

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 19.02.2024

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 19.02.2024.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

<u>Sitzungsort:</u>	Sitzungssaal, Rathaus		
<u>am:</u>	Montag, den 19.02.2024		
<u>Beginn:</u>	18:01 Uhr	<u>Ende:</u>	18:37 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Diana Lace		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Bandle, Frank
Buschendorf, Christian
Eschlwech, Josef
Heumann, Maximilian
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Rübenthal, Burghard
Steinberger, Johannes
Schöfer, Michael

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 15.01.2024 - öffentlicher Teil | Vorz/009/2024 |
| 2) | 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 | Bau/008/2024 |

- | | | |
|----|---|--------------|
| 3) | Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagegebäudes u. Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 23, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1967/7 Gem. Neufahrn | Bau/009/2024 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 WE und Multi-3x2-Parker auf dem Grundstück Birkenweg 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 455/4 Gem. Neufahrn | Bau/011/2024 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 6) | Anfragen aus dem Gremium | |

1. Bürgermeister Heilmeyer eröffnete um 18:01 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 15.01.2024 - öffentlicher Teil

Sachverhalt:

Den Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 15.01.2024 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 15.01.2024.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0 GR Steinberger abwesend

TOP 2 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

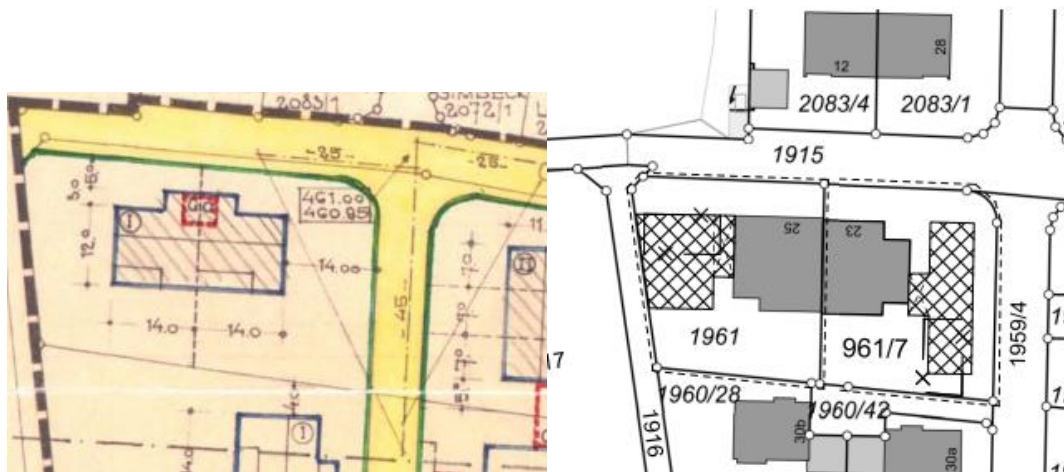
Sachverhalt:

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:

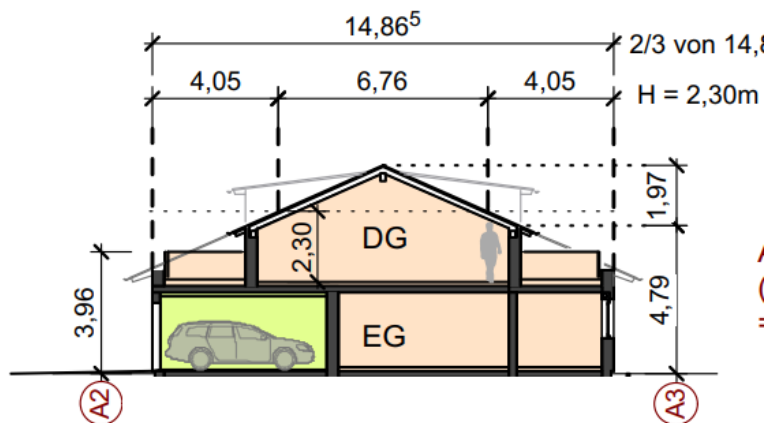


Die beiden Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1961 und 1961/7 Gem. Neufahrn liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 mit der Bezeichnung „Mintraching West II“ (rechtskräftig seit 1977). Zur Umsetzung beider Vorhaben werden Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt.

