



**GEMEINDE NEUFAHRN**  
BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/168/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Rohde, Winfried	Datum: 30.05.2016
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	13.06.2016		öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage, Fl.-Nr. 2857/1, Gmkg. Neufahrn, Waldweg 4, 85375 Neufahrn;  
Antragstellerin: Peuker, Erika, Almweg 2, 84186 Vilsheim**

### Sachverhalt:

Mit Antrag auf Vorbescheid vom 20.05.2016, eingegangen am 30.05.2016, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Neubaus eines Einfamilienhauses mit einem Carport und Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Waldweg 4, Fl.-Nr. 2857/1, Gemarkung Neufahrn geprüft werden.

Als Bestandteil des Vorbescheides wird u.a. beantragt, ob das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hinsichtlich seiner geplanten Art als Einfamilienhaus und der geplanten Nutzung (Wohnen) bauplanungsrechtlich zulässig ist. Darüber hinaus wird beantragt, ob das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich überbauter Grundfläche, Wand- und Firsthöhe, Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) sowie hinsichtlich der geplanten Anzahl der Vollgeschosse (E+D) bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Beantragt werden der Abriss des vorhandenen Gebäudes sowie der vorhandenen Doppelgarage und der Neubau eines Wohngebäudes mit einem Carport.

### Rechtliche Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 35 BauGB. Es handelt sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 Buchst. c) und d) BauGB kann die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter anderem unter den Voraussetzungen zulässig sein, dass das vorhandene Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Gemäß aktueller Rechtsprechung wird dabei von einem Zeitraum von mindestens sieben Jahren ausgegangen, in dem der Eigentümer in dem vorhandenen Gebäude gewohnt haben muss.

Gemäß persönlicher Rücksprache mit Frau Peuker hat sie bisher nicht in dem vorhandenen Gebäude gewohnt. Weiter gab sie an, dass sie zukünftig auch nicht in dem Gebäude wohnen werde.

Darüber hinaus muss es sich um ein gleichartiges Wohngebäude handeln. Bei dem vorhandenen Wohngebäude handelt es sich um ein stöckiges Wohngebäude mit einem flach geneigten Satteldach. Das vorhandene Gebäude liegt in einer Senke, so dass das Wohngebäude lediglich ca. 2,00 m über das natürliche Geländeniveau hinausragt.

Im Rahmen des vorliegenden Bauantrags wird eine Aufschüttung der Senke auf das Niveau des bestehenden, natürlichen Geländes beantragt, so dass ein ebenes Geländeniveau entsteht. Weiter ist die Errichtung eines Wohngebäudes (E+D) mit zwei Dachgauben, mit einer Wandhöhe von 3,78 m sowie einer Firsthöhe von 8,33 m und mit einem 45° geneigtem Satteldach vorgesehen. Darüber hinaus ist der Bau einer Doppelgarage geplant. Das geplante Wohngebäude überragt mit seiner gesamten Höhe von 8,33 m (Firsthöhe) das aufgeschüttete Geländeniveau, so dass von der Errichtung eines gleichartigen Wohngebäudes im Sinne des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht mehr gesprochen werden kann, zumal das vorhandene Wohngebäude das bestehende Geländeniveau lediglich mit ca. 2,00 m überragt.

**Fazit:**

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind nicht erfüllt. Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner geplanten Art als Einfamilienhaus, der geplanten Nutzung (Wohnen) sowie hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zum Antrag auf Vorbescheid kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zusätzlich befindet sich das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet Isartal.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Carport mit Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück in Neufahrn, Waldweg 4, Fl.-Nr. 2857/1, Gemarkung Neufahrn.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs-Ergebnis</b>	<b>:</b>	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor-schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>

**Anlagen:**

Auszug\_aus\_Liegenschaftskataster\_Waldweg\_4\_Fl\_Nr\_2857\_1

Lageplan\_Waldweg\_4\_Fl\_Nr\_2857\_1