



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/009/2024

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

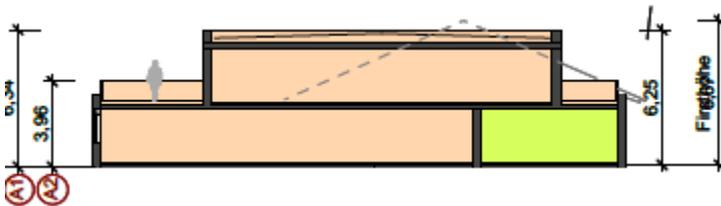
Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	19.02.2024		öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes u. Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 23, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1967/7 Gem. Neufahrn**

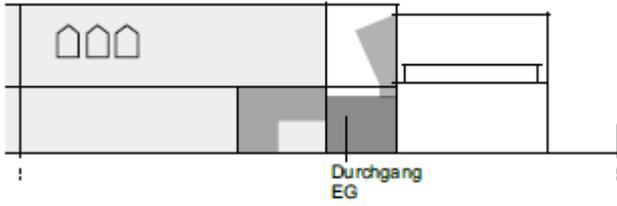
**Sachverhalt:**

Auf die vorangegangene Vorlage (TOP Ö 2) zum Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes und Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1961 Gem. Neufahrn wird Bezug genommen.

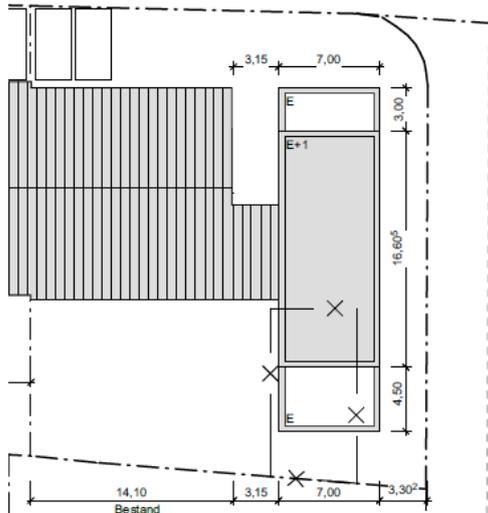
Mit dieser Vorlage wird eine Bebauung auf dem östlichen Grundstück, Grasweg 23 in Mintraching (Fl.-Nr. 1961/7 Gem. Neufahrn) behandelt. Hier wird ebenfalls beabsichtigt das vorhandene Garagengebäude abzubauen und auf dem Grundstück zusätzlich zum Bestandswohnhaus ein weiteres zweigeschossiges Gebäude (E+1) mit einem Flachdach zu errichten. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist eine Wohneinheit mit einer Geschossfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> geplant. Im Erdgeschoss sollen neben der Wohnnutzung noch 2 Stellplätze untergebracht werden. Eine Verbindung des Bestandsgebäudes mit dem Neubau ist im Obergeschoss vorgesehen. Das Obergeschoss soll nördlich und südlich eine Dachterrasse erhalten. Die Planzeichnungen sind hier eingefügt:



Schnitt



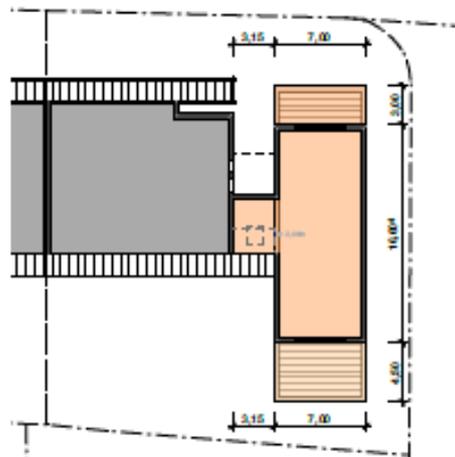
## Gartenansicht



## DACHAUFSICHT



## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS

Folgende Fragen sollen mit dem Antrag auf Vorbescheid geklärt werden:

1. Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von den Punkten 3.1 und 5.1 des Bebauungsplanes wie zeichnerisch dargestellt erteilt?
2. Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von den Punkten 3.2 und 4.2 des Bebauungsplanes wie zeichnerisch dargestellt erteilt?
3. Wird eine Befreiung (§31 Abs. 2 BauGB) von dem Punkt 6 des Bebauungsplanes erteilt?
4. Ist der geplante Stellplatz Nr. 3 planungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?

