



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/040/2022

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 09.03.2022
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	25.04.2022		öffentlich

Bebauungsplanes Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost, Ortsabrundung östlich der Münchner Straße,, und zugehöriger 27. Flächennutzungsplanänderung; Würdigung Stellungnahme Handwerkskammer

Sachverhalt:

Stellungnahme der Handwerkskammer vom 28.02.2022

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern befürwortet und begrüßt die mit den o.g. Verfahren verfolgte Planung für weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Wir bitten jedoch darum die Festsetzungen zu den unzulässigen Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten) um den Ausschluss von Einzelhandel, sofern dieser nicht dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet ist, zu ergänzen, um sicherzustellen, dass die Bauflächen auch auf lange Sicht für gewerblichen Nutzungen aus dem Bereich der Fertigung und des Handwerks wie beabsichtigt zur Verfügung stehen.

Die mit dem Planvorhaben verfolgte planerische Zielsetzung zur Stärkung des Angebots an Gewerbeflächen für Handwerksbetriebe sowie kleinere bis mittlere Fertigungsbetriebe östlich der Münchner Straße und des Gewerbegebiets Nr 118 ist ausdrücklich zu begrüßen – allerdings ist

bedauerlich, dass eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung für lokale Handwerksbetriebe nur im Zuge einer Betriebsverlagerung gewährt werden kann (vgl. Kap. Planungsziele). Wir bitten darum, planerisch unbedingt zu vermeiden, dass im Zuge der Planungen zur Betriebsverlagerung eine Fragmentierung z.B. zentraler eigentlich mischbaulich geprägter Standorte ausgelöst wird, die wohl mittelfristig nicht nur den unmittelbaren Betriebsstandort betreffen, sondern unserer Erfahrung nach oft eine schleichende Umwandlung z.B. ein eigentlich mischbaulich und auch durch kleines Gewerbe und Handwerksbetriebe geprägtes Umfeld in ein nur durch Wohnnutzung geprägtes Gebiet eigentlich schon fast absehen lässt. Generell ist auch bei der Weiterentwicklung der im Gemeindegebiet mit seinen ländlich geprägten Ortsteilen festgesetzten Mischbauflächen und gewachsenen dörflichen Strukturen (z.B. in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB) sowie der Zweckbestimmung in der Baunutzungsverordnung folgend langfristig planerisch sicherzustellen, dass dies in den Nutzungsarten ausgewogen dem Gebietscharakter gem. §§5 und 6 BauNVO entsprechend geschieht.

Um im baulichen Umfeld bestehende, aber auch noch nicht bestehende, evtl. zukünftig an die Gewerbenutzung heranrückende schützenswerte Nutzungen zu berücksichtigen, wurden im Rahmen der Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr.: 6083/B1/stg Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 festgelegt, die mit einem Zusatzkontingent von 4 (dB(A)), einzuhalten jedoch innerhalb der Grenzen der südlichen und östlichen Immissionspunkte 1 und 2, ergänzt wurden.

Mit der Kontingentierung kann und sollte im Plangebiet eine Nutzung, wie sie dem Gebietstyp entsprechend für „nicht wesentlich störende Betriebe“ vorgesehen ist, im Geltungsbereich etabliert werden können und in einem gewissen Rahmen der Problematik heranrückender, hinsichtlich der Immissionssituation sensiblerer Nutzungen, die evtl. sogar einer der Auslöser für die Betriebsverlagerung (s.o.) war, durch planerische Voraussicht am neuen Standort begegnet werden: Die Ausschöpfbarkeit des im Gewerbegebiet festgesetzten zulässigen Störgrads ist auch langfristig zu erhalten und dahingehend eine ausreichende Flexibilität für Bauwerber bereits mit einberechnet und umsetzbar sein, um auch Spielraum für Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Ihre Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie daher konsequent weiterzuverfolgen.

