

**Baurecht;**

**Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 42 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 9/2 der Gemarkung Neufahrn;**

**Antrag auf Abweichung von der Stellplatz- Garagen- und Fahrradabstellsatzung;**

**Antrag auf Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung;**

**Bauherr: [REDACTED] Landshuter Strasse 306, 80687 München**

**Hier: Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zum o. g. Antrag auf Baugenehmigung hat die Gemeinde Neufahrn das Einvernehmen mit Beschluß vom 18.02.2019 verweigert.

Den beantragten Abweichungen von der Stellplatz- Garagen- und Fahrradabstellsatzung bezüglich des Nachweises von 5 Besucherstellplätzen in der Tiefgarage und von der Kinderspielplatzsatzung hinsichtlich des Mindestabstands zu Aufenthaltsräumen wurde ebenfalls nicht zugestimmt. Mit Unterlagen vom 08.08.2019 wurde der Gemeinde Neufahrn eine geänderte Planung vorgelegt. Die Änderungen betreffen die Dachform (anstelle des zurückgesetzten Dachgeschosses sollen die 3 Gebäude ein Walmdach erhalten) und den Nachweis eines weiteren Stellplatzes für Schwerbehinderte.

Zu dieser geänderten Planung hat die Gemeinde Neufahrn ebenfalls ihr Einvernehmen mit Beschluß vom 26.08.2019 verweigert.

Das zu bebauende Grundstück befindet sich bauplanungsrechtlich im Innenbereich. Für das Vorhaben existiert ein bestandskräftiger Vorbescheid, nachdem die eingereichten Klagen in der mündlichen Verhandlung vom 25.04.2019 mangels Erfolgsaussichten zurückgenommen wurden. Aus diesem Grund ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB abschließend geklärt, weil keine Abweichungen zum Vorbescheid vorliegen. Fragen der Dachgestaltung sind kein maßgebliches Kriterium für das Gebot des Einfügens (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Baugesetzbuch, § 34 Rn. 38). Aus Sicht des Landratsamtes kann die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens deshalb nicht auf einen Verstoß gegen § 34 BauGB gestützt werden.

Hausanschrift:  
Landshuter Str. 31  
85356 Freising

Parteiverkehr:  
Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr  
Do. 14.00 - 17.30 Uhr

Busverbindungen:  
Linie 620/621 (ab S-Bahnhof)  
und 633 (Marzling/S-Bahnhof)

Kommunikation:  
Telefon (08161) 600-0  
Telefax (08161) 600-611

E-Mail und Internet:  
[poststelle@kreis-fs.de](mailto:poststelle@kreis-fs.de)  
[www.kreis-freising.de](http://www.kreis-freising.de)

Bankverbindungen:

Bank

Kontonummer

Bankleitzahl

IBAN

Daneben weist der Antragsteller 5 der erforderlichen 13 Besucherstellplätze in der Tiefgarage nach. Zwar sind vom Grundsatz her Besucherstellplätze oberirdisch nachzuweisen (§ 5 Abs. 9 Satz 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn), sie können aber auch in der Tiefgarage nachgewiesen werden, wenn die ungehinderte Zufahrt und Zugänglichkeit sowie die leichte Auffindbarkeit gewährleistet ist.

Aus Sicht des Landratsamtes sind die in der Satzung vorgesehenen Voraussetzungen hier mit der entsprechenden Klingelschaltung und der Videofunktion mit Türöffner erfüllt. Warum die Gemeinde dennoch ihre Zustimmung verweigert, ist bislang nicht mit der notwendigen Klarheit hinsichtlich der Ermessensausübung deutlich geworden. Die Verweigerung des Einvernehmens ohne Begründung entspricht jedenfalls nicht den Anforderungen an eine ermessensgerechte Entscheidung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO keine Ermächtigung dafür bietet, die Situierung und Anordnung von Stellplätzen auf einem Baugrundstück zu regeln, da die Lage in der Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO gerade nicht aufgeführt ist (vgl. Decker, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 81 Rn. 165). Ob eine solche Regelung unter dem Blickwinkel der Beschaffenheit möglich ist, ist zumindest fraglich.

Die Situierung des Kinderspielplatzes bedarf ebenfalls einer Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn, worin vorgesehen ist, daß Kinderspielplätze einen Mindestabstand von 10 m zu Aufenthalts – und Schlafräumen haben sollen (§ 4 Abs. 2 der Satzung). Dieser Abstand wird in vorliegendem Fall unterschritten.

Aus Sicht des Landratsamtes wurde hier bei der Ausübung des Ermessens noch nicht hinreichend berücksichtigt, dass dieses Merkmal - soweit ersichtlich - noch in keinem uns bekannten Fall als Versagungsgrund für ein Bauvorhaben herangezogen wurde. Zuletzt wurde erst dem Vorhaben „Neues Wohnen am Ährenweg“ in gleicher Weise ohne Einwände zugestimmt und eine Abweichung erteilt. Vor dem Hintergrund, dass die Ermessensausübung das Gebot der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 GG berücksichtigen muss und bislang keine nachvollziehbaren Ablehnungsgründe vorgetragen wurden, erscheint die bisherige Ablehnung ebenfalls nicht ermessensgerecht.

Vor diesem Hintergrund bittet das Landratsamt Freising die Gemeinde Neufahrn, die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zu überdenken und erneut darüber in der nächsten Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses zu entscheiden. Es wird darum gebeten, tragfähige Gründe für die Entscheidung anzugeben. Auf die Möglichkeit das Einvernehmen gemäß Art. 67 BayBO ersetzen zu können wird hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen

---