GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/118/2021

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Schöfer, Michael	23.11.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	06.12.2021		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und vier Reihenhäusern auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten mit dem Vorbescheid die Frage klären lassen, ob die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1378/3 und 1379 Gem. Massenhausen mit einem Doppelhaus anstatt des bestehenden Einfamilienhauses (Günzenhauser Str. 4 in Fürholzen) und mit vier weiteren Reihenhäusern bebaubar ist.

Für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit müssen die beiden geplanten Baukörper getrennt betrachtet werden. Für den westlichen Baukörper, welcher derzeit bereits etwa in gleicher Ausdehnung jedoch mit einer Geschossigkeit E+D vorhanden ist, kann dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden. Auch der Flächennutzungsplan sieht hier ein allgemeines Wohngebiet vor, sodass die beantragte Neubebauung mit einer Geschossigkeit von E + 1 + D zugestimmt werden könnte. Städtebaulich wäre der Baukörper zwar weiter zurückversetzt und damit von der Staatsstraße abgerückt wünschenswerter, jedoch ist dies aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich.

Für den östlichen Grundstücksbereich, hier befindet sich derzeit ein kleines Nebengebäude, ist ein Vierspänner vorgesehen. Der Grundstücksteil ist im Flächennutzungsplan als Wegefläche mit anschließenden Grünbereich dargestellt. Die vermutlich früher einmal vorhandene Wegefläche scheint aufgelassen worden zu sein, die Grünfläche mit Baumbestand ist dagegen vorhanden. Der Teilbereich liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Tertiärer Hügelrand“. Unabhängig davon, dass eine Bebauung im LSG zumindest grundsätzlich mal nicht möglich ist, erscheint die Größe des Baukörpers an dieser Stelle fragwürdig. Ggf. kann hier auch schon vom planungsrechtlichen Außenbereich ausgegangen werden. Die hier vorgesehene Bebauung ist daher kritisch zu sehen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses und vier Reihenhäusern auf den Grundstücken Günzenhauser Straße 4, 85376 Fürholzen Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvorschlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**

- Lageplan Fl.-Nrn. 1379 u. 1378/3 Gem. Massenhausen
- Grundrisse Schnitt und Ansicht