Gemeinderat Hergatz

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE SITZUNG (74)

ÖFFENTLICHER TEIL

AM 10. JUNI 2025 UM 19:30 UHR

IN DER TURNHALLE WOHMBRECHTS

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Oliver-Kersten Raab

Anwesend:
Heike Kirchmann
Florian Gsell
Heinz Lieg
Alexander Linke
Armin Müller
Anton Pfeiffer
Andreas Roth
Stefan Wiggenhauser
Armin Woll
Wolfgang Zodel

Entschuldigt:
Rebecca Paintner
Stephan Fey
Dirk Külzer
Manfred Scheuerl

Ö f f e n t l i c h e r T e i l
Tagesordnung:

1.	Genehmigung von Niederschriften
2.	Spielplatzsatzung der Gemeinde Hergatz hier: Erlass einer Spielplatzsatzung
3.	Stellplatzsatzung der Gemeinde Hergatz hier: Beratung und Beschluss über Neuerlass nach Rechtsänderung
4.	Bauanträge / Bauvoranfragen
4.1	Antrag auf Vorbescheid 07/2025 hier: Neubau Austragshaus, Lindauer Straße, Flst. Nr. 222
4.2	Antrag auf Baugenehmigung 08/2025 hier: Anbau einer Doppelgarage an bestehendes Nebengebäude, Staudach 7
5.	Bekanntgabe der in der nicht öffentlichen Sitzung vom 10.03.2025 gefassten Beschlüsse
6.	Sonstiges / Anträge

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Oliver-Kersten Raab, eröffnet um 19.30 Uhr den öffentlichen Teil der 74. Gemeinderatssitzung und stellt fest, dass der Gemeinderat mit 11 stimmberechtigten Mitgliedern vertreten und beschlussfähig ist. Gemeinderäte Fey, Külzer und Scheuerl sowie Gemeinderätin Paintner sind entschuldigt. Einwände gegen die Tagesordnung von Seiten des Gemeinderates bestehen nicht. Eine Bürgerin ist im Zuhörerraum anwesend.

TOP 1

Genehmigung von Niederschriften **AZ:** 0241

Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Nr. 73 vom 05.05.2025 soll genehmigt werden. Das Protokoll wurde vorab dem Gemeinderat übersandt bzw. im R.I.S. zur Einsicht bereitgestellt

Beschluss:
Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Nr. 73 vom 05.05.2025 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: **11 : 0** (einstimmig angenommen)

TOP 2

Spielplatzsatzung der Gemeinde Hergatz **AZ:** 427
hier: Erlass einer Spielplatzsatzung

Der Freistaat Bayern hat mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz weitreichende Änderungen vorgenommen. Unter anderem wurde die Spielplatzpflicht aus dem Baugesetz genommen. Die Intention des Gesetzgebers ist hierbei und auch bei den weiteren Änderungen der Novelle, eine Entbürokratisierung, Beschleunigung und Kostenreduzierung von Bauvorhaben. Letztlich wird die Spielplatzpflicht kommunalisiert.

Eine Spielplatzsatzung gibt es in der Gemeinde Hergatz bisher nicht. Der Erlass einer Spielplatzsatzung ist sinnvoll, da er nach dem Wegfall der gesetzlichen Pflicht in der BayBO, der Gemeinde die Möglichkeit gibt, eigenständig zu dem Thema Entscheidungen zu treffen.

Die Satzung basiert auf der Mustersatzung, die zwischen dem Bayerischen Gemeindetag und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erarbeitet wurde:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

Die Gemeinde Hergatz erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen im Gemeindegebiet Hergatz.
(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung

Bei der Errichtung von Gebäuden im Sinne des § 1 Abs. 1 ist ein Spielplatz herzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

§ 3
Größe, Lage und Ausstattung

(1) Je 25 m² Wohnfläche sind 1,5 m² Spielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 50 m². Die Fläche muss für das Spielen von Kindern bis zu 14 Jahren geeignet und ausgestattet sein.
(2) Der Spielplatz soll möglichst verkehrsabgewandt in sonniger, windgeschützter Lage angelegt werden. Er muss gegen Anlagen, von denen Gefahren oder Störungen ausgehen so abgeschirmt sein, dass Kinder ungefährdet spielen können.
(3) Für je 50 m² Fläche ist er mit mindestens einem Spielsandbereich (Mindestgröße 4 m²), einem ortsfesten Spielgerät, einer ortsfesten Sitzgelegenheit sowie ausreichend Schatten spendenden Elementen auszustatten.

