnahme.

Der Gewerbetreibende kann einen Untersagungsbescheid des Landratsamtes Lindau (Bodensee) abwarten und gegen diesen rechtlich vorgehen.

Er kann auch, wie vorliegend, einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes stellen.

Infrage kommt eine Änderung des Gebietscharakters.

- Die Zulässigkeit einer Beschränkung der Änderung des Gebietscharakters auf ein einzelnes Grundstück ist rechtlich zweifelhaft
- Ob eine Änderung des Gebietscharakters des gesamten Bebauungsplanbereiches sinnvoll und gewünscht ist, hat der Gemeinderat zu entscheiden.

Zu beachten wäre dann, dass auch bei einer Klassifizierung als Allgemeines Wohngebiet (WA) die Nutzung des Grundstücks im gegenwärtigen Umfang nur im Wege einer Ausnahme möglich wäre.

§ 4 BauNVO lautet:

*(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*

*(2) Zulässig sind*

*1. Wohngebäude,*

*2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*

*3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden*

*1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*

*2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

*3. Anlagen für Verwaltungen,*

*4. Gartenbaubetriebe,*

*5. Tankstellen.*

Im Übrigen rät die Verwaltung davon ab, den Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

### **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat beschließt, ein städtebauliches Verfahren zur **Aufhebung** des Bebauungsplanes Mollenberg Südost einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 10

2. Der Gemeinderat beschließt, ein Verfahren zur **Änderung** des Gebietscharakters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mollenberg Südost einzuleiten. Die Kosten des Verfahrens hat – unabhängig vom Verfahrensausgang - der Antragsteller zu tragen. Er ist darauf hinzuweisen, dass kein Rechtsanspruch auf die Bebauungsplanänderung besteht.

Die Verwaltung wird ermächtigt, ein geeignetes Stadtplanungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 10

## **5. Antrag auf Erteilung einer isolierten Ausnahme zur Aufstellung eines Tiny-Hauses zur Vermietung auf dem Grundstück des Anwesens Mollenberg 36**

Das Vorhaben, Aufstellen eines Tiny Hauses zur Vermietung, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mollenberg Südost“ i. d. F. v. 29.05.1973. Die Gebietsart entspricht einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt es sich bei einem Gebäude mit einem Bruttorauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> um ein verfahrensfreies Bauvorhaben. Diese Verfahrensfreiheit entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie die eines Bebauungsplanes, an die bauliche Anlage gestellt werden.

Nach § 30 Abs. 1 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.

Eine Ferienwohnung stellt ein Beherbergungsbetrieb dar. Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Bei verfahrensfreien Bauvorhaben entscheidet nach Art. 63 Abs. 3 BayBO die Gemeinde über Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können nach § 31 Abs. 1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen, dass alle oder einzelne Ausnahmen im betroffenen Baugebiet nicht zulässig sind. Die Ausnahmemöglichkeit für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurde nicht ausgeschlossen und ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes „Mollenberg Südost“.

Tatsächlich steht das Tiny Haus seit ca. 6 Jahren an dieser Stelle. Der Bauherr hat sich zuvor auch im Bauamt der VG Sigmarszell nach der Zulässigkeit erkundigt. Es wurde ihm am 05.04.2018 schriftlich bestätigt, dass es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt. Versehentlich ist die zu erteilende Ausnahme außer Acht geblieben. Nachdem nun die Bauaufsichtsbehörde aufgrund der Häufung von Nachbarbeschwerden über Lärm- und Rauchimmissionen tätig geworden ist, wurde festgestellt, dass nur eine Ferienwohnung tatsächlich genehmigt ist. Dem Bauherrn wurde daher seitens des Landratsamtes aufgetragen, zunächst die fehlende Ausnahme zu

beantragen und neben dem die Nutzung der Vermietung auf die tatsächlich genehmigte Ferienwohnung im Hauptgebäude zu reduzieren.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist zum Teil erfolgt (Art. 66 Abs. 1 BayBO), die Unterschrift der Grundstückseigentümer Fl. Nr. 990/8 fehlt allerdings.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob der notwendigen Ausnahme für eine Ferienwohnung zugestimmt wird. Es sollte berücksichtigt werden, dass im Bereich Mollenberg bereits mehrfach Ferienwohnungen zugelassen wurden. Jedoch sollte das Beherbergungsgewerbe eine untergeordnete Bedeutung spielen. Nach der Rechtsprechung ist ein Betrieb klein, wenn er gebietsverträglich ist, weil er sich in seinem Umfang, Erscheinungs- und Betriebsform sowie seiner Betriebsführung unauffällig in das Gebiet einordnet.

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.

██████████ stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung diesen TOP zu vertagen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, diesen TOP zu vertagen.

