



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/044/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 02.04.2026
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	29.06.2026		öffentlich

Aufstellungsbeschluss für die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und einen Bebauungsplan im Bereich Mintraching Nord West zur Planung der Ortsabrundung

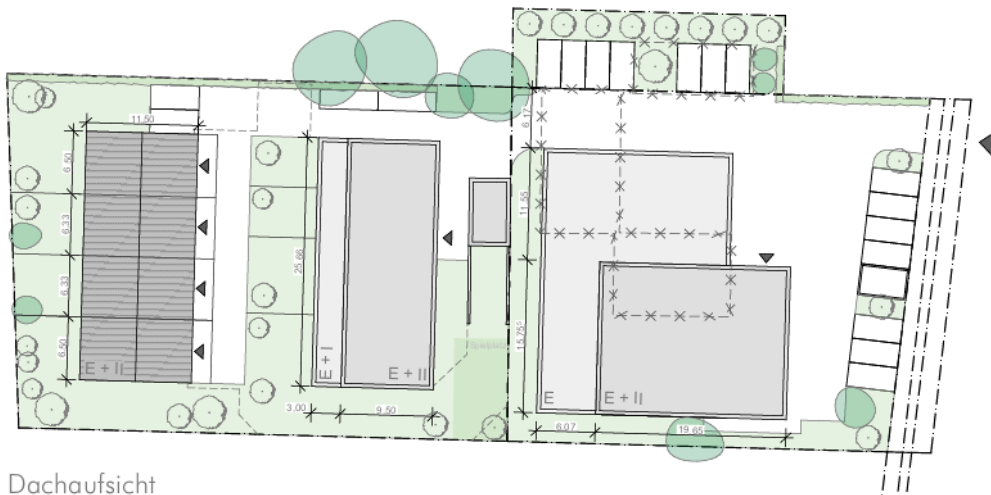
Sachverhalt:

Die Eigentümer der Flurstücke 2651 und 2651/16 sowie 2651/17 der Gemarkung Neufahrn im Bereich Mintraching Nord haben eine Bauvoranfrage für die Bebauung ihrer Grundstücke gestellt. Diese Anfrage wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 16.03.2026 behandelt.

Nachfolgend ist der Lageplan mit den Flurstücken zur besseren Orientierung eingefügt. Die Grundstücke befinden sich am nördlichen Ortsausgang Mintrachings, angrenzend an eine Kfz-Werkstatt mit Lackierbetrieb.



Auf den Grundstücken beabsichtigen die Eigentümer direkt an der Münchener Straße ein dreigeschossiges, gemischtgenutztes Gebäude zu errichten, das eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sowie mehrere Mietwohnungen im zweiten Obergeschoss enthalten soll. Westlich anschließend soll eine Wohnbauentwicklung (MFH E+2 mit Flachdach und ein Vierspänner mit Satteldach) auf dem Grundstück realisiert werden. Nachfolgend ist der Übersichtsplan zur Voranfrage abgebildet.



