



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/109/2021

| | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Schöfer, Michael | Datum: 14.10.2021 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|--|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 08.11.2021 | | öffentlich |

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn b. Freising, Fl.-Nr. 733/6, Gmkg. Neufahrn; Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Der Ausschuss hat sich bereits am 12.04.2021 mit dem Antrag beschäftigt. Es handelt sich um einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage für das Grundstück "Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn" Fl.Nr. 773/6 Gmkg. Neufahrn b.Freising.

Wie im Sachverhalt zur Beschlussvorlage der Sitzung vom 12.04.2021 erläutert, hält das Vorhaben, welches im Gebiets des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" liegt, die gesetzlichen Abstandsflächen im Norden und Süden nicht ein. Das Einvernehmen wurde daher nicht erteilt. (Auf die Beschlussvorlage wird verwiesen).

Durch das Landratsamt Freising wurde der Gemeinde nun die Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zugeschickt und mit der Bitte versehen, ihre Entscheidung zu überdenken. Das Landratsamt ist ebenso wie der Antragsteller der Ansicht, dass aufgrund fehlender textlicher Festsetzung zur Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächen im Bebauungsplan, die Ausnutzung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze zulässig ist. Die rechtliche Argumentation der Gemeinde, dass hier keine städtebaulichen Gründe und Überlegungen für eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht dargestellt wurden und in der Begründung vielmehr der Wille der Gemeinde zum Ausdruck gebracht wurde, dass die bauordnungsrechtlichen Regeln zu den Abstandsflächen anzuwenden sind, wird nicht geteilt.

Sollte die Gemeinde bei Ihrer Ablehnung bleiben und somit das Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung weiterhin nicht erteilen, wird das Landratsamt die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens vornehmen. Dagegen könnte die Gemeinde dann grundsätzlich Klage erheben. Im vorliegenden Fall scheinen die Erfolgsaussichten jedoch gering. Eine Nachjustierung der Festsetzungen des Bebauungsplans wäre grundsätzlich möglich, aufgrund möglicher Schadensersatzansprüche des Antragstellers ist dies jedoch nicht zu empfehlen.

Den mit dem Antrag auf Baugenehmigung gestellten Abweichungs- bzw. Befreiungsanträgen wurden bereits in der Sitzung vom April 2021 zugestimmt. Der Form halber sind diese im Beschlussvorschlag aber nochmals aufgeführt. Die Zustimmung hierzu kann (vgl. SV-Darstellung vom 12.04.2021) erteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn b. Freising, Flur-Nr. 733/6, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den gestellten Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ wird zugestimmt. Ebenso wird der beantragten Abweichung von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

BV 15-2021 Anhörung zur Ersetzung gemeindliches Einvernehmen 01.09.2021 gekürzt
Lageplan Fl.-Nr.: N 773/6