



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/130/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Fischböck, Andrea	Datum: 02.08.2018
----------------------	-------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	20.08.2018		öffentlich

**Antrag auf Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes, Ährenweg 4 - 6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4 Gmkg. Neufahrn
Ährenweg 6 Projekt GmbH & Co. KG**

Sachverhalt:

Für die Grundstücke im Ährenweg 4-6 in 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022, 1023, 1023/4 – Gemarkung Neufahrn (insgesamt 4096 m²) gab es bereits im letzten Jahr einen Bauantrag auf Bebauung (Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage), der durch Beschluss des Flughafen- Planungs- und Bauausschuss vom 08.08.2017 und mit Bescheid vom 14.12.2017 auch schon vom LRA Freising positiv verbeschieden wurde. Dieses genehmigte Vorhaben umfasste die Errichtung von 23 Wohneinheiten.

Nunmehr wurde ein neuer Bauantrag für die Grundstücke eingereicht, welcher ebenso den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes vorsieht. Bei diesem Vorhaben sollen nun 31 Wohneinheiten errichtet werden.

Im Vorfeld sprach der Planer bereits im Bauamt vor und teilte mit, dass er im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Kenntnis erlangt habe, dass die Gemeinde an einer Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung arbeite. Das Vorhaben wurde daher entsprechend des neuen Satzungsentwurfs und in Erwartung des Satzungsbeschlusses am 23.07.2018 geplant.

Der geplante Neubau Süd soll 13 Wohneinheiten enthalten;

- davon 11 größer als 50 m², aber kleiner als 100 m²
- davon 2 größer als 100 m².

Der geplante Neubau Nord soll 18 Wohneinheiten enthalten;

- davon 4 kleiner als 40 m²
- davon 5 kleiner als 50 m²
- davon 9 größer als 50 m², aber kleiner als 100 m².

Entsprechend des überarbeiteten Entwurfs der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstell-

satzung vom 05.07.2018 (nach Sitzung der AG am 04.07.2018) bedeutet dies für das Vorhaben ein Stellplatzbedarf von 53, wovon 25 % (= 13) als Besucherstellplätze nachzuweisen wären.

Nach der geltenden Stellplatz- und Garagensatzung vom 23.04.2004 sind für das Vorhaben 62 Stellplätze und davon 16 Besucherstellplätze nachzuweisen.

Der Bauherr weist entsprechend seiner Eingabebplanung 53 neue Stellplätze, davon 15 oberirdische und 3 unterirdische Besucherstellplätze nach. Zudem werden 6 Stellplätze für das Bestandsgebäude nachgewiesen.

Da die Neufassung der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung nicht wie geplant am 23.07.2018 beschlossen wurde, entspricht das Vorhaben hinsichtlich der Stellplätze nicht der geltenden Satzungslage. Der Bauherr beantragt jedoch diesbezüglich die Erteilung einer Abweichung in Form der eingereichten Planung; spricht Befreiung von der Herstellungspflicht für 9 Stellplätze.

Bei dem Bedarf an Fahrradabstellplätzen entspricht das Vorhaben der geltenden Satzungslage; es werden 87 Abstellplätze benötigt und auch nachgewiesen; lediglich die Anzahl der Besucherstellplätze wurde im neuen Satzungsentwurf von 20 % auf zuletzt 25 % erhöht. Da die Fahrradabstellplätze durch die Aufstellung eines Ordnungssystems nachgewiesen werden sollen und die in der geltenden und auch entworfenen Satzung festgelegten Abstellmaße unterschritten werden, wurde eine entsprechende Satzungsabweichung beantragt. Hierzu ist anzumerken, dass das Ordnungssystem eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder gewährleistet und eine Anschliefmöglichkeit für ein Seilschloss vorhanden ist.

Hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung wurde ebenfalls eine Abweichung von der Satzung beantragt, da der Mindestabstand von 10 m für Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen nicht eingehalten werden kann. Es ist jedoch entsprechend den Aussagen des Bauherrn geplant, die betroffenen EG-Wohnungen mit einer Gabionenwand schalltechnisch und blickdicht abzuschirmen. Darüber hinaus sollen die betroffenen Wohnungen des EG und in den darüber liegenden Geschossen mit Schallschutzfenstern und einem mechanischen Be- und Entlüftungssystem ausgestattet werden, so dass auch bei Spielbetrieb gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet seien.

Das Bauvorhaben weist eine GRZ von 0,68 und GFZ von 0,99 auf.

Seitens des Bauamtes wird die Abweichung für die Anzahl der nachzuweisenden KFZ-Stellplätze von der derzeit gültigen Satzung kritisch gesehen. Es sollte die Neufassung der Satzung abgewartet werden.

Gleichzeitig könnte die Verwaltung aber beauftragt werden, im Falle einer Satzungsänderung zugunsten des Antragsstellers das Einvernehmen auf dem Verwaltungsweg zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

- keine -

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes im Ährenweg 4-6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4 – Gemarkung Neufahrn und erteilt gleichzeitig die Zustimmung zur Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung (Befreiung von der Herstellungspflicht für 9 Stellplätze), Fahrradabstellsatzung (Unterschreitung der Mindestmaße durch Ordnungssystem), Kinderspielplatzsatzung (Unterschreitung des Mindestabstands von 10 m).

Beschluss 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss stimmt der Abweichung von Fahrradabstellsatzung (Unterschreitung der Mindestmaße durch Ordnungssystem) sowie der Kinderspielplatzsatzung (Unterschreitung des Mindestabstands von 10 m) zu und beauftragt die Verwaltung, das Einvernehmen zum Bauantrag Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage und Neufestsetzung des Geländes im Ährenweg 4-6, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1022/3, 1023, 1023/4 – Gemarkung Neufahrn zu erteilen, falls die noch zu beschließende und dann rechtsgültige Neufassung der Stellplatzsatzung eine Reduzierung der Stellplatzanzahl um 9 Stellplätze für das Vorhaben möglich macht und eine Baugenehmigung zu diesem Zeitpunkt noch nicht erteilt wurde.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan N 1022-3, 1023, 1023-4