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

## **6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Panoramaweg 21**

Das Vorhaben, Neubau Einfamilienhaus mit Garage, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Panoramaweg-Montfortstraße“ i. d. F. v. 11.07.2018. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet, Gebietsart WA nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgelegt.

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.

Das Wohnhaus wird mit einem Walmdach geplant, obwohl der Bebauungsplan nur das Sattel- oder Pultdach zulässt. Neben dem wird die festgelegte Grundflächenzahl von 0,3 nicht eingehalten. Die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes, der Dachüberstände, der Flächen von Terrasse oder eines Balkons beträgt 210 m<sup>2</sup>. Geplant wird eine Grundfläche dieser Flächen von 231 m<sup>2</sup> (GRZ I = 0,33). Die GRZ II wird jedoch eingehalten (geplant 0,45 / zulässig 0,6). Der Stauraum zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Garage beträgt ca. 4 m. Wenn ein elektrisches Garagentor eingebaut wird, kann aber von dem vorgeschriebenen Stauraum von 5 m abgewichen werden. Dazu wird in den Antragsunterlagen jedoch keine Angabe gemacht.

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.

Begründet wird die beantragte Abweichung der Dachform wie folgt:

Die Änderung der Dachform von Satteldach auf Walmdach verändert das Erscheinungsbild der Siedlung nur geringfügig und fügt sich städtebaulich ein. Das Walmdach wird vom Bauherrn ausdrücklich gewünscht.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob den beantragten Befreiungen zugestimmt wird. Es sollte berücksichtigt werden, dass bislang von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Panoramaweg-Montfortstraße“ keinerlei

Abweichungen von der Dachform wie auch von der GRZ beantragt bzw. zugelassen wurden.

Nach der gemeindlichen Stellplatz- und Garagensatzung sind zwei Parkplätze vorzuhalten. In den Bauplänen werden drei Stellplätze nachgewiesen.

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 Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert. Es ist wie von der Gemeinde Hergensweiler gefordert der Einbau einer Zisterne vorgesehen.

■■■■■ spricht sich gegen eine Befreiung der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform aus. Die geringfügige Abweichung bei der GRZ I könnte ihrer Meinung nach genehmigt werden. Dieser Meinung schließt sich auch ■■■■■ an.

### **Beschluss:**

1. Dem Antrag auf Baugenehmigung, Baumann Jürgen, Neubau Einfamilienhaus mit Garage, auf der Fl. Nr. 16/9 der Gemarkung Hergensweiler, Panoramaweg 21, i. d. F. v. 15.05.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

2. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Dachform wird zugestimmt.

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

3. Einer Befreiung der GRZ I um 0,03 wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	4
	Nein-Stimmen:	6



## 7. Eigenüberwachungsverordnung: Vergabe der Arbeiten zur Befilmmung des Bereichs 4

In der Sitzung am 21.03.2024 beschloss der Gemeinderat, den Bereich 4 im Jahr 2024 zu befilmen und die Aufnahmen auszuwerten, um Sanierungsmaßnahmen 2025 durchführen zu können. Ursprünglich war eine Befilmmung erst für das Jahr 2025 vorgesehen gewesen.

Die Fa. Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, Amtzell, hat die Arbeiten ausgeschrieben und die Angebote ausgewertet.

9 Firmen wurden angeschrieben, 4 Angebote sind eingegangen.

Bieter 1	43.456,42 €	112,45%
Bieter 2	38.645,85 €	100,00%
Bieter 3	42.062,93 €	108,84%
Bieter 4	54.788,20 €	141,77%

### Beschluss:

Die Vergabe erfolgt an den wirtschaftlichsten Bieter (Bieter Nr. 2) zum Angebotspreis von 38.645,85 € (Bruttosumme).

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

## 8. Annahme einer Geldspende für die Kindertagesstätte St. Ambrosius

Am 22.03.2024 ging bei der Gemeinde eine Spende in Höhe von 250,00 € ein.

Zuwendungsgeber: Fa. Fair Konzept GmbH, Hergensweiler

Verwendungszweck: T-Shirts für 50-jähriges Jubiläum Kindergarten St. Ambrosius

Die Entscheidung über die Annahme von Spenden in einer Höhe über 200,00 € obliegt dem Gemeinderat.

### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, die Spende anzunehmen.

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

## 9. Bekanntgaben und Anfragen

- BM Strohmaier verliert die rechtliche Würdigung der Haushaltssatzung (Anlage 1) durch das Landratsamt Lindau (Bodensee).
- [REDACTED] merkt an, dass der Hydrant bei der Einfahrt zur Volksbank durch eine Blumenrabatte eingewachsen ist.
- [REDACTED] gibt an, dass die Dorfkonzerte besser ausgeschildert werden könnten.