

# Gemeinde Hergensweiler

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Hergensweiler  
am 18.08.2022 um 19:30 Uhr in der Leiblachhalle,  
Friedhofweg 6, 88138 Hergensweiler

---

Sämtliche Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß geladen.

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Wolfgang Strohmaier  
Schriftführerin: Bianca Fuchs

---

Anwesend sind:  
Biesenberger Alfred (ab 19:37 Uhr)  
Bihler Michael  
Englmann Sibylle  
Kern Gerhard  
Kurras Stefan  
Merkel Bernhard (ab 19:37 Uhr)  
Pemsl Dominik  
Schneider Christiane

---

Entschuldigt sind:  
Heim Constanze  
Heimpel Martin  
Rehm Michael  
Wawrzyniak Frank

---

sonstige Anwesende: ---

Anlagen öffentlicher Teil: ---

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 Sitzungen am 21.07.2022

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 21.07.2022 zu genehmigen.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	6
	Nein-Stimmen:	0
	Enthaltungen:	1

## 2. Bauvoranfrage

**Bauherr: Heim Arno**

**Bauvorhaben: Errichtung von 4 abgeschlossenen Wohneinheiten im Rahmen einer Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes**

**Bauort: Schillers 1a**

Mit der Bauvoranfrage soll die folgende Frage geklärt werden:

Ist es bauplanungsrechtlich zulässig, in dem bisher landwirtschaftlich genutzten Gebäude Schillers 1a in Hergensweiler Fl. Nr. 730 im Rahmen einer Nutzungsänderung bis zu vier abgeschlossene Wohnungen zu errichten?

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

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.

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann einem sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, wenn die bisherige Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen geändert wird:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,

(diese Regelung ist nach Art. 82 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) nicht anzuwenden),

d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,

e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,

f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und

g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.

Im Hinblick auf Buchst. f wird von einer Aufteilung von zwei Wohneinheiten im Wohnteil und fünf Wohneinheiten für den Wirtschaftsteil ausgegangen.

Derzeit läuft noch die Bauvoranfrage (Bauantragsverzeichnis Nr. 0100/2021) für die Schaffung einer dritten Wohneinheit im Wohnteil des Gebäudes Schillers 1, welcher am 21.10.2021 das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt wurde. *Wird nach Aussage Landratsamt zeitnah erteilt, Verzichtserklärung liegt vor.*

Wenn also drei Wohneinheiten auf den Wohnteil entfallen und vier Wohnungen auf den Wirtschaftsteil, wird der Buchst. f des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

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 Mischsystem gesichert.

2. BMin Englmann erklärt, dass die Planung der Prämisse, entspricht in bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden Wohnraum zu schaffen.

GRin Schneider erkundigt sich, ob hier noch weitere Stellplätze oder Garagen benötigt werden. Diese würden weitere Fläche versiegeln. BM Strohmaier erklärt, dass bezüglich der Anzahl der Stellplätze die gemeindliche Stellplatzsatzung greift. Wenn ein Antrag für ein Carport oder eine Garage eingeht, wird dieser zuständigkeithalber vom Landratsamt überprüft.

## **Beschluss:**

Dem Antrag auf Vorbescheid, Heim Arno, Errichtung von 4 abgeschlossenen Wohneinheiten im Rahmen einer Umnutzung des landwirtschaftlichen Gebäudes, auf der Fl. Nr. 730 der Gemarkung Hergensweiler, Schillers 1a, i. d. F. v. 24.07.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis:	Ja-Stimmen:	7
	Nein-Stimmen:	0

### **3. Bauantrag**

**Bauherr: Kälte- und Klimatechnik Fritz GmbH & Co. KG**

**Bauvorhaben: Anlegen von Stellplätzen und Verlegen der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände**

**Bauort: Unternützenbrugg 2**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Unternützenbrugg“ i. d. F. v. 17.01.2018 nach § 35 Abs. 6 Satz 1 u. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Unternützenbrugg“ richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann dabei nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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. Eine Beeinträchtigung weiterer öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB, abgesehen der genannten in § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, stehen dem beantragten Bauvorhaben nicht entgegen.

Die Veränderung der Zufahrt an der B 12 bedarf nach Art. 24 Abs. 2 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Kempten.

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 Baugenehmigung, der Kälte- und Klimatechnik Fritz GmbH & Co. KG, Anlegen von Stellplätzen und Verlegen der Zufahrt zum bestehenden Betriebsgebäude, auf der Fl. Nr. 405/6 der Gemarkung Hergensweiler, Unternützenbrugg 2, i. d. F. v. 25.04.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

#### **4. Bauantrag**

**Bauherr: Müller Walter**

**Bauvorhaben: Anbau einer Maschinenhalle**

**Bauort: Oberholz 12**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus und steht somit einem privilegierten Bauvorhaben nicht entgegen.

Die Betriebsdienlichkeit wird im Baugenehmigungsverfahren das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten prüfen.

