



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 15.12.2025
Beginn: 19:15 Uhr
Ende: 19:27 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder

Glas, Franz
Hardt, Christoph
Kerzel, Werner
Pröbstl, Hans
Schadl, Peter

Stellvertreter

Oberhauser, Hubert

Schriftführerin

Westermair, Katharina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Murner, Georg

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bauausschusssitzung vom 17.11.2025
2. Antrag auf Vorbescheid, Umbau und Umnutzung des best. Stadels in ein Wohngebäude mit 1 Wohneinheit und Errichtung von zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 1129, Gem. Hilgertshausen
3. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein eröffnet um 19:15 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 17.11.2025

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

2 Antrag auf Vorbescheid, Umbau und Umnutzung des best. Stadels in ein Wohngebäude mit 1 Wohneinheit und Errichtung von zwei Stellplätzen, Fl.Nr. 1129, Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1129 der Gemarkung Hilgertshausen soll der bestehende Stadel in ein Wohngebäude mit 1 Wohneinheit und zwei Stellplätzen umgebaut und umgenutzt werden.

Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich.

Vorhaben:

Auf dem Baugrundstück soll ein bestehender Stadel zu einer Wohnung umgenutzt werden. Das bestehende Gebäude hat eine Länge von 10,44m und eine Breite von 6,24m. Zur Höhe gibt es keine Angaben.

Fragen zum Vorbescheid:

1. Ist die geplante Umnutzung des bestehenden Stadels durch die Ausführung entsprechender Umbaumaßnahmen zu einem Wohngebäude mit 1 Wohneinheit, wie aus den beiliegenden Planzeichnungen und Berechnungsunterlagen ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist nach §35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu beurteilen.

Das Gebäude muss nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigerweise errichtet worden sein, es dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz, die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt, das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden, das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs, im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Ein genehmigter Plan des Gebäudes aus dem Jahr 1960 liegt vor.

Ein Nachweis über die Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung (Stadl) sowie ein Nachweis, dass höchstens fünf Wohnungen auf der Hofstelle vorhanden sind liegen vor.

Der Nachweis eines Statikers über die erhaltenswerter Bausubstanz muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Die geplante Umnutzung des bestehenden Stadels zu einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit ist grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig, wenn alle oben genannten Punkte erfüllt werden.

Eine abschließende rechtliche Beurteilung ist jedoch erst möglich, wenn im Rahmen des Bauantrags sämtliche erforderlichen Unterlagen und Nachweise eingereicht wurden. Dazu gehören insbesondere Nachweise zur Bausubstanz.

2. Ist im Zuge des Umbaus die Erstellung eines neuen Dachstuhles inkl. neuer Dämmung und Eindeckung mit einer Dachneigung von 45° in gleicher Form wie der bestehende Dachstuhl, sowie der Einbau von Dachfenstern im oberen Geschoss des Gebäudes (Dachgeschoss) zur Belichtung der hier vorgesehenen Wohn- und Funktionsräume und eine umlaufende Fassadendämmung zum Erreichen der Vorgaben laut GEG, wie aus den beiliegenden Planzeichnungen ersichtlich, bauplanungsrechtlich zulässig?

Die vollständige Entfernung des Dachstuhls stellt einen erheblichen Eingriff in die äußere Gestalt des Gebäudes dar. Ein solcher Eingriff fällt nicht mehr unter die privilegierten Erhaltungsmaßnahmen. Ein Abriss und Neubau des kompletten Dachstuhls ist daher nach geltendem Bauplanungsrecht nicht zulässig, da bei einer Beseitigung von 3/5 des vorhandenen Bauvolumens nicht mehr von der Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz gesprochen werden kann.

3. Die notwendigen Abstandsflächen des Hauptgebäudes gem. Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hilgertshausen sind in der Planzeichnung dargestellt und mit dem jeweiligen, angewendeten Reduzierungsfaktor bezeichnet. Sowohl auf der Südseite als auch auf der Westseite des Gebäudes ist bereits eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 1130 durch die jeweilige Abstandsfläche vorhanden. Es soll an sämtlichen Umfassungswänden des Gebäudes nachträglich eine Fassadendämmung mit einer Stärke von ca. 12-16 cm angebracht werden. Ist diese Maßnahme auch im Außenbereich gemäß Art. 6 Abs. 6 Nr. 4 für die Bemessung der Abstandsflächen irrelevant sowie gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 eine verfahrensfrei durchführbare Baumaßnahme?

Da der Außenbereich in Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO nicht ausdrücklich ausgenommen wird, gelten die Regelungen zur Verfahrensfreiheit für Außenwandbekleidungen einschließlich Wärmedämmmaßnahmen an baulichen Anlagen auch in diesem Fall.

Nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO bleiben Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 0,30 m aufweisen und mindestens 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben außer Betracht. Die Fassadendämmung wirkt sich somit, sofern die oben genannten Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 BayBO eingehalten werden, nicht auf die Abstandsflächen aus.

Der Grundschutz (Löschwasser) ist laut der Gemeinde Gerolsbach gesichert.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen Bedenken gegen das beantragte Vorhaben, da die die Entfernung des Dachstuhls einen erheblichen Eingriff in die äußere Gestalt des Gebäudes darstellt und die Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz nicht mehr gegeben ist.

Der Bauausschuss ist sich einig, dass Vorhaben unterstützen zu wollen und teilt die Ansicht nicht. Aus ihrer Sicht ist die äußere Gestalt nicht verändert und die erhaltenswerten Bausubstanz weiterhin gegeben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Der Bauausschuss erachtet die Auswirkungen der Erneuerung des Dachstuhls als nicht erheblich für die bauplanungsrechtliche Beurteilung.

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

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung zu beachten.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Das Schmutzwasser wird über eine Kleinkläranlage entsorgt.

Löschwasser kann nur im vorhandenen Rahmen zur Verfügung gestellt werden.

Mit einem Bauantrag sind der Gemeinde Entwässerungspläne vorzulegen.

Einstimmig beschlossen Ja 7 Nein 0

3 Mitteilungen und Anfragen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:27 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

Katharina Westermair
Schriftführung