



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/096/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 09.06.2015
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	22.06.2015		öffentlich

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gut Grüneck in Mintraching

Sachverhalt:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 26.01.2015 das Einvernehmen zu einem gewerblichen Bauvorhaben erteilt, gleichwohl der Maßstab der Bebauung durchaus kontrovers diskutiert worden ist und sich die Frage nach einer Lenkung der weiteren baulichen Entwicklung des Areals gestellt hat. Seitens des Bauherrn ist die damalige Objektplanung nochmals überarbeitet worden um die als grenzwertig betrachteten Dimensionen zu entschärfen: durch Reduzierung der Dachneigung wurde die Firsthöhe verringert, was wiederum zu einer Reduzierung der Zahl der Appartamenteinheiten geführt hat, außerdem wurde das Gebäude durch Verglasung des erdgeschossigen Verbindungsbauteils noch signifikanter in zwei Baukörper gegliedert, die jeweils unterhalb des Maßstabs der bereits vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude liegen.

Trotzdem bleibt die Frage nach der Lenkung der künftigen baulichen Entwicklung auf dem Areal offen.

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss hat ebenfalls in seiner Sitzung am 26.01.2015 dem Gemeinderat empfohlen die Frage einer Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Gesamtfläche des Gutes Grüneck zu diskutieren.

Das Gut Grüneck ist im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit Grünbestand ausgewiesen. Einen Bebauungsplan gibt es derzeit nicht.

Aufgrund der bereits vorhandenen gemischten Nutzung der Fläche (Landwirtschaft, Gewerbe, Wohnen) erscheint die Änderung des Flächennutzungsplanes sinnvoll. Insbesondere durch das in der Sitzung am 26.01.2015 erteilte Einvernehmen zum Bau eines Gewerbebaus mit Boarding-Appartements wird deutlich von dem bisherigen Ziel des Flächennutzungsplanes abgewichen.

Aus städtebaulicher Sicht (Anordnung von Baukörpern, Maß und Art der baulichen Nutzung, Erschließung, Grünordnung) ist die geordnete Entwicklung des Gutes wichtig für den Ort Mintraching und daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch angebracht.

Der mögliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der des Bebauungsplanes ist aus dem unten eingefügten Lageplan ersichtlich.



Bevor die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch beschlossen wird, sollten in Zusammenarbeit mit den Eigentümern mögliche Entwicklungs- und Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Darüber hinaus ist mit den Eigentümern die Kostenübernahme für die Bauleitplanung zu verhandeln.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Bauverwaltung Vorschläge für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und die Ziele der Bauleitplanung zu erarbeiten. Diese sollen dem Gemeinderat dann im Rahmen der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschlüsse zu den Bauleitplanungen zur Entscheidung vorgelegt werden.

Mit den Eigentümern der Fläche ist ein Kostenübernahmevertrag für die Bauleitplanungen auszuhandeln.

Beratungsergebnis:

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