

## Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 22.09.2025

### Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 22.09.2025.

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.



## GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

### Niederschrift

### über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

<b><u>Sitzungsort:</u></b>	Sitzungssaal, Rathaus		
<b><u>am:</u></b>	Montag, den 22.09.2025		
<b><u>Beginn:</u></b>	18:01 Uhr	<b><u>Ende:</u></b>	18:54 Uhr
<b><u>Vorsitzender:</u></b>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<b><u>Schriftführer:</u></b>	Diana Lace		

#### **Anwesend:**

Heilmeyer, Franz	
Aichinger, Christopher, Dr.	
Bandle, Frank	
Buschendorf, Christian	
Eckl, Franz	
Eschlwech, Josef	
Heumann, Maximilian	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Rübenthal, Burghard	
Langwieser, Frank	Vertretung für Herrn Ozan Iyibas
Meßner, Alexander	Geschäftsleitung
Schöfer, Michael	Bauamtsleiter

#### **Abwesend:**

Iyibas, Ozan	entschuldigt
--------------	--------------

#### **Tagesordnung:**

##### **Öffentlicher Teil**

- |    |  |               |
|----|--|---------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 21.07.2025 - öffentlicher Teil | Vorz/037/2025 |
| 2) | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines                                   | Bau/097/2025  |

- 
- Wintergartens an ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 356/19 Gmkg. Neufahrn
- 3) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Moosmühle 17, 17a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 1315 Gmkg. Giggerhausen Bau/114/2025
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Erdinger Str. 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2827/7 Gmkg. Neufahrn Bau/121/2025
- 5) Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch mehrerer Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 23a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 95/3, 96, 97/1 Gmkg. Neufahrn Bau/123/2025
- 6) Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau einer Kfz-Werkstatthalle auf dem Grundstück Philipp-Reis-Str. 3, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 914, 914/5, 914/9 Gmkg. Neufahrn Bau/125/2025
- 7) Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung Bestandsgebäude von Beherbergung zu Wohnen, Teilabbruch und Erweiterung Neubau Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1104/1 und 1104/3 Gmkg. Neufahrn Bau/115/2025
- 8) Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus auf dem Grundstück Römerstr. 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn Bau/126/2025
- 9) Antrag auf Änderung der Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für 3 Spielhallen auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 14, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 914/8 Gmkg. Neufahrn Bau/098/2025
- 10) Antrag auf Nutzungsänderung von Verkauf von Küchen in Verkauf von Textilwaren sowie von Büroflächen in Büro-Lagerflächen auf dem Grundstück Lilienthalstraße 14, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 916/5 Gmkg. Neufahrn Bau/099/2025
- 11) Antrag auf Nutzungsänderung Hotel in Wohnungen sowie von Gastronomie u. Spielothek in Praxis mit Lager - Tektur: Praxislager in zusätzliche Praxisräume auf dem Grundstück Echinger Str. 23-25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1026/3 Gmkg. Neufahrn Bau/122/2025
- 12) Bekanntgaben
- 13) Anfragen aus dem Gremium
- 13.1) Digitaler Bauantrag
- 13.2) Fahrradstellplätze am Bahnhof

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:01 Uhr die öffentliche Sitzung. Er stellte die Ordnungsmäßigkeit der Ladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität fest.

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

### **Öffentlicher Teil**

#### **TOP 1 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 21.07.2025 - öffentlicher Teil**

##### **Sachverhalt:**

Den Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität wurde Gelegenheit gegeben, die Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 21.07.2025 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

##### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität der Gemeinde Neufahrn genehmigt die Niederschrift zum öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 21.07.2025.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

#### **TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wintergartens an ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 356/19 Gmkg. Neufahrn**

