



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/003/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 02.01.2019
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	18.02.2019		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gmkg. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück wird die Baugenehmigung für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 42 Stellplätzen beantragt. Dem Bauantrag ging bereits ein Vorbescheid voraus, welcher im Jahr 2017 genehmigt wurde.

Das Baugrundstück befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich. Die Einfügung wurde bereits durch den Vorbescheid bestätigt. Die eingereichte Baueingabe unterscheidet sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nur sehr geringfügig zum Vorbescheid.

Der Bauherr weist alle 50 PKW- Stellplätze auf dem Baugrundstück nach. Hinsichtlich der davon für Besucher nachzuweisenden 13 Stellplätze wird eine Abweichung für fünf Stellplätze beantragt. Diese werden nicht wie in § 5 Abs. 9 Stellplatz- Garagen- und Fahrradabstellsatzung vorgesehen oberirdisch, sondern in der Tiefgarage nachgewiesen. Erreichbar sollen diese über eine Klingelschaltung mit Videofunktion an der Toröffnungsanlage sein und liegen leicht erreichbar in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragenauffahrt. Die Abweichung musste beantragt werden, da aufgrund der erforderlichen Feuerwehrezufahrt, der Müllsammelstellen und der Zuwegungen keine entsprechenden Flächen mehr zur Verfügung stehen. Die erforderlichen 70 Fahrradabstellplätze, auch die oberirdischen für Besucher, werden nachgewiesen. Hierbei wird von der in der Satzung (§ 5 (12) eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Mindestmaße durch ein Ordnungssystem zu unterschreiten.

Des Weiteren wird eine Abweichung von der Kinderspielsatzung beantragt. Die Berechnung ergibt eine Spielplatzgröße von 120,6 m². Der Spielplatz soll zwischen Haus B und C angelegt werden. Der in der Satzung vorgegebene Abstand von 10 m zu Aufenthaltsräumen kann nicht eingehalten werden. Ein Abweichungsantrag hierfür liegt vor. Es wird hierin angeführt, dass durch den angrenzenden von der Gemeinde gewünschten 2,50 m breiten öffentlichen Geh- und Radweg (Verbindung zwischen Kornblumenweg und Pfarrweg) eine Art Multifunktionsfläche entsteht, auf der auf ganzer Breite gespielt und sich aufgehhalten werden kann.

Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück Pfarrweg 7, 121 Gehölze. Die Darstellung des Baumbestandes erfolgte unter Angabe von Qualitäten und Zustand im Baumbestandsplan vom 14.11.18. Für das Bauvorhaben wurde ein Fällantrag für die Rodung von 108 unter der gemeindlichen Baumschutzverordnung fallenden Bäumen gestellt. Bei den 108 Gehölzen, die aufgrund Ihrer Größe der Baumschutzverordnung unterliegen handelt es sich bei 51 Gehölzen um eine ausgewachsene ehemalige Schnitthecke. Die restlichen 57 Bäume sind überwiegend Nadelbäume (meist Fichten und Thujen). Lediglich 3 Laubbäume befinden sich darunter. Im Baumbestandsplan werden von den 57 Bäumen 14 als nicht erhaltenswert eingestuft (starke Schäden am Gehölz, Gefahrenbaum) sowie 8 als bedingt erhaltenswert mit langfristig schlechter Prognose bewertet. Im Freiflächengestaltungsplan werden 14 neue Baumpflanzungen in der Mindestqualität 4xv. StU 20-25 vorgesehen. Der vorhandene alte Walnussbaum an der südöstlichen Grundstücksgrenze soll erhalten und in die Planung integriert werden. Aufgrund der vorgesehenen Bebauungsstrukturen ist es auf der Fläche schwer möglich weitere Baumpflanzungen vorzunehmen. Eine Ausgleichszahlung kann aufgrund einer mangelnden Bestimmtheit in der gemeindlichen Baumschutzverordnung nicht eingefordert werden. Die Wichtigkeit der Verordnung zeigt sich aber insbesondere dadurch, dass für jeden Bauantrag die geschützten Bäume dargestellt werden müssen und eine genaue Prüfung der Anzahl der möglichen Ersatzpflanzungen und deren Qualität erfolgt.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 9/2 Gem. Neufahrn, Pfarrweg 7, 85375 Neufahrn zu. Der beantragten Abweichung von Stellplatz- Garagen- und Fahrradabstellsatzung für den Nachweis von fünf Besucherstellplätzen in der Tiefgarage wird zugestimmt. Der Abweichung vom Mindestabstand der Kinderspielflächen zu Aufenthaltsräumen wird ebenfalls zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan