



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/080/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 28.05.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	15.06.2020		öffentlich

***Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und Umbau von Gewerbeflächen zu Wohnungen mit Erstellung von 5 Stellplätzen auf dem Grundstück An der Moosach 2 a, 85376 Massenhausen, Flur-Nr. 594/49 Gemarkung Massenhausen, Antragsteller: Cebe Ali***

### Sachverhalt:

Ein Antrag auf Vorbescheid für eine Nutzungsänderung und zur teilweisen Neubebauung des Grundstückes wurde bereits in der Sitzung des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses vom 27.01.2020 behandelt. Geplant wurde damals, die gewerblichen Räume in Wohnungen umzuwandeln und den westlichen Anbau abzureißen und durch einen größeren Bau, ebenfalls für Wohnraum, zu ersetzen. Der Antrag wurde aber vom Gremium abgelehnt, da durch den Neubau eine durch die Lage der Nachbargebäude faktisch vorhandene Baugrenze überschritten worden wäre. Der Antrag wurde daraufhin, nach Vorlage im Landratsamt Freising, vom Antragsteller zurückgezogen.

Der Antragsteller hat die Planung daraufhin angepasst. Mit dem nun eingereichten Antrag auf Baugenehmigung wird die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes begehrt. Es ist geplant, den Innenbereich so umzubauen, dass die vorhandenen Gewerbeflächen im Unter-, Erd- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden können. Im Bestand sind bereits zwei Wohnungen im Dachgeschoss vorhanden. Sechs neue Wohnungen, davon fünf mit einer Wohnfläche unter 50 m<sup>2</sup>, sollen zusätzlich entstehen.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, sodass das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. In näherer Umgebung befinden sich sowohl gewerbliche wie auch ausschließlich für Wohnzwecke genutzte Gebäude. Es kann daher ein Mischgebiet zur Beurteilung angenommen werden. Eine reine Wohnnutzung, wie hier beabsichtigt, ist hiernach zulässig.

Für die Nutzungsänderung wird die Errichtung von fünf zusätzlichen Stellplätzen erforderlich. Die für das Vorhaben insgesamt erforderlichen 10 PKW-Stellplätze können entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück nachgewiesen werden, ebenso die hieraus berechneten 18 Fahrradstellplätze.

Gründe, die gegen eine Genehmigungsfähigkeit sprechen, sind nicht ersichtlich.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in Wohnungen im Unter-, Erd- und Dachgeschoss mit Erstellung von fünf Stellplätzen auf dem Grundstück An der Moosach 2 A in 85376 Massenhausen auf der Flurnummer 594/49 das gemeindliche Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

Lageplan Flur-Nr. 594-49