

Gemeinde Hergensweiler

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 26.03.2026

Tagesordnungspunkt 6

Bearbeiter(in) Fr. Grath

Aktenzeichen 6024.01-113313295

Bauantrag Nr.023/2026, Antrag auf Baugenehmigung
Bauvorhaben: Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit;
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre

Das Vorhaben, Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit, liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus.

Um das Dachgeschoss als zweite Wohneinheit nutzen zu können, wird die Aufstockung des Wohngebäudes beantragt. Dabei wird die Erhöhung des Kniestocks um 2,69 m geplant, sodass sich die Traufe von 2,68 m auf 5,37 m erhöhen würde. Weiterhin ist der Anbau eines Treppenhauses geplant.

Für den Bereich der Bebauung Obernützenbrugg hat der Gemeinderat im vorherigen Tagesordnungspunkt die Erweiterung der vorhandenen Außenbereichssatzung beschlossen. Die am 12.06.2025 beschlossene Einleitung eines Bauleitplanverfahrens sowie die erlassene Veränderungssperre sind jedoch weiterhin gültig.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB richtet sich im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Diesen Vorhaben kann dabei nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Bebauung Obernützenbrugg sind die Traufhöhen recht unterschiedlich. Die unmittelbar angrenzenden Gebäude liegen zwischen 3,5 m bis 4,8 m. Die etwas abgerückte Hausnummer 9 kommt allerdings auf 6,46 m.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB, abgesehen des Widerspruchs zur Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung, wird aus Sicht der Verwaltung nicht befürchtet.

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 dargestellt.

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.

Beschlussvorschlag:

Für den Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Umbau und Sanierung des bestehenden Wohnhauses mit Einbau einer zweiten Wohneinheit, auf der Fl. Nr. 545/2 der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 04.02.2026, 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.