



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/085/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 30.05.2018
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.06.2018		öffentlich

### ***Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße***

#### **Sachverhalt:**

Die Roland Wölfl GmbH beabsichtigt auf dem noch unbebauten Flurstück Nr. 2663/26 der Gemarkung Neufahrn in der Wilpertinger Straße die Errichtung eines Firmengebäudes mit Ausstellungsräumlichkeiten und einer Wohnung für Betriebszugehörige.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II“ vom 03.06.2015.

Die Ansichten und Grundrisse sind der Anlage zu dieser Beschlussvorlage zu entnehmen. Aus den bisher vorliegenden Planunterlagen ergeben sich Notwendigkeiten für etliche Befreiungen vom Bebauungsplan:

- Befreiung A) 3 Baugrenzen (Überschreitung um 4,95 m auf Südseite)
- Befreiung A) 6 zu pflanzende Bäume --> siehe Plan
- Befreiung C) 3 WH/FH --> WH: 6,50 m/ FH: 8,50 m (Kopfbau: 13,45 m)
- Befreiung C) 5.4 Satteldach --> Satteldach festgesetzt (nicht untergeordnetes Flachdach)
- Befreiung C) 5.4 Dachneigung --> 11° - 25° (10°)
- Befreiung C) 6.1 Abgrabung/Aufschüttung --> nur für Niveaueausgleich zw. Straße und Gebäude zulässig
- Befreiung C) 6.2 Fußboden Erdgeschoß --> max. 0,20 m über Höhenfestpunkt
- Befreiung C) 7 Breite Aus- und Einfahrt --> max. 6 m (6,10 m bzw. 7,20 m)
- Abweichung Abstandsfläche --> Dachterrasse mit Garage auf der Nordseite

Da die notwendigen Befreiungen für das Vorhaben die städtebaulichen Grundzüge des Bebauungsplanes berühren, ist die Realisierung des Vorhabens derzeit baurechtlich nicht möglich. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist damit erforderlich.

Die Verwaltung bewertet das Vorhaben in mehrfacher Hinsicht positiv. Der städtebauliche Akzent an der Einfahrt in die Wilpertinger Straße wertet das Gewerbegebiet auf. Ebenfalls positiv wird die langfristige Existenzsicherung eines Neufahrner Familienunternehmens

gesehen, die durch das Vorhaben ermöglicht werden soll.

Die Schaffung des Baurechts zur Errichtung des angedachten Firmengebäudes ist über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB möglich. Damit wäre das zusätzliche Baurecht konkret an das vorgestellte Vorhaben gekoppelt und kann nicht durch Änderungen der Planung oder auf dem Wege der Weiterveräußerung des Grundstücks anderweitig ausgenutzt werden. In dem Falle, dass das Vorhaben in der vorgestellten Form nicht zustande kommen sollte, läge wieder das ursprüngliche Baurecht auf dem Grundstück.

Der Bebauungsplan soll das Flurstück Nr. 2663/26 umfassen und in seinem Geltungsbereich dann den bestehenden Bebauungsplan Nr. 102 ersetzen.

Die Bauverwaltung empfiehlt entsprechend den Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) für das Flurstück Nr. 2663/26 zu fassen. Mit dem Vorhabensträger ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Bebauungsplan soll die Nr. 131 und die Bezeichnung „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wöfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ tragen.

#### **Diskussionsverlauf:**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden vom Vorhabensträger übernommen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält die Nr. 131 und die Bezeichnung „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wöfl GmbH in der Wilpertinger Straße“.

#### **Beratungsergebnis:**

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

#### **Anlagen:**

6.6.18

6.6.18.skybar

Variante 2\_