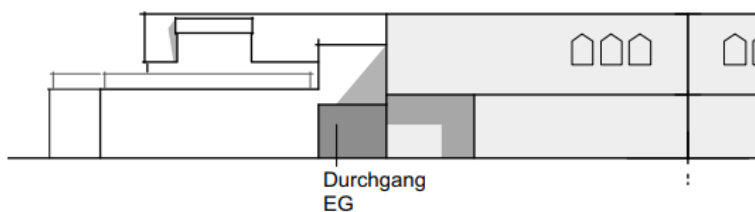
Der Bebauungsplanausschnitt und ein Lageplan der geplanten Bebauungen zum Vergleich sind hier eingefügt:



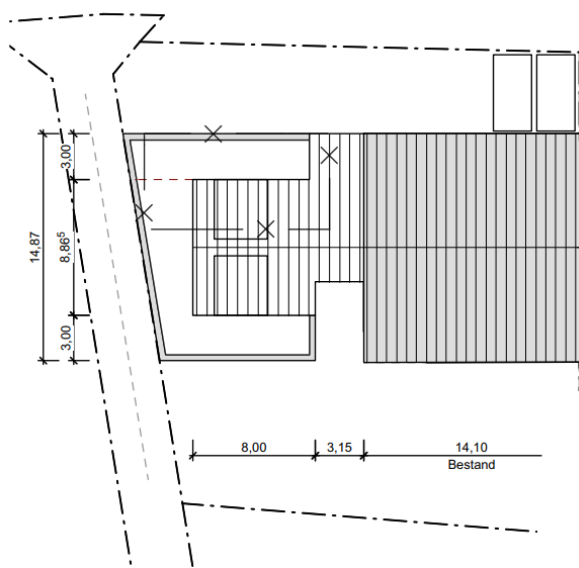
In dieser Vorlage soll zunächst das westliche Grundstück, Grasweg 25 in Mintraching (Fl.-Nr. 1961 Gem. Neufahrn) behandelt werden. Hier wird beabsichtigt das vorhandene Garagengebäude abzubauen und an die bestehende Doppelhaushälfte ein zweigeschossiges Gebäude (E+1) anzubauen. Das Erdgeschoss soll dabei weiterhin zum Abstellen von PKWs und zur Erschließung der Wohneinheit im Obergeschoss dienen. Im Obergeschoss ist eine dreiseitig umlaufende Terrasse geplant. Die Planzeichnungen sind hier eingefügt:



Schnitt



Gartenansicht



DACHAUFSICHT



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 m² Grundfläche zu einer Grundstücksgröße von 875 m² 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.

Beschluss:

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.

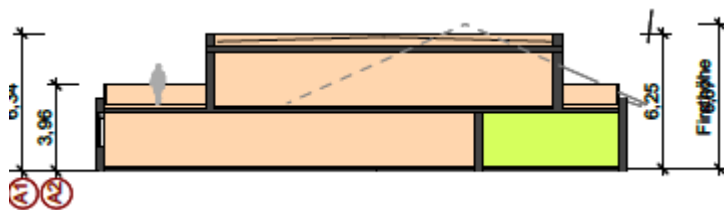
Abstimmung: Ja 9 Nein 2

TOP 3 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

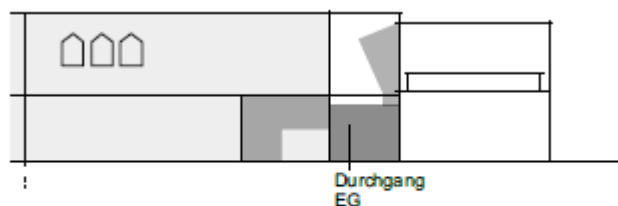
Sachverhalt:

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.

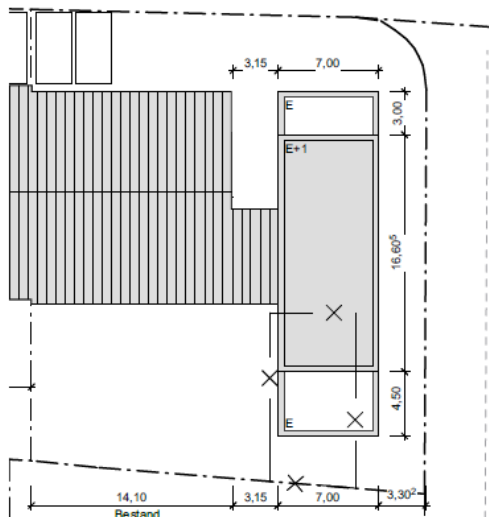
Mit dieser Vorlage wird eine Bebauung auf dem östlichen Grundstück, Grasweg 23 in Mintraching (Fl.-Nr. 1961/7 Gem. Neufahrn) behandelt. Hier wird ebenfalls beabsichtigt das vorhandene Garagengebäude abzubauen und auf dem Grundstück zusätzlich zum Bestandswohnhaus ein weiteres zweigeschossiges Gebäude (E+1) mit einem Flachdach zu errichten. Im Erdgeschoss und Obergeschoss ist eine Wohneinheit mit einer Geschossfläche von ca. 240 m² 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



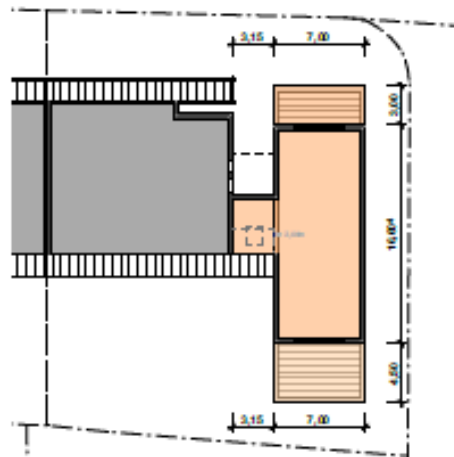
Gartenansicht



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 m² Grundfläche im Verhältnis zu einer Grundstücksgröße von 893 m² 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.

