



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/021/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 02.03.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	16.03.2026		öffentlich

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gewerbebaus, eines Mehrfamilienhauses sowie eines Vierspänners auf den Grundstücken Münchner Straße 2, Neufahrn/Mintraching Fl.Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Aufgrund des am 30.10.2025 in Kraft getretenen Bauturbos (zunächst befristet bis Ende 2030), kann für die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderungen von Wohnbauvorhaben von den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 30, 34, 35 BauGB) abgewichen werden. Die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde ist an die Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung in den jeweils betroffenen Gebieten geknüpft. Zudem muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich entbindet nicht von der Prüfung, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Aufgrund der neuen Regelungen zum Bauturbo kam der Grundstückseigentümer der Fl.-Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn bereits Ende letzten Jahres auf die Gemeinde zu um die Möglichkeiten einer Wohnbauentwicklung zunächst auf der Fl.-Nr. 2651 vorabzustimmen. Unabhängig vom Bauturbo wurden dem Eigentümer die grundsätzlich geltenden städtebaulichen Ziele der Gemeinde entlang der Münchner Straße erläutert. Hierzu gehört insbesondere eine gewerbliche Entwicklung unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Münchner Straße, analog der umliegenden Bebauungen. Nach weiteren Gesprächen wurde nun für die oben genannten Grundstücke eine Voranfrage eingereicht. Die Planung sieht direkt an der Münchner Straße einen dreigeschossigen Gewerbebau mit Mitarbeiterwohnungen für einen bereits im Gemeindegebiet bestehenden Betrieb vor und eine Wohnbauentwicklung (MFH E+2 mit Flachdach und eines Vierspänners mit Satteldach) auf dem rückwärtigen Grundstück vor. Eine Voranfrage dient der grundsätzlichen Klärung von Fragen zu einem Bauvorhaben und generiert keinerlei rechtliche Ansprüche. Es wird insbesondere kein Bescheid erlassen.

Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit:

Die oben genannten Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Mintraching im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist Flächen für die Landwirtschaft aus. Auf der straßenzugewandten Fläche befinden sich zwei ältere Wohnhäuser mit ca. 224qm Grundfläche. Bisher besteht das Baurecht hier lediglich nach § 35 BauGB im Umfang der Bestandsbebauung (Kubatur und Positionierung). Das rückwärtige Grundstück (Fl.-Nr. 2651/16) gilt - aufgrund seiner Lage im Außenbereich - als nicht bebaubar. Durch den Bauturbo ist die geplante Wohnbebauung (unmittelbar anschließend an eine bestehende Bebauung im Süden) unter den eingangs genannten Voraussetzungen denkbar. Die Entwicklung einer Gewerbefläche ist wie bisher auch nur durch die Änderung des FNP und der Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

Da es bisher keine internen Leitlinien zur Behandlung von Anträgen im Zuge des Bauturbos gibt, hat die Bauverwaltung erste konzeptionelle Überlegungen in Richtung einer Rahmenplanung des nordwestlichen Ortsrandes angestellt, um die vorliegende Bauvoranfrage städtebaulich einordnen und beurteilen zu können, da sich das umliegende Gebiet grundsätzlich für eine Abrundung des Ortes eignet.

Als strategisches Planungsinstrument kann eine städtebauliche Rahmenplanung zu einer geordneten räumlichen Entwicklung beitragen und einen konzeptionellen Orientierungsrahmen auch für spätere verbindliche Planungen wie Bebauungspläne bieten. Als Leitidee bzw. Zielsetzung für eine städtebauliche Entwicklung im Nordwesten von Mintraching wird eine maßvolle Erweiterung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen als sinnvoll erachtet. Durch Orientierung an der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie den bestehenden Grünflächenanteilen soll der dörfliche Charakter von Mintraching auch bei einer moderaten Verdichtung erhalten bleiben. Von besonderer Bedeutung sind darüber hinaus eine durchdachte funktionale Zonierung zur Sicherung der Wohnqualität sowie eine flächensparende und langfristig tragfähige Erschließung des Quartiers. Zudem ist aus planerischer Sicht eine landschaftlich und naturschutzfachlich verträgliche Abrundung des Ortsrandes anzustreben.

