

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 20.03.2025, 03.04.2025 und 24.04.2025

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 20.03.2025 zu genehmigen.

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

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 03.04.2025 zu genehmigen.

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

Der Gemeinderat beschließt, die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 24.04.2025 zu genehmigen.

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

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ und Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler;

a. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

b. Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplanänderung und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemeinderat [REDACTED] ist wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

a. Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Die Bauherrengemeinschaft Pemsl / Betz beabsichtigt, auf dem ehem. Flurstück Nr. 88/4 gewerbliche Nutzungen zu errichten. Das Flurstück wurde geteilt und soll erschlossen werden, um künftig zwei Firmengelände in der Fläche zu entwickeln.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ erforderlich.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist darüber hinaus das Themenfeld Artenschutz zu bearbeiten. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau.

Generelle Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ soll eine städtebaulich abgestimmte Ergänzung der vorhandenen Gewerbebenutzungen erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im wesentlichen weitere Planungsziele zugrunde gelegt:

- Gebiet zur Unterbringung der Bauherrengemeinschaft Firmen Pemsl / Betz
- Festsetzung von einer höchstzulässigen, Grundflächenzahl (GRZ) sowie höchstzulässigen Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) in Anpassung an die umgebenden gewerblichen Nutzungen,
- offene Bauweise mit Gebäudelängen bis 50 m.
- Ortsrandeingrünung

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2024 gefasst.

Herr Waßmann stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Baumgarten II“ (Anlage 1) via Beamer vor.

Er erklärt, dass es hierzu kein gesondertes Immissionsgutachten bedarf, da hier auf die Werte des bereits bestehenden Bebauungsplanes „Im Baumgarten“ zurückgegriffen werden kann. BM Strohmaier ist hierzu anderer Meinung,

da in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnungen geplant sind. Diese sind im Bebauungsplan „Im Baumgarten“ ausgeschlossen.

Zu den geplanten Betriebsleiterwohnungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Baumgarten II“ gibt [REDACTED] an, dass hier der Grundsatz der Gleichbehandlung gelten sollte. Im Gewerbegebiet „Im Baumgarten“ wurde erst kürzlich ein Antrag auf Einbau einer Betriebsleiterwohnung abgelehnt.

[REDACTED] erläutert, dass [REDACTED] immer für die Schaffung von Wohnraum auf bereits versiegelter Fläche ist. Dies ist aber hier aufgrund der Immissionswerte ausgeschlossen.

Beschluss:

Im Bebauungsplangebiet 1 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Baumgarten 2“ ist eine Betriebsleiterwohnung in der Ausnahme zulässig.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler billigt unter Berücksichtigung des soeben gefassten Beschluss 1 den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler in der Fassung vom 30.12.2024.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

b. 11.

c. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass zur Änderung des FNP:

Die Bauherrengemeinschaft Pemschl / Betz beabsichtigt, auf dem ehem. Flurstück Nr. 88/4 gewerbliche Nutzungen zu errichten. Das Flurstück wurde geteilt und soll erschlossen werden, um künftig zwei Firmengelände in der Fläche zu entwickeln.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung eines Gewerbegebietes ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“ erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hergensweiler stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet folgende Nutzungen dar:

- „Fläche für die Landwirtschaft“
- „Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“

Die Gemeinde beabsichtigt, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der geplanten Darstellung eines „Gewerbegebietes“ zu ändern.

Der räumliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hergensweiler umfasst folgende Fläche:

Teiländerung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Rupolz mit einer Fläche von ca. 0,40 ha.

Der Änderungsbeschluss wurde am 20.06.2024 gefasst.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Im Baumgarten II“, Gemarkung Hergensweiler in der Fassung vom 30.12.2024.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

- 3. Baugenehmigungsverfahren Anwesen [REDACTED], Hergensweiler**
- a. Androhung des Landratsamtes Lindau (Bodensee) zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (Az.: 31-6024-00971/24); erneute Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen**
 - b. Erhebung der Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Lindau (Bodensee) vom 31.05.2025, Az. 31-6024-00972/24)**

Die Gemeinde Hergensweiler hat im Jahr 2000 die Außenbereichssatzung „Oberrützenbrugg“ aufgestellt.