Beschluss:

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.

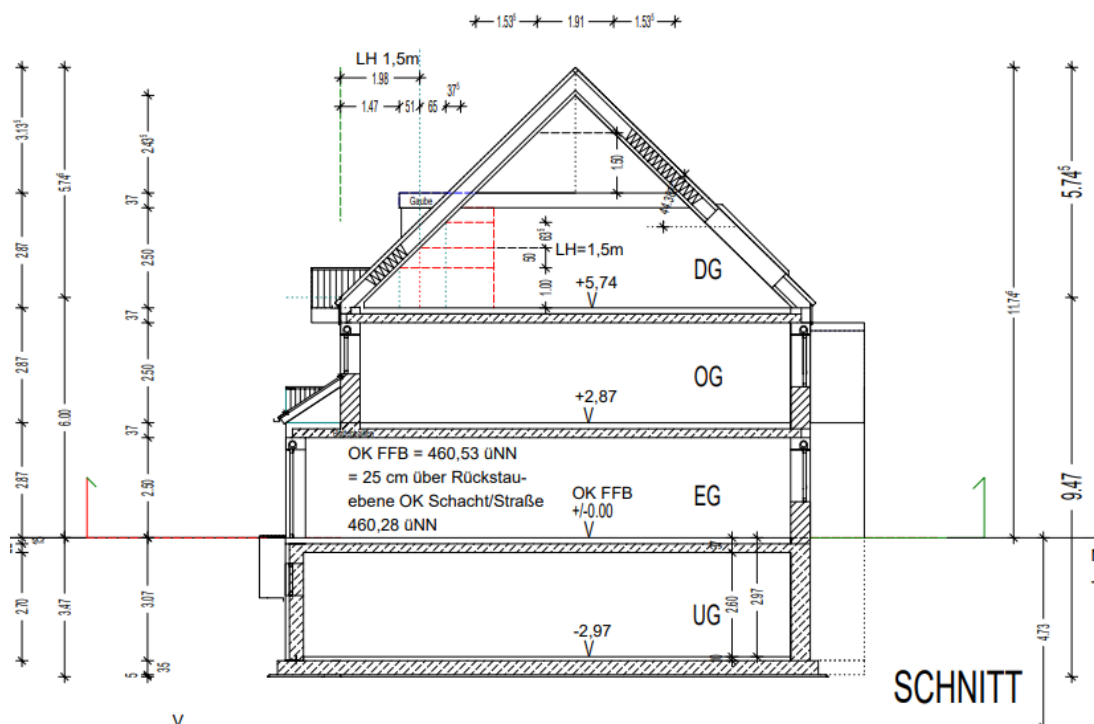
Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 WE und Multi-3x2-Parker auf dem Grundstück Birkenweg 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 455/4 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Die Bauherren planen den Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Birkenweg 2, 85375 Neufahrn und den Neubau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten. Entstehen sollen 3 Einheiten über 50 m² und 2 Einheiten unter 50 m² Wohnfläche. Die für den Neubau erforderlichen 8 Stellplätze werden in Form eines Multi-Parkers (3 x 2 Parkplätze) und zwei offenen (behindertengerechten) Stellplätzen nachgewiesen. Ebenso sind Flächen für einen privaten Kinderspielfeld in der Planung enthalten.

Der Schnitt sowie die Ansichten des Vorhabens sind hier eingefügt:





Das Baugrundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Gründe die gegen eine Erteilung des Einvernehmens sprechen sind nicht zu erkennen.

Zur Erschließung des Grundstücks wird seitens der Bauherren die Verlegung einer öffentlichen Grüninsel beantragt. Seitens des Umwelt und Tiefbauamtes bestehen hierzu keine Bedenken. Die Verlegung muss im Vorfeld der Baumaßnahme mit der Tiefbauverwaltung abgestimmt werden. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten sind von den Antragstellern zu tragen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 WE und Multi-3x2-Parker auf dem Grundstück Birkenweg 2, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 455/4 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 5 Bekanntgaben

KEINE

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

KEINE

Neufahrn, 26.02.2024

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Diana Lace

Protokollführung