

# Gemeinde Hergensweiler

---

Sitzungsvorlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 18.06.2026

Tagesordnungspunkt 6  
Bearbeiter(in) Fr. Grath  
Aktenzeichen 6024.01-113314430

---

## **Bauantrag Nr. 039/2026 / Antrag auf Baugenehmigung**

**Bauherren: Hagg Alexander u. Sabrina,  
Bodenseestraße 9, 88138 Hergensweiler**

**Bauvorhaben: Erweiterung EFH zu ZFH und Ersatzbau Doppelgarage**

**Bauort: Fl. Nr. 356/4, Gmkg. Hergensweiler, Stockenweiler 1**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben, Erweiterung EFH zu ZFH und Ersatzbau Doppelgarage, liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hergensweiler weist den betroffenen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Das Wohnhaus soll über die gesamte Gebäudelänge um 3,37 m erweitert werden, wodurch sich die Geschossfläche je Etage um 35,22 m<sup>2</sup> vergrößert. Zudem ist vorgesehen, die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei zu erhöhen.

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.

Der Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohneinheiten kann als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprochen wird oder die Splittersiedlung verfestigt bzw. erweitert wird, wenn

- a) das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
- b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Gemäß der Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg Rd. Nr. 970 zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB kann diese Erweiterung grundsätzlich durch einen Anbau erfolgen, sofern er konstruktiv und funktional eine Ergänzung des Hauptgebäudes darstellt. Jedoch darf diese Erweiterung zu keiner qualitativen Veränderung des vorhandenen Gebäudes führen. Dabei wird nicht jede Erweiterung von ihrem Umfang von der Begünstigung gedeckt. Sie muss vielmehr im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein. Die Angemessenheit ist eine Prüfung des konkreten Einzelfalls, die das vorhandene Gebäude, die Wohnbedürfnisse der Haushaltsangehörigen und den Schutz des

Außenbereichs miteinbeziehen muss. Insbesondere wenn eine zweite Wohnung eingerichtet werden soll, ist die Erfordernis der anzunehmenden Selbstnutzung durch die Eigentümer bzw. dessen Familie Voraussetzung. In der Kommentierung wird ausdrücklich klargestellt, dass diese Rechtsvorschrift auch dann Anwendung findet, wenn der Erwerb des Wohnhauses erst vor kurzer Zeit erfolgt ist. (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Rd. Nr. 979 zu § 35 Abs. 4 Nr. 5 Buchst. c BauGB).

Im Baugenehmigungsverfahren ist also zu überprüfen, ob die Begünstigung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB Anwendung finden kann. Nachdem die beantragten Erweiterungen im Vergleich zur eingereichten Bauvoranfrage (geprüfte Erweiterung: 29,37 m<sup>2</sup> je Geschoss) vergrößert wurden, muss von den Fachbehörden nochmals eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 7 BauGB ausgeschlossen werden.

Die erforderlichen Parkplätze im Sinne der Satzung über die Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge der Gemeinde Hergensweiler vom 01.10.2025 werden nachgewiesen.

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 gemeindliche Kanalisation im Trennsystem gesichert.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung, Hagg Alexander und Sabrina, Erweiterung EFH zu ZFH und Ersatzbau Doppelgarage, auf der Fl. Nr. 356/4 der Gemarkung Hergensweiler, Stockenweiler 1, i. d. F. v. 21.04.2026, wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.