GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/133/2016

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Rohde, Winfried	12.04.2016

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	25.04.2016		öffentlich

Bauantrag für die Errichtung eines Wohnheims mit Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen, Fl.-Nr. 578, Gmgk. Giggenhausen, Nähe Schaidenhauser Straße; Antragsteller: Bau- und Planungsbüro Kapfer GmbH, Unterbachham 3, 84140 Gangkofen

Sachverhalt:

Geplant ist der Neubau eines Wohnheimes mit Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 578, Gemarkung Giggenhausen, Nähe Schaidenhauser Straße. Es sollen hierbei 16 Wohneinheiten entstehen.

Rechtliche Beurteilung

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist das geplante Bauvorhaben nicht zulässig. Weiter könnte das Bauvorhaben als „Sonstiges Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein.

Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 578 liegt nicht direkt an einer öffentlichen Straßenfläche an. Zwischen dem Grundstück Fl.-Nr. 578 und der öffentlichen Straßenfläche befindet sich das Grundstück Fl.-Nr. 577. Eigentümer dieses Grundstückes ist die Gemeinde Neufahrn. Bei dem Grundstück Fl.-Nr. 577 handelt es sich um eine Grünfläche, die nicht Bestandteil der öffentlichen Straßenfläche ist. Zur Erschließung i. S. des 3 35 Abs. 2 BauGB bedarf es deshalb einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) durch die Gemeinde Neufahrn zu Lasten des Nachbargrundstücks Fl.-Nr. 577, die nicht erteilt werden kann.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Grundstück Fl.-Nr. 577 um einen Ranken (bestockter Steilhang), so dass eine wegemäßige und fußläufige Erschließung allein schon aus diesem Grund nicht möglich ist. Aus den oben genannten Gründen ist die Erschließung nicht gesichert.

Das Einvernehmen zum vorgenannten Bauantrag kann nicht erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen für die Errichtung eines Wohnheims mit Nebengebäuden und Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 578, Gemarkung Giggenhausen, Nähe Schaidenhauser Straße.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor-schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:
Lageplan Fl.-Nr. 578, Gemarkung Giggenhausen, Nähe Schaidenhauser Straße