

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. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 20.11.2025**

Nach einer Ergänzung von GRin Heim betreffend den TOP 7, beschließt der Gemeinderat, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.11.2025 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	9
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen	2

## **2. Neubau der Kindertagesstätte St. Ambrosius; Beschlussfassung über den Umfang der auszuschreibenden Photovoltaik-Anlage und über die Raumbeleuchtung im Gebäudeinneren**

Herr Reißle (Fa. Miller und Stucke, Tettnang) stellt Varianten der auf dem Gebäude zu installierenden Photovoltaikanlage und der Gebäudeinnenbeleuchtung vor.

Photovoltaikanlage: Verbrauch: 30 MWh/Jahr

	Systempreis	Geschätzte Rechnungersparnis über die Lebensdauer	Amortisation	Erzeugung	Erzeugung ins Gebäude/zum Speicher/ins Netz MWh	Verbrauch aus PV/SP/Netz MWh
VBoS	172.831 €	230.186 €	12,5 Jahre	91,87 MWh	21,12/-/70,75	21,12/-/8,88
VBmS	226.381 €	254.731 €	14,5 Jahre	90,63 MWh	21,12/6,65/62,86	21,12/6,21/2,67
TBoS	58.477 €	135.343 €	7,5 Jahre	36,34 MWh	18,09/-/18,24	18,09/-/11,91
TbmS	112.027 €	154.031 €	12,1 Jahre	36 MWh	18,09/4,67/13,23	18,09/4,34/7,57

Auf die Nachfrage [REDACTED] hin, bestätigt Herr Reißle, dass sich die Werte nur auf den Neubau beziehen und die Leiblachhalle hierbei nicht berücksichtigt wurde.

[REDACTED] merkt an, dass die Berechnung nur dann passt, wenn die Anlage nicht abgeschaltet wird. Auch dies bestätigt Herr Reißle.

[REDACTED] vertritt die Auffassung, dass eine Anlage mit über 100 kW für die Gemeinde keinen Sinn macht.

[REDACTED] erkundigt sich nach der Dauer der Gewährleistung. Herr Reißle erklärt, dass die Module 20 Jahre Leistungsgarantie und 30 Jahre Gesamtgarantie haben und der Speicher für etwa 20 Jahre die gleiche Leistung erbringt.

[REDACTED] fragt Herrn Reißle, ob ein Speicher auch nachträglich eingebaut werden kann. Herr Reißle erläutert, dass ein Speicher definitiv Sinn macht, aber nicht gleich eingebaut werden muss. Es ist auch denkbar, einen Speicher mit einzuplanen und erst zu einem späteren Zeitpunkt nachzurüsten. Der Einbau eines AC-gekoppelten Speichers ist immer möglich.

[REDACTED] schlägt vor, mit dem Einbau eines Speichers zu warten, bis echte Verbrauchswerte vorliegen.

Auf die Rückfrage [REDACTED] erklärt Herr Reißle, dass sich der Speicher nicht netzdienlich verhalten muss.

[REDACTED] bittet um Erläuterung, womit die Notbeleuchtung versorgt wird. Herr Reißle erklärt, dass die Notausgänge mit batteriebetriebenen Schildern gekennzeichnet werden, gemäß dem Brandschutzgutachten jedoch keine Notversorgung benötigt wird.

[REDACTED] möchte wissen, ob modulare Speicher geplant sind. Herr Reißle sieht dies als denkbare Möglichkeit, entgegnet jedoch, dass hierbei nur eine Leistung von 30 kW aufgebracht werden könnte. [REDACTED] sieht dies als ausreichend an und betont, dass die Variante mit der Vollbelegung nicht zielführend ist. Dieser Auffassung stimmt auch [REDACTED] zu.

[REDACTED] fragt nach dem Standort des Speichers, woraufhin Herr Reißle mitteilt, dass hierfür der Technikraum unter der Leiblachhalle vorgesehen ist.

[REDACTED] spricht sich für eine Teilbelegung mit Speicher aus.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat beschließt, das Gebäudedach mit einer Photovoltaikanlage mit Teilbelegung ohne Speicher auszustatten und beauftragt die Fa. Miller und Stucke mit einer bedarfsgerechten Planung. Eine Nachrüstmöglichkeit für einen Speicher ist vorzusehen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

11

Nein-Stimmen:

0

Herr Reißle geht zum Beleuchtungskonzept über.

[REDACTED] möchte wissen, wie und von wem die Leuchten ausgesucht wurden, da der Preis nicht unerheblich ist. Herr Reißle erklärt, dass dies der unverbindliche Verkaufspreis vom Hersteller ist und es sich hierbei um eine mittelpreisige Leuchte handelt. Herr Reißle wird dies herstellerneutral ausschreiben, bezweifelt jedoch, dass es günstigere Angebote gibt.

### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt Variante 3 der in der Sitzung vorgestellten Übersicht der Fa. Miller und Stucke, wonach ausschließlich Besprechungsräume mit BAP-tauglichen Leuchten ausgestattet werden. Die weiteren Räume erhalten Nicht-BAP-konforme Leuchten. Die geschätzten Kosten betragen 64.154,50 €.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	11
	Nein-Stimmen:	0

### **3. Bauantrag Nr. 078/2025**

**Bauherr:** [REDACTED], 88138 Hergensweiler

**Bauvorhaben:** Einbau einer Hausmeisterwohnung in eine bestehende Lagerhalle

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

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben, Einbau einer Hausmeisterwohnung in die bestehende Lagerhalle, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rupolz II“ i. d. F. v. 12.01.1981. Der betroffene Bereich wird als Gewerbegebiet, Gebietsart GE nach § 8 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.

