

Gemeinde Hergensweiler

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 17.09.2026

Tagesordnungspunkt 5

Bearbeiter(in) Fr. Grath

Aktenzeichen 6024.01-113316388

Bauantrag Nr. 065/2026 / Antrag auf Baugenehmigung

Bauherren:

Bauvorhaben: Sanierung von 3 Wohneinheiten und Ausbau von 3 weiteren Wohnungen

Bauort: Fl. Nrn. 439 und 439/2, Gmkg. Hergensweiler,

Sachverhalt:

Das Vorhaben, Sanierung von 3 Wohneinheiten und Ausbau von 3 weiteren Wohneinheiten, liegt im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

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. 6 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.

Für die vorliegende Planung kommt insbesondere der Voraussetzung des Buchst. b eine maßgebliche Bedeutung zu. Zwar schließt § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bauliche Änderungen im Zuge der Nutzungsänderung nicht grundsätzlich aus. Die baulichen Änderungen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass die äußere Gestalt des bisherigen landwirtschaftlichen Gebäudes wesentlich verändert wird. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat hierzu in seinem Beschluss vom 02.02.2026 – 9 ZB 24.2142 ausdrücklich hervorgehoben, dass die die äußere Gestalt bestimmenden Gebäudeteile, insbesondere Dach und Außenwände, weitgehend erhalten werden müssen. Neubauten, Anbauten und sonstige Erweiterungen sind danach nicht mehr von der Begünstigung erfasst, wenn sie zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des vom bisherigen landwirtschaftlichen Gebäude geprägten Gestaltwerts führen. Die bauliche Änderung darf vielmehr nur „begleitenden“ Charakter haben.

Gemäß der eingereichten Planung soll sich die Wandhöhe von bislang 5,52 m auf 6,40 m erhöhen. Der First kommt auf 10,63 m (zuvor 9,52 m). Hinzu kommen zwei Schleppgauben mit einer geplanten Breite von 8,90 m bzw. 17,52 m, die aufgrund ihrer erheblichen Dimensionierung keinen untergeordneten Charakter mehr aufweisen. Insbesondere das Zusammenwirken der Erhöhung der Außenwände, der Anhebung des Firstes und der groß dimensionierten Schleppgauben spricht dafür, dass die geplanten Maßnahmen über bloß begleitende bauliche Änderungen hinausgehen könnten. Es ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob die für Dach und Außenwände vorgesehenen Änderungen noch mit dem Erfordernis vereinbar sind, die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen zu wahren.

Der geplante Einbau von drei weiteren Wohnungen steht der Voraussetzung des Buchst. f t nicht entgegen. Die darin festgelegte Höchstgrenze wird eingehalten.

Im Sinne der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler vom 01.10.2025 werden ausreichend Parkplätze in den Bauplänen dargestellt.

Die Beteiligung des angrenzenden Grundstückseigentümers 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.

