GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/027/2019

Sachgebiet	Sachbearbeiter	Datum:
Bauamt	Zue, Christian	14.03.2019

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**	**Status**
Gemeinderat	25.03.2019		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 131 "Firmengebäude und Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße";
Vorstellung des Entwurfes und Freigabe für das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

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 Schaffung des Baurechts zur Errichtung des angedachten Firmengebäudes ist über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhabens- und Erschließungsplan) gemäß § 12 BauGB möglich. Damit ist 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.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131 „Firmengebäude mit Ausstellungsbereich der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2663/26, -/31, -/43 und -/44 der Gemarkung Neufahrn. Er wird in seinem Geltungsbereich dann den bestehenden Bebauungsplan Nr. 102 ersetzen.

Die Flurnummern 2663/43 und -/44 sollen von bisher privaten Grünflächen in eine 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.

Der Bebauungsplan erhält die Nr. 131 und die Bezeichnung „Firmengebäude der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem

Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Öffentlichkeit konnte sich nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 27.09.2018 bis zum 31.10.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit hat die rechtsanwaltliche Vertretung eines Nachbarn eine Stellungnahme zum Bebauungsplan abgegeben (Schreiben vom 31.10.2018)

- **Baugrenze:** Die Überschreitung der zuvor festgelegten Baugrenzen gem. Bebauungsplan Nr. 102 um 4,95m auf der Südseite und 1,50 – 5,50 auf der Südseite beeinträchtigt unseren Mandanten, da ihm eine solche Überschreitung verwehrt wurde; im Übrigen ist er als Nachbar durch den Bau eines derart großen Baukörpers auch optisch mit seinem Betrieb beeinträchtigt, da sich der kolossale Bau in keinster Weise in die restliche Bebauung einfügt;

- **Wandhöhe**: die Wand- und Firsthöhe wird im Kopfbau mit max. zu. 10,50m deutlich überschritten; nach dem Bebauungsplan Nr: 102 war mit der Ortsrandbebauung eine ruhige, abrundende Wirkung erzielt werden; diese Wirkung wird durch den deutlich höheren Kopfbau nun zunichte gemacht; hier sind nachbarliche Interessen berührt: der Bau an der Straße Richtung Hallbergmoos/ Erding lässt die dahinter liegenden Gebäude fast „verschwinden" und widerspricht der zuvor geplanten einheitlichen Bebauung; die dahinter liegenden Gebäude würden dadurch abgewertet.
- **Dachneigung- Flachdach**: auch diese Ausnahme beeinträchtigt die anderen Grundstückseigentümer, da die einheitliche Dachgestaltung unterbrochen wird. Zudem werden die einzelnen Grundstückseigentümer ohne erkennbaren sachlichen Grund ungleich behandelt; das planerische Ziel der einheitlichen Bebauung wird nicht mehr erreicht;
- **Abweichung Abstandsfläche** → Es ist für unseren Mandanten nicht nachvollziehbar, weshalb die Firma Roland Wölfl GmbH die sonst einzuhaltenden Abstandsflächen nicht einhalten muss bzw. eine Befreiung erhält, während beim Bau unseres Mandanten Ausnahmen nicht zugelassen wurden.
- **Erhöhung der Grundflächenzahl:** auch die beabsichtigte Erhöhung der Grundflächenzahl benachteiligt die anderen Nachbarn, welche sich an die geringere Grundflächenzahl des Bebauungsplans Nr. 102 halten mussten;
- Insgesamt benachteiligt der hiesige vorhabenbezogene Bebauungsplan die übrigen Bauherren des Baugebiets, welche sich an die deutlich strengeren Auflagen des Plans Nr. 102 halten mussten.

Würdigung der Stellungnahme:

Zu Baugrenze:

Der im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Bauraum weist wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 102 eine Tiefe von 23 m auf. Es findet lediglich eine Verlängerung des Bauraumes nach Süden, zur Staatsstraße hin, statt. Der Nachbar, für den die Stellungnahme zur Bauleitplanung eingereicht wurde, befindet sich im Norden. Eine Beeinträchtigung durch die Änderung des Bauraumes ist nicht zu erkennen. Der neu entstehende Baukörper soll einen Abstand von 3 m zu seiner Grundstücksgrenze haben. Er selbst hat ebenfalls den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Zu Wandhöhe:

Die an den Grundstückseigentümer anschließende Gebäudehöhe sieht, wie im bisherigen Bebauungsplan Nr. 102 weiterhin eine Firsthöhe von 8,5 m vor. Hier ist eine Beeinträchtigung also nicht gegeben. Durch den höheren Kopfbau soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, durch den der Ortseingang deutlicher zum Tragen kommt. Es obliegt der Planungshoheit der Gemeinde, sich für eine entsprechende Ortsplanung zu entscheiden und zu bestimmen, dass gewisse Ziele auch eine Änderung erfahren können. Eine unzulässige Beeinträchtigung des sich im Norden befindenden Nachbargrundstückes entsteht hierdurch nicht.

Zu Dachneigung- Flachdach:

Durch das Flachdach auf einem Teil des Gebäudekomplexes entsteht keine unzulässige Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer. Da bereits das Grundstück ganz im Norden des Bebauungsplanes Nr. 102 in Teilen mit einem Flachdach errichtet wurde, entsteht entgegen der Stellungnahme eine städtebaulich sehr ansprechende Fassung der Satteldächer durch zwei Flachdachgebäude, jeweils ganz im Norden und im Süden.

