
Sachgebiet Sachgebiet P4	Sachbearbeiter Frau Wagner
------------------------------------	--------------------------------------

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	21.04.2026	öffentlich	Kenntnisnahme

Betreff
Anfrage zum Bauvorhaben "Errichtung einer Garage" auf dem Grundstück Theresienstr. 74 - Ergänzung Stellungnahme

Sachverhalt

Die folgende Anfrage zum Bauantrag zur Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 207, Theresienstr. 74, hat die Gemeindeverwaltung in der nichtöffentlichen Bau- und Planungsausschuss Sitzung am 24.02.2024 beantwortet:

Anfrage vom 24.01.2026:

*Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Lieber Ben,*

in der BPA-Sitzung vom 19.11.2024 wurden für den im Betreff genannten Bauantrag Befreiungen für die Dachneigung und den Dachüberstand beantragt und auch in gleicher Sitzung (an der ich urlaubsbedingt nicht teilnahm) genehmigt.

Nach dem das als Garage beantragte Gebäude im Herbst 2025 errichtet wurde, musste ich, als auch einige Bürger von denen ich angesprochen wurde, feststellen, dass das Gebäude eher einer Werkstatt als einer Garage ähnelt und zu dem wie ein "Fremdkörper" neben dem Rathaus wirkt.

Nach Einsicht in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14.1 "Ortszentrum Theresienstraße" stellte ich fest, dass als Fassadengestaltung verputzte, hell gestrichene Mauerflächen und zur Dacheindeckung rote bis braunrote Dachziegel aus Ton oder Betonstein vorgeschrieben sind. Aus den Bauantragsunterlagen ist zu entnehmen, dass für die Außenwände als auch die Dachausführung jeweils Stahl/ISO angegeben, entsprechend ausgeführt aber keine diesbezüglichen Befreiungen beantragt wurden.

Gab es im Vorfeld weitere, als die in der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Absprachen zwischen dem damaligen Bürgermeister und dem Antragsteller und warum wurde der BPA von Seiten der Verwaltung nicht auf die Diskrepanz zwischen Antragstellung und den gültigen Bebauungsplanfestsetzungen hingewiesen?

Lt. Sachverhaltsdarstellung hat sich der frühere Bürgermeister mit der Errichtung der Garage als temporäre Zwischenlösung einverstanden erklärt. Ist bekannt, was der Bürgermeister damals unter "temporärer Lösung" verstand, bzw. wie wird das vom Bauamt interpretiert?

Um entsprechende Beantwortung in einer der nächsten BPA-Sitzungen wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Reiland

Stellungnahme Sachgebiet P4 vom 24.02.2026:

Der Verwaltung ist nicht bekannt, ob es zwischen dem damaligen Bürgermeister und dem Antragsteller weitere Absprachen bezüglich des Bauvorhabens gab.

Der Bau- und Planungsausschuss wurde nicht auf die Diskrepanz zwischen Antragstellung und den gültigen Bebauungsplanfestsetzungen hingewiesen, da der Bauherr (Bauwerber) primär dafür verantwortlich ist, alle erforderlichen Befreiungen für sein Bauvorhaben zu beantragen und sicherzustellen, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig entspricht. Die Gemeindeverwaltung prüft die beantragten Befreiungen.

Über das Gespräch zwischen dem damaligen Bürgermeister und dem Antragsteller existieren keine Aufzeichnungen. Daher ist der Verwaltung nicht bekannt was der Bürgermeister damals unter „temporärer Lösung“ verstand.

Ergänzung der Stellungnahme Sachgebiet P4 vom 24.03.2026:

Wie bereits in der Stellungnahme vom 24. Februar 2026 erläutert, liegt die primäre Verantwortung für die Beantragung sämtlicher erforderlicher Befreiungen beim Bauwerber.

Die Gemeinde, die selbst keine Genehmigungsbehörde ist, kann im Rahmen einer erweiterten Prüfung die Bauantragsunterlagen hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans überprüfen. Üblicherweise werden von der Gemeinde die maßgeblichen und wichtigen Festsetzungen (Grundzüge der Planung), wie GRZ, GFZ, Anzahl Stellplätze, Dachform usw. geprüft. Eine Prüfung bis zur letzten Festsetzung erfolgt in der Regel nicht.

Nachfrage Ausschussmitglied Lemer in der Sitzung des BPA am 24.03.2026

Was folgt daraus?

Stellungnahme Sachgebiet SG P4:

Die nicht entsprechend den Festsetzungen 4.2 und 4.5 des Bebauungsplans ausgeführte Dacheindeckung und Fassadengestaltung kann nachträglich durch einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB geheilt werden. Dies ist möglich, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist,
- die Einhaltung der Festsetzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würden.

Sollte die Gemeinde dem Antrag nach pflichtgemäßem Ermessen nicht stattgeben, kann die zuständige Bauordnungsbehörde (Landratsamt Freising) verschiedene Rechtsmittel anwenden, z.B. Bußgeld. In der Wahl der Rechtsmittel ist der Angemessenheitsgrundsatz zu beachten.

Die Gemeinde fordert den Eigentümer auf, einen entsprechenden Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Dacheindeckung und Fassadengestaltung einzureichen.