

---

<b>Sachgebiet</b> Sachgebiet P4	<b>Sachbearbeiter</b> Frau Huber
------------------------------------	-------------------------------------

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Gemeinderat	19.05.2026	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III,, zur Errichtung eines Lamellendachs auf dem Grundstück Fliederstraße 68 - erneute Behandlung

**Anlagen:**

- 01 - Lageplan mit Luftbild
- 02 - Antrag auf isolierte Befreiung (vertrauliche Anlage)
- 03 - Lageplan und Grundriss Lamellendach (vertrauliche Anlage)
- 04 - Bebauungsplans Nr. 37 "Auenstraße Süd Teil III"

---

## Sachverhalt

Bereits am 21.04.2026 behandelte der Bau- und Planungsausschuss den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ zur Errichtung eines Gartenhäuschens und eines Lamellendachs auf dem Grundstück Fliederstraße 68.

In der Sitzung fiel auf, dass die Baukörper die gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO zulässige Gesamtlänge von max. 15 m an den Grundstücksgrenzen überschreiten. Um zu klären, ob eine Abweichung von der Abstandsflächenvorschrift möglich ist, wurde die Entscheidung zurückgestellt und eine Stellungnahme des Landratsamt Freising eingeholt.

Das Landratsamt Freising teilte hierzu mit, dass eine Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen lediglich für einen der beiden Baukörper (entweder Lamellendach oder Gartenhäuschen) erteilt werden könnte.

Die Verwaltung teilte dies dem Bauherrn mit. Dieser erklärte daraufhin, dass er die Errichtung des Lamellendachs bevorzugt. Der Antrag wird dem Gemeinderat nun nochmal zur Entscheidung vorgelegt. Die Befreiung soll nun nur für das Lamellendach erteilt werden.

### Stellungnahme der Verwaltung aus der Beschlussvorlage vom 21.04.2026

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die beiden Doppelhaushälften Fliederstraße 66 und 68 befinden sich auf einem gemeinsamen Grundstück. Laut dem Bebauungsplan liegt die maximal zulässige Grundfläche Hauptgebäude und Nebenanlagen für die Parzelle bei 90 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Grundfläche für Garagen liegt bei 60 m<sup>2</sup>.

Die erforderlichen Zufahrten wurden bei der Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Dies stellt aus Sicht der Verwaltung einen Planungsfehler dar.

Bereits bei den Bauanträgen aus dem Jahren 2012 und 2013 für die Doppelhäuser Fliederstraße 54/56, 58/60, 62/64 und 66/68 blieben die Zufahrten und Terrassen bei der

Grundflächenberechnung unberücksichtigt. Daher waren die Grundflächen bereits damals höher als zulässig.

2015 wurde den Nachbarn (Fliederstraße 66) der Bau eines Gartenhauses genehmigt. Der Bauantrag wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Auch hier blieben die versiegelten Flächen für die Zufahrt und die Terrasse unberücksichtigt.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, der eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % ermöglicht, findet in diesem Fall keine Anwendung, da die Gemeinde im Bebauungsplan Flächenbegrenzungen festgesetzt hat.

Da dem Nachbarn (Fliederstraße 66) in der Vergangenheit bereits eine Befreiung genehmigt wurde und die Versiegelung in der näheren Umgebung allgemein recht hoch ist empfiehlt die Verwaltung dem Antrag auf Befreiung zuzustimmen.

### **Beteiligung des Referenten**

Der Referent für Bau, Herr Hermann Harthäuser wird gebeten seine Stellungnahme in der Sitzung abzugeben.

### **Vorschlag zum Beschluss**

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 „Auenstraße Süd Teil III“ wird bezüglich der Errichtung des Lamellendachs zugestimmt.