Dachaufsicht

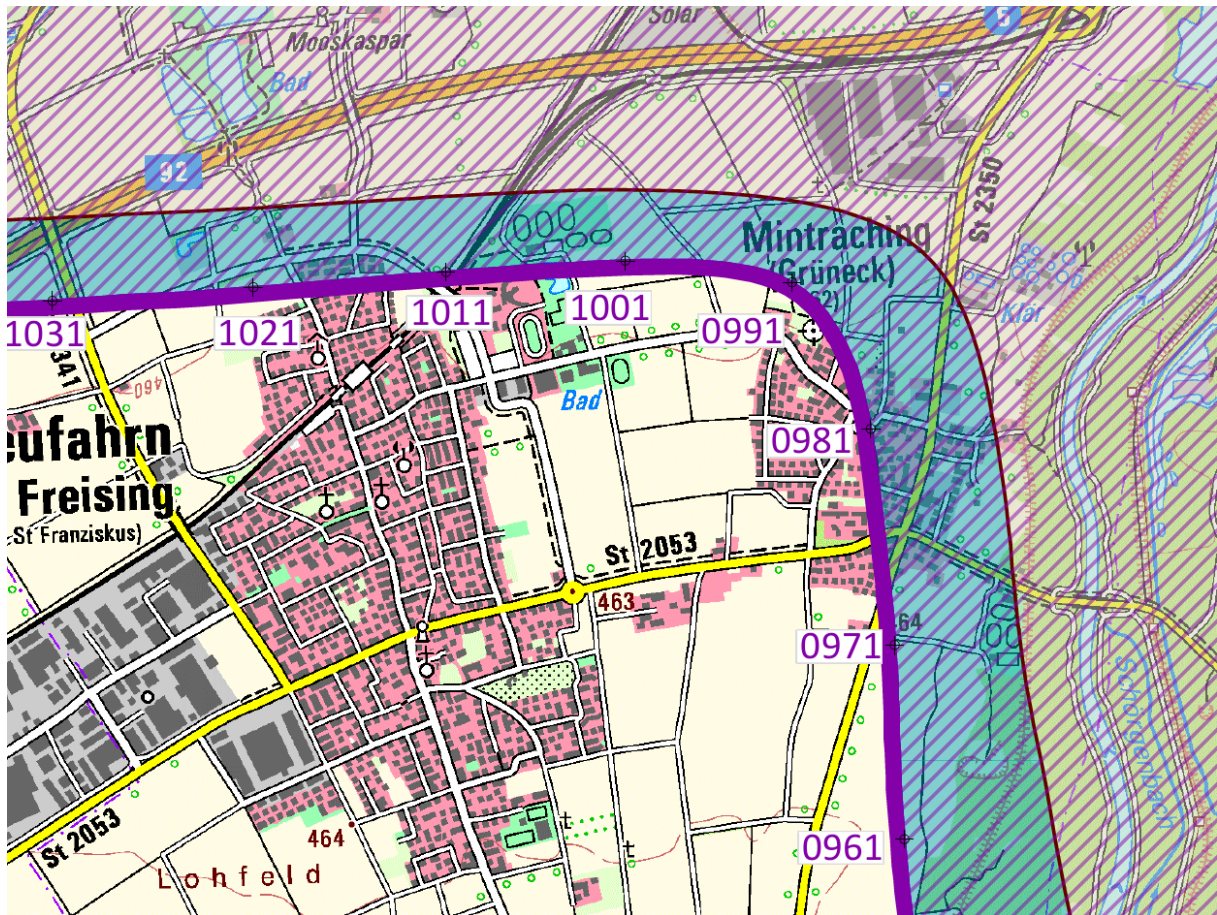
Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität hat die Bauvoranfrage für eine Bebauung der Fl.-Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gemarkung Neufahrn zur Kenntnis genommen. Eine Entwicklung der darin enthaltenen Wohnbebauung über § 246 e BauGB (Bauturbo) wurde nicht in Aussicht gestellt. Beim östlichen Baukörper ist aufgrund der gewerblichen Nutzungsanteile eine Genehmigung im Rahmen des Bauturbos nicht möglich. Die schwierige Lage der für das Wohnen vorgesehenen Baukörper im Einflussbereich von Gewerbe-, Verkehrs- und Fluglärm sowie die gegenseitigen Abhängigkeiten von Wohnen und Gewerbe

im Vorhaben selbst ließen eine Bewältigung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens angeraten erscheinen.

