

# MARKT NANDLSTADT

(HALLERTAU)  
Landkreis Freising



## Niederschrift

über die

## Sitzung des Bauausschusses

Datum: 24. November 2022  
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:26 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses  
Vorsitzende/r: Gerhard Betz  
Schriftführer/in: Christine Heinzlmair

---

### Teilnehmer:

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

### Entschuldigt:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Marktgemeinderat | Bogner Thomas  |
| Marktgemeinderat | Nocker Patrick |

1. Genehmigung der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.10.2022
2. Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 22.09.2022 und 20.10.2022
3. Bauantrag: Aufstockung am bestehenden Zweifamilienhaus - Fl.-Nr. 563/1 der Gemarkung Baumgarten, Marktäckerweg 7
4. Bauantrag: Umbau und Sanierung eines bestehenden Gebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Stellplätzen - Fl.-Nr. 131/2 und 131/5 jeweils der Gemarkung Nandlstadt, Marktstraße 11
5. Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage - Fl.-Nr. 950 der Gemarkung Nandlstadt, Baumgartener Straße
6. Bauantrag: Tektur; Herstellen einer öffentlichen WC-Anlage für Damen und Herren mit Putzraum - Fl.-Nr. 931 der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 27
7. Bauantrag: Herstellen einer öffentlichen Behinderten-WC-Anlage mit Abstellraum und Technikraum - Fl.-Nr. 931 der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 27
8. Bauantrag: Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen - Fl.-Nr. 963 und 964 jeweils der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 30
9. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Anbaus mit Hofladen, Mitarbeiterräumen, Mitarbeiterbüros, Mitarbeiterunterkunft und wirtschaftlichen Nutzräumen an ein bestehendes Betriebsgebäude - Fl.-Nr. 698 der Gemarkung Figlsdorf, Meilendorf 20
10. Bekanntgaben und Anfragen

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

Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

|           |  |
|-----------|--|
| <b>1.</b> | Genehmigung der Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.10.2022 |
|-----------|--|

**Beschluss:**

**Die Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.10.2022 wird genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

|           |  |
|-----------|--|
| <b>2.</b> | Genehmigung der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 22.09.2022 und 20.10.2022 |
|-----------|--|

**Beschluss:**

**Die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen vom 22.09.2022 und 20.10.2022 werden genehmigt**

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

|           |  |
|-----------|--|
| <b>3.</b> | Bauantrag: Aufstockung am bestehenden Zweifamilienhaus - Fl.-Nr. 563/1 der Gemarkung Baumgarten, Marktackerweg 7 |
|-----------|--|

**Sachverhalt:**

Durch die Aufstockung des bestehenden Zweifamilienhauses soll eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein. Von Seiten des Bauamtes bestehen keine Bedenken. Genehmigungsgrundlage ist § 34 Abs. 1 BauGB.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Aufstockung am bestehenden Zweifamilienhaus auf der Fl.-Nr. 563/1 der Gemarkung Baumgarten, Marktackerweg 7, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: 7 : 0**

|           |   |
|-----------|---|
| <b>4.</b> | Bauantrag: Umbau und Sanierung eines bestehenden Gebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Stellplätzen - Fl.-Nr. 131/2 und 131/5 jeweils der Gemarkung Nandlstadt, Marktstraße 11 |
|-----------|---|

**Sachverhalt:**

Durch den Umbau und die Sanierung des bestehenden Gebäudes sollen insgesamt 4 Wohneinheiten entstehen. Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich und hält den Rahmen der vorhan-

denen Bebauung ein. Da sich das Gebäude im Denkmalschutz-Ensemble der Marktstraße befindet, wird die Sanierung von Seiten des Bauamtes begrüßt. Genehmigungsgrundlage ist § 34 Abs. 1 BauGB. Es ist festzustellen, dass für dieses Bauvorhaben gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Nandlstadt insgesamt 6 Stellplätze notwendig sind, jedoch auf dem betroffenen Grundstück nur 5 Stellplätze vorhanden sind. Folglich ist ein Stellplatz durch den Bauherrn vom Markt Nandlstadt abzulösen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Umbau und die Sanierung eines bestehenden Gebäudes in ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten und Stellplätzen auf den Fl.-Nr. 131/2 und 131/5 jeweils der Gemarkung Nandlstadt, Marktstraße 11, wird unter der Bedingung erteilt, dass ein Stellplatz durch den Bauherrn vom Markt Nandlstadt abzulösen ist. Die Genehmigung darf erst nach Abschluss eines Ablösevertrages erfolgen.

