

# Gemeinde Hergensweiler

---

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 18.06.2026

Tagesordnungspunkt 10

Bearbeiter(in) Fr. Grath

Aktenzeichen 6024.01 - 113314723

---

## **Bauantrag Nr. 047/2026 / Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherrin:** Schuster Elke, Alemannenweg 7, 88138 Hergensweiler

**Bauvorhaben:** Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss als Kurzzeitvermietung

**Bauort:** Fl. Nr. 144/11, Gmkg. Hergensweiler, Alemannenweg 7

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben, Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss als Kurzzeitvermietung, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Süd-Ost IV“ i. d. F. v. 02.03.1993. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet, Gebietsart WA nach § 4 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.

Der Begriff der Ferienwohnung in § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“ definiert. Nach § 13a Satz 1 BauNVO handelt es sich bei solchen Ferienwohnungen hinsichtlich der Art baulicher Nutzung in der Regel um nicht störende Gewerbebetriebe, sie können aber auch Beherbergungsbetriebe darstellen.

Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO hat die Gemeinde Hergensweiler jedoch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO im Bebauungsplan explizit ausgeschlossen. Um die bestehende Wohneinheit als Ferienwohnung nutzen zu können, bedarf es daher einer Befreiung von dieser Festsetzung.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde  
und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung ermöglicht der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets, die Zulassung einer Ferienwohnung im Einzelfall als nicht störenden Gewerbebetrieb zu prüfen. In den vergangenen Jahren hat die Anzahl der Ferienwohnungen bereits spürbar zugenommen. Durch eine sorgfältige Prüfung der Zulässigkeit kann unter anderem sichergestellt werden, dass dem regulären Wohnungsmarkt kein Wohnraum durch die gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung entzogen wird, wodurch sich das Angebot für Wohnungssuchende weiter verringern würde.

Die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung liegt im Ermessen der Gemeinde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süd-Ost IV“ wurden bislang keine Ferienwohnungen zugelassen. Im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebiet gibt es jedoch bereits genehmigte Ferienwohnungen.

Es sind keine weiteren Stellplätze nachzuweisen.

Die Beteiligung der angrenzenden Grundstückseigentümer ist 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.

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Schuster Elke, Nutzungsänderung der Wohnung im Dachgeschoss als Kurzzeitvermietung, auf der Fl. Nr. 144/1 der Gemarkung Hergensweiler, Alemannenweg 7, i. d. F. v. 30.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.