Weiterhin wird eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) beantragt. Geplant wird eine Brandabschnittslänge von 50,15 m mit einer Brandabschnittsfläche von 572 m<sup>2</sup>. Zulässig ist eine Brandabschnittsfläche von 40 m und eine Brandabschnittsfläche von 1600 m<sup>2</sup>.

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, Müller Walter, Anbau einer Maschinenhalle, auf der Fl. Nr. 907 der Gemarkung Hergensweiler, Oberholz 12, i. d. F. v. 30.05.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

## **5. Bauantrag**

**Bauherren: Leib Peter und Isensee Anne**

**Bauvorhaben: Umnutzung eines bestehenden Stallteils in Wohnung und Betriebsräume**

**Bauort: Volklings 15**

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Es wird beantragt in den Stallteil eine Wohnung mit 45,61 m<sup>2</sup> Wohnfläche einzubauen. Daneben soll ein Pausenraum, ein Büro, ein Badezimmer für Mitarbeiter sowie eine Schmutzschleuse gebaut werden.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus und steht somit einem privilegierten Bauvorhaben nicht entgegen.

Im Regelfall stellt ein Wohngebäude ein von der Privilegierung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs erfasstes Vorhaben dar, wenn und soweit es eine auf die betrieblichen Belange ausgerichtete dienende Funktion ausübt. Dabei ist ein angemessener Wohnbedarf des Betriebsinhabers und seiner Familie zu berücksichtigen. Auch Wohnraum für einen Landarbeiter auf der Hofstelle kann von der Privilegierung erfasst sein. Voraussetzung ist, dass wegen der Art und der Größe des Betriebs dauerhaft mit der Anstellung einer entsprechenden Anzahl von Mitarbeitern des Betriebs gerechnet werden kann (Rd.Nr. 40 zu § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg). Ebenso kann auch der Bedarf an Fläche

für die dem landwirtschaftlichen Betrieb entsprechende Büronutzung privilegiert sein.

Die Betriebsdienlichkeit wird im Baugenehmigungsverfahren das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten prüfen.

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, Leib Peter und Isensee Anne, Umnutzung eines bestehenden Stallteils in Wohnung und Betriebsräume, auf der Fl. Nr. 613 der Gemarkung Hergensweiler, Volklings 15, i. d. F. v. 02.05.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

## **6. Bauantrag**

**Bauherrin: Abler Monika**

**Bauvorhaben: Umnutzung des bestehenden Betriebsgebäudes zum Hofladen mit gewerblicher Nutzung**

**Bauort: Volklings 12**

Dem privilegierten Vorhaben, Errichtung eines Betriebsgebäudes zur Hofmetzgerei mit Direktvermarktung, Verarbeitung ohne Schlachtung, wurde am 23.05.2015 die Baugenehmigung erteilt (Az. 31-6024-00933/14).

Mit dem nun eingereichten Bauantrag wird die Raumaufteilung des Betriebsgebäudes nochmals geändert: Die Brennerei wird räumlich vom Verkaufs- und Verkostungsraum getrennt. Dabei wird der Anteil der Brennerei kleiner und der Verkaufs- und Verkostungsraum größer.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus und steht somit einem privilegierten Bauvorhaben nicht entgegen.

Innerhalb einer angemessenen Bandbreite hindert das Gesetz den Eigentümer nicht, zu bauplanungsrechtlichen hinzunehmenden Umstrukturierungen zu gelangen und neue Betriebsweisen zu entwickeln, wie etwa die betriebliche Erweiterung zum Verkauf von der mit der Bodenertragsnutzung erzeugten Güter pflanzlicher oder tierischer Art. Die für sich betrachtet nichtlandwirtschaftliche Nutzung wird von der Privilegierung mitgezogen.

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, Abler Monika, Umnutzung des bestehenden Betriebsgebäudes zum Hofladen mit gewerblicher Nutzung, auf der Fl. Nr. 684 der Gemarkung Hergensweiler, Volklings 12, i. d. F. v. 04.08.2022, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

## **7. Bekanntgaben und Anfragen**

BM Strohmaier gibt Folgendes bekannt:

Bezüglich der Stationsoffensive Bayern hat BM Jörg Agthe ein Schreiben mit Datum 23.05.2022 verfasst, dies wurde von Frau Oberbürgermeisterin und allen Kollegen unterschrieben. Eine Antwort von Minister Bernreiter ging zusammengefasst mit folgendem Inhalt ein:

Die Leistungsphasen 3 und 4 (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) wurden beauftragt, anschließend erfolgt eine Kosten-Nutzen-Untersuchung. D.h. das frühestens in 2 bis 3 Jahren darüber entschieden werden kann, ob die Bahnhalte errichtet werden.

GR Merkel erkundigt sich, ob hier weiter nachgehakt wird. Davon geht BM Strohmaier aus; das weitere Vorgehen wird im Kreis der Bürgermeister besprochen werden.

Sitzungsende: 19:50 Uhr

Wolfgang Strohmaier  
1. Bürgermeister

Bianca Fuchs  
Schriftführerin