



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/148/2023/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 28.11.2023
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	11.12.2023		öffentlich

### ***Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit im Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Finkenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 388/9 Gem. Neufahrn HIER: Stellplatzablöse***

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung für eine zusätzliche Wohneinheit im Finkenweg 15 wurde in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Mobilitätsausschusses am 18.09.2023 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde verweigert, da es unter anderem erhebliche Zweifel am geführtem Stellplatznachweis gab (vgl. Vorlage Bau/148/2023).

In der Zwischenzeit fand ein Gespräch mit dem Antragsteller statt. Hierin wurde auch bestätigt, dass eine zur Eingabepanung abweichende (größere) Wandhöhe errichtet wurde. Eine neue Wohnflächenberechnung wurde vorgelegt. Der hohe Versiegelungsgrad sowie die Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück wurden besprochen.

#### **Berechnung des Stellplatzbedarfs:**

Für die genehmigten zwei Wohneinheiten sind vier Stellplätze beauftragt worden. Die bereits errichtete aber noch nicht genehmigte dritte Wohneinheit im Dachgeschoss benötigt entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung bei einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> zwei zusätzliche Stellplätze. Für den vorhandenen Bestand sind somit insgesamt 6 Stellplätze nachzuweisen.

#### **Antrag auf Ablöse:**

Der Bauherr hat nun die Ablöse einer der beiden zusätzlich erforderlichen Stellplätze beantragt (der Antrag ist der Vorlage angefügt). Der zweite zusätzliche Stellplatz soll entfallen. Hierfür ist eine Abmauerung im Dachgeschoss zur Verringerung der Wohnfläche auf unter 50 m<sup>2</sup> geplant.

Der Antrag auf Ablöse wird u.a. begründet mit der zentralen, verkehrsgünstigen Lage des Baugrundstücks. Öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Busse) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der in der Genehmigungsplanung bisher vorgesehene Parkplatz am Wendehammer der Straße „Vogelweide“ würde dadurch entfallen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Entsprechend Art. 47 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.V.m. § 6 der Stellplatzsatzung besteht die Möglichkeit Stellplätze gegenüber der Gemeinde abzulösen. Der Ablösebetrag beträgt lt. Satzung 20.000 €. Der Abschluss einer Ablösevereinbarung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Die Genehmigungsfähigkeit der errichteten dritten Wohneinheit hängt entscheidend von einer Lösung des zu führenden Stellplatznachweises ab.

Die verkehrsgünstige Lage des Grundstücks ist unbestritten. Der S-Bahnhof mit verschiedenen Busverbindungen liegt in unmittelbarer Nähe. Auch sind Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung vorhanden. Der bisher an der Vogelweide geplante zusätzliche Stellplatz ist aus verschiedenen Gründen als sehr ungünstig anzusehen. Die Lage am Wendehammer, unmittelbar entlang des öffentlichen Geh- bzw. Radweges birgt Gefahren. Freifläche die bisher als Garten der Erdgeschosswohnung zugeordnet ist geht verloren. Die Versiegelung erhöht sich nochmals.

In der Gesamtbetrachtung des hier vorliegenden Antrags scheint der Abschluss einer Ablösevereinbarung denkbar.

Die vom Bauherrn angekündigte Abmauerung im Dachgeschoss bedarf allerdings einer Kontrolle durch die Bauaufsichtsbehörde. Andernfalls wäre ein weiterer Stellplatz abzulösen

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität stimmt dem Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes für die Errichtung einer weiteren Wohneinheit im Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Finkenweg 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 388/9 Gem. Neufahrn zu. Eine Ablösevereinbarung soll geschlossen werden.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

- 2023 046 0 N 388-9\_Antrag auf Stellplatzablöse
- 2023 046 0 N 388-9\_Lageplan