



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 22.06.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:17 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder

Effner, Rudolf

Hardt, Christoph

Oberhauser, Hubert

Pröbstl, Hans

Schadl, Peter

Stellvertreter

Haschke, Brigitte

Schriftführerin

Westermair, Katharina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Schmidt, Hans-Jürgen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 18.05.2026
2. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 1501/5 Gem. Oberdorf
3. Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau der bestehenden Bergehalle in ein Wohnhaus, Fl.Nr. 1255 Gem. Hilgertshausen
4. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein eröffnet um 19:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau- und Umweltausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 18.05.2026

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

2 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 1501/5 Gem. Oberdorf

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1501/5 der Gemarkung Oberdorf soll ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage gebaut werden.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Zum Bauvorhaben wurde am 27.02.2025 bereits ein positiver Vorbescheid erlassen.

Der Bauantrag stimmt mit dem genehmigten Vorbescheid überein.

Vorhaben:

Auf dem Baugrundstück ist ein Einfamilienhaus mit einer Länge von 11,34m, einer Breite von 8,22m und einer Firsthöhe von 8,29m geplant.

Das Einfamilienhaus umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 30 Grad.

Westlich des Einfamilienhauses ist ein erdgeschossiger Anbau für eine Einliegerwohnung vorgesehen.

Der Anbau hat eine Länge von 8,22m, eine Breite von 7,59m und eine Firsthöhe von 5,50m.

Auch hier ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30° vorgesehen.

Östlich des Einfamilienhauses entsteht eine Garage mit einer Länge von 7,00m, einer Breite von 6,50m und einer Firsthöhe von 4,49m.

Die Dachneigung des Satteldachs beträgt ebenfalls 30Grad.

Auf dem Grundstück werden 4 Stellplätze errichtet.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über die gemeindliche Druckleitung zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

3 Antrag auf Baugenehmigung, Ausbau der bestehenden Bergehalle in ein Wohnhaus, Fl.Nr. 1255 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1255 der Gemarkung Hilgertshausen soll die bestehende Bergehalle in ein Wohnhaus umgebaut werden.

Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich.

Es liegt eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB vor.

§ 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB:

Die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 (Privilegierter landw. Betrieb) errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt gewahrt, das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden, steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle, mit höchstens fünf Wohnungen, es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Vorhaben:

Die bestehende Bergehalle soll in ein Wohnhaus umgebaut werden.

Die Halle hat eine Länge von 21,41m, eine Breite von 12,43m und eine Firsthöhe von 8,56m.

Das bestehende Satteldach bleibt unverändert.

Die GRZ liegt bei 0,06, die GFZ bei 0,09.

Auf dem Grundstück werden 3 Stellplätze errichtet.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen beigelegt. Da die Abstandsflächensatzung zwischenzeitlich aufgehoben wurde, ist die beantragte Abweichung nicht mehr erforderlich.

Es ist daher ein aktualisierter Abstandsflächenplan einschließlich der entsprechenden Berechnungen nach den derzeit geltenden Vorschriften vorzulegen.

Darüber hinaus ist nachzuweisen, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Nutzung erhaltenswerter Bausubstanz dient. Des Weiteren ist die Bestandsbaugenehmigung nachzureichen.

Aus Sicht der Verwaltung gegen das beantragte Vorhaben keine Bedenken. Das gemeindliche Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, sofern die genannten Unterlagen und Nachweise vollständig vorgelegt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sobald die fehlenden Unterlagen vorliegen.

Stellplätze sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Schmutzwasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal zu entsorgen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

4 Mitteilungen und Anfragen

GR Oberhauser erkundigt sich, welche Feldwege heuer für Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind. Der Gemeindeverwaltung liegt ein Plan vor, dieser kann gerne vorgestellt werden.

GR Schadl weist darauf hin, dass an dem ackerseitigen Graben entlang des Feldweges beim Feuerwehrhaus Tandern die Durchlässe teilweise kaputt sind. Vermutlich wurden diese bei der Grabenräumung beschädigt. Die Verwaltung wird sich kümmern.

Ebenfalls möchte GR Schadl wissen, ob der Verwaltung die durch das Mulchen beschädigten Bäume alle bekannt sind. Die Verwaltung berichtet, dass alle bereits gemeldeten Bäume dokumentiert und durch einen Baumpfleger mit einer Folie (100% biologisch abbaubar) versorgt wurde. Es gilt nun abzuwarten, ob die Bäume sich erholen. Ansonsten kann in einem Jahr Schaden angemeldet werden.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:17 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

i. A.
Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

i. A.
Schriftführung
Katharina Westermair