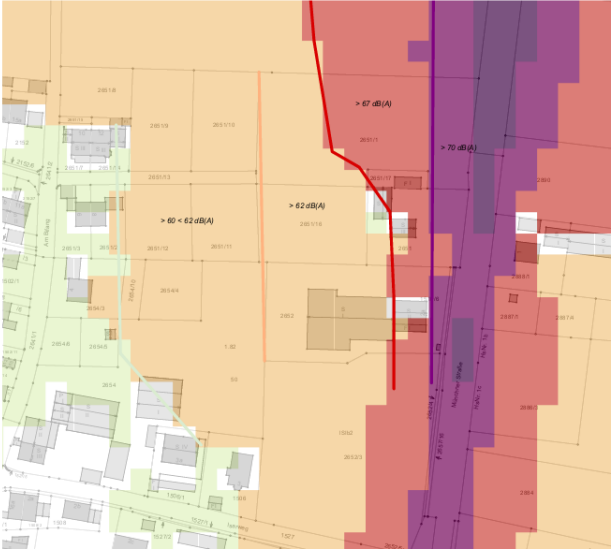
Die Verwaltung wurde vom Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beauftragt, für die Einordnung des Vorhabens in eine geordnete städtebauliche Entwicklung Mintrachings zwischen der Staatsstraße 2350 und der Ortsstraße Am Bifang eine städtebauliche Rahmenplanung erstellen zu lassen. In Abstimmung mit der Gemeinde wurde durch den Grundstückseigentümer zusätzlich ein Lärmgutachter beauftragt, die Möglichkeit der Ausweisung von Wohnnutzungen im Vorhabenbereich zu prüfen.

Für die Aufstellung der Rahmenplanung wurden vom Planungsverband erste Analysekarten und erste Aussagen zu einer geordneten städtebaulichen Struktur erstellt. Diese noch skizzenhaften Darstellungen zeigen die Konflikte und die Potentiale für eine Lösung auf. Bei allen drei Lärmimmissionen (Flug-, Verkehrs- und Gewerbelärm) nimmt die Belastung des betrachteten Bereichs von Ost nach West deutlich ab.

Fluglärmzone Nacht:

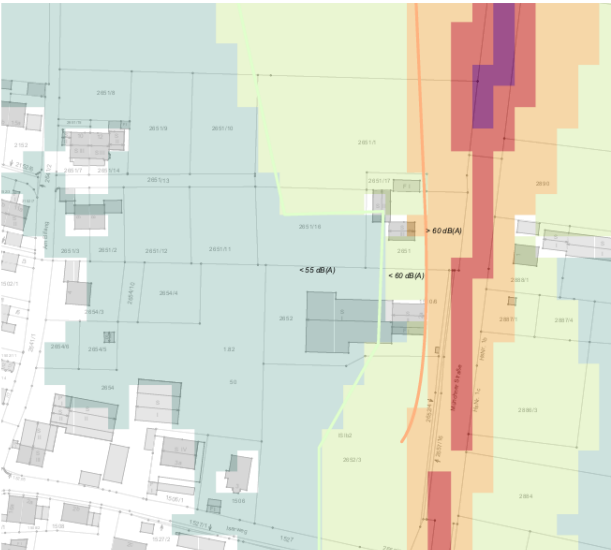


Verkehrslärm:



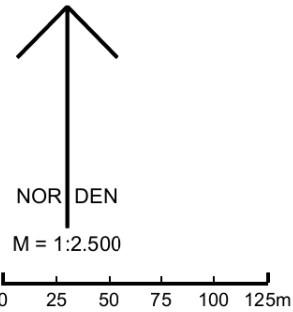
Straßenlärm St 2350 tags

- straßennah > 70 dB(A)
- östliche Baureihe > 67 dB(A)
- hintere Baureihe > 62 dB(A)
- östlich an Wohngebäude angrenzend > 60 < 62 dB(A)

