



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/142/2022

|                      |                                    |                      |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Schöfer, Michael | Datum:<br>13.10.2022 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                          | Termin     | Behandlung | Status     |
|---|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 12.12.2022 |            | öffentlich |

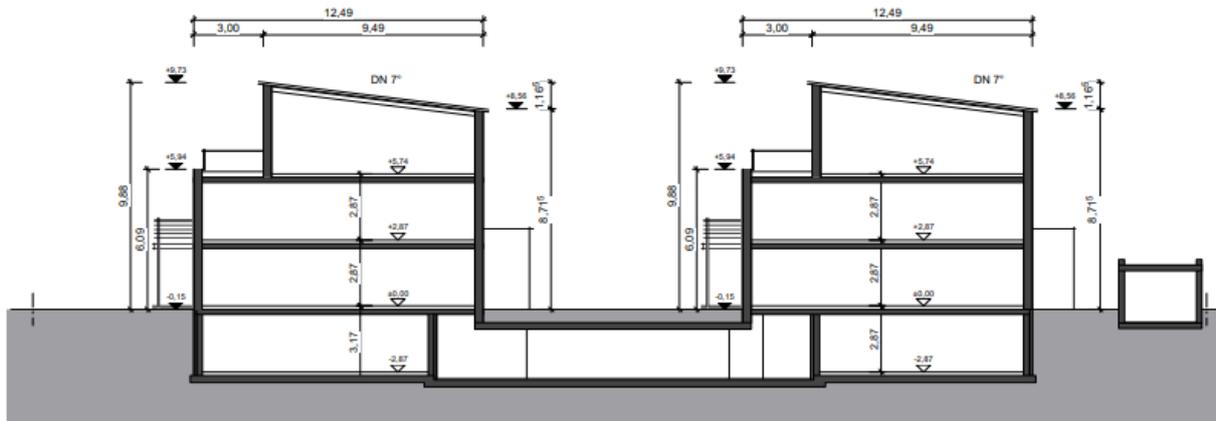
**Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn**  
**Antragsteller: Kummer GbR**

### Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid war bereits für die Behandlung in der letzten Sitzung des Ausschusses für Bau- Umwelt und Mobilität vorgesehen. Der Top wurde abgesetzt, da die Bauherrin nach Erläuterung der Eckpunkte der Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ ankündigte, die Planung noch einmal zu überarbeiten. Der überarbeitete Plan ist nun Gegenstand der Beschlussvorlage.

Das Baugrundstück mit der Fl.- Nr. 342 Gem. Neufahrn (Grünecker Straße 11) liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrt in Neufahrn. Die Antragstellerin plant den Abriss des bestehenden bisher sowohl landwirtschaftlich als auch zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes und die Neuerrichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

Der geplante Schnitt sowie die Südansicht beider Gebäude sind hier eingefügt:



SYSTEMSCHNITT A-A



SYSTEMANSICHT SÜD

Mit dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid sollen die folgenden Fragen vorab geklärt werden.

1. Ist das geplante Maß der Nutzung wie in der Zeichnung dargestellt hinsichtlich der
  - Zahl der Geschosse  
Haus 1 und 2: EG + 1.OG + DG
  - Grundfläche  
Haus 1: 15,99m x 12,49m = 199,7m<sup>2</sup>, Haus 2: 19,74m x 12,49m = 246,6m<sup>2</sup>  
Gesamt 446,3m<sup>2</sup>
  - Geschossfläche  
Haus 1: 551,18m<sup>2</sup>, Haus 2: 680,44m<sup>2</sup> - Gesamt 1.231,61m<sup>2</sup>
  - Höhe der baulichen Anlage  
Haus 1 und 2: Wandhöhe: First – 9,88m, Traufe – 8,71 m, Attika – 6,09m
  - äußere Form  
Pulldach mit Dachterrassen Dachneigung 7 Grad

bauplanungsrechtlich zulässig?

2. Wird eine gemeindliche Zustimmung lt. Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn zur Errichtung der Besucherstellplätze in der Tiefgarage mit einer entsprechenden Vorrichtung, die eine ungehinderte Zufahrt und Zugänglichkeit ermöglicht, erteilt?
3. ist die geplanten Zufahrt von der Grünecker Straße auf das Grundstück wie in der Zeichnung dargestellt planungsrechtlich zulässig?

## **Beurteilung des Antrags im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB)**

Zu Frage 1.