In der Satzung wurde ein klarer Umriss gezogen und die Gemeinde dokumentierte den Planungswillen, innerhalb dieser Grenzen Wohngebäude im Außenbereich unter bestimmten Voraussetzungen zuzulassen.

In der Sitzung am 12.12.2024 wurde unter TOP 6 folgender Bauantrag behandelt:

Teilabbruch und Wiederaufbau, Einbau einer Wohnung

Das Einvernehmen für das Außenbereichsvorhaben wurde mit 9:1 Stimmen erteilt.

Das Landratsamt Lindau (Bodensee) hat mit Genehmigungsbescheid vom 31.03.2025 die Baugenehmigung erteilt, und zwar nicht als Außenbereichsgenehmigung, sondern betrachtete das Gebäude entgegen der gemeindlichen Planung gemäß § 34 BauGB als im Innenbereich gelegen.

In der Sitzung am 12.12.2024 wurde unter TOP 7 folgender Bauantrag behandelt:

Umbau best. Wohnhaus - Wohnung 1, Einbau einer Wohnung - Wohnung 2, Anbau Garage

Das Einvernehmen für das Außenbereichsvorhaben wurde mit 0:10 Stimmen versagt.

Mit Datum vom 28.01.2025 schrieb das Landratsamt Lindau (Bodensee) die Bauherren an, teilte Ihnen mit, dass die Rechtsauffassung des Landratsamtes Lindau

(Bodensee) nicht zu beanstanden sei und gab ihnen Gelegenheit, den Bauantrag zurückzunehmen.

Nachdem der Bevollmächtigte der Bauherren sich mit Schreiben vom 07.02.2025 an das Landratsamt Lindau (Bodensee) gewandt hatte, die Rechtmäßigkeit der ABS in Zweifel gezogen und argumentiert hatte, es liege ein Fall des § 34 BauGB (Innenbereich) vor, übersandte das Landratsamt Lindau (Bodensee) der Gemeinde ein Schreiben mit der Androhung, das versagte Einvernehmen zu ersetzen.

a. Androhung des Landratsamtes Lindau (Bodensee) zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (Az.: 31-6024-00971/24); erneute Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen

Der Gemeinderat hat sich am 12.12.2024 mit dem Vorhaben, Umbau best. Wohnhaus – Wohnung 1, Einbau einer Wohnung – Wohnung 2, Anbau Garage, befasst. Nach Ansicht der Verwaltung liegt das Gebäude im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Aufgrund der beantragten nicht unwesentlichen Erweiterungen wurde die Beeinträchtigung öffentlicher Belange befürchtet, womit die Begünstigung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus Sicht der Verwaltung keine Anwendung fand. Das gemeindliche Einvernehmen wurde daher versagt.

Diese Rechtsauffassung vertrat das Landratsamt Lindau (Bodensee) in einem Anschreiben an die Antragsteller, in dem es diesen zur Antragsrücknahme riet. Dies begründete das Landratsamt Lindau (Bodensee) nicht nur mit dem fehlenden gemeindlichen Einvernehmen, sondern auch inhaltlich entsprechend der gemeindlichen Rechtsauffassung.

Nach Erhalt eines Schreibens des Rechtsvertreters der Antragsteller hat das Landratsamt Lindau (Bodensee) seine Rechtsauffassung geändert. Es vertritt nunmehr die Auffassung, dass das Vorhabengrundstück am Bebauungszusammenhang mit den nördlich und westlich gelegenen bebauten Grundstücken teilnimmt und somit mit diesen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB begründet.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wäre das Bauvorhaben also zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Gemeinderat wird daher gebeten, unter Einbeziehung der vorstehenden Sach- und Rechtslage erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Unterbleibt die Zustimmung, wird das fehlende Einvernehmen nach Art. 67 Abs.1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ersetzt.