Der Umgriff für die strategische Planung wurde mit Blick auf eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes, eine optimale Ausnutzung der Flurstücke sowie die Eigentümerverhältnisse festgelegt. Sollte zukünftig ein Entwicklungswunsch auf den südlich gelegenen Wiesengrundstücken entstehen, kann diese Fläche perspektivisch eigenständig an die Straße Am Bifang angeschlossen werden.

Entsprechend der Leitidee ergibt sich folgende schematische Konzeption zu einer Rahmenplanung:

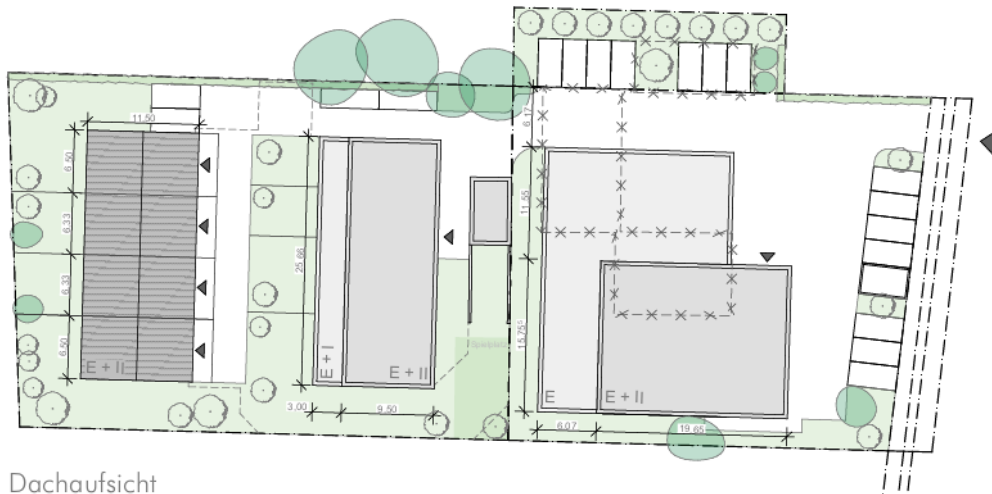


- Im Osten ein kompaktes Gewerbeband
 - ➔ Tiefe entsprechend Bestandsgewerbe
 - ➔ Abschirmung der Münchner Str. (Lärm, Feinstaubbelastung etc.)
 - ➔ Direkte Erschließung von der Münchner Straße aus
 - ➔ Ortsrandausbildung nach Norden
 - ➔ Abschirmende Eingrünung entlang der Westseite

- Im Westen ein durchgrüntes Wohnquartier mit einer angemessenen Dichte, Erhalt des dörflichen Charakters durch angepasste Gebäudetypologie, Grünanteil und Höhenentwicklung (Empfehlung: Reihenhäusern und kleine Mehrfamilienhäuser, II bis max. III Geschosse, ortstypische Satteldächer als Dachform, Fassadengestaltung: gedeckten Farben, Holz, bodengebundene Fassadenbegrünung)
 - ➔ Verkehrsberuhigte Erschließung von der Straße Am Bifang aus
 - ➔ Ortsrandausbildung nach Norden mit integrierter Kinderspielfläche

