



GEMEINDE HILGERTSHAUSEN-TANDERN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.02.2026
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 19:16 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Hilgertshausen

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Hertlein, Markus, Dr.

Ausschussmitglieder

Hardt, Christoph

Anwesend ab TOP 2

Kerzel, Werner

Murner, Georg

Pröbstl, Hans

Schadl, Peter

Schriftführerin

Westermair, Katharina

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Glas, Franz

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift über die Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.01.2026
2. Antrag auf Baugenehmigung, Anbau einer Halle mit Überdachung und einer Wohnung an eine landwirtschaftliche Halle, Fl.Nr. 1658, Gem. Oberdorf
3. Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung der bestehenden Lagerhalle mit einer Holzlege, 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 Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.01.2026

Einstimmig beschlossen Ja 5 Nein 0

2 Antrag auf Baugenehmigung, Anbau einer Halle mit Überdachung und einer Wohnung an eine landwirtschaftliche Halle, Fl.Nr. 1658, Gem. Oberdorf

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 1658 der Gemarkung Oberdorf soll ein Anbau einer Halle mit Überdachung und einer Wohnung an eine landwirtschaftliche Halle angebaut werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung „Aufhebung Außenbereichssatzung Niederdorf und Ergänzungssatzung Niederdorf“

Durch die Aufhebung der Außenbereichssatzung ist das Grundstück nach §34 BauGB zu beurteilen.

Vorhaben:

An der östlichen Seite der bestehenden Halle soll ein neuer Hallenanbau entstehen.

Der Anbau hat eine Länge von 11,30m und eine Breite von 7,50m.

Das Pultdach hat eine Höhe von 6,35m und eine Dachneigung von 10 Grad.

Südlich der neuen Halle, soll eine Überdachung entstehen.

Die Überdachung hat eine Länge von 13,77m, eine Breite von 7,50 und ebenfalls eine Höhe von 6,35m.

Südlich der bereits bestehenden Halle soll oberhalb des vorhandenen Heizraums eine Wohneinheit mit OG und DG entstehen.

Der Anbau hat eine Länge von 15,39m und eine Breite von 4,48m.

Das Dach wird wie bereits beim bestehenden Gebäude als Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad und einer Höhe von 10,82m ausgeführt.

Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe im Südwesten.

Dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung beigefügt.

Vorschrift von der abgewichen werden soll:

Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern i.V. mit BayBO Art. 6

Abstandsflächen Ost

Erläuterung und Begründung:

Bei der geplanten Hallenerweiterung im Osten der bestehenden Halle kommt ein geringer Teil der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 1659/2 zu liegen. Der Bereich der Abstandsflächenüberschreitung (ca. 1,69 x 0,36m; 0,61 m²) fällt auf die nachbarliche Garage und erzeugt damit keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung. Öffentlich-rechtliche Belange sind nicht beeinträchtigt.

Die Ermittlung der erforderlichen Abstandsflächen wurde auf Grundlage der gemeindlichen Abstandsflächensatzung durchgeführt, die grundsätzlich eine Abstandsflächentiefe von 0,8H fordert. Vor zwei Außenwänden kann analog zur BayBO a.F. das 16m-Privileg mit einer Tiefe von 0,4H angewendet werden. Verglichen mit der in der aktuell gültigen BayBO enthaltenen

Abstandsflächenregelung stellt die gemeindliche Abstandsflächensatzung höhere Anforderungen. Bei Anwendung der Regelungen von BayBO Art. 6 würde es in diesem Bereich zu keiner Überschreitung kommen. Die Abstandsfläche wäre hier mit 3,00m anzusetzen.

Lt. Abstandsflächensatzung kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen zulassen.

Aufgrund obenstehender Erläuterungen wird beantragt, im dargestellten Bereich von der Abstandsflächensatzung i.V. mit BayBO Art. 6 abzuweichen und die Abstandsflächenüberschreitung zuzulassen.

Dem Bauantrag wurde ein weiterer Antrag auf Abweichung beigefügt.

Vorschrift von der abgewichen werden soll:

Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern i.V. mit BayBO Art. 6

Abstandsflächen West

Erläuterung und Begründung:

Aufgrund der geplanten Aufstockung der Bestandshalle auf der Südseite mit einer Wohnung erhöht sich die erforderliche Abstandsflächentiefe vor der Außenwand im Westen um 20cm auf 3,20m im Vergleich zum genehmigten Bestand. Die neue Außentreppe selbst löst ebenfalls eine Abstandsfläche aus, die sich mit der bestehenden Abstandsfläche der westlichen Halle überdeckt. Die Abstandsflächentiefe des Bestandsgebäudes wurde mangels vorliegender Unterlagen mit 3,00m angenommen. Insgesamt beträgt die Überschneidung ca. 5,68x1,16m (6,59 m²).

Durch die Überschneidung der Abstandsflächen entsteht weder für die schutzwürdige Wohnung OG/DG noch für bestehende Gebäude eine Beeinträchtigung. Im EG (Heizraum) sind keine Aufenthaltsräume vorhanden. Nachbarliche und öffentlich-rechtliche Belange sind nicht betroffen. Aufgrund obenstehender Erläuterungen wird beantragt, im dargestellten Bereich von der Abstandsflächensatzung i.V. mit BayBO Art. 6 abzuweichen und die Abstandsflächenüberschneidung zuzulassen

Auf dem Grundstück werden 2 Stellplätze errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die beantragten Abweichungen von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hilgertshausen-Tandern auf der Ostseite, da die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Gegen die beantragte Abweichung von der Abstandsflächensatzung auf der Westseite bestehen ebenfalls keine Bedenken, wenn der Brandschutz sichergestellt ist.

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 ist die gemeindliche Satzung 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 6 Nein 0

3 Antrag auf Baugenehmigung, Erweiterung der bestehenden Lagerhalle mit einer Holzlege, Fl.Nr. 1255, Gem. Hilgertshausen

Sachverhalt:

Antrag auf Baugenehmigung

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr 1255 der Gemarkung Hilgertshausen soll die bestehende Lagerhalle mit einer Holzlege erweitert werden.

Das Baugrundstück liegt nach § 35 BauGB planungsrechtlich im Außenbereich.

Vorhaben:

Im Osten der bestehenden Halle soll eine Holzlege angebaut werden.

Der Anbau hat eine Länge von 7,66m, eine Breite von 14,97m und eine Höhe von 7,33m.

Das Satteldach der bestehenden Lagerhalle wird verlängert.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich, eine Privilegierung liegt aktuell nicht vor.

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

Beschluss:

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

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

Hinsichtlich der Abstandsflächen ist die gemeindliche Satzung 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 6 Nein 0

4 Mitteilungen und Anfragen

Keine Mitteilungen und Anfragen.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Dr. Markus Hertlein um 19:16 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.

gez.
Dr. Markus Hertlein
Erster Bürgermeister

gez.
Katharina Westermair
Schriftführung