



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/014/2021

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 05.03.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	12.04.2021		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage, Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 773/6 Gmkg. Neufahrn b. Freising, Antragsteller: Amiga GmbH

Sachverhalt:

Für das Grundstück „Wolfgang-Zimmerer-Straße 1, 85375 Neufahrn“ Fl.Nr. 773/6 Gmkg. Neufahrn b.Freising wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage gestellt. Geplant wird ein Wohnhaus mit 23 Wohnungen unter 50 m², 9 Wohnungen zwischen 50 und 150 m² und 1 Wohnung über 150 m². Zusätzlich soll im Erdgeschoss eine Bürofläche von rund 75 m² Nutzfläche entstehen.

Für das Bauvorhaben ist der erst seit kurzem rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 129 "Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße" einschlägig. Für die an der Westseite der Wolfgang-Zimmerer-Straße angrenzenden Grundstücke und somit auch für das Baugrundstück, sieht der Bebauungsplan als Art der Nutzung „Mischgebiet“ vor. Da im Umfeld noch gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, entspricht das Bauvorhaben damit grundsätzlich, also trotz der fast ausschließlichen Wohnnutzung den Vorgaben. Das Vorhaben Bedarf verschiedener Befreiungen auf welche im weiteren Verlauf der Vorlage eingegangen wird.

Nicht genehmigungsfähig ist das Vorhaben jedoch aufgrund des Fehlens ausreichend tiefer Abstandsflächen sowohl im Norden als auch im Süden des Gebäudes. Dem Antragsteller ist das unterschreiten der Abstandsfläche zwar bewusst, er ist jedoch der rechtlichen Auffassung, dass der vorliegende Bebauungsplan aufgrund der für das Grundstück festgesetzten Baugrenze nicht zum Nachweis von Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung verpflichtet sei. Es fehle an einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan, dass die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung Anwendung finden sollen. Hierzu ist seitens der Verwaltung folgendes klarzustellen:

Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) kann in einem Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden. Diese Möglichkeit kann insbesondere dann in Betracht gezogen werden, wenn es die vorliegende städtebauliche Konzeption erfordert oder wenn es der Verwirklichung einer

qualifizierten städtebaulichen Lösung dienlich ist. Als Beispiele sind hier nach der einschlägigen Kommentarliteratur insbesondere Bebauungen im Hanggelände oder sonst bewegten Gelände, gemischte Bauweise mit differenzierten Baukörpern, atypische Bauweisen, Bebauungen innerhalb vorhandener und enger Bereiche (z. B. in Altstädten), verdichteter Einfamilienhausbau, das Vorliegen unterschiedlicher Grundstücksnutzungen wie Hochhäuser neben niedriger Bebauung und Gartenhofhäusern zu nennen.

Derartige städtebauliche Überlegungen liegen dem Bebauungsplan Nr. 129 aber nicht zugrunde. Der Bebauungsplan weißt weder Baulinien auf (auf dessen Linie gebaut werden muss) noch ist eine verpflichtende Geschossanzahl oder Wandhöhe festgesetzt, welche hierauf hindeuten würde. Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO2 greift nur, wenn die Festlegung abweichender Abstandsflächentiefen klar und eindeutig erfolgt ist. Hinzu kommt weiter, dass für den östlichen Umgriff des Bebauungsplans an der Wolfgang-Zimmerer-Straße Baugrenzen über mehrere Grundstücke und damit Nachbargrenzen verlaufen und somit ein einheitlicher Bauraum geschaffen wurde. Auch hieraus lässt sich klar ableiten das eine abweichende Regelung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche nicht Planungswille war.

Zudem befindet sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter 11.3 der eindeutige Beleg dafür, dass die Gemeinde das zum Zeitpunkt der Aufstellung des Plans geltende Abstandsflächenrecht zur Anwendung bringen wollte.

Dem Top als Anlage angefügt sind die Ansichten sowie die Schnitte des Baukörpers. Unterschriften der unmittelbar angrenzenden Nachbarn liegen nicht vor.

Für das Bauvorhaben wurden folgende Abweichungs- bzw. Befreiungsanträge gestellt:

1. Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung A) 3. in Verbindung mit C) 2.1. wegen Überschreitung der Baugrenze durch das Eingangsvordach, um 0,50 m bzw. auf einer Fläche von 0,75 qm, auf der Gebäudenordseite.

