



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/090/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Fischböck, Andrea	Datum: 05.06.2018
----------------------	-------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.06.2018		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Scheune und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage, Nähe Grünecker Straße, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 84 Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: G. Eckl

Sachverhalt:

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 84 – Gmkg. Neufahrn, Grünecker Str. 4 in 85375 Neufahrn, soll geteilt werden. Für eines dieser Teilstücke wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Scheune mit Nebengebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage gestellt.

Die geplante Ausnutzung des (Teil-)Grundstücks kann dem beigefügten Planausschnitt entnommen werden.

Nach der derzeit gültigen gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für dieses Vorhaben 20 Stellplätze nachzuweisen. Von diesen 20 Stellplätzen sind 5 als oberirdische Besucherstellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Dem Planausschnitt zufolge ist jedoch nur die Herstellung von 2 Besucherstellplätzen geplant. Gründe für eine etwaige Abweichung hiervon sind weder ersichtlich noch wurden sie vorgetragen; auch ein entsprechender Antrag wurde nicht gestellt.

Da eine Wohnflächenberechnung den Unterlagen nicht beigefügt wurde und sonstige Nachweise nicht vorhanden sind, ist eine Prüfung der Einhaltung der Vorgaben der Kinderspielfeldsatzung und der Fahrradabstellsatzung im Rahmen des Vorbescheidverfahrens hier nicht möglich. Diese Thematik wird somit auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert.

Die Grundstücksgröße, auf dem das Vorhaben geplant ist, beträgt 1.180 m². Die gesamte überbaute Fläche soll 1.106,35 m² umfassen. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,94. Die geplante Geschossflächenzahl beträgt 0,55.

Des Weiteren fällt bei der Planung auf, dass eine dem Vorhaben angemessene Gartenfläche im Süden mangels Grundstücksfläche nicht darstellbar bzw. realisierbar ist.

Eine Optimierung der Situation ließe sich einerseits durch die Verschiebung der Grund-

stücksgrenze nach Norden (=Vergrößerung des Teilgrundstücks) und andererseits durch Verschiebung des Gebäudes mit dem Ziel der Vergrößerung der Grünflächen und damit Verbesserung der Wohnqualität erreichen.

Im Rahmen einer Gesamtschau auf das gegenwärtig noch nicht, in der Planung jedoch bereits geteilte Grundstück und einer möglichen weiteren Bebauung ist auf die Thematik der Erschließung des Grundstücks bzw. der Grundstücke hinzuweisen. Das Staatliche Bauamt teilte auf Nachfrage diesbezüglich mit, dass eine Anbindung des einzelnen Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten über die Grünecker Straße und den Privatweg für möglich erachtet wird. Im Hinblick auf die zu erwartende weitere Entwicklung sollte jedoch die Erschließung über die Dietersheimer Straße geprüft und bevorzugt werden, da es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Staatsstraße 2053 bei vermehrten Abbiegevorgängen in den Privatweg zu Rückstauungen und Verkehrsgefährdungen kommen kann.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben auf Grund der geplanten Versiegelung zu 94%, der Nichteinhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung sowie der mangelnden Grünflächen und der Erschließungssituation nicht zugestimmt werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch einer Scheue und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage, Nähe Grünecker Straße, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 84 Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: G. Eckl zu.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan N 84

Planausschnitt Bauvorhaben Fl.-Nr. 84