GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 21.09.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:32 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister
Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder
Effner, Rudolf
Hardt, Christoph — ab TOP 2 anwesend
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 27.07.2026

2. Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung von Teilflächen einer bestehenden Doppelhaushälfte zur Katzenzucht, Fl.Nr. 67/5 Gem. Tandern

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

4. Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nr. 612/1 Gem. Tandern

5. 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 27.07.2026

Einstimmig beschlossen Ja 6 Nein 0

2 Antrag auf Baugenehmigung, Nutzungsänderung von Teilflächen einer bestehenden Doppelhaushälfte zur Katzenzucht, Fl.Nr. 67/5 Gem. Tandern

Sachverhalt:
Antrag auf Baugenehmigung
Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 67/5 der Gemarkung Tandern soll eine Nutzungsänderung von Teilflächen einer bestehenden Doppelhaushälfte zur Katzenzucht genehmigt werden.

Das Grundstück liegt nach Auffassung der Verwaltung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB = Innenbereich).
Ein Bebauungsplan besteht nicht.
Das Gebiet ist nach BauNVO dem Dorfgebiet zuzuordnen, wonach sonstige Gewerbebetriebe zulässig sind.

Vorhaben:
Die Doppelhaushälfte soll zum Teil im EG und im OG zu einer Katzenzucht umgenutzt werden.
An der Grundfläche der DHH ändert sich nichts.
Die Wohnfläche von 102,64m^2 wird zu 101,40m^2 parallel als Katzenzucht genutzt.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung beigefügt.
Gegenstand der Abweichung:
Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern, §5 Abs. 1 bzw. (Größe der Stellplätze) oder alternativ §5 Abs. 2 in Verbindung mit Anlage 1 (Anzahl der Stellplätze)
Die Stellplätze sollen eine Breite gem. der GaStellV (2,4m bzw. 2,3m) aufweisen oder alternativ es sollen nur zwei der notwendigen drei Stellplätze errichtet werden
Die Begründung lautet wie folgt:
Durch den geplanten Betrieb der Katzenzucht ist gemäß Stellplatzsatzung zusätzlich zu den zwei bestehenden Stellplätzen ein weiterer Stellplatz notwendig.
Die in der Satzung vorgeschriebenen 2,75m Stellplatzbreite kann auf dem Grundstück nicht für drei Stellplätze eingehalten werden. Tatsächlich wird die vorgesehene Fläche bereits für drei Stellplätze genutzt und eine Abweichung von der Breite der Stellplätze würde nicht dazu führen, dass dann die Stellplätze nicht nutzbar wären.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.
Der Abweichung von der Stellplatzbreite von 2,75m auf 2,30m bzw. 2,40m könnte zugestimmt werden.
Für eine Abweichung der Stellplatzanzahl kann eine Abweichung erteilt werden oder ein Ablösevertrag geschlossen werden.

Ein Gemeinderat möchte nicht von der Stellplatzbreite abweichen, er befürchtet Präzedenzfälle. Er fragt nach, ob die der Tierschutz geprüft wird. Die Verwaltung verweist hier auf das Landratsamt, hier werden die notwendigen Stellen im Rahmen der Prüfung des Bauantrages beteiligt.

Ein Gemeinderat sieht grundsätzlich kein Problem mit der Katzenzucht, aber mit den Stellplätzen. Wobei er sich Möglichkeiten vorstellen kann, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt.

Zwei Gemeinderäte plädieren dafür, die bestehende Satzung einzuhalten.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.
Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Einstimmig beschlossen 7 : 0

Der Abweichungswunsch hinsichtlich der Stellplatzbreite wird vom Bauausschuss befürwortet. Stellplätze (3 Stück) sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu errichten und auf Dauer zu erhalten. Die Befreiung wird nur erteilt, da es sich um ein Bestandsgebäude handelt.

Mehrheitlich beschlossen 4 : 3

Mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 3

3 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 Länge von 4,99m und einer Breite 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, diese haben eine Länge von 5,00m und eine Breite von 2,75m.

Wir weisen darauf hin, dass der Weg von der Grundstücksgrenze (Straße) zur Haustür eine ausreichende Breite vorweisen muss, da dieser als gesetzlicher Flucht- und Rettungsweg dient.

Dem Bauantrag liegt eine Abstandsflächenübernahme auf das östliche Grundstück bei.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.
Alle fehlerhaften Unterlagen wurden korrigiert nachgereicht.

Der Bauausschuss hat Bedenken, weil die Straße für ein Bauvorhaben in der Größe zu schmal ist und ein stark frequentierter Schulweg ist. Die Straße hat zudem einen Einbahnstraßencharakter. Rechtlich erfüllt die Straße die Bedingungen einer Erschließungsstraße.

Weiter sieht der Bauausschuss die Anzahl der Wohneinheiten, da in der Umgebung bisher nur 2 und keine 3 Wohneinheiten vorhanden sind. Ihrer Meinung nach fügt sich das Vorhaben daher **nicht** in die nähere Umgebung ein.

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 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 abgelehnt Ja 0 Nein 7

4 Antrag auf Baugenehmigung, Errichtung eines Wohnhauses mit einer Einliegerwohnung und Garage, Fl.Nr. 612/1 Gem. Tandern

Sachverhalt:
Antrag auf Baugenehmigung
Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 612/1 der Gemarkung Tandern soll ein Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung und Garage gebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 13 Westlich der Oberdorfer Straße 1. Änderung“.

