



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/074/2021

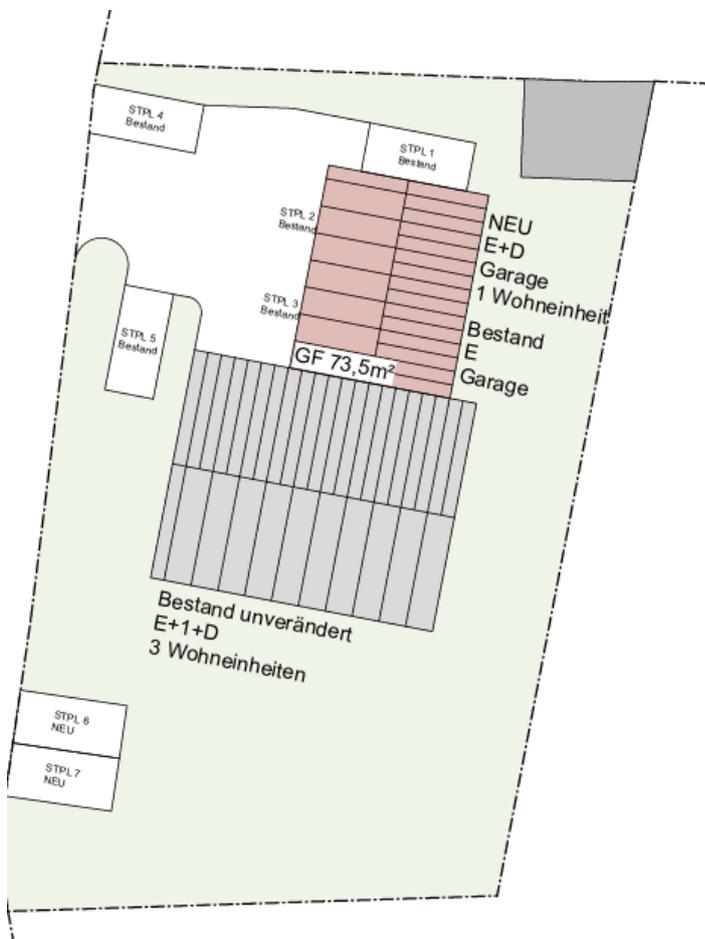
Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 08.07.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

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

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohneinheit auf der Garage "Von-Reuental-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhausen
Antragsteller: Martin Kratzl

Sachverhalt:

Für das Grundstück "Von-Reuental-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhausen wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit gestellt. Geplant ist den Bereich oberhalb der bestehenden Garage zu einer 4. Wohneinheit auszubauen. Die Vorbescheidsplanung ist hier eingefügt:



Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.12.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“. Ziele des Bebauungsplans sind vorwiegend der Erhalt des ländlichen Charakters der Ortschaft und die bauliche Eigenart des bestehenden Dorfgebietes zu bewahren. Zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplans wurde u.a. unter B.2. für den Planumgriff des Bebauungsplans, die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 4 Einheiten beschränkt. Des Weiteren ist für jede Wohnung eine Grundstücksfläche von mindestens 250 m² erforderlich (mindestens aber 500 m²).

Für die geplante 4. Wohneinheit kann die Mindestgrundstücksgröße von 250 m² nicht eingehalten werden. Daher benötigt das Vorhaben zur Umsetzung eine Befreiung von der Festsetzung B. 2.

Zur Begründung der beantragten Befreiung wurden vom Antragsteller die folgenden Angaben gemacht:

„Auf dem Grundstück wird eine 4. Wohneinheit geplant, wodurch bei der vorhandenen Grundstücksfläche von 950 m² jeder Wohneinheit nur 237,5 m² zugeordnet werden können, anstatt der geforderten 250 m².

Der oben genannten Befreiung kann aus mehreren Gründen zugestimmt werden. Bei der Unterschreitung handelt es sich um lediglich 12,5 m², was Prozentual nur 5,0 % entspricht. Diese Unterschreitung ist minimal und deshalb unwesentlich. Die zugelassene Höchstzahl an Wohneinheiten wird eingehalten. Durch die Errichtung über der Garage werden nur die zwei erforderlichen Stellplätze als neu versiegelte Fläche hinzukommen, was einer Erhöhung der GFZ von lediglich 0,03 entspricht und somit zu vernachlässigen ist. Des Weiteren wurde den Bauherren von der Gemeinde Neufahrn im Zuge der anstehenden Straßenbauarbeiten, der Kauf eines Grundstückstreifens (jetziger Grünstreifen zwischen Baugrundstück und Straße), in Aussicht gestellt. Leider zieht sich das Verfahren, weshalb die Bauherren im Vorfeld mit dem Ausbau über der Garage beginnen wollen. Die Befreiung ist nach Abwicklung des Grundstückserwerbs hinfällig. Überdies hinaus widerspricht die Errichtung der Wohneinheit über der Garage nicht der Intention des Bebauungsplans. Ziel des Bebauungsplans war es, einen geregelten Zuzug zu sichern, die dörfliche Struktur zu wahren und der ansässigen Bevölkerung durch die hohen Bodenpreise im Ballungsgebiet München, der den Siedlungsdruck auf die angrenzenden Kommunen erhöht, keinen Nachteil zu schaffen. Die zusätzliche Wohnung soll für die Tochter der Bauherren, die in München studiert, errichtet werden. Somit wird Wohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen und es entsteht kein weiterer Zuzug. Die Wohnung entsteht auf der vorhandenen Garage und ist somit kein klassischer Geschosswohnungsbau, weshalb die bauliche Eigenart des Dorfgebiets nicht beeinflusst wird. Die beantragte Befreiung ist minimal und spricht nicht gegen die Grundzüge des Bebauungsplans, weshalb aus planerischer Sicht zugestimmt werden kann. Die Durchführung des Bebauungsplans würde in diesem Fall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.“

Für die vierte Wohneinheit fehlen dem Antragsteller in der Summe 50 m² Grundstücksfläche. Selbst wenn die Grundzüge der Planung bei einer Zustimmung nicht berührt sein sollten und eine Befreiung zumindest denkbar erscheint, sollte die Gemeinde bei ihrer Entscheidung aber die Schaffung von Präzedenzfällen im Blick behalten. Bisher gab es zumindest noch keine Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Mindestgrößen der Grundstücke. Der in der Begründung des Antragstellers angesprochene Grundstückserwerb gemeindlicher Flächen dürfte aus Anliegergesprächen zur Straßenbebauungsplanaufstellung im Jahr 2012 zurückzuführen sein. Seinerzeit waren auch Privatflächen zur Straßenraumgestaltung erforderlich. Zwischenzeitlich wurde auf Wunsch der Anlieger davon Abstand genommen. Ob es nach

Abschluss der Straßenplanung zu einem Verkauf kommen könnte, kann tatsächlich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen: nein

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer 4. Wohneinheit auf dem Grundstück "Von-Reuental-Straße 7, 85376 Hetzenhausen", Flur-Nr. 824/1 Gmkg. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von der Festsetzung einer Mindestgröße des Baugrundstücks pro Wohneinheit im Bebauungsplan Nr. 74 Ortschaft Hetzenhausen wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan M 824/1