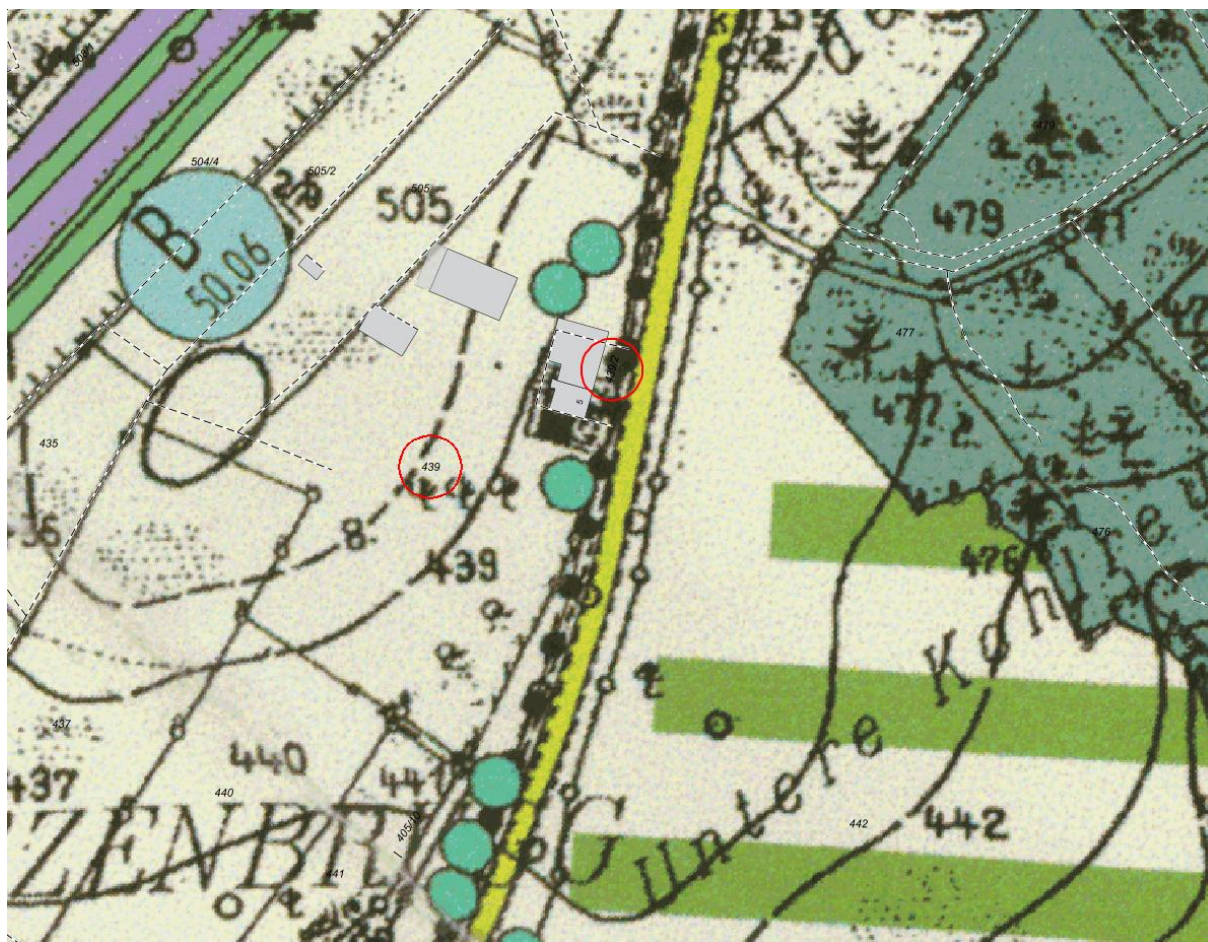
Die Wasserversorgung ist durch die zentrale Versorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Eigenregie durch Kleinkläranlage.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung, [REDACTED], Sanierung von 3 Wohneinheiten und Ausbau von 3 weiteren Wohneinheiten, auf den Fl. Nrn. 439 und 439/2 der Gemarkung Hergensweiler, [REDACTED], i. d. F. v. 17.08.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Immenstadt i. Allgäu
Marienplatz 12
87509 Immenstadt i. Allgäu