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.

Im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Ausnahmemöglichkeit ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde zu entscheiden, ob der beantragten Ausnahme zugestimmt wird. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass für das Gewerbegrundstück im Jahr 2014 bereits die Wohnung (195,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche) für den Betriebsleiter zugelassen wurde. Demgegenüber steht eine gewerbliche Fläche von 455,78 m<sup>2</sup>. Bei Zulassung der Ausnahme würde die Gewerbefläche noch 388,38 m<sup>2</sup> betragen, die Wohnfläche dagegen erhöht sich auf 263,25 m<sup>2</sup>.

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 nicht in den Bauplänen dargestellt.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist nicht 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.

[REDACTED] merkt an, dass an dem Bauort keine Stellplätze ausgewiesen sind. BM Strohmaier entgegnet, dass die Stellplätze von dem Landratsamt Lindau (B) gefordert werden. Im Gemeinderat dreht es sich um die Grundsatzfrage, ob dem Einbau einer zweiten Wohnung zugestimmt wird.

[REDACTED] möchte alle gleich behandeln und auch für die Gewerbetreibenden keine Nachteile schaffen und spricht sich gegen den Antrag aus.

[REDACTED] findet nicht, dass der Gemeinderat einheitlich und gleichberechtigt agiert. Es gab bereits mehrere Fälle, in denen unterschiedlich abgestimmt wurde und sieht hier kein Problem darin, die zweite Wohnung zuzusprechen. Dieser Auffassung schließt sich auch [REDACTED] an.

[REDACTED] merkt an, dass die anliegenden Nachbarn dann prinzipiell ebenfalls ein Anrecht auf eine zweite Wohnung hätten.

[REDACTED] vertritt die Auffassung, dass keine zweite Wohnung genehmigt werden sollte, da der Bauort im Gewerbegebiet liegt und der Gemeinderat hier eine einheitliche Linie verfolgen sollte.

### **Beschluss 1:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Einbau einer Hausmeisterwohnung in die bestehende Lagerhalle, auf den Fl. Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 07.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen: 2	
	Nein-Stimmen: 9	

### **Sachverhalt bei Ablehnung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB:**

Es könnte für das beantragte Vorhaben die befristete Vorschrift des § 246e Abs. 1 Nr. 3 BauGB Anwendung finden. Demgemäß kann mit Zustimmung der Gemeinde die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken ermöglicht werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabensträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten.

Die Verwaltung weist im Hinblick auf die neue Gesetzesgrundlage darauf hin, dass die kommunale Planungshoheit gewahrt bleibt. Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf die Zustimmung, welche anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB auch nicht durch die Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden kann. Die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB kann ein bestehendes Gebiet neu prägen, daher sollte unbedingt auf objektive Kriterien abgestellt werden, um Einzelfallentscheidungen zu vermeiden und dem Grundsatz der Gleichbehandlung gerecht zu werden.

## **Beschluss 2:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Einbau einer Hausmeisterwohnung in die bestehende Lagerhalle, auf den Fl. Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 07.11.2025, wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	3
	Nein-Stimmen:	8

### **4. Bauantrag Nr. 089/2025**

**Bauherren:** [REDACTED]  
[REDACTED], 88138 Hergensweiler

**Bauvorhaben: Anbau an Einfamilienhaus – Teilabbruch Schuppen**

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

#### **Sachverhalt:**

Mit dieser Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Sanierung des Gebäudes mit Erweiterung des Wohnraumes nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft werden.

Das Vorhaben 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 auf die gesamte Gebäudelänge um 2,86<sup>5</sup> m vergrößert werden (Erweiterung je Geschoss 29,37 m<sup>2</sup>). Damit würde sich der Bruttorauminhalt des Wohngebäudes von 699,1 m<sup>3</sup> auf 952,3 m<sup>3</sup> erhöhen. Durch den Abbruch des Schuppens würde die bauliche Erweiterung auf dem Grundstück 11 % betragen.

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 rechtfer- tigen, 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 Hauptgebäu- des 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 Haushaltsangehö- rigen und den Schutz des Außenbereichs miteinbeziehen muss.

Aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs mit Flächen nach §§ 30, 34 BauGB ist die Anwendung des § 246e Abs. 3 BauGB im Übrigen nicht mög- lich. Im Hinblick auf die Größenordnung der beantragten Erweiterung wird aus Sicht der Verwaltung eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 7 BauGB befürchtet.

Die Zufahrt ist durch die Lage des Grundstücks in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO gesi- chert.

Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindliche Kanalisation im Trennsys- tem gesichert.

[REDACTED] möchte wissen, ob sich die vorige Planung durch das Land- ratsamt Lindau (B) zerschlagen hat. BM Strohmaier erklärt, dass mangels Ge- nehmigungsfähigkeit die Rücknahme angeraten wurde.

[REDACTED] findet, dass dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann und auch [REDACTED] ist dieser Meinung, da mit dem Bauvorhaben das Grundstück aufgewertet wird.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid, [REDACTED], Anbau an Einfamilienhaus – Teilabbruch Schuppen, auf der Fl. Nr. [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 20.11.2025, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	12
	Nein-Stimmen:	0