



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/007/2016

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 12.01.2016
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	25.01.2016		öffentlich

Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1575, Gemarkung Neufahrn, Nähe Münchner Straße zwischen Neufahrner Straße und Elsternweg

Sachverhalt:

Es liegen der Gemeinde zwei Bauvoranfragen vom 4.Dezember 2015 zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1575, Gemarkung Neufahrn, Nähe Münchner Straße zwischen Neufahrner Straße und Elsternweg vor. Geplant ist jeweils die Errichtung von acht Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Situierung.

Es sollen jeweils zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (II + D) errichtet werden.

Antragsteller ist die Lebensraum GmbH München, Batterberg 2, 83093 Bad Endorf, die in Mintraching bereits die Bebauung auf dem Grundstück Grasweg/Schusterweg durchgeführt hat.

Beide Varianten sehen die Errichtung von reinen Wohngebäuden vor.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die Bundesstraße 11 (Münchner Straße), die mit einem täglichen Verkehr von knapp 15.000 Fahrzeugen belastet ist.

Der in Frage stehenden Bebauung mit einer reinen Wohnnutzung stehen immissionsschutzrechtliche Bedenken aufgrund der unmittelbaren Lage an der Münchner Straße entgegen, die in einem möglichen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden müssten. Rechtlich ist eine Genehmigungsfähigkeit der angefragten Bebauung gegeben. Es stellt sich aber die Frage, ob die Lebensqualität einer Wohnbebauung an dieser Stelle nicht erheblich beeinträchtigt wäre und ob nicht andererseits der vorhandene Bedarf nach Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung mit einem Wohnanteil (zur Unterbringung von im Betrieb beschäftigten Arbeitnehmern) an dieser Stelle ideal befriedigt werden könnte.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Grundstücke, die unmittelbar an die Münchner Straße angrenzen zwischen der Neufahrner Straße und der Ortsausfahrt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vor. Die Gemeinde Neufahrn verfolgt für die Grundstücke entlang der B11 das städtebauliche Planungsziel einer vorrangig gewerblichen Nutzung, wie auch an

den Ausweisungen der Gewerbegebiete in den vergangenen 10 Jahren abzulesen ist.

Zu entscheiden ist nun, ob die Gemeinde weiter an dem Planungsziel festhalten möchte, auf den Grundstücken entlang der Münchner Straße eine vorrangig gewerbliche Bebauung zu entwickeln. Im vorliegenden Fall könnte dieses Planungsziel nur mit Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans gesichert werden.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss beschließt, dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherstellung einer vorrangig gewerblichen Nutzung der Grundstücke entlang der Münchner Straße zwischen der Neufahrner Straße und der Ortsausfahrt zu empfehlen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:
Lageplan N 1575