Die beantragten Befreiungen betreffen auch bei diesem Antrag überwiegend das Maß der baulichen Nutzung, genauer die GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), den Bauraum sowie den Dachgeschossausbau. Des Weiteren die Vorgabe eines Satteldachs und die Festsetzung zur zulässigen Vollgeschossanzahl. Zusätzlich wird eine Befreiung für das Einhalten von Sichtdreiecken beantragt. Die Begründungen zu den Befreiungen sind der Vorlage angefügt. Auch für den aus familiären Gründen benötigten Neubau wird vom Antragsteller angenommen, dass es sich bei der geplanten GRZ von 0,43 und GFZ von 0,56 um eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung handelt. Der Dachgeschossausbau sei im Bestandsgebäude ebenfalls 1981 genehmigt worden und solle wiederum fortgesetzt werden. Im Plangebiet sei vielfach ein Dachgeschossausbau vorhanden. Die Schaffung von Wohnraum in bestehender Infrastruktur sei wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Das geplante Obergeschoss sei zurückversetzt geplant, sodass das Hauptdach, gemeint ist das Dach des Obergeschosses, unterhalb des Firstes des Bestandsgebäudes liege. Auch hier wurde angeführt, dass in der Umgebung bereits zwei Vollgeschosse vorhanden sind.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Grundlagen für die Beurteilung eines Antrags auf Befreiung wird ebenfalls auf vorbehandelte Vorlage verwiesen.

Zu prüfen ist auch hier, 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 im Verhältnis zu einer Grundstücksgröße von 893 m<sup>2</sup> ist wie auch das Nachbargebäude aus heutiger Sicht sehr großzügig. Insofern ist der Wunsch einer Nachverdichtung auch hier nachvollziehbar. Wie in der vorherigen Vorlage erläutert, stellt das bestehende Verhältnis von Überbauung zur Grundstücksgröße aber zunächst mal keine Ausnahme im Plangebiet dar. Das Vorhaben wird nun mit einer geplanten GRZ von 0,43 beantragt. Dies überschreitet die im Plangebiet vorhandene Überbauung (gemessen an den Hauptbaukörpern (Bauräume)) von etwa max. 0,3 damit auch deutlich. Dies führt zwangsläufig ebenfalls im Ergebnis dazu, dass die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben betroffen sein dürften. Auch aus städtebaulicher Sicht bestehen Zweifel. Der Baukörper scheint mit einer Länge von 24 m sehr groß dimensioniert und entspricht damit in etwa der Länge beider DHH. Auch hier sei auf die Wirkung der Neubebauung im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung hingewiesen. Die Lage des Baukörpers ist bei einer Betrachtung ohne Bebauungsplan allerdings klar dem Innenbereich nach § 34 zuzuordnen, was eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht nicht unmöglich erscheinen lässt. Das geplante Flachdach kommt zwar in der Umgebung nicht vor, stellt aber kein grundsätzliches städtebauliches Hindernis dar. Von einer Genehmigung weiterer Vollgeschosse in der Umgebung ist auszugehen und auch der Dachgeschossausbau scheint aufgrund der erteilten Genehmigungen eher unproblematisch. Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind im Plangebiet tatsächlich insbesondere durch Hecken kaum noch vorhanden.

Zur Vollständigkeit der Prüfung sei noch ergänzt, dass den eingereichten Unterlagen auch hier keine Zustimmung der Nachbarn zu entnehmen ist. Da aber die gesetzlichen Abstandsflächen nachgewiesen sind, kann auch hier davon ausgegangen werden, dass nachbarliche Belange nicht berührt sein dürften.

In der Zusammenfassung lässt sich sagen, dass die vom Bauherrn gewünschte Nachverdichtung auch für den Grasweg 23 nachvollziehbar ist, die Befreiungen vom Bebauungsplan aber ebenfalls auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung rechtlich zumindest sehr bedenklich sein dürfte. Ob ggf. ein kleinerer Baukörper denkbar wäre, lässt sich auch hier ohne genauere Planung schwer einschätzen. Eine Umsetzung des Vorhabens könnte ebenfalls im Wege einer Bebauungsplanänderung erreicht werden. Bzgl. der Anforderungen an eine Änderung siehe vorherige Vorlage.

**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 23, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1967/7 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Mintraching West II“ wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

2024 002 0 N 1967-7 - Fragen des Vorbescheids u. Anträge auf Befreiung  
Lageplan\_Fl.-Nr. N 1961-7\_Grasweg 23