Vorhaben:
Auf dem Baugrundstück soll ein Wohnhaus mit einer Einliegerwohnung und Garage gebaut werden.
Das Wohnhaus mit der überdachten Terrasse hat eine Länge von 15,11m, eine Breite von 14,47m und eine Höhe von 5,91m.
Das Wohnhaus besteht aus UG und OG, wobei sich in jedem Geschoss eine Wohnung befindet.
Das Walmdach hat eine Dachneigung von 17,7 und. 22 Grad.
Die Garage hat eine Länge von 7,00m, eine Breite von 8,00m und eine Höhe von 3,16m.
Das Flachdach mit einer Dachneigung von 2 Grad ragt 1,61m über die Garage hinaus in Richtung Osten. Die Attika hat hier eine Höhe von 3,33m.
Im Süden des Grundstücks an der Grundstücksgrenze soll ein Nebengebäude errichtet werden.
Das Gebäude mit Flachdach hat eine Länge von 4,00m, eine Breite von 2,91m und eine Höhe von 1,57m.

Laut B-Plan werden 3 Stellplätze gefordert, diese werden auch nachgewiesen.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.
Festsetzung im Be.Plan, von der abgewichen/befreit werden soll:
1.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Fläche die maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude beträgt 180m²
Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung/Abweichung:
Überschreitung der Grundfläche für das Hauptgebäude um 6,97m², von 180m² auf186,97m² bei Miteinbezug der Fläche der Terrassenüberdachung wird die max. zulässige Grundfläche um 50,25m² überschritten, von 180m² auf 230,25 m².

Begründung für die Befreiung/Abweichung:
Die Hauptwohnung soll möglichst barrierefrei, ebenerdig, ausgeführt werden, und da die Grundstücksfläche mit 847 m² aus heutiger Sicht eher großzügig ist, ist eine Bebauung mehr in die Fläche als in die Höhe, angemessen.
Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Würdigung nachbarlicher Interessen sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.
Festsetzung im Be.Plan, von der abgewichen/befreit werden soll:
1.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Fläche die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,3 festgesetzt.
Die GRZ kann im Sinne §19Abs.4 BauNVO um 50% überschritten werden.
Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung/Abweichung:
Überschreitung der Grundflächenzahl (437,28m²) um 56,1m², von max. zulässige 847m² (Grundstücksfläche) x0,3=254,1m² +50% =381,15m² auf 437,28m² die GRZ 0,45 erhöht sich auf 0,52.
Begründung für die Befreiung/Abweichung:
Die Hauptwohnung soll möglichst barrierefrei, ebenerdig, ausgeführt werden.
Zusätzlich erfordert die Zufahrt zur Garage im Nord-Westen eine größere Flächenversiegelung.
Die Grundstücksfläche mit 847 m² ist eher großzügig, die neue GRZ mit 0,52 ist aus heutiger Sicht angemessen.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Würdigung nachbarlicher Interessen sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.
Festsetzung, von der abgewichen/befreit werden soll:
1.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Fläche
Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung/Abweichung:
Überschreitung der Baugrenzen im Osten um 75 cm auf die gesamte Hauslänge, mit einer Fläche von rd.11,33m²
Begründung für die Befreiung/Abweichung:
Die Hauptwohnung soll barrierefrei, ebenerdig, ausgeführt werden. Um die attraktive Gartenfläche im Süden möglichst großzügig zu belassen, ist das Haus mehr in die Ost-West-Breite geplant. Dadurch ergibt sich die geringfügige Überschreitung der Baugrenze. Der im Osten direkt angrenzende, und im Wesentlichen von der Überschreitung betroffene Nachbar, mit Fl.Nr.612, stimmt der Überschreitung zu. Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Würdigung nachbarlicher Interessen sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.
Festsetzung, von der abgewichen/befreit werden soll:
1.4 Gestaltung der Gebäude
Die Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt 22 bis 48 Grad
Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung/Abweichung:
Unterschreitung der Dachneigung bei der Walmdachfläche Nord und Süd von 22 Grad auf 17,7Grad
Begründung für die Befreiung/Abweichung:
Durch die Minimierung der Dachneigung wird die Firsthöhe niedriger, dadurch wird das Erscheinungsbild des Gebäudes etwas reduziert.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Würdigung nachbarlicher Interessen sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung beigefügt.
Festsetzung, von der abgewichen/befreit werden soll:
1.4 Gestaltung der Gebäude
Dachform Hauptgebäude: Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdach
Genaue Bezeichnung der Art der Befreiung/Abweichung:

Der Vorbau Süd/Ost des Hauptgebäudes und die Terrassenüberdachung wird als Flachdach ausgeführt
Begründung für die Befreiung/Abweichung:
Aus gestalterischen Gründen wird der Anbau und die Terrassenüberdachung als Flachdach ausgeführt, um sich vom Hauptdach abzusetzen und unterzuordnen.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Würdigung nachbarlicher Interessen sind mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Auch zur Anwendung des Bauturbos gemäß § 34 Abs. 3b BauGB i. V. m. § 36a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246e BauGB gibt es keine Bedenken.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, ebenfalls wird der Anwendung des Bauturbos nach § 34 Abs. 3b BauGB i. V. m. § 36a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246e BauGB zugestimmt.
Die Befreiungswünsche 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

5 Mitteilungen und Anfragen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:32 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

Schriftführung