Das Baugrundstück befindet sich etwas abgerückt von der Außenbereichssatzung „Obernützenbrugg“ i. d. F. v. 26.01.2000. Grundsätzlich besteht der Zweck einer Außenbereichssatzung darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen. So hat die Gemeinde in Obernützenbrugg maßvolle und dem Außenbereich entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Die Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg Rd. Nr. 16 zu § 35 Abs. 6 BauGB zitiert ausdrücklich, dass Gebiete einer Außenbereichssatzung nicht zur Anwendung des Zulässigkeitsrechts nach § 34 BauGB führen, sondern es bei der Anwendung des § 35 BauGB verbleibt. Die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 34 BauGB würde aus Sicht der Verwaltung dem Zweck der Außenbereichssatzung und somit auch dem Planungswillen der Gemeinde widersprechen. Um diese Vorgehensweise zu „heilen“, müsste die Gemeinde ein Aufhebungsverfahren einleiten, in denen die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit abgewogen werden müssen (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Bei der Aufforderung des Landratsamtes Lindau (Bodensee) handelt es sich somit nach Auffassung der Verwaltung um einen Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit.

Hinweis: TOP 3a und TOP 3b sind wegen der Planungshoheit der Gemeinde in der Gesamtschau zu betrachten.

Wenn der Gemeinderat dem Beschlussvorschlag zustimmt, wird die Außenbereichssatzung Obernützenbrugg faktisch wirkungslos und das Landratsamt Lindau (Bodensee) schafft an Stelle der Gemeinde Hergensweiler Baurecht, da das Landratsamt Lindau (Bodensee) dann die Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilen wird.

■■■■■■■■■■ befürchtet hier eine weitergehende Bebauung und spricht sich gegen das Einvernehmen für diesen Antrag aus.

■■■■■■■■■■ erklärt, dass diese Vorgehensweise vermutlich von den Bauherren so geplant war. Da hier weitere Flächen zusätzlich noch gekauft wurden, ist eine Bebauung dieser Flächen ebenfalls denkbar. Diesem Vorhaben sollte entgegengewirkt werden.

■■■■■■■■■■ und ■■■■■■■■■■ sind ebenfalls der gleichen Auffassung, dass an dem bereits gefassten Beschluss festgehalten werden sollte.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED],
Umbau best. Wohnhaus – Wohnung 1, Einbau einer Wohnung – Wohnung 2,
Anbau Garage, auf der Fl. Nr. [REDACTED] der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED]
[REDACTED], i. d. F. v. 28.11.2024, wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 0

Nein-Stimmen: 11

b. Erhebung der Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Lindau (Bodensee) vom 31.05.2025, Az. 31-6024-00972/24)

Der Gemeinderat hat am 12.12.2024 dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Nach Ansicht der Verwaltung liegt das Gebäude im Außenbereich nach § 35 BauGB; Das Vorhaben ist

Aufgrund der beantragten nicht unwesentlichen Erweiterungen wurde die Beeinträchtigung öffentlicher Belange befürchtet, womit die Begünstigung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aus Sicht der Verwaltung keine Anwendung fand. Das gemeindliche Einvernehmen wurde daher versagt.

Diese Rechtsauffassung vertrat das Landratsamt Lindau (Bodensee) in einem Anschreiben an die Antragsteller, in dem es diesen zur Antragsrücknahme riet. Dies begründete das Landratsamt Lindau (Bodensee) nicht nur mit dem fehlenden gemeindlichen Einvernehmen, sondern auch inhaltlich entsprechend der gemeindlichen Rechtsauffassung.

Nach Erhalt eines Schreibens des Rechtsvertreters der Antragsteller hat das Landratsamt Lindau (Bodensee) seine Rechtsauffassung geändert. Es vertritt nunmehr die Auffassung, dass das Vorhabengrundstück am Bebauungszusammenhang mit den nördlich und westlich gelegenen bebauten Grundstücken teilnimmt und somit mit diesen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB begründet.

