



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/070/2021

| | | |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet Bauamt | Sachbearbeiter Schöfer, Michael | Datum: 25.06.2021 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung | Status |
|---|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 26.07.2021 | | öffentlich |

Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro und Wohnen auf dem Grundstück "Lohweg 27, 85375 Neufahrn", Flur-Nr. 972/74 Gmkg. Neufahrn b.Freising

Antragsteller: Susanne Bahe

Sachverhalt:

Es wurde für das Grundstück Lohweg 27, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 972/74 Gmkg. Neufahrn b. Freising ein Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen gestellt.

Das gegenständliche Gewerbeobjekt mit Büronutzung steht laut eigenen Angaben auf Grund mangelnder Nachfrage entsprechender Mietflächen seit längerem leer. Der Antragsteller beabsichtigt daher, die Flächen in Wohnraum umzuwandeln. Weiter wird begründet, dass mit der Umwandlung der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden solle.

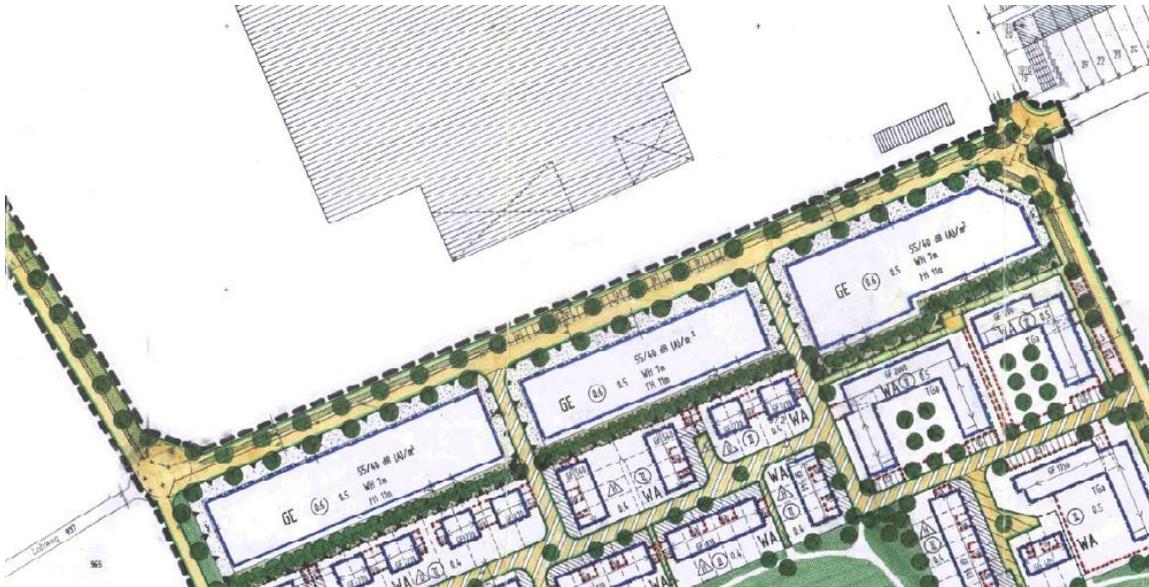
Fragen, über die im Zuge des Vorbescheids entschieden werden soll:

1. Ist als Art der baulichen Nutzung des gesamten Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist als Art der baulichen Nutzung des Obergeschoßes und des Dachgeschoßes des Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Vorhaben ist hinsichtlich seiner Lage aus der Anlage zum TOP ersichtlich.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr. 48 „Am Lohfeld“, welcher seit 10.09.1992 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan gliedert den Geltungsbereich in ein Gewerbegebiet im nördlichen Bereich zum NOVA Gelände hin und ein Allgemeines Wohngebiet im Süden. Das Grundstück der Antragstellerin liegt im Bereich für den der Bebauungsplan ein sogenanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich der zulässigen Emissionen reduziert, um der angrenzenden Wohnbebauung gerecht zu werden. Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollten entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sein.

Das Baugrundstück befindet sich im Bereich des mittleren Bauraums der drei gewerblichen Baufelder (Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 48). Es sollen nach derzeitigem Planungsstand bis zu 19 Wohnungen entstehen, wobei 10 davon kleiner 50 m² sind, die im Erdgeschoss liegen.



Das Planungskonzept sah zum Zeitpunkt der Aufstellung vor, dass die Zone mit der Gebietsfestsetzung Gewerbe eine Pufferfunktion erfüllt, zwischen der damaligen Industriegebietsnutzung des heutigen NOVA-Areals und dem neu ausgewiesenen Wohngebiet.

Faktisch ist im Bereich des Gewerbegebietes wohl mittlerweile, aufgrund genehmigt, aber vermutlich auch ungenehmigt, entstandener Wohnnutzung ein Mischgebiet entstanden, in dem sowohl Wohnen als auch emissionsärmere gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Es könnte daher möglich sein, dass die Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der Nutzung nicht mehr rechtswirksam ist. Für die Art der Nutzung gilt dann die umliegende Bebauung gemäß dem Maßstab des § 34 BauGB als maßgeblich. Nach §34(2) wäre in diesem Fall die Gebietsart eines Mischgebietes zugrunde zu legen.

Nachdem die Nutzungsart des NOVA-Areals mittlerweile als Gewerbegebiet festgesetzt wurde, könnte auch ein Mischgebiet die oben angesprochene Pufferfunktion zu einem Allgemeinen Wohngebiet erfüllen.

In einem Mischgebiet ist die Wohnnutzung unter Inkaufnahme höherer Immissionen allgemein zulässig. Es stellt sich jedoch die Frage, ob bei Realisierung einer ausschließlichen Wohnnutzung des antragsgegenständlichen Gebäudes, insgesamt der Beurteilungsmaßstab nicht von einem Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet führen würde. Zwar ist die Sichtweise zum Nutzungsverhältnis Gewerbe zu Wohnen in einem Mischgebiet nicht grundstücksbezogen, jedoch erscheint eine vollständige Umnutzung in ein Wohngebäude dann nicht zulässig. Der Frage 1 aus dem Vorbescheid, sollte daher das Einvernehmen nicht erteilt werden. Sollte in diesem Fall das Landratsamt als Genehmigungsbehörde eine andere Rechtsauffassung vertreten und das Einvernehmen der Gemeinde zu diesem Punkt ersetzen wollen, so wäre die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes mit Erlass einer Veränderungssperre zu diskutieren, mit dem Ziel, jeweils z.B. im Erdgeschoss der Gebäude eine gewerbliche Nutzung festzusetzen.

Sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht die beantragte Nutzung, vorbehaltlich der Herstellung der Folgemaßnahmen wie Stellplätze für PKW und Fahrräder, Kinderspielplätze etc. nicht. Es sind im Vorbescheid keinerlei Änderungen an der Gebäudehülle abgefragt.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Frage 1 des Antrags auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen auf dem Grundstück „Lohweg 27, 85375 Neufahrn“, Fl.-Nr. 972/ Gmkg. Neufahrn b. Freising

„Ist als Art der baulichen Nutzung des gesamten Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?“

das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss 2:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt der Frage 2 des Antrags auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung von Büro in Wohnen auf dem Grundstück „Lohweg 27, 85375 Neufahrn“, Fl.-Nr. 972/ Gmkg. Neufahrn b. Freising

„Ist als Art der baulichen Nutzung des Obergeschoßes und des Dachgeschoßes des Gebäudes Wohnen bauplanungsrechtlich zulässig?“

das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan N 972/74