Begründung seitens der Antragsteller:

- Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Die Grundzüge der Planung sind insofern nicht berührt da es sich hier um ein Bauteil und nicht um einen Gebäudeteil handelt. Die Überschreitung dient zum Schutz (wie z.B. auch eine Dachrinne) und nicht zur Flächenmehrung.
- Wenn ein Gebäude mit einer Außenwand direkt an der Baugrenze errichtet wird, sind derartige Überschreitungen unumgänglich.
- Es sind keine nachbarschützenden Belange betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung davon nicht betroffen sind.

2. Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung A) 3. in Verbindung mit C) 2.1. wegen Überschreitung der Baugrenze durch einen marginalen Teil eines Tiefgargenlüftungsschachtes, um 0,05 m bzw. auf einer Fläche von 0,05 qm, auf der Gebäudeostseite.

Begründung seitens der Antragsteller:

- Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Die Grundzüge der Planung sind insofern nicht berührt da es sich hier um ein Bauteil und nicht um einen Gebäudeteil handelt. Die Überschreitung dient zum Schutz (wie z.B. auch eine Dachrinne) und nicht zur Flächenmehrung.

- Wenn ein Gebäude mit einer Außenwand direkt an der Baugrenze errichtet wird, sind derartige Überschreitungen unumgänglich.
- Es sind keine nachbarschützenden Belange betroffen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung davon nicht betroffen sind. Die Überschreitung der Baugrenze von 5 cm ist unerheblich.

3. Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung A) 5. in Verbindung mit C) 8.1 wegen Fällung eines, als zu erhaltend gekennzeichneten, Baumes an der Grundstücksgrenze.

Begründung:

- Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Die Festsetzung zur Erhaltung des Baumes (*Prunus avium*, Vogel-Kirsche) ist nicht nachvollziehbar.
- Der Baum ist zweistämmig aus der Basis und die Stämme bilden im weiteren Verlauf mehrere Zwiesel.
- Ein Stamm weist bereits eine deutliche Neigung auf, zudem sind an der Stammbasis massive Wucherungen vorhanden, die auf eine Schadstelle hinweisen und einer damit verbundenen Morschung, daraus resultiert eine erhöhte Bruchgefahr. Der Baum steht zudem sehr nah am öffentlichen Gehweg, der Wurzelraum ist einseitig sehr eingeschränkt.



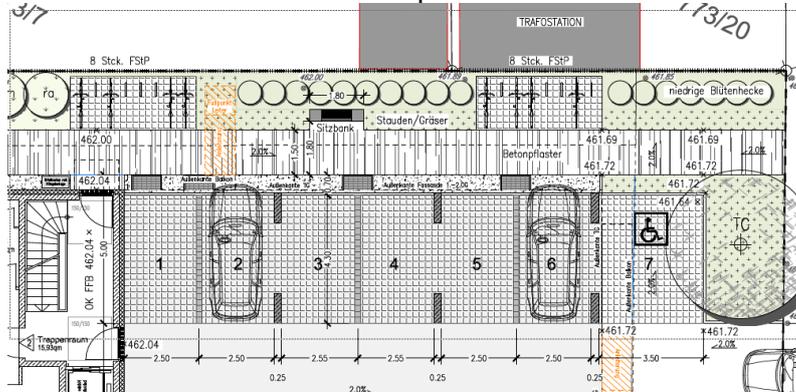
- Wucherungen am Stammfuß
- Der Baum wird zur Fällung beantragt
- Für den Baum wird eine Ersatzpflanzung vorgesehen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Befreiung kann nach Ansicht der Verwaltung zugestimmt werden. Der Baum weist in der Krone mehrere Astungswunden auf, der Wurzelteller ist angehoben, die Statik aufgrund starker Zwieselbildung beeinträchtigt und am Stamm wurden Löcher mit Bohrmehl festgestellt, was auf einen Schädling hinweist. Angesichts der erkennbaren Vitalitätseinbußen und der zu erwartenden baulichen Beeinträchtigungen hat der Baum nur spärliche Zukunftsaussichten und muss nicht unter allen Umständen erhalten werden.

