



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/168/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 03.11.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	07.12.2020		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines landw. Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn, Antragsteller: Pflügler Carolin

Sachverhalt:

Die Bauherrin stellt einen Antrag auf Vorbescheid zur Klärung der Frage, ob der Neubau eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude (u.a. mit Hofladen, Hofbrauerei Veranstaltungsraum /Verkostungsraum, Schlacht und Zerlegraum, 3 Wohnungen für Arbeitskräfte), zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn zulässig ist. Eine Auflistung der geplanten Nutzungen innerhalb der Gebäude ist aus dem angefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Der Gemeinderat hatte zu diesem Bauvorhaben in seiner Sitzung am 24.06.2019 die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 „Sondergebiet für die Errichtung eines Aussiedlerhofes mit Brauerei zwischen Neufahrn und Mintraching“ beschlossen. Definiertes Ziel der Bauleitplanungen ist die Integration eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes in den bestehenden Freiraum zwischen Neufahrn und dem Ortsteil Mintraching. In den Vorbereitungen zu den Bauleitplanverfahren hat sich gezeigt, dass die Regierung von Oberbayern das Anbindegebot (Gewerbe muss an bestehende Siedlungsstruktur angegliedert werden) verletzt sieht. Die Brauerei wird als Gewerbebetrieb eingestuft und damit darf entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplanes die Errichtung dieser gewerblichen Nutzung nicht auf der freien Flur erfolgen. Die Realisierung der Brauerei an der von der Antragstellerin gewünschten Stelle ist im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung daher nicht zu erreichen. Mit dem nun eingereichten Antrag auf Vorbescheid wird seitens der Bauherrin die Klärung der Frage angestrebt, ob eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht.

Das Baugrundstück befindet sich zweifelsfrei im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Beurteilung richtet sich daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Entsprechend § 35 Abs. 1

BauGB sind landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich zulässig. Entscheidend für die Frage der Zulässigkeit dürfte aber sein, ob die neben der landwirtschaftlichen Nutzung (Privilegierung) geplante gewerbliche Nutzung im Außenbereich genehmigungsfähig ist. Dies wäre voraussichtlich nur der Fall, wenn es sich bei dem Gewerbe um eine in der Rechtsprechung sogenannte „mitgezogene Privilegierung“ handeln würde. Bisher wurde dies seitens des Landratsamtes Freising nicht gesehen, was letztendlich auch zum Aufstellungsbeschluss des eingangs genannten Bebauungsplanes geführt hat. Ob eine Privilegierung vorliegt wird nun im weiteren Verfahren durch das Landratsamt und den zu beteiligenden Fachstellen zu prüfen sein.

Weiter kommt grundsätzlich eine Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB in Betracht, wobei aufgrund des geplanten Gewerbes bereits der Flächennutzungsplan entgegensteht. Dieser weist auf dem Grundstück landwirtschaftliche Fläche aus. Auch müssen hier, anders als bei einem privilegierten Vorhaben, raumplanerische Ziele zumindest abgewogen werden. Im bisher geführten Bauleitverfahren wurden bereits Stellungnahmen von der Regierung von Oberbayern eingeholt, welche hier eingefügt sind:

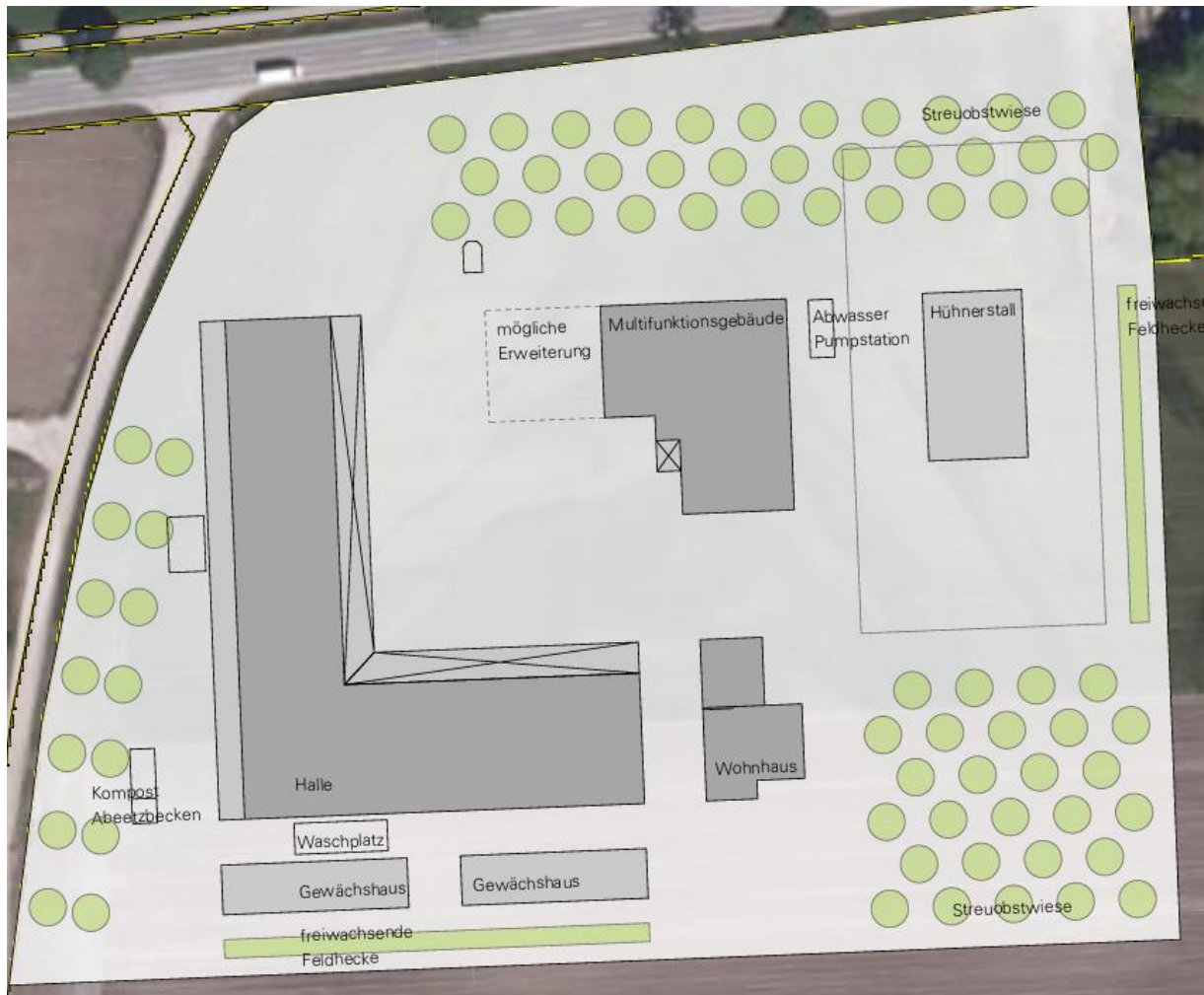
- Gemäß Regionalplan München liegt das Planungsgebiet im regionalen Trenngrün. Dazu hatte die Regierung folgende Erfordernisse der Raumordnung und nachfolgende Bewertung festgestellt:

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 (Z)). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)) Trenngrün vermeidet das Entstehen großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen und erhält und sichert die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsenden Siedlungseinheiten. Planungen und Maßnahmen im Trenngrün sind im Einzelfall möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Satz 1 nicht entgegensteht (RP 14 B II Z 4.6.2). Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen (RP 14 B II Z 4.1). Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten (RP 14 B II Z 4.2). Aufgrund der abgesetzten Lage (LEP 3.3 (Z)) zwischen Neufahrn und Mintraching und der Situierung im regionalen Trenngrün (RP 14 B II Z 4.6.2) steht die Planung in Konflikt mit landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen. Zudem sind lt. Luftbild in Neufahrn nördlich der Grünecker Straße Flächenpotenziale im Mischgebiet vorhanden, die vorrangig zu entwickeln sind (LEP 3.2 (Z)).

Das Baugrundstück ist derzeit durch einen ca. 5m breiten Feldweg von der Staatsstraße 2053 erschlossen. Im bisherigen Bauleitverfahren wurde bereits eine verkehrliche Beurteilung in Auftrag gegeben. Aus dieser ergibt sich ein dringender Bedarf, den Fußgänger- und Radverkehr zu dem Vorhaben zu klären und die Verkehrsteilnehmer auf dem Weg zum Bauvorhaben sicher an das Ziel zu bringen. Eine Quermöglichkeit ist im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer über die Staatsstraße muss daher aus verkehrsrechtlicher Sicht als gefährlich bezeichnet werden. Für die Planung und Sicherung eines entsprechenden Fuß- und Radweges ist allerdings das Bauleitplanverfahren grundsätzlich das richtige Instrument. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich. Das Bauvorhaben liegt jedoch auf einem Grundstück, das nicht durch die öffentliche Kanalisation erschlossen ist. Es besteht aber die Möglichkeit durch eine private Druckleitung an das öffentliche Kanalnetz (im Bereich Fasanenweg) anzuschließen. Ebenso kommt ganz grundsätzlich auch eine Kleinkläranlage in Betracht. Näheres ist aufgrund des Vorbescheides noch nicht bekannt.

Hinsichtlich der Anordnung der Baukörper und des Erscheinungsbildes des Bauvorhabens konnte bereits während der Abstimmungsgespräche zum Bauleitverfahren größtenteils eine Einigung gefunden werden, welche sich teilweise auch in den eingereichten Plänen wiederfindet.

Das letzte vom beauftragten Planungsbüro Brenner vorgeschlagene städtebauliche Bebauungskonzept von Jan 2020 ist hier zum Vergleich ergänzend eingefügt:



Die aktuelle Planung hält entsprechend der Plandarstellung (rotgestrichelte Linie Anlage 1) die vom Staatlichen Bauamt vorgegebene Anbauverbotszone von 20m ein. Jedoch wäre aus städtebaulicher Sicht eine südlichere Anordnung wünschenswerter gewesen.

Die Bauleitverfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 132 ruhen derzeit. Zu gegebener Zeit ist über den weiteren Fortgang vom Gemeinderat zu entscheiden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes mit Maschinen- und Bergehalle, Legehennenstall mit Ausmast, Multifunktionsgebäude, zwei Gewächshäusern, Betriebsleiterwohnhaus mit Altenteilerwohnung, Garage und Hofkapelle auf der Fl.-Nr. 1625 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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