Daher ist auch das planerische Vorgehen zum Schutz der neu anzusiedelnden gewerblichen Nutzungen durch Schaffung einer „Pufferfläche“ zur angestrebten Entwicklung einer Wohnbebauung ein wichtiger Schritt, um der Problematik zu begegnen dass als heranrückend geplante schutzwürdige Wohnnutzung in einem angemessenen Abstand zur mit den vorliegenden Bauleitverfahren umzusetzenden störenden Nutzung realisiert werden muss .um damit

Beeinträchtigungen für beide Seiten auszuschließen: Um der weiteren Fragmentierung der Mischbauflächen in Mintraching, wie sie der Flächennutzungsplan von 2003 für die gesamte bauliche Umgebung des Planvorhabens darstellt, vorzubeugen sowie im Sinne der Erhaltung der mischbaulichen Strukturen und der gewachsenen Nutzung in der baulichen Umgebung entlang der Münchner Straße und des Isarwegs, plädieren wir im südlichen Anschluss an die Pufferfläche für die Fortführung des vom Flächennutzungsplan für das Plangebiet und die südlich umgebende Bebauung schon vorgegebenen und auch im o.a. Gutachten dementsprechend berücksichtigten Gebietscharakters als Mischbaufläche, so dass die Nutzungsmöglichkeiten im Mischgebiet in ausgewogenem Maße nicht nur dem Wohnen, sondern auch weiterhin ausdrücklich auch der gewerblichen Entwicklung mit nicht wesentlich störenden Betrieben weiterhin zu Gute kommen können.

Würdigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Festsetzungen zu Art der Nutzung

Der Empfehlung des Ausschlusses von diversen Nutzungsarten wie Einzelhandelsnutzungen ist nachvollziehbar. Es wird daher nachfolgende Einschränkung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt:

- Offene Lagerplätze, z.B. für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Lagerbetriebe
- Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes
- Gewerbliches Parken
- Tankstellen
- Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle

Das gewerbliche Parken auf der Flurnummer 2888/1 im Geltungsbereich ist im Sinne des genehmigten Bestandsschutzes zulässig, solange bis diese Nutzung aufgegeben wird. Erneuerungen und Änderungen der Nutzung sind allgemein zulässig. Erweiterungen der Nutzung „gewerbliches Parken“ sind unzulässig. Nutzungsänderungen sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Nachfolgenutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig ist.

Verkaufsflächen sind nur zulässig, wenn diese dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet sind. Zudem werden bei den unzulässigen Arten der Nutzung Verkaufsfläche zu zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neufahrner Liste aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde (Stand 2019) ausgeschlossen. Somit kann sichergestellt werden, dass die Flächen langfristig für die gewünschten Bereiche der Fertigung und des Handwerks zur Verfügung stehen und die Nutzungen im Zentrum mit den dort gewünschten Sortimenten nicht an den Ortsrand verlegt werden.

Zu Schalltechnischer Untersuchung und zu Heranführung des städtebaulichen Ortsanschlusses an Mintraching

Der südlich des geplanten Gewerbegebietes befindliche Mischgebietsbereich soll auch weiterhin erhalten bleiben. Dies ist das Ziel der Gemeinde und entsprechend ist auch die Darstellung im Flächennutzungsplan die eines dörflichen Mischgebietes. Zum Schutz der unterschiedlichen Nutzungen ist auf der Flurnummer 2884 ein entsprechender Pufferstreifen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Zusätzlich hat die Schalltechnische Untersuchung die in der Stellungnahme genannten Zusatzkontingente hinzugerechnet.

Derzeit ist eine Fortführung des Mischgebietes bzw. ein Zusammenwachsen des aktuell geplanten Gewerbegebietes mit dem mit Wohnnutzung durchmischten Ortsrand von Mintraching nicht geplant. Die sich hieraus ergebende schalltechnische Thematik wird jedoch erkannt und zu gegebener Zeit in einer erneuten Bauleitplanung beachtet.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag. Die Bauleitplanung wird entsprechend der Würdigung überarbeitet. Es wird festgesetzt, dass offene Lagerplätze, Lagerbetriebe, Betriebe des Logistik- und Speditionsgewerbes, Gewerbliches Parken, Tankstellen, Boardinghäuser im Sinne einer Wohnnutzung, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Bordelle unter Beachtung des Bestandsschutzes vorhandener Nutzungen unzulässig sind. Es wird weiter festgesetzt, dass Verkaufsflächen nur zulässig sind, wenn diese dem eigentlichen Betriebszweck zu bzw. untergeordnet sind. Zudem werden bei den unzulässigen Arten der Nutzung Verkaufsfläche zu zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neufahrner Liste ausgeschlossen.

Beratungsergebnis:

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