



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/153/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller Judith	Datum: 22.10.2018
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	05.11.2018		öffentlich

***Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn, Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens***

**Sachverhalt:**

Der Flughafen– Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 30.04.2018 die Ablehnung des geplanten Neubaus einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle beschlossen. Hintergrund hierfür war die damalige Rechtsansicht des Landratsamts, dass sich der Baukörper hinsichtlich der Art und des Maßes nicht in die Umgebung einfügt.

Nun teilte das Landratsamt mit, dass nach weiterer Prüfung ein Anspruch auf Genehmigung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle festgestellt wurde. Die Gemeinde wird gebeten, die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens zu überdenken. Andersfalls wird das Einvernehmen im Wege der Ersatzvornahme ersetzt.

Eine Genehmigungsfähigkeit wird seitens des Landratsamtes gesehen, da sich das geplante Bauvorhaben zwar nicht in jeder Hinsicht an die innerhalb des Rahmens der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Bebauung hält, es sich aber weder selbst noch infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung eignet, bodenrechtliche beachtliche Spannungen zu begründen oder die vorhandene Spannung zu erhöhen.

Die Verwaltung hatte daraufhin die Ausführungen von einem Rechtsbeistand prüfen lassen, da diese begrifflich schwierig zu beurteilenden Tatbestandsmerkmale nicht eindeutig nachprüfbar waren. Vom Rechtsanwalt wurde die Auffassung des Landratsamtes bestätigt, so dass aus bauplanungsrechtlicher Sicht einer Genehmigung nichts entgegensteht.

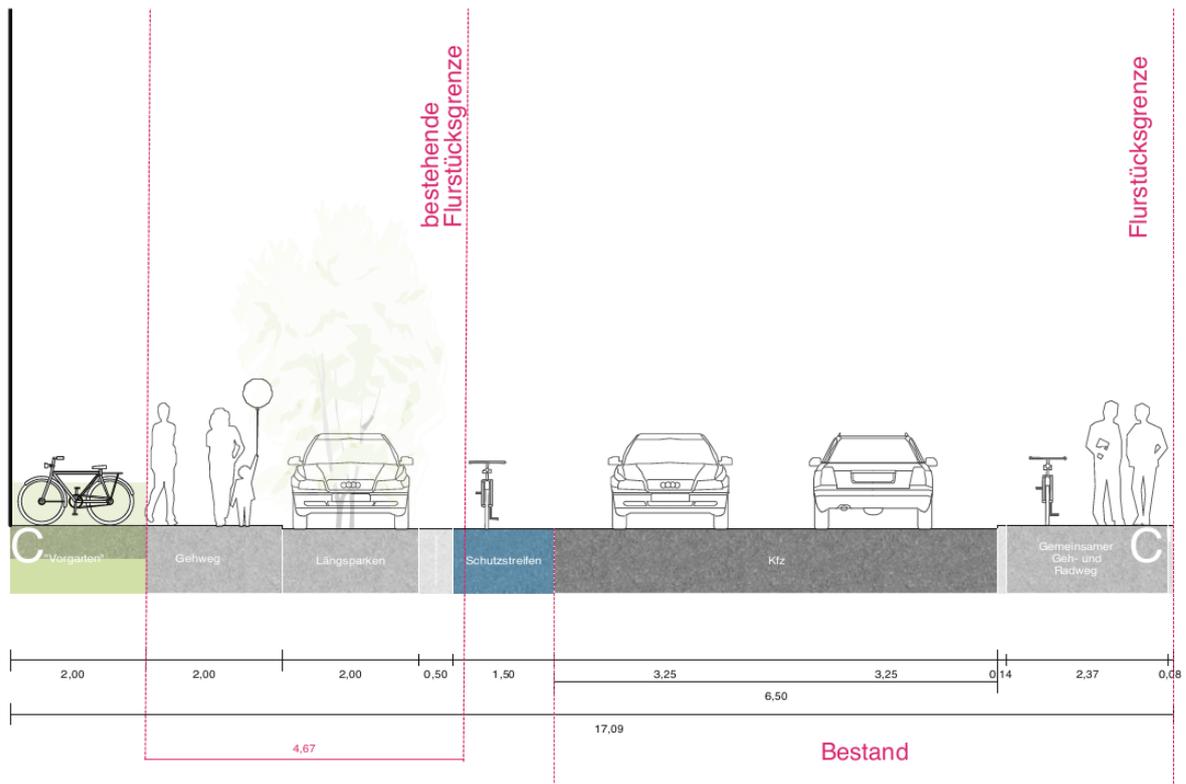
In diesem Zusammenhang wurde in der eingangs genannten Sitzung auch über eine Rahmenplanung inklusive einer Straßengestaltung für die südliche Grünecker Straße diskutiert und als Ergebnis der Beschluss über die Beauftragung eines Planers gefasst.

