



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/112/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 20.07.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	01.08.2022		öffentlich

### ***Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1 Gem. Neufahrn (nähe Waldweg 4, 85375 Mintraching)***

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid klären lassen, ob die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen (wie in der Anlage dargestellt) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1 Gem. Neufahrn bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Die folgenden Fragen werden gestellt:

- Frage 1: Ist das Vorhaben im Sinne des §35 (2) BauGB planungsrechtlich zulässig?
- Frage 2: Ist das Vorhaben hinsichtlich seiner geplanten Art und Nutzung (Doppelhaus, reine Wohnnutzung durch Antragssteller) planungsrechtlich zulässig?
- Frage 3: Ist das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich
- der Größe der Grundfläche (15,82m x 14,32m)
  - der Höhe der baulichen Anlagen, Wand- und Firsthöhen (Wandhöhe 6,29m, Firsthöhe 10,77m, Dachneigung 30°)
  - der Grundflächenzahl GRZ 0,12 (inkl Garagen und Abstellräume, ohne Zufahrten/Wege)
  - der Anzahl der Vollgeschosse EG und OG
  - der Geschossflächenzahl GFZ 0,16
- bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, sodass eine Zulässigkeit nur als sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) in Frage kommt. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Bei dem geplanten Vorhaben sind gleich mehrere Belange beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan weist hier eine Fläche für die Landwirtschaft aus,

das Grundstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ und es zumindest nicht ausgeschlossen, dass eine Splittersiedlung entstehen könnte. Zudem ist die Erschließung nicht gesichert. Das Vorhaben ist daher planungsrechtlich unzulässig.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2856/1 Gem. Neufahrn (nähe Waldweg 4, 85375 Mintraching) das gemeindliche Einvernehmen.

**Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungs- Ergebnis</b>	:	<b>zugestimmt</b>	<b>abgelehnt</b>	<b>lt. Beschlussvor- schlag</b>	<b>Abweich. Beschluss (Rücks.)</b>
----------------------------------	---	-------------------	------------------	-------------------------------------	--

**Anlagen:**

Fragestellung zum Vorbescheid  
Lageplan Fl.-Nr. 2856-1 Gem. Neufahrn