



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 27.07.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:34 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder

Effner, Rudolf

Hardt, Christoph

Oberhauser, Hubert

Pröbstl, Hans

Schadl, Peter

Schmidt, Hans-Jürgen

Schriftführerin

Westermair, Katharina

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 22.06.2026
2. Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Erweiterung eines best. Wohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus, Fl.Nr. 60 Gem. Tanderne
3. Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung, "Vereinslager Hilgertshausen" Errichtung einer Lagerhalle am bestehenden Feuerwehrhaus, Fl.Nr. 5/11 Gem. Hilgertshausen
4. Antrag auf Baugenehmigung, Antrag für die Genehmigung zur Aufstellung von zwei Hühnerstallungen (Fertigteile auf Rädern), Fl.Nr. 1338 Gem. Hilgertshausen
5. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 8/12 Gem. Hilgertshausen
6. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Dreifamilienhaus mit 4 Stellplätzen und einer Doppelgarage, Fl.Nr. 65/3 Gem. Tanderne
7. Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohnhaus (Betriebsleiter), Fl.Nr. 1220/135 Gem. Hilgertshausen
8. 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 22.06.2026

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

2 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau und Erweiterung eines best. Wohnhauses in ein Zweifamilienwohnhaus, Fl.Nr. 60 Gem. Tandern

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 60 der Gemarkung Tandern soll ein bestehendes Wohnhaus in ein Zweifamilienwohnhaus umgebaut und erweitert werden.

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

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Auf dem Baugrundstück soll ein vorhandenes Wohnhaus zu einem Zweifamilienhaus erweitert werden.

Das Haus hat eine Länge von 14,87m, eine Breite von 10,24m sowie eine Höhe von 8,42m.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 46 Grad.

Auf der Ostseite wird ein Quergiebel angebaut, dieser hat eine Höhe von 7,94m und ragt mit einer Länge von 1,68m und einer Breite von 6,49m weiter auf die Ostseite als das restliche Wohnhaus.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigelegt.

Gegenstand der Befreiung:

Abweichung vom Abstandsflächenrecht

Antrag auf Abweichung der sich überlappenden Abstandsflächen

Die Begründung lautet wie folgt:

Durch den Anbau eines Quergiebels und einer Gaube entsteht eine Überlagerung der Abstandsflächen von 2,48m² und 0,03m² mit dem bestehenden Stadel.

Aufgrund des aktuell herrschenden Wohnraummangels wäre eine Abweichung mit dem Ziel der Nachverdichtung und einer flächensparenden Bauweise vereinbar.

Die GRZ beträgt 0,07, die GFZ 0,04.

Es werden vier Stellplätze auf dem Grundstück errichtet.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben und die beantragte Abweichung der Abstandsflächen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Abweichungswünsche werden vom Bauausschuss befürwortet.

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

3 Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung, "Vereinslager Hilgertshausen" Errichtung einer Lagerhalle am bestehenden Feuerwehrhaus, Fl.Nr. 5/11 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung.

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 5/11 der Gemarkung Hilgertshausen soll eine Lagerhalle als Vereinslager an das bestehende Feuerwehrhaus angebaut werden.

Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits mit der Sitzung vom 18.05.2026 erteilt.

Nun wurde ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung nachgereicht.

Gegenstand der Abweichung:

Es wird bei der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern beantragt, auf die beiden Stellplätze zu verzichten.

Die Begründung lautet wie folgt:

Da es sich um ein Vereinslager der FFW Hilgertshausen e.V. handelt, findet keine gewerbliche Nutzung statt, und somit werden auch keine Stellplätze benötigt.

Zudem befindet sich das Vereinslager direkt am bestehenden Feuerwehrgebäude der FFW Hilgertshausen. Die vorhandenen Stellplätze werden für die „Vereinslagernutzung“ mitbenutzt. Die genannte Abweichung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar und decken sich mit den städtebaulichen Belangen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung. Auf einen Ablösevertrag nach §3 und §4 der Stellplatzsatzung wird verzichtet, da die Erhebung einer Stellplatzabläse im vorliegenden Einzelfall unverhältnismäßig wäre und das Vorhaben der Förderung des ehrenamtlichen Engagements und des Vereinslebens dient.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Die Abweichungswünsche werden vom Bauausschuss befürwortet.