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

|           |   |
|-----------|---|
| <b>5.</b> | Bauantrag: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage - Fl.-Nr. 950 der Gemarkung Nandlstadt, Baumgartener Straße |
|-----------|---|

#### **Sachverhalt:**

Zu diesem Bauvorhaben ist anzumerken, dass für das Baugrundstück bereits ein genehmigter Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses vorliegt. Da das im Bauantrag beantragte Bauvorhaben in Länge, Breite, Wandhöhe, Dachform und hinsichtlich der Garage erheblich von dem im Vorbescheid genehmigten Einfamilienhaus abweicht, ist der Vorbescheid für dieses Bauvorhaben grundsätzlich nicht anwendbar. Da sich das Bauvorhaben jedoch im Innenbereich befindet und den Rahmen der vorhandenen Bebauung einhält, wird hier trotz der Abweichungen vom Vorbescheid von einer Genehmigungsfähigkeit gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ausgegangen. Problematisch gestaltet sich jedoch die Grundstücksentwässerung. Der Anschluss der Entwässerungsanlage an den gemeindlichen Mischwasserkanal soll über das Grundstück, Fl.-Nr. 953/9 der Gemarkung Nandlstadt, erfolgen. Hierfür besitzt der Bauherr jedoch kein entsprechendes Leitungsrecht (Grunddienstbarkeit). Das Leitungsrecht ist beim Eigentümer des Nachbargrundstückes einzuholen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf der Fl.-Nr. 950 der Gemarkung Nandlstadt, Baumgartener Straße, wird unter der Bedingung erteilt, dass ein Leitungsrecht für den Kanalanschluss auf der Fl.-Nr. 953/9 der Gemarkung Nandlstadt zu sichern ist.

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

|           |   |
|-----------|---|
| <b>6.</b> | Bauantrag: Tektur; Herstellen einer öffentlichen WC-Anlage für Damen und Herren mit Putzraum - Fl.-Nr. 931 der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 27 |
|-----------|---|

#### **Sachverhalt:**

Der Markt Nandlstadt beabsichtigt die Errichtung einer WC-Anlage für das Waldbad Nandlstadt. Für die Errichtung der WC-Anlage an einer anderen Stelle liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die WC-Anlage stellt ein sonstiges Bauvorhaben

ben dar, welches gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig ist. Öffentliche Belange, insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Belange, werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Herstellen einer öffentlichen WC-Anlage für Damen und Herren mit Putzraum auf der Fl.-Nr. 931 der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 27, wird erteilt.

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

|    |   |
|----|---|
| 7. | Bauantrag: Herstellen einer öffentlichen Behinderten-WC-Anlage mit Abstellraum und Technikraum - Fl.-Nr. 931 der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 27 |
|----|---|

#### **Sachverhalt:**

Der Markt Nandlstadt beabsichtigt die Errichtung einer Behinderten-WC-Anlage für das Waldbad Nandlstadt. Für die Errichtung einer WC-Anlage an einer anderen Stelle liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Die Behinderten-WC-Anlage stellt ein sonstiges Bauvorhaben dar, welches gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig ist. Öffentliche Belange, insbesondere die in § 35 Abs. 3 BauGB genannten Belange, werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für das Herstellen einer öffentlichen Behinderten-WC-Anlage mit Abstellraum und Technikraum auf der Fl.-Nr. 931 der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 27, wird erteilt.

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

|    |  |
|----|--|
| 8. | Bauantrag: Errichtung von zwei Padel-Tennis-Plätzen - Fl.-Nr. 963 und 964 jeweils der Gemarkung Nandlstadt, Waldbadstraße 30 |
|----|--|

#### **Sachverhalt:**

Dieser Bauantrag wird zurückgestellt, da die Antragsunterlagen noch nicht vollständig sind.

|    |  |
|----|--|
| 9. | Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Anbaus mit Hofladen, Mitarbeiterräumen, Mitarbeiterbüros, Mitarbeiterunterkunft und wirtschaftlichen Nutzräumen an ein bestehendes Betriebsgebäude - Fl.-Nr. 698 der Gemarkung Figlsdorf, Meilendorf 20 |
|----|--|

#### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem Antragsteller um einen privilegierten Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung handelt. Jedoch handelt es sich bei dem Bauvorhaben nur zum Teil um ein gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigungsfähiges privilegiertes Bauvorhaben. Lediglich der Hofladen, die Mitarbeiterräume, die Mitarbeiterbüros und die wirtschaftlichen Nutzräume können als dem Betrieb dienende Vorhaben beurteilt werden. Bei der Mitarbeiterunterkunft liegt eine nicht privilegierungsfähige Wohnnutzung vor.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Betriebsgebäude auf der Fl.-Nr. 698 der Gemarkung Figlsdorf, Meilendorf 20, wird lediglich für den Hofladen, die Mitarbeiterräume, die Mitarbeiterbüros und die wirtschaftlichen Nutzräume erteilt. Hinsichtlich der Mitarbeiterunterkunft wird das gemeindliche Einvernehmen i.S.d. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB verweigert.

**Abstimmungsergebnis: 6 : 1**

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| <b>10.</b> | Bekanntgaben und Anfragen |
|------------|---------------------------|

**Sachverhalt:**

keine

---

Gerhard Betz  
1. Bürgermeister

---

Christine Heinzlmair