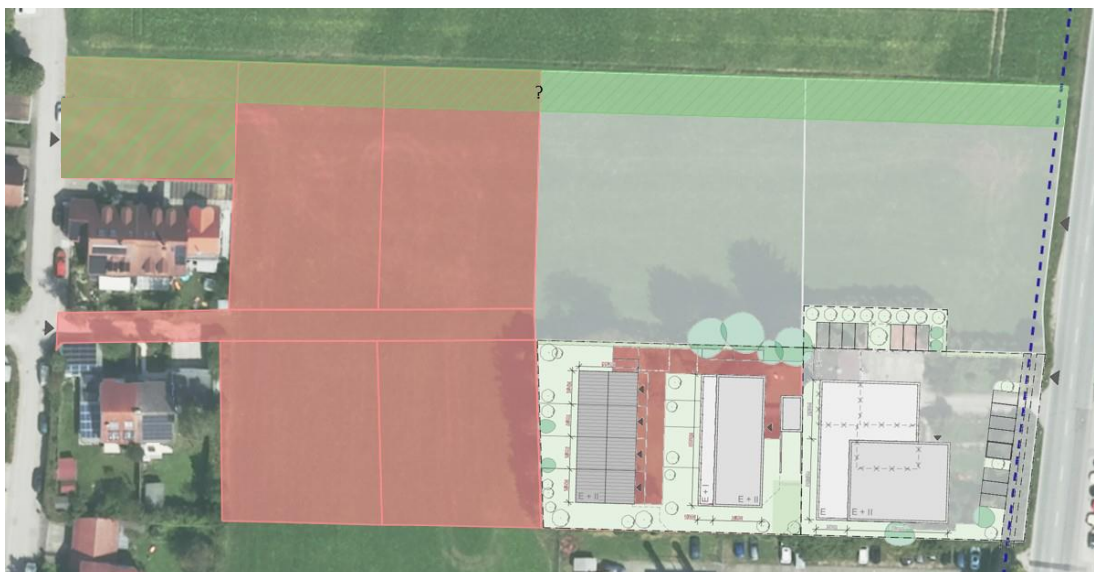
Abgleich der Vorüberlegungen mit der vorliegenden Voranfrage:

Planung Voranfrage:



Dachaufsicht

Für sich betrachtet stellt das Konzept eine gute Koexistenz der verschiedenen Nutzungen dar. Der kaum Lärm erzeugende Gewerbebetrieb orientiert seine aktive Seite zur Münchener Straße und bildet eine ruhige Westseite zur Wohnnutzung hin aus, die auch von den nach Westen orientierten Betriebswohnungen genutzt wird. Der Ziel- und Quellverkehr der westlich angrenzenden Wohnnutzung wird unmittelbar an der Grenze zur Gewerbefläche in eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden abgeleitet, sodass der oberirdische Bereich der Wohnnutzung weitgehend verkehrsfrei gestaltet werden kann. Und die Wohneinheiten orientieren sich alle zur Westseite, was ebenfalls eine gute Wohnqualität erwarten lässt. Bei Zulassung des Vorhabens entsprechend der Voranfrage ergeben sich jedoch auch folgende Konflikte hinsichtlich der zuvor angestellten Überlegungen zur Rahmenplanung:



- Nur verschmälertes Gewerbeband entlang der Münchener Straße und damit geringere Tiefe der Pufferfläche zu den Verkehrsemissionen der Münchener Straße
- Beabsichtigte Wohnnutzung grenzt südseitig unmittelbar an das bestehende Gewerbe an (optische Beeinträchtigung und Emissionskonflikt)
- Erschwerte Erschließung der Wohnbebauung über die Gewerbefläche von der Münchener Straße aus aufgrund der Verkehrsdichte
- Eine qualifizierte Ortsrandeingrünung auf den zu bebauenden Grundstücken wie bestehend ist mit der vorgelegten Planung nicht mehr vorgesehen

Aufgrund der gewünschten Ansiedlung des Gewerbebetriebs ist die Aufstellung eines

Bebauungsplans unvermeidlich. Da für das Wohnen als schutzbedürftige Nutzung Konflikte bezüglich der benachbarten gewerblichen Nutzungen und des Verkehrs mit seinen Emissionen zu erwarten sind bietet sich eine abgestimmte und koordinierte Baurechtsschaffung in einem gemeinsamen Bebauungsplan an.