Das Landratsamt Lindau (Bodensee) verstößt mit der Erteilung der Baugenehmigung gegen die Planungshoheit der Gemeinde Hergensweiler, da die Baugenehmigungsbehörde die gemeindliche Außenbereichssatzung rechtswidrig faktisch außer Kraft setzt und damit gegen die Gemeindliche Planungshoheit verstößt.

Eine schriftliche Kommunikation der geänderten Rechtsauffassung erfolgte seitens des Landratsamtes Lindau (Bodensee) Lindau (Bodensee) nicht.

Fristwährend wurde mit Datum vom 06.05.2025 gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Lindau (Bodensee) Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg erhoben.

Zurzeit läuft die Anfrage bei unserer Rechtsschutzversicherung auf Kostenübernahme für eine anwaltliche Rechtsberatung.

Die Klage wurde erhoben, da das Landratsamt Lindau (Bodensee) die Genehmigung nicht nach § 35 BauGB, sondern nach § 34 BauGB erteilt hat.

Damit schafft es entgegen dem erklärten Willen der Gemeinde faktisch weiteres Baurecht auf bislang unbebauten Grundstücken und übernimmt damit die gemeindliche Planungshoheit.

Beschluss:

Der Gemeinderat bestätigt die am 06.05.2025 durch den ersten Bürgermeister fristgerecht erhobene Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Lindau (Bodensee) vom 31.03.2025, Az. 31-6024-00972-24

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

4. Beschluss über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Beherbergungsbetriebes „[REDACTED]“

Mit Anschreiben vom 26.09.2024 beantragt [REDACTED] die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich der [REDACTED].

Mit einem Bauantrag hatte [REDACTED] zunächst 2017 die Absicht seine Pension zu erweitern. Im Baugenehmigungsverfahren wurde jedoch aufgedeckt, dass zunächst der Bestand aufgenommen und genehmigt werden muss. Seitdem versucht [REDACTED] für den Bestand seiner Pension eine Baugenehmigung zu erwirken.

Das betroffene Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Mit dem eingereichten Baugesuch sollten mehrere Ferienwohnungen und Gästezimmer genehmigt werden. Aufgrund der Anzahl der Betten handelt es sich bei der Pension um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 Bayerische Bauordnung (BayBO), sodass auch eine Ertüchtigung des präventiven Brandschutzes erforderlich wird.

Weiterhin hat das Bauamt des Landratsamtes Lindau geprüft, ob eine Erweiterung des Beherbergungsbetriebes als teilprivilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 Baugesetzbuch möglich wäre. Eine mehrmalige Erweiterung der Bettenanzahl eines Beherbergungsbetriebes sieht die Rechtsprechung jedoch nicht mehr als angemessen an. Die Begünstigung findet also keine Anwendung.

Als sog. „sonstiges Vorhaben“ werden jedoch die öffentlichen Belange in mehrfacherweise beeinträchtigt. Eine Zulassung des Vorhabens lasse Folgefälle befürchten, was zu einer Zersiedlung des Außenbereichs führen würde. [REDACTED] wurde daher mit Anschreiben vom 10.09.2024 die Rücknahme des Bauantrages empfohlen. Auf die Möglichkeit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung wurde seitens des Landratsamtes Lindau (Bodensee) hingewiesen.

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchst. b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

Eine Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht, sondern räumt lediglich das Entgegenstehen der vorgenannten öffentlichen Belange aus. Dies könnte zumindest auf bauplanungsrechtlicher Sicht eine Genehmigungsgrundlage für den Beherbergungsbetrieb schaffen.

Der Antragsteller möchte für die Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestands der Pension baurechtliche korrekte Rahmenbedingungen schaffen. [REDACTED] ist bereit, die Kosten des Verfahrens vollständig zu übernehmen. Seine ausführliche Begründung und sein Anschreiben an den Gemeinderat kann der Anlage entnommen werden.

Im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch.

[REDACTED] erkundigt sich, welche Auswirkungen die Außenbereichssatzung für die Tierpension hat. Hierzu gibt BM Strohmaier an, dass dies eine angemessene Erweiterung möglich machen würde.

