



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/220/2017

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 25.08.2017
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.09.2017		öffentlich

***Antrag zur Errichtung eines Gartengerätehäuschens und eines Balkons auf der Westseite
Konrad-Lorenz-Weg 4 und 4 a, Fl.Nrn. 270 und 270/6 der Gmkg. Neufahrn***

Sachverhalt:

Es wurde von den beiden Bauherren eines Doppelhauses ein gemeinsamer Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St2053, Neufahrn Ost“ gestellt. Hierin geht es um die Errichtung von je Doppelhaushälfte einem Gartengerätehaus mit 15,82 qm Grundfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Gemeinde Neufahrn hat im Jahr 2000 den Bebauungsplan Nr. 59 erlassen, um in städtebaulich geordneter Weise eine Entwicklung der bis dahin unbebauten Fläche mit Nutzungen wie Einzelhandel, Wohnen und Gemeinbedarf sowie eine Erschließung über einen Kreisverkehr zu ermöglichen. Für die gegenständliche Grundstücksfläche war eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus vorgesehen.

Im Jahr 2003 erließ die Gemeinde Neufahrn eine erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 für die an die gegenständlichen Grundstücke nördlich anschließende Fläche und sah dort die Bebauung mit einem kammartigen dreigeschossigen Geschosswohnungsbau vor, der sich bis auf einen Abstand von 4,40 m an die zugehörige südliche Grundstücksgrenze hin erstreckt. Dies erschien vertretbar, da mit der lt. Bebauungsplan südlich anschließenden lockeren Bebauung eine ausreichende Belichtung der in den südlichen Bauteilen gelegenen Wohnungen gewährleistet war.

Abweichend von den Vorgaben des Bebauungsplans haben die Bauherren 2013 anstelle des in der Firstlinie nord-süd-orientierten Einfamilienhauses lt. Bebauungsplan ein ost-west-orientiertes Doppelhaus beantragt und mit einigen Befreiungen (Wandhöhe, Erker, Dachaufbauten) auch genehmigt bekommen. Die beiden Garagen waren bereits zum damaligen Zeitpunkt an der eigenen nördlichen Grundstücksgrenze geplant.

An diese grenzständigen Garagen soll jetzt lt. Tekturantrag jeweils ein Gartengerätehaus mit 15,82 qm Grundfläche ebenfalls grenzständig zum nördlichen Nachbarn angebaut werden. Von den 22,60 m Länge der gemeinsamen Grenze zum nördlichen Nachbarn sollen somit 15,0 m zugebaut werden, die verbleibenden insgesamt 7,60 m sollen auch noch die zwei Müllhäuser, deren Größe noch nicht feststeht, aufnehmen.

Da lt. Bebauungsplan Nr. 59 nur Nebenanlagen mit einer Grundfläche von maximal 12,0 qm zulässig sind, ist folglich für die Errichtung der Gartenhäuser eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Im Übrigen sind die Vorhaben verfahrensfrei nach Art. 57 (1) BayBO.

Gemäß Art. 63 (3) BayBO entscheidet die Gemeinde über Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Zusammenhang mit verfahrensfreien Vorhaben nach Maßgabe der Art. 63 (1) und (2). Demnach ist ein Antrag auf Befreiung schriftlich zu stellen und zu begründen. Als Begründung ist vorgetragen, dass das Gartenhaus zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern dringend benötigt würde.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Gemeinde kann nach Art 63 (1) nur unter Würdigung der nachbarlichen Belange erfolgen. Der Eigentümer der unmittelbar nördlich der gemeinsamen Grenze mit den Antragstellern liegenden Wohnung hat auf dem Plan seine Unterschrift geleistet und damit dem Vorhaben zugestimmt. Dies war für die Bauverwaltung jedoch nicht erkenntlich, da ihm die Antragsteller eine falsche Hausnummer zugeordnet haben (Grünecker Str. 18 i anstelle von 18 g). Deshalb wurden die Bewohner des unmittelbar betroffenen Gebäudes von der Bauverwaltung über das Vorliegen des gegenständlichen Antrags informiert und ihnen Gelegenheit gegeben, sich schriftlich zu äußern. Insgesamt 24 Nachbarn haben daraufhin schriftlich mitgeteilt, dass sie dem beantragten Vorhaben nicht zustimmen. Auch der Nachbar, der ursprünglich seine Unterschrift geleistet hat, widerrief diese nunmehr.

Das Interesse der Antragsteller an möglichst viel Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte ist nachvollziehbar, ebenso das Bedürfnis der nördlich angrenzenden Nachbarn nach ausreichender Belichtung ihrer Wohnräume und Besonnung ihrer Gartenfläche. Die Gemeinde Neufahrn hat bei Festsetzung der maximalen Größe der Nebenanlagen einen Rahmen gesetzt, der die berechtigten Interessen der Antragsteller ausreichend berücksichtigt und gleichzeitig versucht, die negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft auf ein gewisses Maß zu beschränken.

Das Überwiegen eines berechtigten Interesses seitens der Antragsteller kann seitens der Bauverwaltung nicht festgestellt werden. Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung der Grundfläche von Nebengebäuden auf max. 12 qm könnte daher nicht zugestimmt werden.

Der im Übrigen zur Genehmigung beantragte Balkon auf der Westseite des Gebäudes ist unproblematisch.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Neufahrn stimmt dem Tekturantrag zur Errichtung von Gartengerätehäusern und eines Balkons auf der Westseite auf den Grundstücken der Flurnummer 270 und 270/6 der Gemarkung Neufahrn zu. Eine Befreiung von der diesbezüglichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St2053, Neufahrn Ost“ wird erteilt.

Beratungsergebnis:

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