4. Befreiung vom Bebauungsplan Festsetzung A) 5. in Verbindung mit C) 8.4. durch Überschreitung der Baugrenze durch die Errichtung von Fahrradabstellplätzen im Bereich „Flächen mit Bindung für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen“ an der Nordseite des Grundstücks:

Ausschnitt aus dem Freiflächenplan:



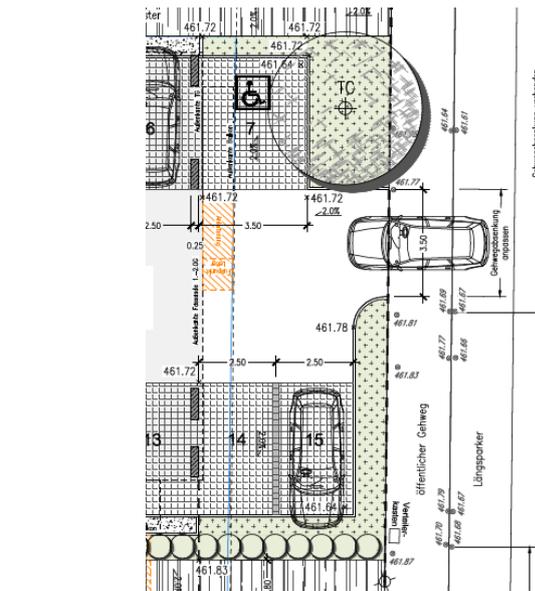
Begründung:

- Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Die Grundzüge der Planung sind insofern nicht berührt, da es sich hier um eine Nebenanlage und nicht um ein Gebäudeteil handelt.
- Es sind 2 Fahrradstellplatzflächen für je 8 Stück Fahrräder mit einer Fläche von je 7,56 m² geplant. Die Fahrradstellplätze sind nach den Richtlinien des ADFC dimensioniert, Fahrradreihenständer hoch/tief, Radabstand 50 cm. Die Flächen sind mit Rasenfugenpflaster befestigt und an die fußläufige Erschließung der Zuwegung gekoppelt.
- Die Fahrradständer befinden sich in der im B-Plan festgesetzten „Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen“. Zusammen mit dem Fußweg (nur anteilig) ergibt sich eine versiegelte Fläche von 31 m² in diesem Bereich. Dies entspricht 7,1 % und beträgt somit weniger als die im B-Plan zulässigen 10 % an versiegelter Fläche für diesen Bereich. Der Nachweis wird auf dem Freiflächengestaltungsplan geführt.
- Es sind keine nachbarschützenden Belange betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Befreiung kann zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung davon nicht betroffen sind. Da die vom Bebauungsplan vorgegebene 10 % Überschreitungsmöglichkeit nicht ausgeschöpft ist und es sich nicht um ein Gebäude handelt ist die Befreiung vertretbar.

5. Antrag auf Abweichung von § 5 Absatz 6 Satz 3 der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung wegen Unterschreitung des erforderlichen Pflanzstreifens mit einer Breite von 1,50 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Stellplatzanlage um 0,50 m.



Begründung:

- Es ist angestrebt eine gemeinsame Zu- bzw. Abfahrt für alle oberirdischen Stellplätze zu schaffen, dadurch beträgt die Breite des Pflanzstreifens südlich der Einfahrt nur 1,00 m, anstatt der geforderten 1,50 m. Dafür hat der nördlich der Einfahrt gelegene Pflanzstreifen eine Breite von 2,60 m und einer Fläche von 13 m², so dass ein Standort für einen Baum 2. Ordnung geschaffen wird.
- Die Ausgliederung eines Stellplatzes zur Verbreiterung des Pflanzstreifens würde die Anordnung des Stellplatzes unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche erfordern und somit eine weitere Zufahrt über den Gehweg nach sich ziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Abweichung kann zugestimmt werden, da durch den breiteren nördlichen Pflanzstreifen die Pflanzung eines Baumes möglich wird und der der Vorschrift zugrundeliegende Gedanke, einen Abstand zwischen Stellplatz und Straßenraum zu schaffen, dadurch nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

Die sonstigen Anforderungen der gemeindlichen Satzungen wie z.B. Stellplatz-, Kinderspielplatzsatzung wird nachgekommen. Bei der errechneten Kinderspielplatzfläche von rund 90 m² wurden die 1-Raum-Wohnungen aufgrund ihrer geringen Wohnfläche nicht in die Berechnung mit einbezogen. Dies ist nachvollziehbar, da hier in aller Regel keine Kinder einziehen werden. Der Gesamtnachweis der Spielfläche beträgt aber ohnehin 120 m². Die erforderlichen 47 Pkw-Stellplätze sowie 71 Fahrradabstellplätze sind zeichnerisch nachgewiesen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass den beantragten Abweichungen bzw. Befreiungen grundsätzlich zugestimmt werden könnte, das Bauvorhaben aber aufgrund der unzureichenden Abstandsflächentiefen den Bestimmungen des Bebauungsplans widerspricht.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 773/6 Gmkg. Neufahrn b.Freising das gemeindliche Einvernehmen.

Den gestellten Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“ wird zugestimmt. Ebenso wird der beantragten Abweichung von der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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