Ein Ablösevertrag wird nicht abgeschlossen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

4 Antrag auf Baugenehmigung, Antrag für die Genehmigung zur Aufstellung von zwei Hühnerstallungen (Fertigteile auf Rädern), Fl.Nr. 1338 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1338 der Gemarkung Hilgertshausen sollen zwei Hühnerstallungen (Fertigteile auf Rädern) aufgestellt werden.

Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Privilegierung liegt bislang noch nicht vor.

Vorhaben:

Auf dem Grundstück sollen zwei Hühnerstallungen aufgestellt werden.

Die Stallungen haben jeweils eine Länge von 20m, eine Breite von 8,14m und eine Firsthöhe von 4,50m mit einem Satteldach.

Die beiden Stallungen werden entsprechend der im Lageplan dargestellten Anordnung auf dem Grundstück aufgestellt. Da es sich um mobile Stallungen handelt, werden sie etwa viermal jährlich innerhalb des Grundstücks an unterschiedliche Standorte versetzt. Die Umsetzung erfolgt ausschließlich innerhalb der Grundstücksgrenze.

Das Grundstück ist weder mit Wasser noch mit Abwasser erschlossen.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben sobald eine Privilegierung nachgewiesen wird.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sobald eine Privilegierung nachgewiesen wird.

Hinsichtlich der Abstandsflächen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

5 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 8/12 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 8/12 der Gemarkung Hilgertshausen soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage gebaut werden.

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

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Das Haus hat eine Länge von 10,70m, eine Breite von 9,00m und eine Firsthöhe von 7,70m.

Das Walmdach hat eine Dachneigung von 19 Grad.

Die Doppelgarage hat eine Länge von 7,00m, eine Breite von 6,00m und eine Höhe von 3,00m.

Das Pultdach hat eine Dachneigung von 4,28 Grad.

Es sind zwar zwei Stellplätze vorhanden, diese haben allerdings nur eine Breite von 2,40m, laut Satzung ist eine Breite von 2,75m vorgeschrieben.

Die GRZ I beträgt 0,26, die GRZ II beträgt 0,45.

Die GFZ beträgt 0,41.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben, sobald die Stellplätze in der Breite entsprechend der Satzung angepasst wurden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sobald die Stellplätze entsprechen der Satzung angepasst sind.

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

6 Antrag auf Baugenehmigung, Neubau eines Dreifamilienhaus mit 4 Stellplätzen und einer Doppelgarage, Fl.Nr. 65/3 Gem. Tandern

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 65/3 der Gemarkung Tandern soll ein Dreifamilienhaus mit 4 Stellplätzen und einer Doppelgarage gebaut werden.

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

Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Vorhaben:

Auf dem Grundstück soll ein Dreifamilienhaus mit 4 Stellplätzen und einer Doppelgarage gebaut werden.

Das Dreifamilienhaus hat eine Länge von 12,99m, eine Breite von 11,24 m und eine Höhe von 10,91m.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 40 Grad.

Im Norden ist im EG und KG ein Anbau mit einer Breite von 4,99m und einer Länge von 1,00m für das Treppenhaus geplant.

An der Südseite ist im Dachgeschoss eine Dachgaube mit einer Breite von 4,26 m und einer Höhe von 2,62 m vorgesehen. Vor der Gaube soll ein Balkon mit einer Breite von 3,96 m errichtet werden, der 1,50 m über die südliche Außenwand des Gebäudes hinausragt.

Die Doppelgarage hat eine Länge von 6,50m, eine Breite von 6,00m und eine Höhe von 4,73m.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 30 Grad.

Vor dem Haus werden 4 weitere Stellplätze errichtet.

Die Stellplätze sind in den eingereichten Planunterlagen nicht bemaßt. Nach Überprüfung anhand der Pläne entsprechen die Stellplatzabmessungen jedoch nicht den Vorgaben der Stellplatzsatzung.

Die Antragsunterlagen sind nicht vom Bauherrn unterzeichnet.

