



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/161/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 30.10.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	07.12.2020		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzung der bestehenden Wohnung als Unterkunft für Firmenmitarbeiter auf dem Grundstück Bahnhofstr. 18a, 85375 Neufahrn, Fl-Nr. 42/1 Gem. Neufahrn, Antragsteller: Arcea Vadim

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte eine genehmigte 3-Zimmerwohnung im Gebäude der Bahnhofstraße 18a in Neufahrn als Unterkunft für die Mitarbeiter seiner Firma genehmigen lassen. Es sollen in sechs Zimmern bis zu sechs Mitarbeiter untergebracht werden. Die Wohnung wird bereits seit längerem als Arbeiterunterkunft genutzt. Von Seiten des Landratsamtes wurde der Eigentümer zur Beantragung einer Nutzungsänderung aufgefordert.

Das Grundstück liegt zwar im Bebauungsplangebiet Nr. 114 „Gewerbegebiet – Eching und Mischgebiet entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße“, jedoch handelt es sich hierbei um einen einfachen Bebauungsplan zur Regelung von Vergnügungsstätten. Die Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Bahnhofstraße ist als Mischgebiet einzustufen, sodass die Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Problematisch ist jedoch der Stellplatznachweis. Für die Arbeiterunterkunft sind nach der Stellplatzsatzung für die sechs Zimmer drei Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller kann aufgrund des Bestandsschutzes zwei Stellplätze für die Wohnung angeben. Für einen dritten Stellplatz wird auf einen Firmenparkplatz eines Zustellungsdienstleisters im Neufahrner Gewerbegebiet West verwiesen. Der Antragsteller ist für diesen tätig und hat auch eine Bestätigung über die Zustimmung zur Nutzung vorlegt. Der Nachweis zum dritten Stellplatz ist jedoch nicht ausreichend. Stellplätze sind entweder auf dem Baugrundstück selbst oder in der Nähe und dann mit einer entsprechenden rechtlichen Sicherung nachzuweisen. Beides trifft nicht zu. Hintergrund hierfür ist, dass Baugenehmigungen grundsätzlich nicht für einen bestimmten Nutzer/Antragsteller beschränkt gelten, sondern wie im vorliegenden Fall eine bestimmte Nutzung zulassen. Wechselt z.B. im vorliegenden Fall der Eigentümer steht der Stellplatz auch nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund des unzureichenden Stellplatznachweises kann dem Antrag nicht zugestimmt werden.

Diskussionsverlauf:**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzung einer bestehenden Wohnung als Unterkunft für Firmenarbeiter auf dem Grundstück Bahnhofstr. 18 a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 42/1 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Fl-Nr. 42-1 N