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV

Erstellt am 03.07.2025

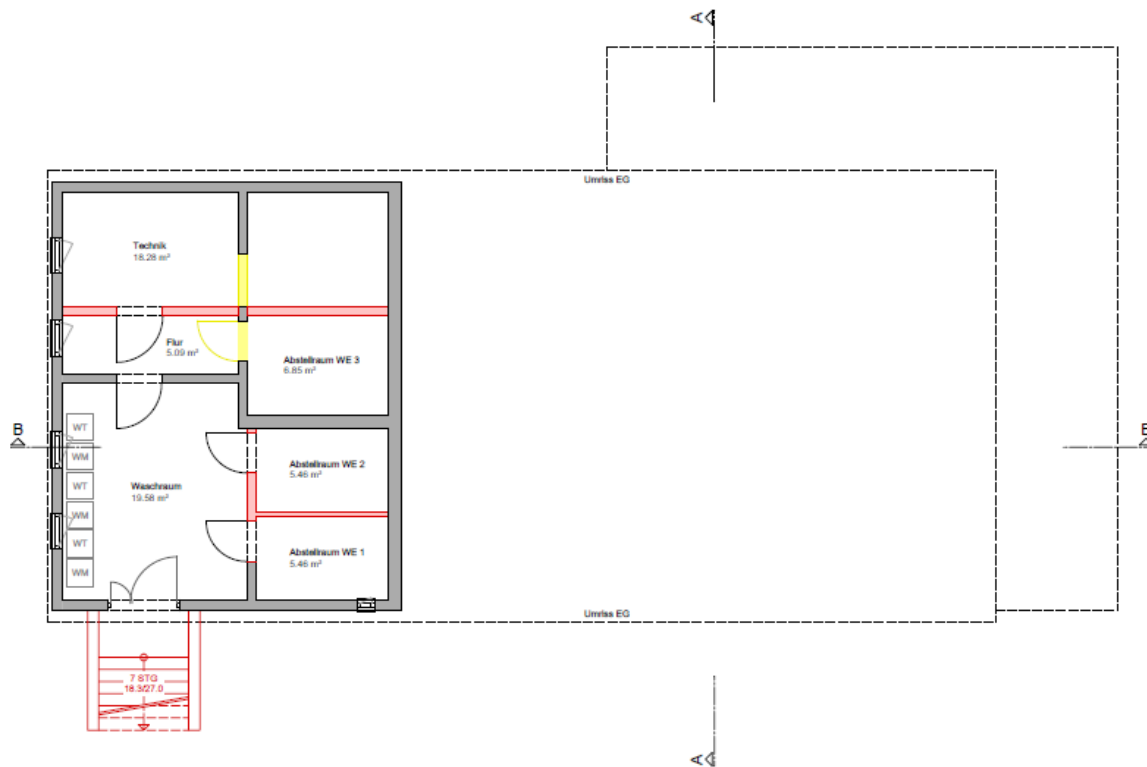
Flurstück: 439
Gemarkung: Hergensweiler

Gemeinde: Hergensweiler
Landkreis: Lindau (Bodensee)
Bezirk: Schwaben

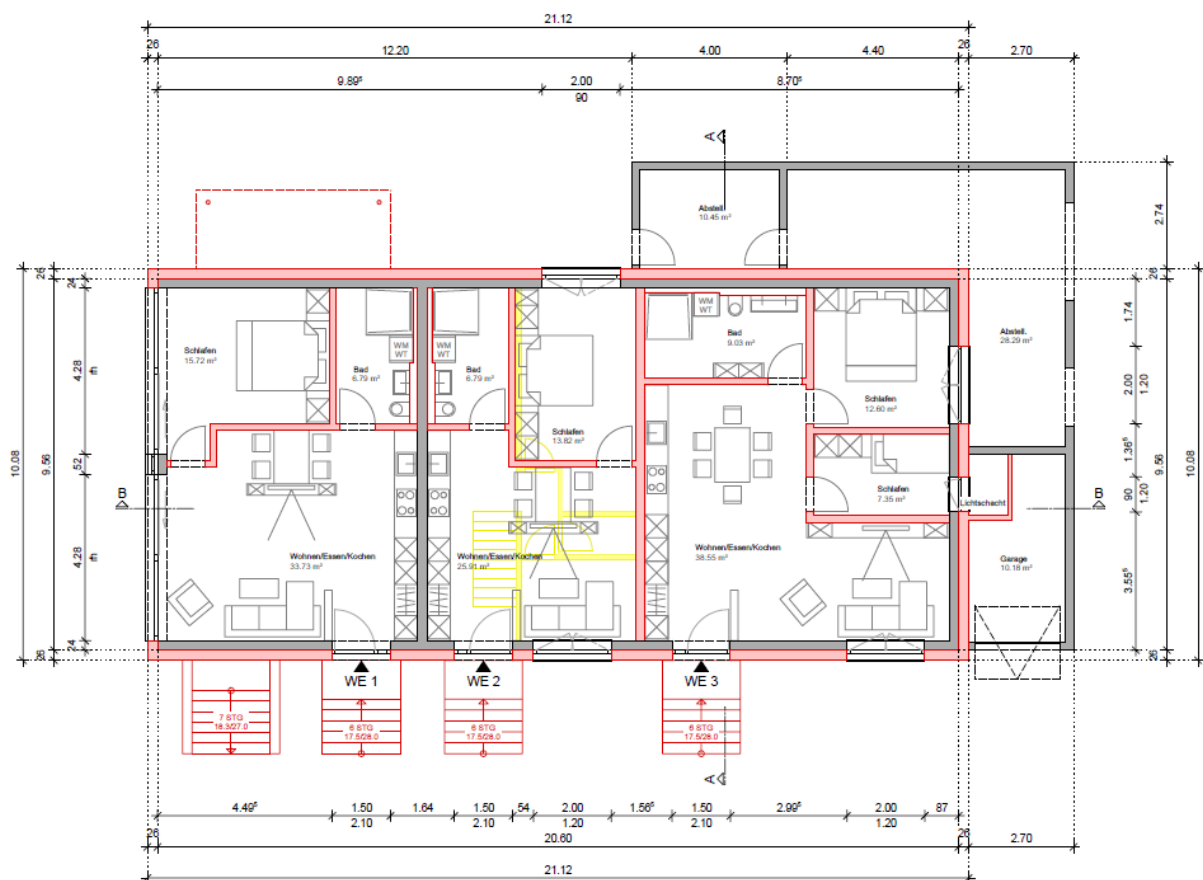


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.
Geschäftszeichen: 1030/2025

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



KG



EG

