



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/008/2024

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 02.02.2024
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	19.02.2024		öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes u. Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1961 Gem. Neufahrn**

### Sachverhalt:

Bei der Gemeinde wurden zwei Anträge auf Vorbescheid für die Grundstücke Grasweg 23 und Grasweg 25 in Mintraching eingereicht. Die beiden Grundstücke sind derzeit mit jeweils einer Doppelhaushälfte (E+D) bebaut. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, ob je Grundstück die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes bauplanungsrechtlich zulässig ist. Der Lageplan mit Darstellung der Bestandsbebauung ist hier eingefügt:

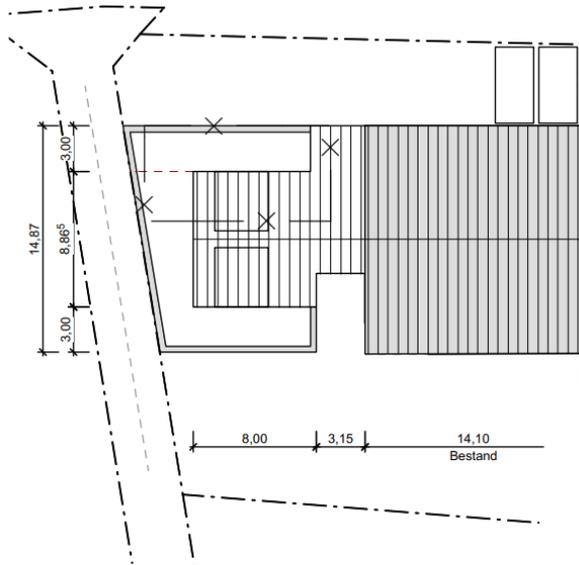


Die beiden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1961 und 1961/7 Gem. Neufahrn liegen im





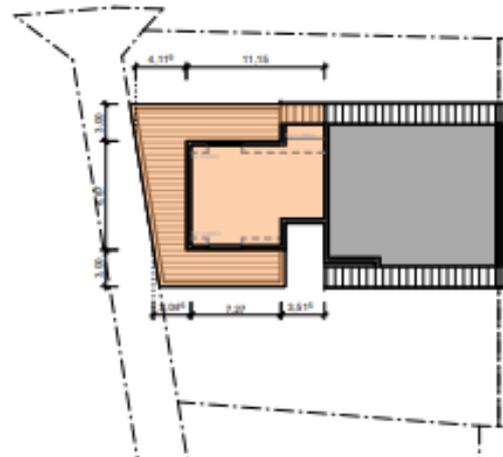
Gartenansicht



DACHAUFSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Folgende Fragen sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

1. Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von den Punkten 3.1; 3.2 und 5.1 des Bebauungsplanes wie zeichnerisch dargestellt erteilt?
2. Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von den Punkten 4.1 und 4.2 des Bebauungsplanes wie zeichnerisch dargestellt erteilt?
3. Ist die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?

