



Landratsamt Freising



Landratsamt Freising • Postfach 16 43 • 85316 Freising

Gegen EB

Gemeinde Eching
z. Hd. Herrn 1. Bürgermeister Thaler
Postfach
85386 Eching

Freising, 29.04.2022

Bauamt

Bitte bei Antwort / Zahlung unser
Aktenzeichen angeben:
00181-22

Tel. 08161

Fax 08161

Zimmer

600 - 179

600 - 171

144

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Christopher Turtenwald

E-Mail: christopher.turtenwald@kreis-fs.de

(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

Neubau von 4 Reihenhäusern durch [REDACTED] auf dem Grundstück FlNr. 214 Gem.- Gүнzenhausen, Poststraße 5, Eching
Hier: Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gem. Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Anlage: 1 Drittschrift

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Thaler,

zu obigem Vorhaben wurde mit Beschluss vom 17.02.2022 das gemeindliche Einvernehmen verweigert, da sich das Gebäude nach Auffassung der Gemeinde Eching nicht in die umliegende Bebauung einfüge.

Nach eingehender rechtlicher Überprüfung können wir Ihnen bezüglich des Bauantrags mitteilen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen und der Antrag aus folgenden Gründen genehmigungsfähig ist:

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. ab) BayBO i.V.m. § 34 BauGB richtet.

Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnnutzung), der Bauweise (Reihenhaus) und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, unproblematisch in die nähere Umgebung ein. Auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist das Einfügen in die nähere Umgebung zu bejahen.

Berücksichtigt werden muss die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Welcher Bereich als „nähere Umgebung“ anzusehen ist, hängt davon ab, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die benachbarte Bebauung und andererseits sich diese Bebauung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 14 B 11.1238 –

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
www.kreis-freising.de

Bankverbindungen:

Bank
Sparkasse Freising

Kontonummer
3855

Bankleitzahl
700 510 03

IBAN
DE42 7005 1003 0000 0038 55

Swift-BIC
BYLADEM1FSI

juris Rn. 19 m.w.N.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls. Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist.

Als maßgebliche nähere Umgebung ist nicht ausschließlich die an der Poststraße angrenzende Bebauung heranzuziehen. Auch das Grundstück FINr. 17 Gem. Günzenhausen ist in die maßgebliche Umgebung einzubeziehen, dass es vom Vorhabengrundstück aus sichtbar wahrnehmbar ist und dieses dadurch prägt.

Abzustellen ist sodann auf die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an (vgl. BVerwG, U.v. 8.12.2016 – 4 C 7/15 – juris Rn. 17 m.w.N.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 138. EL Mai 2020, § 34 Rn. 40). Demgegenüber müssen die anderen Maßfaktoren wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zurücktreten und können nur in begrenzter Weise als Auslegungshilfen hinzugezogen werden (vgl. BVerwG, U.v. 23.3.1994 – 4 C 18.92 – juris Rn. 12).

Die geplanten Reihenhäuser fügen sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf den FINrn. 17 und 17/7 hinsichtlich ihrer Geschossigkeit, Grundfläche und Höhe in die nähere Umgebung ein. Die Bebauung auf der nördlichen FINr. 215/3 wirkt, trotz der baulichen Unterbrechung in der Mitte, wie ein durchgehender Baukörper. Ebenso fügt sich das Vorhaben im Hinblick auf die umliegenden Freiflächen ein. Die Umgebungsbebauung weist keine homogenen Grundstücksgrößen auf; vielmehr variieren die Grundstücke hinsichtlich ihrer Zuschnitte stark.

Demnach hat der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Wir bitten daher um nochmalige Behandlung des Antrages in der nächstmöglichen Gemeinderatssitzung unter Berücksichtigung unserer Rechtsauffassung. Für den Fall, dass die Gemeinde dem Vorhaben (ohne Angabe von tragfähigen bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten) weiterhin nicht zustimmen kann, sind wir gehalten, das Einvernehmen zu ersetzen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Maria Hahn
Regierungsdirektorin