Das Baugrundstück ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist für die Fläche ein Mischgebiet aus. Die aufgeführten Punkte unter Frage 1 betreffen alle das Maß der geplanten baulichen Nutzung. Im unbeplanten Innenbereich muss sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. In der näheren Umgebung befinden sich aktuell ein- und zweigeschossige Gebäude. Die jeweils zur Gartenseite geplante Dreigeschossigkeit scheint aber gebietsverträglich. Sodass hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Mit Blick auf die im FNP vorgesehene Art der Nutzung „Mischgebiet“ entspricht das Vorhaben, isoliert betrachtet, nicht dem FNP da eine reine Wohnnutzung geplant wird. Bei Betrachtung des gesamten Gebiets entlang der Grünecker Straße, ist für einen Teilabschnitt eine Veränderung der Gebietscharakteristik zu befürchten. In vom Vorhaben aus gesehen westlicher Richtung würde sich bis zur Einmündung der Bahnhofstraße auf eine Länge von 180 Metern eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe im Erdgeschoss erstrecken, was dem im Flächennutzungsplan dargestellten und im ISEK erneut formulierten Ziel der gemeindlichen Planung zur Entwicklung der zentralen Ortsbereiche entspricht. In östlicher Richtung würde sich bei Realisierung des Vorhabens auf eine Länge von 230 Metern eine reine Wohnnutzung entlang der Nordseite der Grünecker Straße erstrecken. Erst anschließend ist im Bereich des Bebauungsplans Neufahrn Ost wieder eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Hier muss von einem städtebaulichen Bruch gesprochen werden, bei dem die im Baugebiet Neufahrn Ost vorgesehene gewerbliche Nutzung isoliert wird und keinen städtebaulichen Zusammenhang mehr zum zentralen Ortsbereich aufweist.

Zu Frage 2.

Der Nachweis der für die beiden MFH erforderlichen 6 Besucherstellplätze ausschließlich in der Tiefgarage ist dem in der Rahmenplanung der Gemeinde formulierten Anliegen geschuldet einen etwa 5 m breiten Grundstücksstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten um eine attraktive Straßenraumgestaltung entsprechend den Vorüberlegungen der Rahmenplanung verwirklichen zu können. Da eine entsprechende Vorrichtung (z.B. in Form einer Klingel-/Wechselsprechanlage) an der Zufahrt zur Tiefgarage angebracht werden soll und die für Besucher vorgesehenen Stellplätze leicht auffindbar unmittelbar am Fuß der Rampe angeordnet werden, kann dem zugestimmt werden.

Zu Frage 3.

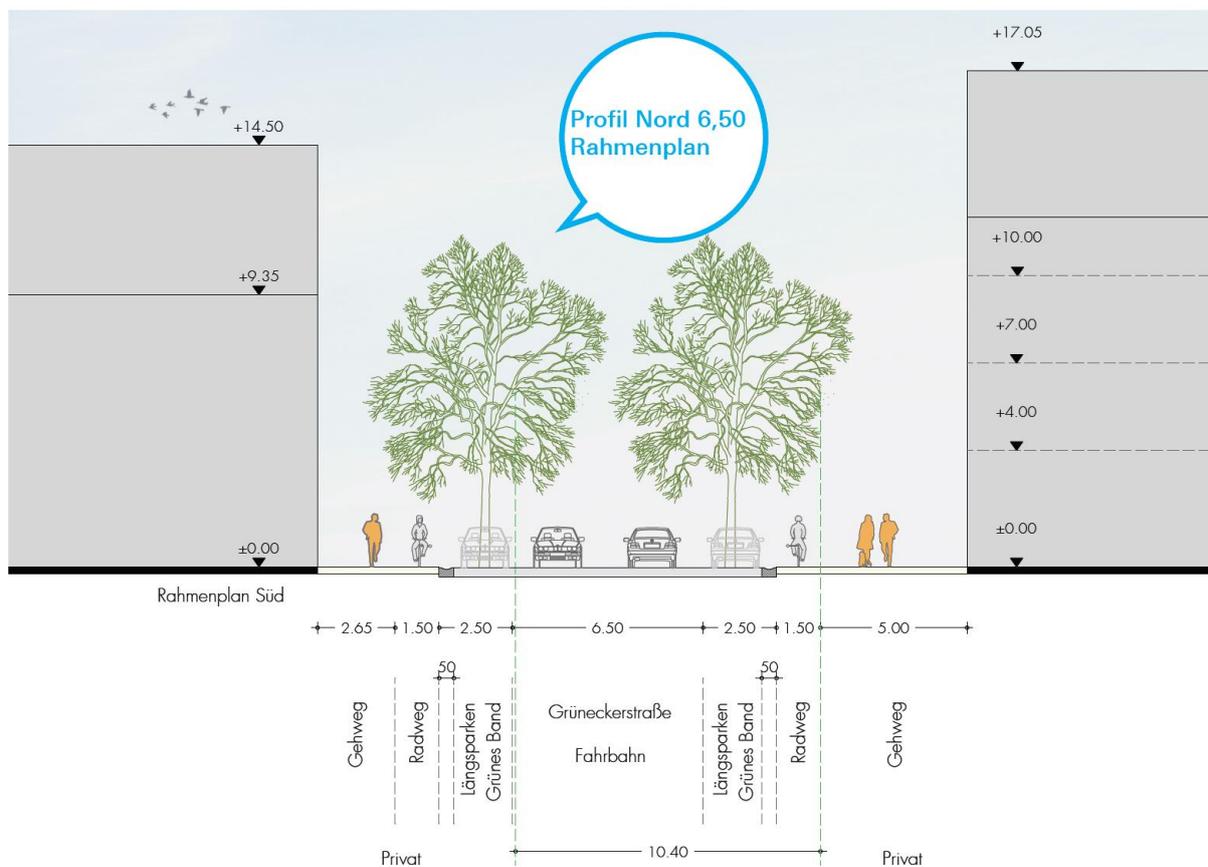
Hierzu bestehen keine planungsrechtlichen Bedenken. Im weiteren Verfahren wird das Staatliche Bauamt von der Baugenehmigungsbehörde dem LRA Freising beteiligt.