Da die Planungen bereits angelaufen sind, wurde der Bauantrag insbesondere in Bezug auf eine mögliche Verbesserung im Bereich des südlichen Gehweges noch einmal betrachtet.

Gegenwärtig verläuft auf der Südseite der Grünecker Straße ein ungegliederter Gehweg mit 1,50 m Breite. Für Radfahrer ist keine eigene Verkehrsfläche vorhanden. Ein Ziel der Rahmenplanung sollte sein, Vorschläge zu entwickeln, wie dieser Straßenraum zukünftig

aufgewertet werden und eine der zentralen innerörtlichen Situation angemessenen Gestaltung erhalten kann.

Als erster Ansatz wurde nachfolgender Vorschlag zur Straßengestaltung erarbeitet. Die 6,50 m breite Fahrbahn wird nach Süden um einen 1,50 m breiten Fahrradstreifen erweitert. Ein von Längsparkbuchten unterbrochener Grünstreifen schließt sich mit insgesamt 2,50 m Breite an und trennt den Fußgänger auf seinem 2,00 m breiten Gehweg vom fahrenden Verkehr. Auf dem angrenzenden Privatgrundstück könnte mit einer 2,00 m tiefen Vorzone zur Straße hin die Bebauung beginnen.



Die Planung macht deutlich, dass bei einer Umsetzung ein Grunderwerb erforderlich würde. Der Bauantrag sieht derzeit einen Abstand von ca. 3,50 m zur bestehenden Grundstücksgrenze vor. Bei einer Umsetzung der dargestellten Planungsvariante wäre aber ein zusätzliches Abrücken der Bebauung um weitere ca. 3 m notwendig.

Wie eingangs erwähnt, stehen dem Bauvorhaben keine Genehmigungshindernisse entgegen. Eine Ablehnung ist daher rechtlich nicht möglich. Sollte die Halle jedoch wie beantragt genehmigt werden, wäre auf Dauer die Gelegenheit einer Verbesserung des Straßenraums vergeben. Eine dauerhafte Sicherung der Flächen wäre nur über den Erlass eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Veränderungssperre möglich. Dies wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als verfrüht angesehen, da die zugrundezulegende Rahmenplanung noch nicht abgeschlossen ist und die Gesamtsituation aller betroffener Grundstückseigentümer beurteilt werden muss.

Aufgrund der Tatsache, dass sich das Grundstück im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen im Zusammenhang mit der Erstellung des ISEKs befindet (vgl. Beschluss des Gemeinderates am 24.07.2017), bietet sich noch die Möglichkeit einer Zurückstellung des Bauantrags für maximal ein Jahr nach § 141 BauGB. Damit soll der Genehmigungsvorgang unterbrochen werden, um Zeit für Gespräche mit dem Antragsteller zu gewinnen. Ziel ist eine einvernehmliche Lösung mit dem Antragsteller zu finden, in der die Bedürfnisse des Antragstellers und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde gleichermaßen

Berücksichtigung finden. Anschließend sollte die aktuelle Planung angepasst werden und unverzüglich die Erteilung des Einvernehmens durch die Verwaltung erfolgen.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Vorschlag 1

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn zu.

Vorschlag 2

Der Flughafen- Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf der Fl.-Nr. 284/2 Gmgk. Neufahrn, Grünecker Straße 12, 85375 Neufahrn weiterhin nicht zu und beantragt die Zurückstellung nach § 141 BauGB i. V. m. § 15 BauGB für 1 Jahr.

**Beratungsergebnis:**

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