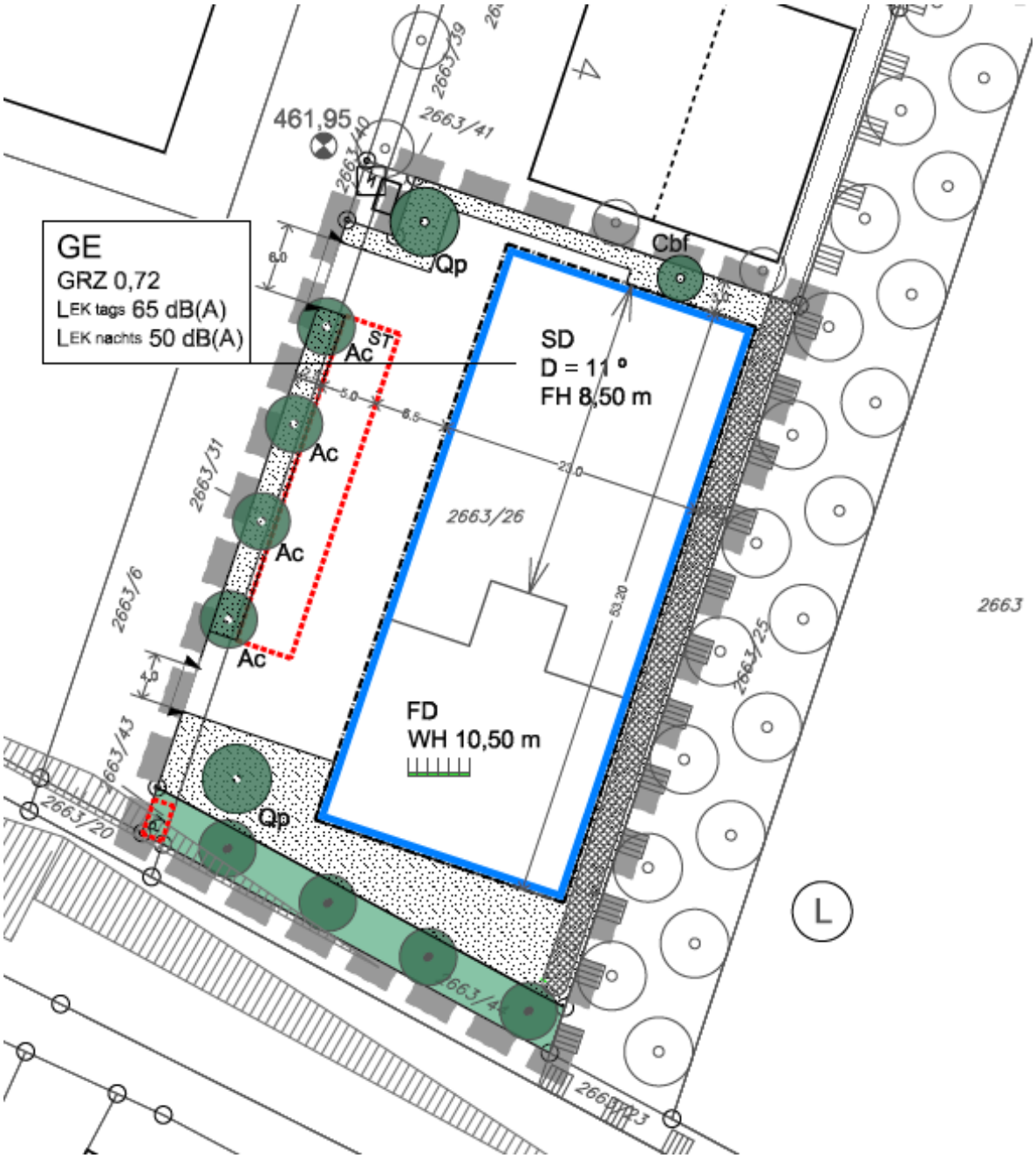
Zu Abweichung Abstandsfläche:

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 131 wird keine Abweichung von den Abstandsflächen festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 BayBO). Eine Ungleichbehandlung findet nicht statt.

Zu Erhöhung der Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird von 0,7 auf 0,72 durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhöht. Diese geringfügige Erhöhung stellt aus Sicht der Bauverwaltung keine bedeutsame Benachteiligung zu den anderen Grundstückseigentümern dar. Zum Ausgleich für die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (zusätzliche Versiegelung) muss der Antragsteller auch eine Begrünung des Flachdaches auf dem Kopfgebäude vornehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 13.03.2019) wird in der Sitzung vorgestellt. Die Planzeichnung ist an dieser Stelle eingefügt.



Die Bauverwaltung schlägt vor, auf dieser Grundlage des Entwurfes die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der rechtsanwaltlichen Vertretung des Nachbarn zur Kenntnis und folgt in der Würdigung dem Vorschlag der Bauverwaltung.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 131 „Firmengebäude der Roland Wölfl GmbH in der Wilpertinger Straße“ mit Stand 13.03.2019 zustimmend zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs-Ergebnis	**:**	**zugestimmt**	**abgelehnt**	**lt. Beschlussvorschlag**	**Abweich. Beschluss (Rücks.)**