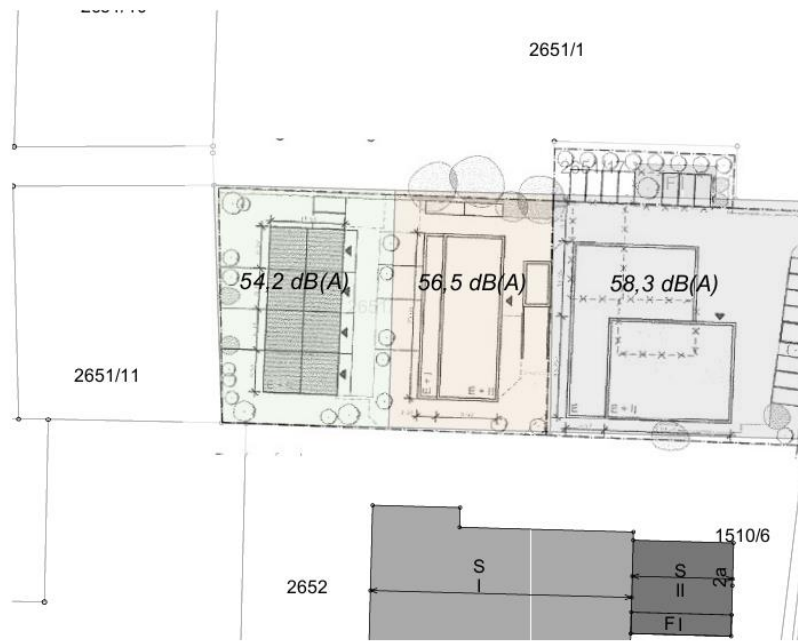


Straßenlärm St 2350 nachts

- straßennah > 60 dB(A)
- östliche Baureihe < 60 dB(A)
- hintere Baureihe und östlich an Wohngebäude angrenzend < 55 dB(A)



Gewerbelärm:



Um die Konflikte aus dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe möglichst gering zu halten empfiehlt der Planungsverband eine möglichst klare Grenzziehung entlang der bereits bestehenden Kante zwischen diesen Nutzungsbereichen:



Aus dieser Analyse leitet der Planungsverband erste strukturelle Vorschläge für eine mögliche Bebauung in diesem Bereich ab:



Die Bauverwaltung hat mit den Eigentümern der angrenzenden unbebauten Grundstücke ein erstes Gespräch geführt und über die Entwicklungsabsichten der Antragsteller informiert. Grundsätzlich bestehen aber vorerst keine konkreten Entwicklungsabsichten von deren Seite, sodass sich der Prozess der Baurechtsschaffung auf die Flächen des eingangs dargestellten Vorhabens beziehen wird.

Die Analyse des Planungsverbands legt eine gewerbliche Nutzung auf der gesamten Fläche des Vorhabens aufgrund der oben dargestellten Lärmsituation für Wohnnutzungen nahe. Die Wohnnutzung würde erst westlich der Vorhabenfläche folgen. Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde als Gewerbestandort wäre eine solche Nutzungsverteilung vorteilhaft.

