



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/113/2019

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 05.08.2019
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	26.08.2019		öffentlich

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, Antragsteller: Immosens GmbH

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde zuletzt in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 18.02.2019 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Der Gemeinderat hat daraufhin über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Sitzung am 27.05.2019 diskutiert. Die Einleitung eines Bauleitverfahrens wurde abgelehnt. Der Antrag auf Baugenehmigung liegt derzeit zur Entscheidung dem Landratsamt Freising vor.

Nach weiteren Abstimmungsgesprächen mit der Verwaltung wurden nun mit Planstand 08.08.2019 neue Eingabepläne zum Austausch für das laufende Baugenehmigungsverfahren eingereicht. Die neuen Pläne sehen im Unterschied zur bisherigen Planung kein zurückversetztes Dachgeschoss (auch Laternengeschoss) mehr vor. Die drei Gebäude sollen stattdessen ein Walmdach mit Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten erhalten.

Die überbaute Grundstücksfläche wird durch Umplanung nicht berührt. In den Grundrissen der Dachgeschosswohnungen mussten Planänderungen erfolgen, welche auf die Anzahl der Wohneinheiten jedoch keine Auswirkung haben. Aufgrund der gemeindlichen Stellplatzsatzung wurde in der Tiefgarage noch ein zusätzlicher Parkplatz für Schwerbehinderte nachgewiesen, sodass nunmehr 44 Stellplätze in der Tiefgarage geplant sind. Der Gesamtstellplatznachweis wird mit den erforderlichen 51 PKW-Stellplätzen geführt.

Hinsichtlich der weiteren Ausführungen zum Bauantrag wird auf die Beschlussvorlage vom 18.02.2019 verwiesen. Hierzu haben sich keine weiteren Veränderungen ergeben. Hinsichtlich der bereits beantragten Abweichungen ist neben den Eingabeplänen auch noch einmal Beschluss zu fassen. Im Einzelnen sind dies die Abweichung für die Anordnung von 5 von insgesamt 13 Besucherstellplätzen in der Tiefgarage mit entsprechender Klingelschaltung mit Videofunktion an der Türöffnungsanlage zur Tiefgarage (lt. unserer aktuellen Satzung grundsätzlich möglich) und der Abweichung von der Kinderspielsatzung hinsichtlich eines 10 m Abstandes zu Aufenthaltsräumen (Sollvorschrift). Für beide Ausnahmen sieht das Landratsamt Freising eine Zustimmungsmöglichkeit als gegeben an. Zum einem eröffnet die

Stellplatzsatzung dies in der Satzung explizit, zum anderen wurden bereits in vergleichbaren Fällen Abweichungen von der 10 m Vorschrift erteilt. Ergänzend sollte noch erwähnt werden, dass auch weiterhin die mit Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 12.03.2018 beschlossene öffentliche Geh- und Radwegverbindung mit einer Breite von 2,50 m vom Kornblumenweg zum Pfarrweg in den Planungen enthalten sind.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt 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 mit den Eingabeplänen Stand 08.08.2019 das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung von Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung sowie der Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung wird ebenso das Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Fl-Nr. 9-2