Zu erwägen ist, ob im Vorfeld eine qualifizierte Rahmenplanung im erweiterten Umgriff wie oben dargestellt aufgestellt werden soll, um die Inhalte dieses Bebauungsplans an die endgültigen städtebaulichen Ziele der Ortsentwicklung anpassen zu können (z. B. Freihalten einer Möglichkeit zu Anbindung der Wohnbebauung an eine spätere Erschließung von der Straße Am Bifang aus, Lage des endgültigen Ortsrands, etc.). Diese Rahmenplanung könnte dann auch als Grundlage für Entscheidungen künftiger Anträge nach Bauturbo herangezogen werden. Für eine gesunde Ortsentwicklung sind jedoch auch Belange der Allgemeinheit zu berücksichtigen, die bei einer schrittweisen Entwicklung in grundstücksbezogenen Abschnitten von Fall zu Fall schwer berücksichtigt werden können. Insbesondere ist die erforderliche Fläche der Erschließung, eines Kinderspielplatzes und auch der Ortsrandausbildung typischerweise von allen baurechtlich Begünstigten anteilmäßig zu tragen und nicht von dem Grundstückseigentümer alleine, auf dessen Grundstück diese Nutzung in der Rahmenplanung vorgesehen wird. Hierfür sind ein Bebauungsplan und eine damit verbundene Umlegung das richtige Instrument.

Der Grundstückseigentümer möchte mit seiner Voranfrage neben der grundsätzlichen Einschätzung seines Vorhabens auch die folgenden Punkte vorab geklärt haben:

1. Planungsrechtliche Beurteilung:

Ist das geplante Vorhaben an diesem Standort grundsätzlich genehmigungsfähig? Kann das Bauvorhaben im Rahmen des Bauturbos behandelt werden?

2. Art der baulichen Nutzung:

Wird die Kombination aus Gewerbeeinheit und Wohnraum (Betriebswohnung und/oder allgemeine Wohnungen) im betreffenden Bereich als zulässig erachtet?

3. Gebäudehöhe und Geschossigkeit:

Ist eine dreigeschossige Bauweise an diesem Standort realisierbar?

4. Maß der baulichen Nutzung:

Welche Vorgaben hinsichtlich GRZ, GFZ und Baukörperdimension sind zu berücksichtigen?

5. Gestalterische Vorgaben:

Bestehen besondere Anforderungen hinsichtlich Dachform, Fassadengestaltung oder Einfügung in das Ortsbild?

6. Weiteres Vorgehen:

Wird die Einreichung einer Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen empfohlen? Welches weitere Vorgehen wird seitens der Verwaltung als sinnvoll erachtet?

Fazit:

Viele der oben aufgeführten Fragen beantworten sich aus dem zuvor Ausgeführten. Die Bauverwaltung empfiehlt in Bezug auf das konkrete Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine zeitlich und inhaltlich abgestimmte Planung des Vorhabens, bei der in bewährter Weise alle Belange und möglichen Konflikte geprüft und bewältigt werden. Die aktuell noch offengebliebenen Fragen ergeben sich dann im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung einer Rahmenplanung zur Bestimmung des städtebaulichen Kontextes, in dem das aktuelle Vorhaben langfristig eingebettet sein soll.

Zur Umsetzung der Rahmenplanung sollte die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans langfristig angestrebt werden.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau Umwelt und Mobilität nimmt von den Konzeptentwürfen einer Rahmenplanung Kenntnis und befürwortet eine geordnete städtebauliche Entwicklung der darin dargestellten Flächen.

Er nimmt die Bauvoranfrage für eine Bebauung der Fl.-Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn zur Kenntnis. Eine Entwicklung der darin enthaltenen Wohnbebauung über § 246 e BauGB (Bauturbo) wird nicht in Aussicht gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt für die Umsetzung der Vorplanung die Einleitung eines Bauleitverfahrens mit dem Grundstückseigentümern abzustimmen. Nach Zustimmung, sowie erfolgter Kostenübernahmeerklärung, soll dem Gemeinderat eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entscheidung vorgelegt werden. Bereits im Vorfeld einer Behandlung im Gemeinderat soll auf Kosten des Grundstückseigentümers ein Gutachten zur frühzeitigen Klärung (immissionsschutzrechtlicher Konflikte -Wohnen/Gewerbe-) eingeholt werden. Des Weiteren soll im Vorfeld geprüft werden, ob eine finanzielle Beteiligung ggf. späterer Ortsrandeingrünungsmaßnahmen vereinbart werden kann.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Bauvoranfrage Fl.-Nrn. 2651, 2651-16, 2651-17 Gmkg. Neufahrn
Lageplan Fl.-Nrn. 2651, 2651-16, 2651-17 Gmkg. Neufahrn
Schreiben Vorfrage_27-02-2026