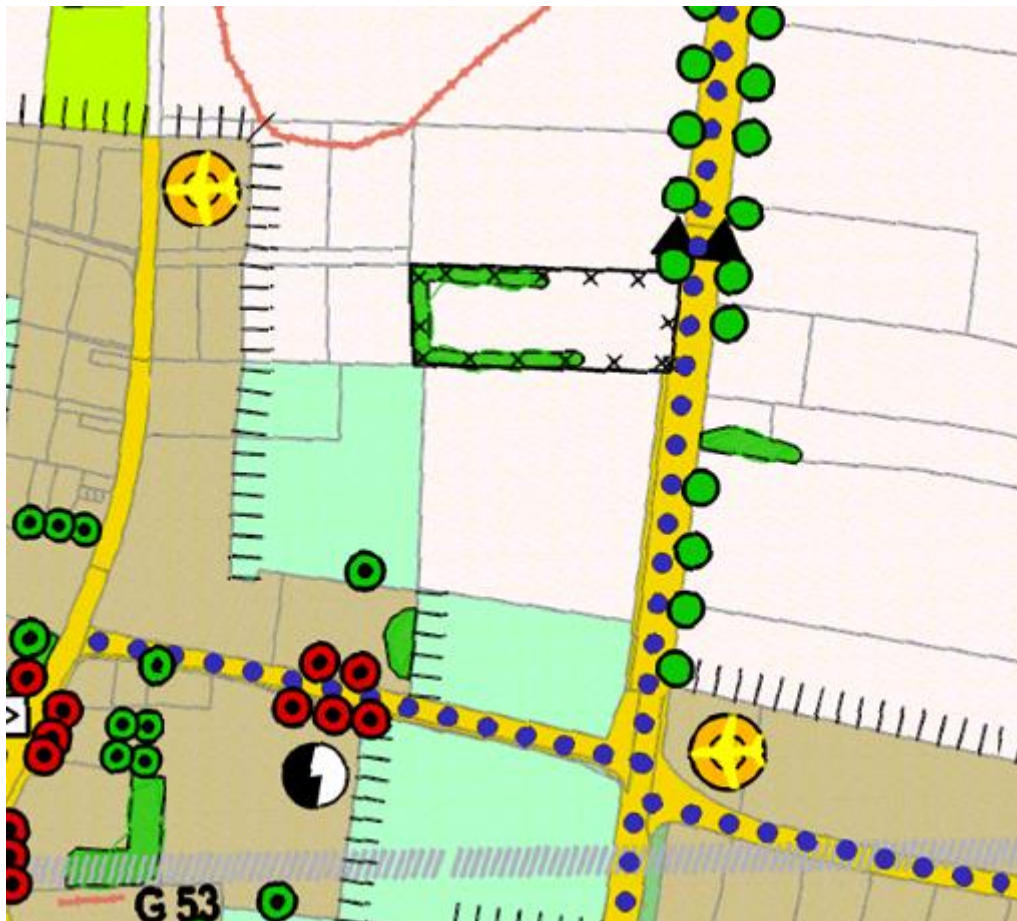
Die Interessen des Grundstückseigentümers gehen jedoch auch in den Bereich der Wohnnutzung. Die auftretenden Lärmkonflikte bei einer Wohnnutzung lassen sich nach Aussage des zugezogenen Lärmgutachters durch planerische Vorgaben bewältigen. Bei Verkehrslärm greifen Grundrissgestaltung (Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite planen) sowie aktive und passive Schallschutzmaßnahmen bis hin zu technischen Lösungen wie künstlicher Belüftung von Schlafräumen, wenn ein Schlafen bei geöffneten Fenstern nicht möglich sein sollte. In Bezug auf den Gewerbelärm greifen solche Maßnahmen nur bedingt, da hier der Lärmgrenzwert außerhalb des Gebäudes eingehalten werden muß. Der Schutz durch die Gebäudehülle kann somit nicht herangezogen werden. Hier wäre die Lösung die Festsetzung eines Mischgebiets, zumindest für den Bereich des östlichen und des mittleren Baukörpers. Dies würde auch dem tatsächlich beabsichtigten Nutzungsmix entsprechen. Die Wohnungen hätten dadurch einen reduzierten Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen. Beim westlichen Baukörper würde voraussichtlich auch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets funktionieren.

Um die Bauabsichten der Grundstückseigentümer zu verwirklichen, bedarf es somit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 145 mit der Bezeichnung „Ortsabrundung Mintraching Nord westlich an der Münchner Straße mit Wohnen und Gewerbe“. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2651 und 2651/16 sowie 2651/17 entsprechend der oben eingefügten Flurkarte mit der roten Umrandung. Ziel des

Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Mischgebietes angrenzend an die Münchner Straße sowie westlich daran anschließend ein allgemeines Wohngebiet. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung für die Kosten der Bauleitplanung liegt bereits vor.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Dieser weist in seiner aktuellen Form die Fläche als städtebauliche Fehlentwicklung im Außenbereich aus. Er muss als vorbereitende Bauleitplanung für den Bebauungsplan angepasst werden.

Nachfolgend ein Auszug aus dem derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes.



Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat dementsprechend die Änderung des Flächennutzungsplanes (34. Änderung) zu beschließen.

Die Bauverwaltung empfiehlt außerdem, mit der Erstellung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans den Planungsverband München zu beauftragen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: Abrechnung nach
Stundensätzen
nach
tatsächlichem
Aufwand.
Kostenübernahme
durch Eigentümer _____

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: 6101
6555

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

--

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 mit der Bezeichnung „Ortsabrundung Mintraching Nord westlich an der Münchner Straße mit Wohnen und Gewerbe“.

Mit der Erstellung der Bauleitplanungen wird der Planungsverband München beauftragt.

Beratungsergebnis:

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