

# MARKT NANDLSTADT

(HALLERTAU)  
Landkreis Freising



## Niederschrift

über die

## Sitzung des Bauausschusses

Datum: 28. Juli 2022  
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:29 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses  
Vorsitzende/r: Gerhard Betz  
Schriftführer/in: Michael Reithmeier

---

### Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Betz Gerhard	
Marktgemeinderat	Buchberger Michael	
Marktgemeinderat	Forster Martin	
Marktgemeinderat	Löffler Sebastian	(Vertretung für Thomas Bogner)
Marktgemeinderat	Nocker Patrick	
Marktgemeinderat	Selmayer Andreas	
Marktgemeinderat	Stöckeler Bernd	

Verwaltung Pichlmaier Johann

### Entschuldigt:

Marktgemeinderat Bogner Thomas

1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.06.2022
2. Bauanträge
  - 2.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
    - Flur-Nr. 1407 der Gemarkung Baumgarten, Altfalterbach 10
  - 2.2 Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude (Schweineeställe) wegen Aufgabe der Schweinehaltung
    - Flur-Nr. 756 der Gemarkung Figlsdorf, Aiglsdorf 20
  - 2.3 Neubau eines Gebäudes mit 6 Wohneinheiten und 12 Stellplätzen (Genehmigungsfreistellung)
    - Flur-Nr. 940/2 der Gemarkung Baumgarten, Moosburger Straße
  - 2.4 Einfamilienhaus mit integrierter Garage und separater Holzgarage
    - Flur-Nr. 153 der Gemarkung Nandlstadt, Zeilerbergstr. 9a
  - 2.5 Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
    - Flur-Nr. 977/4 der Gemarkung Nandlstadt, An der Forstleiten 3
  - 2.6 Neubau eines Garagengebäudes
    - Flur-Nr. 751/72 der Gemarkung Nandlstadt, Ursula-von-Taufkirchen-Str. 8
  - 2.7 Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit 4 Trafostationen "Solarpark Airischwand I"
    - Flur-Nr. 1195, 1196 und 1197 (Teilfläche) der Gemarkung Airischwand
3. Anträge auf Vorbescheid
  - 3.1 Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Ersatzwohnhauses für den Betriebsnachfolger mit Einliegerwohnung für die Seniorchefin
    - Flur-Nr. 625 der Gemarkung Nandlstadt, Mainburger Str. 41
4. Bekanntgaben und Anfragen

<b>TOP</b>	<b>Öffentliche Sitzung</b>
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

<b>1.</b>	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.06.2022
-----------	---

#### **Beschluss:**

**Die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 23.06.2022 wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>2.</b>	Bauanträge
-----------	------------

<b>2.1</b>	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Flur-Nr. 1407 der Gemarkung Baumgarten, Altfalterbach 10
------------	---

#### **Sachverhalt:**

Für das Bauvorhaben existiert ein bewilligter Vorbescheid des Landratesamtes Freising. Von diesem weicht das Bauvorhaben nur dahingehend ab, dass die Garage nun direkt an das Gebäude angebaut werden soll.

#### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 1407 der Gemarkung Baumgarten, Altfalterbach 10, wird erteilt.**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>2.2</b>	Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude (Schweineställe) wegen Aufgabe der Schweinehaltung - Flur-Nr. 756 der Gemarkung Figlsdorf, Aiglsdorf 20
------------	---

#### **Sachverhalt:**

Die bestehenden Schweineställe sollen aufgrund der Aufgabe der Schweinehaltung in gewerbliche Lagerräume umgenutzt werden.

#### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude (Schweineställe) in gewerbliche Lagerräume auf der Flur-Nr. 756 der Gemarkung Figlsdorf, Aiglsdorf 20, wird erteilt.**

### **Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>2.3</b>	Neubau eines Gebäudes mit 6 Wohneinheiten und 12 Stellplätzen (Genehmigungsfreistellung) - Flur-Nr. 940/2 der Gemarkung Baumgarten, Moosburger Straße
------------	--

#### **Sachverhalt:**

Hierbei handelt es sich um eine Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO); sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 "Moosburger Straße" werden eingehalten. Da jedoch 6 Stellplätze nur über die noch zur erstellende Erschließungsstraße anfahrbar sind, ist hier ein Beschluss zu fassen, dass die Nutzungsaufnahme erst nach Fertigstellung der Erschließungsstraße erfolgen darf.

#### **Beschluss:**

**Der Bauausschuss befürwortet den Antrag auf Genehmigungsfreistellung. Diese soll mit der Auflage erteilt werden, dass eine Nutzungsaufnahme erst nach Fertigstellung der Erschließungsstraße erfolgen darf.**

### **Abstimmungsergebnis: 6 : 1**

<b>2.4</b>	Einfamilienhaus mit integrierter Garage und separater Holzgarage - Flur-Nr. 153 der Gemarkung Nandlstadt, Zeilerbergstr. 9a
------------	--

#### **Sachverhalt:**

Hier liegt bereits ein genehmigter Vorbescheid des Landratsamtes Freising aus dem Jahr 2021 vor. Der Eingabeplan entspricht diesem Vorbescheid.

#### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit integrierter Garage und separater Holzgarage auf der Flur-Nr. 153 der Gemarkung Nandlstadt, Zeilerbergstr. 9a, wird erteilt.**

### **Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>2.5</b>	Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage - Flur-Nr. 977/4 der Gemarkung Nandlstadt, An der Forstleiten 3
------------	--

#### **Sachverhalt:**

Hier wäre zwar grundsätzlich ein Ersatzbau gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB zulässig, die Erschließungssituation gestaltet sich jedoch kompliziert. Zunächst ist festzustellen, dass auf der Fl.-Nr. 912, Gemarkung Nandlstadt, lediglich ein Geh- und Fahrrecht für den Bauherrn besteht. Über ein Leitungsrecht wurde dem Markt Nandlstadt nichts vorgelegt. Der Bauherr wurde jedoch vorab vom Bauamt informiert, dass ein Geh-, Fahrt-, und Leitungsrecht notwendig ist. Außerdem mussten wir feststellen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 877/2, Gemarkung Nandlstadt, sich noch nicht im Eigentum des Marktes Nandlstadt befindet. Dadurch ist die Erschließung für die Grundstücke an der Forstleiten grundsätzlich nicht gesichert. Ein Notartermin zum Erwerb dieses Grundstückes ist erst für September vorgesehen.

Das Bauamt schlägt vor, das Einvernehmen nur unter der Bedingung zu erteilen, dass zusätzlich ein Leitungsrecht auf der Fl.-Nr. 912 oder 976/1, Gemarkung Nandlstadt, durch Eintragung im Grundbuch zu sichern ist, und der Erwerb des Grundstückes Fl.-Nr. 877/2, Gemarkung Nandlstadt, durch den Markt Nandlstadt zustande gekommen ist.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>2.6</b>	Neubau eines Garagengebäudes - Flur-Nr. 751/72 der Gemarkung Nandlstadt, Ursula-von-Taufkirchen-Str. 8
------------	---

**Sachverhalt:**

Hier wird jeweils eine Befreiung von den Festsetzungen A 3.2 „Umgrenzung von Flächen für Garagen“ und A 3.7 „Errichtung von Garagen außerhalb der dafür vorgeschlagenen Umgrenzung“ des Bebauungsplans Nr. 21 „Nord-West II“ benötigt, da die Garage außerhalb der dafür vorgeschlagenen Umgrenzung errichtet werden soll und die mittlere Wandhöhe von 3,82 m nicht den Vorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO entspricht.

Aufgrund des gegebenen Geländes im Baugebiet ist eine Überschreitung des Baufensters sowie der mittleren Wandhöhe von 3,00 m bereits in vielen Fällen notwendig geworden.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB den Neubau eines Garagengebäudes auf der Flur-Nr. 751/72 der Gemarkung Nandlstadt, Ursula-von-Taufkirchen-Str. 8, wird mit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West II“ bzgl. der Umgrenzung und mittleren Wandhöhe nach Punkt A 3.2 und A 3.7 des Bebauungsplans sowie des Baufensters erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>2.7</b>	Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit 4 Trafostationen "Solarpark Airischwand I" - Flur-Nr. 1195, 1196 und 1197 (Teilfläche) der Gemarkung Airischwand
------------	---

**Sachverhalt:**

Der hier anzuwendende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 "Solarpark Airischwand I" befindet sich derzeit noch im Bauleitverfahren zur Aufstellung. Im Zeitraum vom 28.07.2022 bis 01.09.2022 werden die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Da das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, bestehen von Seiten des Bauamtes keine Bedenken.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit 4 Trafostationen „Solarpark Airischwand I“ auf den Flur-Nrn. 1195, 1196 und 1197 (Teilfläche) der Gemarkung Airischwand wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 0**

Abstimmungsbemerkung:

Marktrat Selmayer war gem. Art. 49 Abs. 1 GO von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

<b>3.</b>	Anträge auf Vorbescheid
-----------	-------------------------

<b>3.1</b>	Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Ersatzwohnhauses für den Betriebsnachfolger mit Einliegerwohnung für die Seniorchefin - Flur-Nr. 625 der Gemarkung Nandlstadt, Mainburger Str. 41
------------	--

Marktrat Stöckeler weist nochmals deutlich darauf hin, dass ein Nachweis über die Privilegierung auch dem Marktgemeinderat vor der Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens vorgelegt werden muss. Dem stimmt auch Marktrat Selmayer zu.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Errichtung eines Ersatzwohnhauses für den Betriebsnachfolger mit Einliegerwohnung für die Seniorchefin auf der Flur-Nr. 625 der Gemarkung Nandlstadt, Mainburger Str. 41, wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

<b>4.</b>	Bekanntgaben und Anfragen
-----------	---------------------------

---

Gerhard Betz  
1. Bürgermeister

---

Michael Reithmeier