§ 4
Herstellung und Ablöse des Spielplatzes

(1) Der Spielplatz ist auf dem Baugrundstück zu errichten. Ausnahmsweise darf der Spielplatz auf einem anderen Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks angelegt werden. Der Spielplatz muss fußläufig und gefahrlos für die Kinder zu erreichen sein. Die Benutzung des Grundstücks ist gegenüber dem Träger der Bauaufsichts-behörde rechtlich zu sichern.
(2) Die Pflicht zur Herstellung, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes kann auch durch Übernahme der Kosten gegenüber der Gemeinde Hergatz übernommen werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies gilt auch dann, wenn der Spielplatz nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden kann. Der Ablösungsvertrag beträgt je m² 100 Euro. Für Gebäude, die dem Wohnen von Senioren und Studenten bestimmt sind, besteht ein Anspruch auf Ablöse. Der Ablösebetrag darf in diesem Fall 5.000 Euro je abzulösenden Spielplatz nicht übersteigen.

§ 5
Unterhaltung

Der Spielplatz ist in benutzbarem Zustand zu erhalten. Auf die zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten wird hingewiesen.

§ 6
Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft.

Hergatz, 10. Juni 2025
Gemeinde Hergatz
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

Folgende Kommentierungen zum besseren Verständnis:

- **§ 1 Abs. 1:** die bisherige gesetzliche Pflicht zur Errichtung eines Spielplatzes galt bereits bei Anlagen von mehr als drei Wohnungen. Nun kann eine Pflicht erst bei Anlagen von mehr als fünf Wohnungen festgelegt werden.
- **§ 3 Abs. 1:** Die Mindestgröße von 50 m² entspricht umgerechnet einer Wohnfläche von ca. 833 m².
- **§ 3 Abs. 1:** Die altersgemäße Eingrenzung geh auf einen Beschluss des BVerwG zur Abgrenzung von grundsätzlich wohngebietstypischem Kinderlärm einerseits und Lärmimmissionen andererseits zurück.
- **§ 4 Abs. 2:** Die Ermessensentscheidung muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung entsprechen. Es empfiehlt sich gesondert zu einem späteren Zeitpunkt eine Satzungsbegründung zu entwerfen, die Regelbeispiele und Leitlinien enthält.
- **§ 4 Abs. 2:** Der Betrag in Höhe von 100 Euro je m² ist ein Verwaltungsvorschlag und kann im Gremium auch in anderer Höhe festgelegt werden. Bei der Mindestgröße eines Spielplatzes von 50 m² (§ 3 Abs. 1) entspräche dies einem Betrag von 5.000 Euro.
- **§ 4 Abs. 2:** Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO neue Fassung gilt diese Ausnahme für Senioren- und Studentenheime.

Diskussionsverlauf:

Gemeinderat Lieg hält eine Spielplatzsatzung nicht für notwendig. Wenn ein Baugebiet komme, könne man individuelle Regelungen treffen. Der Vorsitzende verweist auf den Anwendungsbereich in § 1 der Satzung. Gemeinderat Gsell stellt sich die Frage, ob damit die Attraktivität in der Gemeinde verloren gehe. Ihn interessiert, ob es in der Vergangenheit Objekte gab, bei denen eine Spielplatzsatzung von Vorteil gewesen wäre. Herr Achberger erinnert an den Neubau in der Bahnhofstraße. Gemeinderätin Kirchmann sieht die Satzung als ergänzendes Instrument für die Verwaltung. Wenn möglich, würde sie den Ablösungsvertrag auf 200 Euro je m² erhöhen. Gemeinderat Linke befürwortet eine Erhöhung, auch aufgrund der Kosten für die Unterhaltung eines Spielplatzes. Für Gemeinderat Woll ist die Sicherheit der Spielplätze ein wichtiger Aspekt, welcher geregelt sein müsse.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Spielplatzsatzung der Gemeinde Hergatz in der Fassung vom 10.06.2025. Der Ablösungsvertrag in § 4 Abs. 2 wird auf 200 Euro je m² erhöht.

Abstimmungsergebnis: **10 : 1** (mehrheitlich angenommen)

TOP 3

Stellplatzsatzung der Gemeinde Hergatz **AZ:** 6318

hier: Beratung und Beschluss über Neuerlass nach Rechtsänderung

Der Freistaat Bayern hat mit der Novelle der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz weitreichende Änderungen vorgenommen. Unter anderem wurde die Stellplatzpflicht aus dem Baugesetz genommen. Die Intention des Gesetzgebers ist hierbei und auch bei den weiteren Änderungen der Novelle, eine Entbürokratisierung, Beschleunigung und Kostenreduzierung von Bauvorhaben. Letztlich wird die Stellplatzpflicht kommunalisiert.

