



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/022/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 13.01.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	27.01.2020		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Wohngebäudes mit KfZ-Werkstatt + Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Ausstellung + Halle für Dienstleistungen mit Handwerk als Ersatzbau auf dem Grundstück Neufahrner Str.19, Mintraching, Flur-Nr. 1626, Antragsteller: Gerhäuser

Sachverhalt:

Für das seit einiger Zeit unbewohnte Gebäude an der Neufahrner Straße zwischen Neufahrn und Mintraching soll die Frage einer Ersatzbebauung geklärt werden. Die Planungsunterlagen beinhalten den Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau eines Gewerbe- und Wohngebäudes (EG Ausstellung, OG Betriebsleiterwohnung), sowie einer gewerblichen Halle mit einem Verbindungsgang.

Die derzeitige Bebauung wurde in den Jahren 1947 (Wohnhaus) und 1956 (Werkstatt) genehmigt.

Für den Vorbescheid wird um Klärung der folgenden Fragen gebeten:

1. Ist die Erschließung im nördlichen Bereich, wie in der Planzeichnung dargestellt, möglich?
2. Sind die geplanten Gebäude mit den in der Plandarstellung dargestellten Ausmaßen bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die geplante Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig.

Zu Frage 1: Hierzu wird das Staatliche Bauamt (Staatsstraße) im weiteren Verfahren vom Landratsamt beteiligt werden und eine Äußerung abgeben. Grundsätzlich besteht außerhalb der Ortschaft eine Anbauverbotszone in einer Breite von 20 Meter.

Zu Frage 2 und 3: Das Grundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Splittersiedlung und städtebauliche Fehlentwicklung dargestellt. Nach § 35 Abs. 4 BauGB ist eine Genehmigung grundsätzlich möglich, wenn u.a. der Neubau in gleicher Größe errichtet werden soll. Hier soll jedoch eine deutlich größere Bebauung entstehen. Eine Änderung der Nutzung ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen nur zur Erhaltung „erhaltenswerter

Bausubstanz“ vorgesehen. Hier handelt es sich jedoch um einen Neubau. Ebenfalls spricht der Flächennutzungsplan der Planung entgegen, sodass keine Genehmigungsfähigkeit des Antrags zu erkennen ist. Eine bauliche Entwicklung auf dem Grundstück scheint daher nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes realisierbar, wobei eine Erforderlichkeit hierfür nicht erkennbar ist und auch aus städtebaulichen Gründen unerwünscht ist.

Weiteres Thema sind, jedoch derzeit nicht unmittelbar antragsgegenständlich, die Stellplätze. Für die Anzahl der Stellplätze wurde entsprechend der geplanten Nutzung ein Bedarf von 15 Stellplätzen angenommen. Diese können zwar auf dem Grundstück problemlos untergerbacht werden, jedoch würde die angedachte Lage der Stellplätze die Möglichkeit einer Geh- und Radweganlage an der Südseite der Staatsstraße erschweren. Die Freihaltung einer angemessenen Grundstücksbreite für eine spätere Erschließung wäre sicherlich sinnvoll. Eine Sicherung ist jedoch nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes möglich.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohngebäudes mit KfZ-Werkstatt und Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit Ausstellung und einer Halle für Dienstleistungen mit Handwerk als Ersatzbau auf dem Grundstück Neufahrner Str. 19, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 1626 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Flur-Nr. 1626