



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/136/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 21.08.2018
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	24.09.2018		öffentlich

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

#### **Sachverhalt:**

Die Roland Wölfl GmbH beabsichtigt auf dem 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 zum Bauvorhaben sind als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt. Bedenken riefen die kurzfristig erweiterten Planvorstellungen hervor. In der Beschlussvorlage waren neun von den Vorgaben des Bebauungsplans abweichende Tatbestände aufgeführt, die nur über eine Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich bewältigt werden könnten. Ebenso lagen Beschwerden von Seiten des im Norden angrenzenden Grundstücksnachbarn vor.

Im Nachgang zur Sitzung haben weitere Gespräche mit Herrn Wölfl und seinem Planer stattgefunden. Die nun noch notwendigen Änderungen des Baurechts betreffen folgende Punkte:

Den Kopfbau betreffend:

- Baugrenze  
Überschreitung um 4,95 m auf der Südseite, sowie eine weitere Überschreitung zwischen 1,50 m und 5,50 m für eine Terrasse / Balkon ebenfalls auf Südseite
- Wandhöhe / Firsthöhe (WH: 6,50 m / FH: 8,50 m)  
Kopfbau 10,50 m
- Satteldach  
Flachdach (nur im Bereich des Kopfbaus)
- Abgrabung / Aufschüttung  
nur für Niveaueausgleich zw. Straße und Gebäude zulässig

- Höhe Fußboden  
Erdgeschoss: abweichende Lage des Erdgeschosses

Das gesamte Grundstück betreffend:

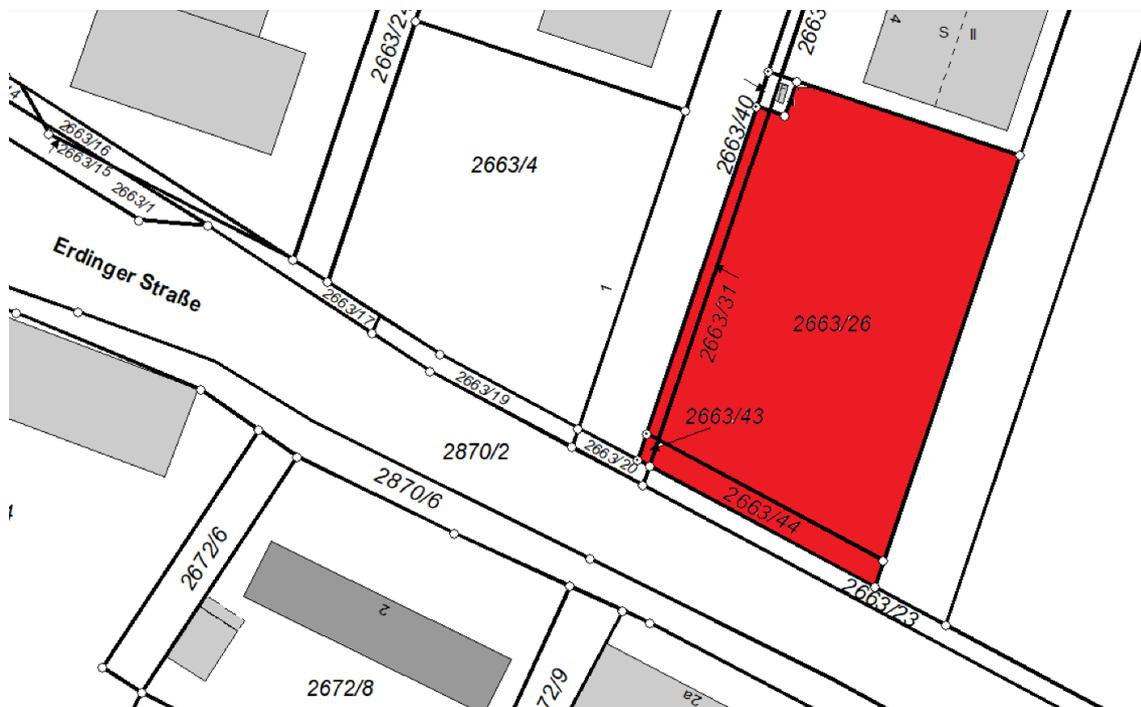
- Grundflächenzahl bisher 0,70  
Grundflächenzahl benötigt 0,72

Die Verwaltung bewertet das Vorhaben positiv. Der städtebauliche Akzent an der Einfahrt in die Wilpertinger Straße wertet das Gewerbegebiet auf. Ebenfalls positiv wird die langfristige Existenzsicherung eines Familienunternehmens aus Neufahrn gesehen, die durch das Vorhaben ermöglicht werden soll.

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

Die Schaffung des Baurechts zur Errichtung des angedachten Firmengebäudes ist über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhabens- 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.



Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 2663/26, -/31, -/43 und -/44 der Gemarkung Neufahrn. Die Flurnummern 2663/43 und -/44 sollen von bisher privaten Grünflächen in öffentliche Grünfläche umgewandelt werden. Dieses bietet den Vorteil, dass die gestalterisch wichtige Fläche mit Baumbestand an der Erdinger Straße, am Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet, auf einer öffentlichen Fläche besser gesichert werden kann.

Die Bauverwaltung empfiehlt, entsprechend den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhabens- und Erschließungsplan) für das Flurstück Nr. 2663/26 zu fassen. Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Der Bebauungsplan soll die Nr. 131 und die Bezeichnung „Firmengebäude der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ tragen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Honorarangebote eingeholt. Das günstigste Angebot hat das Büro Fisel und König aus Freising abgegeben. Dieses Büro hat zudem bereits den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 102 „Erweiterung des Gewerbegebietes in Mintraching-Grüneck entlang der B11 – Teil II“ erstellt. Der Auftrag für die Bauleitplanung sollte daher an dieses Büro vergeben werden.

**Diskussionsverlauf:**

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein                       ja

**Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:**

Die durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

---

**Beschlussvorschlag:**

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

Der Auftrag für die Bauleitplanung wird an das Büro Fisel und König aus Freising vergeben.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

- 2
- 3
- 4
- BV Wilperdingerstr2\_13.08.18\_EG
- BV Wilperdingerstr2\_13.08.18\_OG
- BV Wilperdingerstr2\_20.08.18\_2.OG
- BV Wilperdingerstr2\_20.08.18\_2.S