Die Abstandsflächen wurden in den eingereichten Unterlagen fehlerhaft nach der aufgehobenen Abstandflächensatzung berechnet und sind entsprechend zu überarbeiten.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben, wenn die Stellplatzbreite entsprechend der Satzung angepasst wurde, die Anträge unterschrieben sind und die Abstandsflächen richtig nachberechnet wurden.

Der Bauausschuss hat Bedenken bzgl. der Zufahrtssituation. Die Straße ist sehr eng. Insbesondere die Schrägparker werden bemängelt. Der Bauausschuss bittet darum, einen Plan mit bemaßter Stellplatzbreite vorzulegen. Anschließend kann der Bauantrag erneut im Bauausschuss behandelt werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Aus den Plänen ist die Stellplatzbreite nicht ersichtlich. Daher ist eine Beurteilung nicht möglich.

Sobald ein neuer, bemaßter Plan vorgelegt wird, kann der Bauantrag erneut im Bauausschuss behandelt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

7 Antrag auf Baugenehmigung, Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohnhaus (Betriebsleiter), Fl.Nr. 1220/135 Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1220/135 der Gemarkung Hilgertshausen soll ein landwirtschaftliches Gebäude 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:

Das bestehende landwirtschaftliche Gebäude soll in ein Wohnhaus umgebaut werden.

Das Gebäude hat eine L-Form und besteht aus EG und DG.

Es hat eine Länge von 12,28m, eine Breite von 6,26m und eine Höhe von 6,97m.

Im Osten davon befindet sich eine Terrasse mit einer Länge von 3,50m und einer Breite von 5,26m.

Das Satteldach hat eine Dachneigung von 38 Grad.

Im Norden befindet sich ein erdgeschossiger Anbau mit einer Länge von 5,68m und einer Breite von 3,98m.

Im Osten davon befindet sich ebenfalls eine Terrasse mit einer Länge von 3,00m und einer Breite von 2,50m.

Auf dem erdgeschossigen Anbau soll ebenfalls eine Terrasse entstehen.

Als Ausgang zur Dachterrasse wird im DG eine Gaube mit einer Breite von 1,26m vorgesehen.

Eine Höhe ist aus den Plänen nicht ersichtlich.

Es werden zwei Stellplätze errichtet.

Die GFZ I beträgt 0,0677, die GRZ II beträgt 0,136.

Die Voraussetzung, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dient und die äußere Gestaltung des Gebäudes gewahrt bleibt, ist nicht erfüllt. Im Rahmen des Vorhabens sind der Anbau einer Dachterrasse sowie einer Gaube vorgesehen, wodurch die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Die erhaltenswerte Bausubstanz ist durch einen Statiker zu prüfen. Ein entsprechender Nachweis liegt derzeit nicht vor.

Darüber hinaus kann nicht nachgewiesen werden, dass das Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet wurde. Für das Gebäude liegt keine Baugenehmigung vor, sodass die erforderliche rechtmäßige Errichtung nicht belegt ist.

Die nach § 35 Abs. 4 BauGB erforderliche Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, liegt nicht vor.

Die Darstellung und Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen fehlen in der eingereichten Bauvorlage.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen Bedenken gegen das beantragte Vorhaben, da die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht gegeben sind bzw. aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden können.

Der Antrag kann erneut im Bauausschuss behandelt werden, sobald die fehlenden Unterlagen nachgereicht wurden.

Die Mitglieder des Bauausschusses sind anderer Ansicht. Landwirtschaftliche Gebäude sollen weitergenutzt werden. Eine eventuell nicht vorhandene Baugenehmigung darf ihrer Meinung nach keine Rolle spielen.

Der Bauausschuss befürwortet das Bauvorhaben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sofern die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten bzw. abgelöst werden und eine Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen, vorgelegt wird. Weiterhin soll der Nachweis über die erhaltenswerte Bausubstanz eingereicht werden.

Eine Baugenehmigung ist nach Meinung des Bauausschusses nicht erforderlich.

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 eine Kleinkläranlage 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

8 Mitteilungen und Anfragen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:34 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

Katharina Westermair
Schriftführung