[REDACTED] würde der Außenbereichssatzung zustimmen. Dieser Meinung ist auch [REDACTED] damit eine Legalisierung der Beherbergungsstätte ermöglicht werden kann.

Beschluss:

1. Dem Antrag von [REDACTED] auf Erlass einer Außenbereichssatzung gemäß 35 Abs. 6 BauGB wird zugestimmt. Der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler beschließt die Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für eine Außenbereichssatzung für den Bereich Obernützenbrugg.

2. Die Kosten und Aufwendungen des Verfahrens hat der Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB als Verursacher zu tragen. Der städtebauliche Vertrag soll von der Verwaltung vorbereitet werden.

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

5. Neuerlass einer Stellplatzsatzung

Mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung (BayBO) durch das erste Modernisierungsgesetz wird die bisher staatliche Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen nach Art. 47 Abs. 1 BayBO mit Wirkung zum 1. Oktober 2025 kommunalisiert. Dies bedeutet, dass die entsprechenden staatlichen Pflichten zu diesem Zeitpunkt entfallen und eine Stellplatzpflicht künftig nur noch gilt, wenn die Gemeinde dies durch Satzung angeordnet hat.

Die aktuell rechtsverbindliche Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Hergensweiler würde nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit behalten, wenn sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreitet. Da die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung jedoch größtenteils einen abweichenden und vor allem höheren Stellplatzbedarf vorsieht, tritt sie automatisch mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft (Art. 83 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

Im Hinblick auf die „Bestandsschutzoption“ nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO sollte daher die Gemeinde Hergensweiler vor dem 1. Oktober 2025 die noch gültige Stellplatz- und Garagensatzung durch eine neue Stellplatzsatzung mit den Höchstgrenzen der GaStellV ersetzen.

Das vom Bayerischen Gemeindetag zur Verfügung gestellte Satzungsmuster für den Neuerlass einer Stellplatzsatzung basiert auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO in der ab dem 1. Oktober 2025 gültigen Fassung. Den Gemeinden wird grundsätzlich die Übernahme des Stellplatzschlüssels der GaStellV empfohlen. Es könnte zwar wie in der bisherigen Stellplatz- und Garagensatzung eine Anlage mit den herzustellenden Stellplätzen beschlossen werden, dabei dürfte allerdings nur eine geringere Anzahl von Stellplätzen, als in der GaStellV festgelegt, angeordnet werden.

Mit der Reformierung des Stellplatzrechts reduziert sich der Stellplatzbedarf bereits, sodass eine weitere Verringerung der Stellplatzpflicht aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll ist. Zudem würde zukünftigen Anpassungen auf Landesebene entsprochen und daraus resultierenden Satzungsänderungen vorgegriffen werden.

Die in der für die Gemeinderäte beigefügten Synopse unter „GaStellV – bisher“ genannten Zahlen waren für uns nicht relevant, da wir eine gesonderte Anlage mit Stellplatzzahlen beschlossen hatten.

Regelungen zur Beschaffenheit, Größe, Ausstattung oder Zuwegung eines offenen oder überdachten Stellplatzes dürfen mit der Stellplatzsatzung nicht mehr vorgeschrieben werden. Hier verweist der § 4 der Stellplatzsatzung ebenfalls auf die aktuelle Fassung der GaStellV sowie Art. 7 BayBO.

Die Höhe der Ablösebeträge ist grundsätzlich mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt. Wie bisher soll die Höhe der Ablösesumme pauschal 7.500,- € betragen.

Den Kommunen wird weiterhin empfohlen, die gemeindliche Stellplatzpflicht gleichzeitig zum Auslaufen der staatlichen Stellplatzpflicht in Kraft zu setzen und zeitgleich eine bestehende Stellplatzsatzung außer Kraft zu setzen. So wird ein nahtloser Fortbestand der Stellplatzpflicht sichergestellt. Dieser Empfehlung entsprechend wurde in den Schlussbestimmungen der vorbereiteten Satzung der 01.10.2025 als Tag des Inkrafttretens aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler (Stellplatzsatzung).

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