



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/107/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.07.2022
----------------------	------------------------------------	----------------------

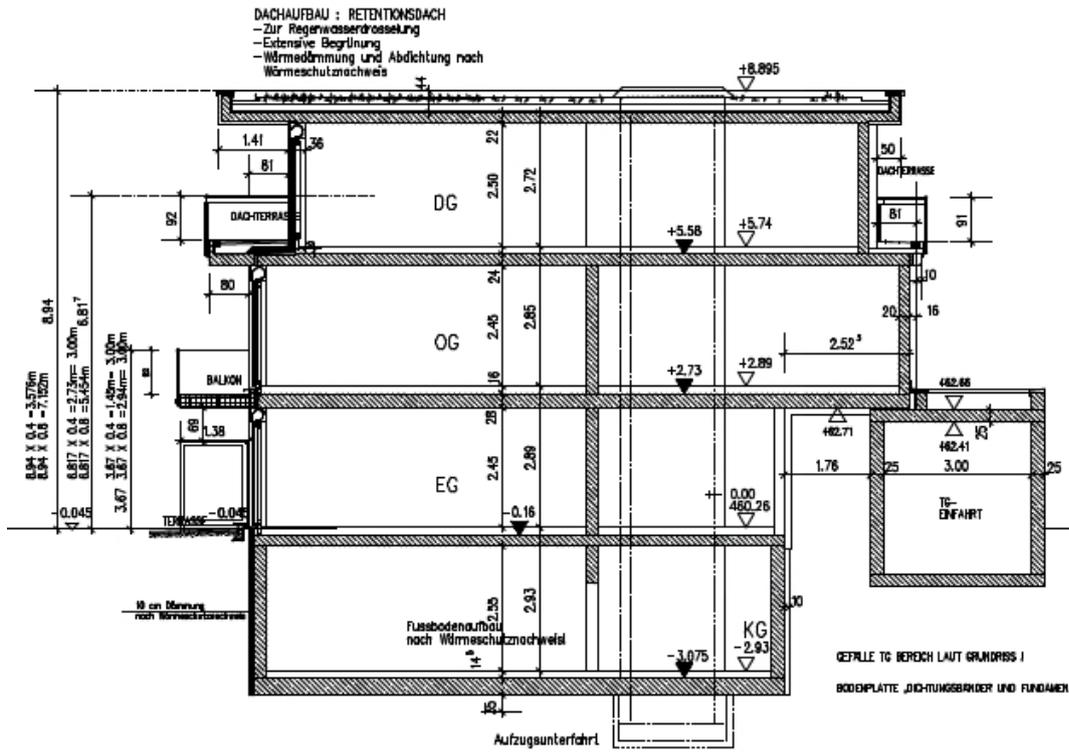
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	01.08.2022		öffentlich

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Häusern mit 32 Wohneinheiten und 36 Tiefgaragenstellplätzen auf dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn Fl.-Nrn. 391/2,391/3,391/5,391/6 Gem. Neufahrn Antragsteller: Bay. Grundstücksverwaltung GmbH**

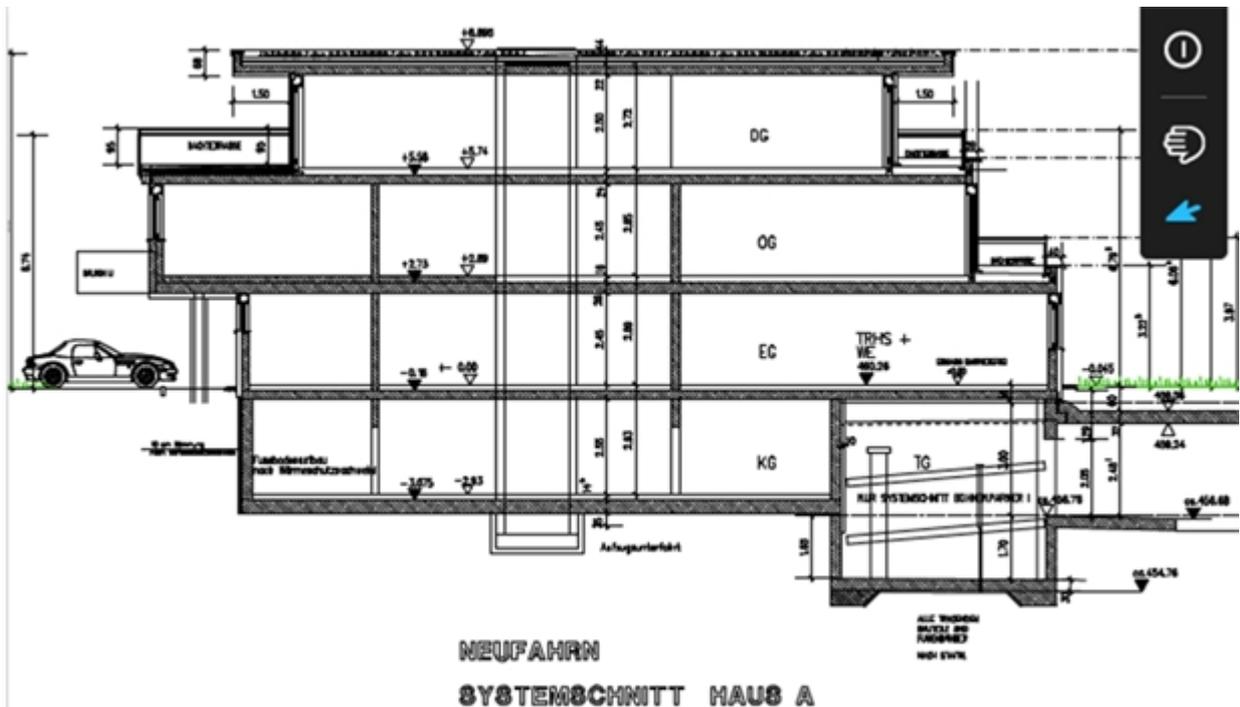
### Sachverhalt:

Beantragt wird eine Baugenehmigung (beantragt als Tektur zu einem genehmigten Verfahren) zur Errichtung von 3 Häusern mit 32 Wohneinheiten sowie 36 TG-Stellplätzen sowie oberirdischen Besucherstellplätzen auf dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn. Die Planung sieht 25 WE unter 50 m<sup>2</sup> und 7 WE über 50 m<sup>2</sup> vor. Der Ausschuss hat die Bebauung der Grundstücke zuletzt in seinen Sitzungen vom 17.07.2017 und am 26.07.2021 behandelt. Für die Baugrundstücke besteht bereits eine Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienhäusern und 1 Boardinghaus. Die eingereichte Planung sieht im Vergleich zur bestehenden Genehmigung u.a. Veränderungen im Bereich der Situierung und Kubatur der Gebäude, der Dachform, der Art Nutzung (ein Boardinghaus ist nicht mehr geplant) und im Bereich der Freiflächengestaltung vor.

Die Änderungen aus Sicht des Bauherrn wurden dem Gemeinderat mit Schreiben vom 15.07.2022 bereits übermittelt. In der Sitzung wird die Planung vorgestellt. Die Schnitte sind folgend eingefügt:



NEUFABRIN  
 SYSTEMSCHNITT HAUS A - C



Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.

Aufgrund der eingangs erwähnten vorliegenden Genehmigung bestehen hinsichtlich der Art der Nutzung keine Bedenken. In Bezug auf das Maß der Nutzung wird die bisher genehmigte GR von 0,78 noch einmal erhöht auf 0,82, was hauptsächlich auf die nahezu vollständige Unterbauung der Grundstücke zurückzuführen ist. Zum Ausgleich sind Retensionsdächer geplant. Das überschüssige Regenwasser soll in den verbleibenden Freiflächen versickert werden.

Von den nachzuweisenden 39 Stellplätzen für die 32 Wohneinheiten sind 36 Stellplätze in der Tiefgarage und 3 Stellplätze oberirdisch als Besucherstellplätze vorgesehen. Besucherstellplätze sind lt. Stellplatzsatzung grundsätzlich oberirdisch anzuordnen, können jedoch mit Zustimmung der Gemeinde auch in der Tiefgarage nachgewiesen werden, wenn eine ungehinderte Zufahrt und Zugänglichkeit sowie eine leichte Auffindbarkeit gewährleistet ist. Der Antragsteller möchte von dieser Möglichkeit Gebrauch machen und beantragt 7 der nötigen 10 Besucherstellplätze in der Tiefgarage anzuordnen zu können. Die ungehinderte Zufahrt soll durch eine Sprechanlage an der Tiefgarageneinfahrt sichergestellt werden. Die Stellplätze für Besucher sind unmittelbar nach der Zufahrt in die Tiefgarage geplant und werden entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der Ausführungen kann nach Ansicht der Verwaltung die erforderliche Zustimmung erteilt werden.

Um die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können ist geplant, einen Teil der Tiefgarage im Norden über die Grundstücksgrenze hinaus, auf das Nachbargrundstück mit der Fl.-Nr. 704/18 Gem. Neufahrn zu errichten. Eine grundbuchrechtliche Sicherung wurde bereits vorgemerkt. Für das Nachbargrundstück besteht eine Baugenehmigung für ein Studentenwohnheim. Eine Tiefgarage ist für dieses Vorhaben nicht vorgesehen. Die Freiflächengestaltung auch für das Nachbargrundstück wurde seitens der Verwaltung geprüft und mit dem Bauherrn abgestimmt. Alle erforderlichen Ersatzbäume sind dargestellt. Die Anforderungen bzgl. Fahrradabstellmöglichkeiten und der Kinderspielplatzsatzung sind ebenfalls erfüllt. Da die öffentliche Erschließungsstraße Vogelweide über keine Wendemöglichkeit verfügt, wurde bereits im vorherigen Baugenehmigungsverfahren die zum Wenden benötigte Rückstoßfläche auf dem Grundstück des Antragstellers über eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**  nein

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 3 Häusern mit 32 Wohneinheiten und 36 TG-Stellplätzen auf dem Grundstück Vogelweide 3,5,7, 85375 Neufahrn Fl.-Nrn. 391/2,391/3,391/5,391/6 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung zum Nachweis von Besucherstellplätzen in der Tiefgarage wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

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

- Lageplan Fl.-Nrn. 391/2,391/3,391/5,391/6 Gem. Neufahrn

**Anlagen:**

Lageplan Fl.-Nrn. 391-2 ff. Gem. Neufahrn