



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/036/2020

|                      |                                    |                      |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Schöfer, Michael | Datum:<br>17.02.2020 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                            | Termin     | Behandlung | Status     |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Flughafen-, Planungs- und<br>Bauausschuss | 02.03.2020 |            | öffentlich |

**Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroflächen sowie ca. 4- 8 Wohnungen auf dem Grundstück Münchner Straße 27 a, b – 31, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nrn. 2672/4, /5, /7 Neufahrn**  
**Antragsteller: Dr. Josef Holzner**

### Sachverhalt:

Geklärt werden soll, ob der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Münchner Straße in Mintraching bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Planung sieht eine BE + 1 + D mit einer Wandhöhe von 7,7 m vor. Die zunächst noch grobe Planung der Nutzung sieht Büroflächen für das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, sowie Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss vor.

Fragen zum Vorbescheid:

#### 1. Frage

Ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4-8 Wohnungen, einer Gesamtwohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einer Büronutzfläche von 800 m<sup>2</sup> planungsrechtlich zulässig?

#### 2. Frage

Ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 4-8 Wohnungen naturschutzrechtlich zulässig?

Zu Frage 1:

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) als „dörfliches Mischgebiet“ dargestellt. Südlich an diese Fläche angrenzend ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB (bauplanungsrechtlicher Innenbereich). Hinsichtlich des ehemaligen Tankstellengrundstücks könnte aber auch bereits bauplanungsrechtlicher Außenbereich vorliegen. Da aber der Flächennutzungsplan bereits die Ausweisung eines „dörfliches Mischgebiet“ auch für diese Fläche vorsieht und die Fläche derzeit schon bebaut bzw. größtenteils versiegelt ist, kann das Einvernehmen hier erteilt werden.

Zu Frage 2:

Da das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2672/5 (ehemalige Tankstelle) jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ liegt, wird eine Erlaubnis oder Befreiung von der dazugehörigen Verordnung notwendig. Hinsichtlich der Lage im Landschaftsschutzgebiet wird daher im weiteren Verfahren die Untere Naturschutzbehörde hinzugezogen werden. Ob eine Erlaubnis oder Befreiung erteilt werden kann, ist nicht von der Gemeinde zu beantworten. Daher ist auf die Frage 2 nicht weiter einzugehen.

Insgesamt sollte bei der Genehmigung auf die Ortsrandeingrünung lt. FNP geachtet werden, welche in der eingereichten Planung bereits dargestellt ist. Diese sollte zur Auflage gemacht werden. Auch werden die Themen Erschließung und Immissionsschutz aufgrund der vielbefahrenen Staatsstraße Nr. 2350 im weiteren Verfahren noch abzustimmen sein.

#### **Diskussionsverlauf:**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büroflächen sowie ca. 4- 8 Wohnungen auf dem Grundstück Münchner Straße 27 a, b – 31, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nrn. 2672/4, /5, /7 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Die dargestellte Ortsrandeingrünung soll zur Auflage gemacht werden.

#### **Beratungsergebnis:**

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

#### **Anlagen:**

lageplan 11000\_munchnerstr