Eine Stellplatzsatzung gibt es in der Gemeinde Hergatz in der Fassung vom 04.11.2019. Der Neuerlass einer Stellplatzsatzung ist erforderlich, da sich insbesondere in der Garagenstellplatzverordnung (GaStellV), auf die die Stellplatzsatzung verweist, eine Vielzahl an Veränderungen ergeben haben. Die GaStellV ist Landesrecht und legt die Obergrenzen fest. Über diese Grenzen darf eine kommunale Stellplatzsatzung nicht gehen.

Die Satzung basiert auf der Mustersatzung, die zwischen dem Bayerischen Gemeindetag und dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr erarbeitet wurde:

Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

Die Gemeinde Hergatz erlässt auf Grund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573 ff.), und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588 ff.), zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) folgende Satzung:

§ 1
Anwendungsbereich

(1) Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen im Sinne des Art. 1 Abs. 1 BayBO im Gemeindegebiet Hergatz. Ausgenommen sind, wenn sie zu Wohnzwecken erfolgen, Änderungen oder Nutzungsänderungen im Sinne des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b, zweiter Halbsatz BayBO.
(2) Regelungen in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§ 2
Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen

(1) Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind Stellplätze herzustellen, wenn dadurch zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist.
(2) Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(3) Die Ermittlung erfolgt jeweils nach Nutzungseinheiten. Bei baulichen Anlagen, die unterschiedliche Nutzungsarten enthalten, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze getrennt nach den jeweiligen Nutzungsarten ermittelt.
(4) Die Zahl an notwendigen Stellplätzen ist jeweils auf eine Dezimalstelle zu ermitteln und nach kaufmännischen Grundsätzen zu runden. Bei baulichen Anlagen mit mehreren Nutzungseinheiten oder unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt die Rundung erst nach Addition der für jede Nutzungseinheit und jede Nutzungsart notwendigen Stellplätze.

§ 3
Herstellung und Ablöse der Stellplätze

(1) Die nach §§ 2 und 3 dieser Satzung erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks herzustellen. Bei Herstellung der Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks ist dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich zu sichern.
(2) Die Inanspruchnahme derselben Stellplätze durch zwei oder mehrere Nutzungen mit unterschiedlichen Geschäfts- oder Öffnungszeiten (Wechselnutzung) kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Überschneidungen der Benutzung des Stellplatzes auftreten und keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr in der Umgebung zu erwarten sind.
(3) Die Pflicht zur Herstellung der Stellplätze kann auch durch Übernahme der Kosten ihrer Herstellung gegenüber der Gemeinde Hergatz abgelöst werden (Ablösevertrag). Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrags steht im Ermessen der Gemeinde. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrags; dies

gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können. Der Ablösungsvertrag beträgt je Stellplatz 10.000 Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt. Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung bzw. bei verfahrensfreien Bauvorhaben vor Baubeginn abzuschließen.

(4) Von der Möglichkeit der Ablöse nach Absatz 3 sind Nutzungen ausgenommen, die für ihren geordneten Betriebsablauf darauf angewiesen sind, ihren Zu- und Abfahrtsverkehr durch Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks abzuwickeln.

§ 4
Anforderungen an die Herstellung

(1) Für Stellplätze in Garagen gelten die baulichen Anforderungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30. November 1993 in ihrer jeweils gültigen Fassung.

(2) Im Übrigen sind Stellplätze in ausreichender Größe und in Abhängigkeit der beabsichtigten Nutzung herzustellen. Es gilt Art. 7 BayBO.

(3) Durch die Stellplätze und ihre Nutzung dürfen keine hohen thermischen und hydrologischen Lasten und erhebliche unterdurchschnittliche ökologische sowie wohnklimatische Werte entstehen.

(4) Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad von Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten sind ab einer Gesamtfläche von 50 m² ganzflächig mit einer Dachbegrünung auszustatten und konstruktiv entsprechend auszubilden. Sind technische Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorgesehen, ist die Dachbegrünung durchlaufend unter der jeweiligen Anlage anzuordnen.

(5) Soweit keine Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes entgegenstehen, sind Fassaden von mehrgeschossigen Garagenanlagen zu begrünen. Dies gilt nicht, soweit Fassadenflächen von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie beansprucht werden.

§ 5
Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen zugelassen werden.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. Oktober 2025 in Kraft. Mit dem Inkrafttreten dieser Satzung tritt die Stellplatzsatzung vom 04.11.2019, in Kraft getreten am 16.11.2019 außer Kraft.