## **Beurteilung des Antrags vor dem Hintergrund der Rahmenplanung**

Am 24.10.2022 wurde im Gemeinderat die Rahmenplanung für die Grundstücke nördlich der Grünecker Straße vorgestellt. Es wurde beschlossen, diese Rahmenplanung bei künftigen Bauleitplanungen zur Grundlage zu machen. Der Bauausschuss muss also angesichts des vorgelegten Antrags auf Vorbescheid entscheiden, ob er für die Weiterverfolgung der Ziele der Rahmenplanung dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans empfehlen möchte.

1. Berücksichtigung der Neugestaltung des öffentlichen Raums

Öffentlicher Raum I Straßenprofil Vorschlag Schnitt Rahmenplan Nord I 6,50 m



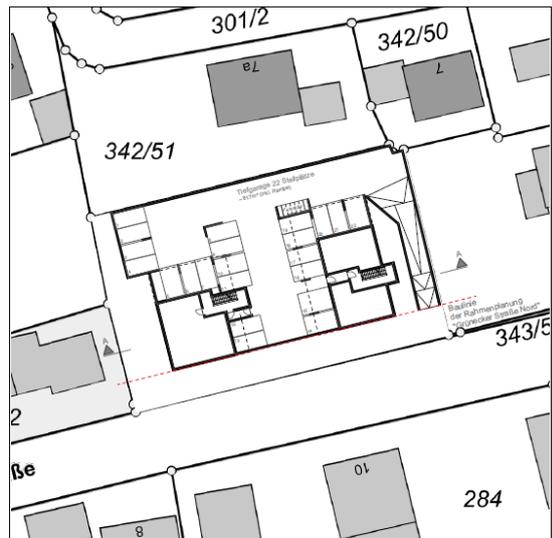
Die Rahmenplanung Nord trifft wie bereits die Rahmenplanung Süd Aussagen zu einer Neueinteilung des öffentlichen Raums, um die Verkehrsfunktionen für die verschiedenen motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zu verbessern. Im Falle der Rahmenplanung Süd führte dies zu einer Vorgabe für eine verbindliche Baulinie, die mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von rund 5,80 m innerhalb der Grundstücke verläuft (obige Darstellung entspricht in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung Süd). Die Rahmenplanung Nord macht eine analoge Vorgabe mit einem Abstand von 5,00 m von der Grundstücksgrenze. Gemäß Rahmenplanung wäre dieser Bereich von jeglicher baulichen Nutzung freizuhalten, damit eine nachfolgende Umgestaltung der Grünecker Straße nicht an baulich geschaffenen Tatsachen scheitert.

Die Bauherrin hat nach Erläuterung der Rahmenplanung mit einer Umplanung auf die beabsichtigte Straßenneugestaltung reagiert, sodass die nach derzeitigen Planungsstand erforderliche Fläche nicht durch eine Bebauung in Anspruch genommen würde. Eine Sicherung der Fläche zugunsten der Gemeinde ist aber trotzdem erforderlich.

Planausschnitt aus dem eingereichten Antrag auf Vorbescheid



DACHAUFSICHT



KELLERGESCHOSS

## Berücksichtigung der Vorgaben zur Baustruktur

Entwurf Rahmenplan V 4 | Quartiere Übersicht



Wie bereits bei der Rahmenplanung Süd reagiert der Rahmenplan Nord auf die erheblichen Lärmemissionen des Verkehrs auf der Grünecker Straße mit der Bildung von geschützten Wohnhöfen auf der lärmabgewandten Seite. Im Falle einer stärker ausgeprägten gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone kann, wie oben dargestellt, die Hofsituation wahlweise auch der Straße zugewandt werden. In dem Ausschnitt der Rahmenplanung ist erkennbar, dass die Planung des vorgelegten Antrags der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur der Rahmenplanung nahekommt. Es erscheint durchaus möglich, die beantragte Planung dahingehend abzuändern, dass sie mit den Vorgaben der Rahmenplanung übereinstimmt. Wie im Fall der Neubebauung der Hofstelle Pflügler auf der Südseite könnte auch hier passgenau ein Element der vorgeschlagenen Struktur der Rahmenplanung realisiert werden. Für die Antragstellerin würde eine dahingehende Überarbeitung ihrer Planung einen Qualitätsgewinn in der Nutzung der zu Errichten beabsichtigten Gebäude mit sich bringen, für die Gemeinde ergäbe sich die Möglichkeit,

durch eine Neugestaltung des Straßenraums der Grünecker Straße einen Abschnitt eines attraktiven Stadtraums zu gestalten.

### **Abschließende Beurteilung des Bauamts**

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Antrags auf Vorbescheid nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) kann nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer Genehmigung des Antrags auf Vorbescheid wären entscheidende Punkte, die im Widerspruch zu den gemeindlichen Entwicklungszielen stehen, bereits festgemacht, ohne dass die Planung als Minimum aussagt, wie die grundlegenden Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Die im Erdgeschoss unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Wohnungen sind hoch lärmbelastet und gegen Einsicht ungeschützt, ebenso die gesamten Gartenbereiche. Es ist also naheliegend anzunehmen, dass nachfolgend ein berechtigtes Schutzbedürfnis der Bewohner dazu führen wird, dass hier Sicht- und Lärmschutzeinrichtungen nach und nach entstehen werden und sich das gesamte Anwesen gegenüber dem Straßenraum abschotten wird. Dies ist das Gegenteil dessen, was die Gemeinde als Ziel der Entwicklung der Grünecker Straße über die beiden beschlossenen und zur Grundlage gemachten Rahmenplanungen formuliert hat. Ein attraktiver Straßenraum entsteht, wenn eine Wechselbeziehung zwischen der Nutzung des Gebäudes und dem Außenraum entsteht. In einem ruhigen Wohngebiet ist dies zum Beispiel ein Vorgarten. Angesichts der hohen Verkehrs- und Lärmbelastung in der Grünecker Straße ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss das geeignete Element, dass sich zur Straße sichtbar zeigen will und Passanten ansprechen will. Gleichzeitig schirmt es baulich die schutzbedürftige Wohnnutzung ab und sorgt so für optimale, gesunde Verhältnisse.

Zur Verwirklichung all dieser, in der Rahmenplanung formulierten Ziele

- geschützte, gesunde Wohnverhältnisse,
- Entwicklung des Straßenraums zu einem attraktiven zentralen Ortsbereich,
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer,
- Haltemöglichkeiten und Kurzzeitparken für Kfz-Nutzer,
- Wiederbegrünung des Straßenraums als Maßnahme gegen sommerliche Überhitzung,

empfiehlt die Bauverwaltung, über die Aufstellung eines Bebauungsplans die bauliche Entwicklung zu steuern. Dies könnte, wie das Beispiel der Planung für das südlich gegenüberliegende Grundstück zeigt, als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung geschehen. Dabei wird bekanntlich die Objektplanung parallel zur Bauleitplanung entwickelt und zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wäre die Baugenehmigung erteilt und mit der Umsetzung der Baumaßnahme könnte sofort begonnen werden. Angesichts dessen, dass die Bauherrin gerade erst einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht hat wäre es möglich, den Gesamt Ablauf des Genehmigungsprozesses betrachtet, dadurch keinen wesentlichen Zeitverlust hinnehmen zu müssen.

### **Diskussionsverlauf:**

### **Beschlussvorschlag:**

1.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid für den Abbruch eines Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und Neubau zweier

Mehrfamilienhäuser mit TG auf dem Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

2.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität empfiehlt dem Gemeinderat zur Sicherung der Ziele aus der Rahmenplanung „Grünecker Straße Nord“ die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Grünecker Str. 11, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 342 Gem. Neufahrn.

**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> |
|----------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------|--|
|----------------------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------|--|

- Lageplan Fl.-Nr. N 342

**Anlagen:**

Auszug Rahmenplan Grünecker Straße Nord

Lageplan Fl.-Nr. N 342

Stellungnahme Vorbescheid Grünecker Straße 11