Die beantragten Befreiungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung, genauer die GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), den Bauraum sowie den Dachgeschossausbau, die Vorgabe Satteldach und die Festsetzung zur zulässigen Vollgeschossanzahl. Die Begründungen zu den Befreiungen sind der Vorlage angefügt. Hiernach erlauben die Baugrenzen nur eine heute nicht mehr angemessene Nutzung des Grundstücks. Die geplante GRZ von 0,46 und GFZ von 0,4 sei zudem im Rahmen einer Nachverdichtung üblich und städtebaulich vertretbar. Der Dachgeschossausbau sei im Bestandsgebäude bereits 1981 genehmigt worden und solle nur fortgesetzt werden. Im Plangebiet sei vielfach ein Dachgeschossausbau vorhanden. Die Schaffung von Wohnraum in bestehender Infrastruktur sei wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Das geplante Dachgeschoss wirke nur als Laternengeschoss und sei deshalb nur rechnerisch als Vollgeschoss zu werten. Durch die Dachterrassen sei aber faktisch keine 2/3 Fläche des darunterliegenden Geschosses geplant. In der Umgebung seien zudem zwei Vollgeschosse vorhanden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Befreiungen können nach Art. 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien, die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zu prüfen ist also, inwiefern die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben betroffen sind und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Größe des Bestandsgebäudes von rund 200 m<sup>2</sup> Grundfläche zu einer Grundstücksgröße von 875 m<sup>2</sup> ist aus heutiger Sicht sehr großzügig. Insofern ist die Begründung des Antragsstellers einer heute nicht mehr angemessenen Nutzbarkeit des Grundstückes durchaus nachvollziehbar. Im Hauptort Neufahrn könnte man dies etwa mit der Bebauung der zuletzt im Neufahrner Süden entstandenen Einfamilienhäuser vergleichen. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 28 stellt dies aber zunächst mal keine Ausnahme dar. Es sind mehrere vergleichbare Grundstücksverhältnisse vorhanden. Auch ein Vergleich deutlich kleinerer Grundstücke wie z.B. die südlich an das Baugrundstück anschließenden Bebauungen (im Lageplan am Anfang der Vorlage ersichtlich) haben im Verhältnis Überbauung zur Grundstücksgröße nur eine geringfügig höhere GRZ. Das Vorhaben wird mit einer geplanten GRZ von 0,46 beantragt. Dies überschreitet die im Plangebiet vorhandene Überbauung der Hauptbaukörper von etwa max. 0,3 damit deutlich. Vergleichbar große Bauräume sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Dies führt zum Ergebnis dazu, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben betroffen sind. Auch aus städtebaulicher Sicht scheint die geplante Bebauung kaum vertretbar. Durch den Anbau soll eine zusammenhängende Bebauung von über 40 m (ohne Betrachtung des geplanten Neubaus auf dem Nachbargrundstück) entstehen, auch dies ist in der Umgebung nicht zu finden. Der Baukörper ragt im Westen bis an die Grundstücksgrenze und überschreitet die von der bestehenden Ortsrandbebauung gebildete Bebauungsgrenze. Dies ist aus

städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Betrachtet werden sollte in diesem Zusammenhang auch, dass sich die Beurteilung des Vorhabens ohne den vorliegenden Bebauungsplan kaum dem Innenbereich nach § 34 zuordnen ließe, vielmehr ist eine Außenbereichslage nach § 35 BauGB anzunehmen. Somit dürfte eine Befreiung auch aus städtebaulicher Sicht nicht möglich bzw. vertretbar sein. (Auf die Beurteilung zu den weiteren Befreiungsanträgen wird in dieser Vorlage verzichtet. Sie können als nachrangig bezeichnet werden.)

Zur Vollständigkeit der Prüfung sei noch ergänzt, dass den eingereichten Unterlagen keine Zustimmung der Nachbarn zu entnehmen ist. Da aber die gesetzlichen Abstandsflächen nachgewiesen sind, kann davon ausgegangen werden, dass nachbarliche Belange nicht berührt sein dürften. Allerdings sind durch das Vorhaben auch Festsetzungen des ebenfalls 1977 beschlossenen Grundordnungsplan betroffen. Da das Gebäude bis an die westliche Grundstücksgrenze geplant wird, ist die vorgeschriebene lockere Ortsrandbepflanzung in diesem Bereich nicht mehr möglich. (Derzeit befindet sich eine Thujahecke an der Westseite des Grundstücks.)

In der Zusammenfassung lässt sich sagen, dass die vom Bauherrn gewünschte Nachverdichtung zwar nachvollziehbar ist, die Befreiungen vom Bebauungsplan aber rechtlich unzulässig sein dürften. Ob ggf. ein kleinerer Baukörper denkbar wäre, lässt sich ohne genauere Planung schwer sagen, die oben angeführten Punkte wären aber auch in diesem Fall zu prüfen. Eine Umsetzung des vorgelegten Vorhabens könnte noch im Wege einer Bebauungsplanänderung erreicht werden. Ob eine Erforderlichkeit für eine solche Bauleitplanung vorliegt sei dahingestellt, fraglich scheint aber vor allem auch hierbei, wie diese städtebaulich begründet werden soll.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes u. Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1961 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Mintraching West II“ wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

2024 001 0 N 1961 - Fragen des Vorbescheids u. Anträge auf Befreiung  
Lageplan\_Fl.-Nr. N 1961\_Grasweg 25