Hergatz, 10. Juni 2025
Gemeinde Hergatz
Oliver-Kersten Raab, Erster Bürgermeister

Folgende Kommentierungen zum besseren Verständnis:

- **§ 3 Abs. 2:** vergleichbare Situation zwischen Firma Volta und Gemeinde Hergatz
- **§ 3 Abs. 3:** Die Ermessensentscheidung muss dem Grundsatz der Gleichbehandlung entsprechen. Es empfiehlt sich gesondert zu einem späteren Zeitpunkt eine Satzungsbegründung zu entwerfen, die Regelbeispiele und Leitlinien enthält.
- **§ 3 Abs. 3:** Die Höhe der Ablösebeträge ist mit den Kosten der Herstellung des Stellplatzes gedeckelt.
- **§ 3 Abs. 4**: betrifft vorwiegend Gewerbebetriebe
- **§ 4 Abs. 1 - 5:** alle Absätze dieser Regelung sind austauschbar. Sie geben wieder, was nach der Baurechtsnovelle gestalterisch noch maximal möglich ist. Detailliertere Festlegungen zu Beschaffenheit, Größe, Ausstattung oder Zuwegung eines Stellplatzes sind nicht mehr möglich.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende informiert, dass die Stellplatzsatzung keine Anwendung finde bei dem Ausbau von Dachgeschosswohnungen und bei Aufstockung von Bestandsgebäuden.
Für Gemeinderat Wiggenhauser ist es wichtig, dass die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit (2 pro WE) beibehalten werde.

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Stellplatzsatzung für die Gemeinde Hergatz in der Fassung vom 10.06.2025.

Abstimmungsergebnis: **11 : 0** (einstimmig angenommen)

TOP 4

Bauanträge / Bauvoranfragen **AZ:** 6024

TOP 4.1

Antrag auf Vorbescheid 07/2025 **AZ:** 6024.03
hier: Neubau Austragshaus, Lindauer Straße, Flst. Nr. 222

Bauort:	Lindauer Straße, Hergatz Flst. Nr. 222, Gemarkung Wohmbrechts
Bauvorhaben:	Neubau Austragshaus

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Beschluss:
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Austragshauses auf Flst. Nr. 222, Lindauer Straße, Gemarkung Wohmbrechts, Hergatz.

Abstimmungsergebnis: **11 : 0** (einstimmig angenommen)

TOP 4.2

Antrag auf Baugenehmigung 08/2025 **AZ:** 6024.04
hier: Anbau einer Doppelgarage an bestehendes Nebengebäude, Staudach 7

Bauort:	Staudach 7, Hergatz Flst. Nr. 244, Gemarkung Maria-Thann
Bauvorhaben:	Anbau einer Doppelgarage an bestehendes Nebengebäude

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Beschluss:
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer Doppelgarage an bestehendes Nebengebäude auf Flst. Nr. 244, Gemarkung Maria-Thann, Staudach 7, Hergatz.

Abstimmungsergebnis: **10 : 0** (einstimmig angenommen)

Gemeinderat Wiggenhauser ist gemäß Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 5

Bekanntgabe der in der nicht öffentlichen Sitzung vom 10.03.2025 gefassten Beschlüsse **AZ:** 0241

Der Vorsitzende gibt nachfolgende Beschlüsse bekannt:

Der Gemeinderat genehmigte die Errichtung einer neuen Urnenwand auf dem Friedhof in Wohmbrechts (Südseite innere Friedhofmauer) mit 20 Nischen durch die Firma Weiher, Freiburg zu einem Gesamtpreis in Höhe von 22.740,04 € brutto, die Errichtung eines Aschegrabs an der alten Urnenwand durch die Firma Friedhofbau Plus, Breisach-Oberrimsingen zu einem Gesamtpreis in Höhe von 7.301,93 € brutto, die Errichtung eines Urnengrabsystems (Baumbestattung) am Weg entlang zur Linde durch die Firma Weiher, Freiburg zu einem Gesamtpreis in Höhe von 4.013,87 € brutto sowie die Kosten für die Bauarbeiten durch die Firma Friedhofbau Plus, Breisach-Oberrimsingen zu einem Gesamtpreis in Höhe von 14.376,22 € brutto.

TOP 6

Sonstiges / Anträge **AZ:** 0241

Es liegen keine Informationen des Vorsitzenden bzw. Anfragen aus dem Gemeinderat vor.

Ende des öffentlichen Sitzungsteils um 20:20 Uhr.

Der Vorsitzende
Erster Bürgermeister Oliver-Kersten Raab

Schriftführerin
Andrea Steffey