##### **Sachverhalt:**

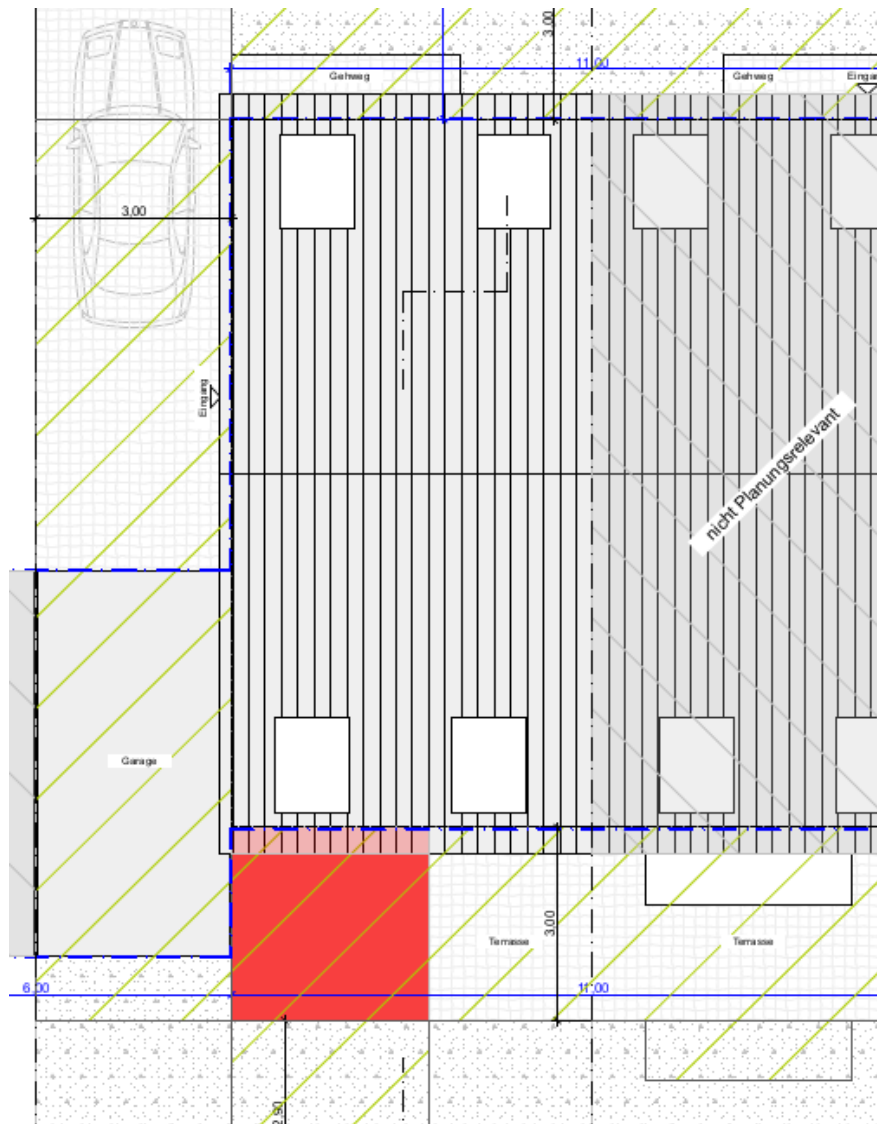
Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 356/19 Gmkg. Neufahrn wird eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte sowie die Nutzung des somit neu entstehenden Flachdachs als Terrasse beantragt.

Die Ansicht West ist im Folgenden eingefügt:



Der Wintergarten soll mit einer Grundfläche von 3 m x 3 m auf einem Teilbereich der bisherigen Terrasse entstehen und auf der Nordseite an die Garage angrenzen. Er ist damit dreimal so tief wie der Anbau mit Balkon des südlichen Nachbarns. Mit der geplanten Dachterrasse erreicht der Anbau eine Höhe von 3,77 m bis Oberkante Geländer.

Hier ist der Grundriss eingefügt:



Das Grundstück liegt im Bereich des seit 13.07.2000 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 64 1. Änderung „Mischgebiet am Galgenbachweg“. Der geplante Anbau liegt vollständig außerhalb der darin festgesetzten Baugrenze, weshalb ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt wurde.

Das Vorhaben befindet sich im vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Rückbereich des Grundstücks, berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Nachbarn haben dem Anbau eines Wintergartens mit Dachterrasse zugestimmt.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wintergartens an ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 356/19 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 64 "Mischgebiet am Galgenbachweg" wird zugestimmt.

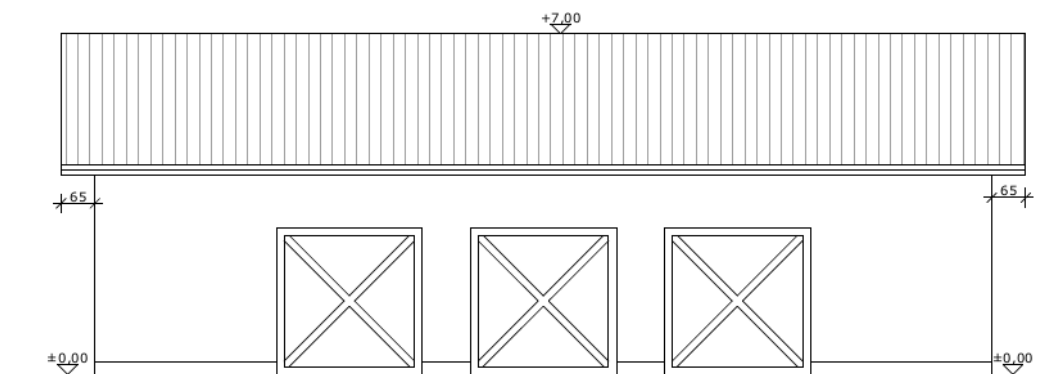
**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Moosmühle 17, 17a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 1315 Gmkg. Giggerhausen**

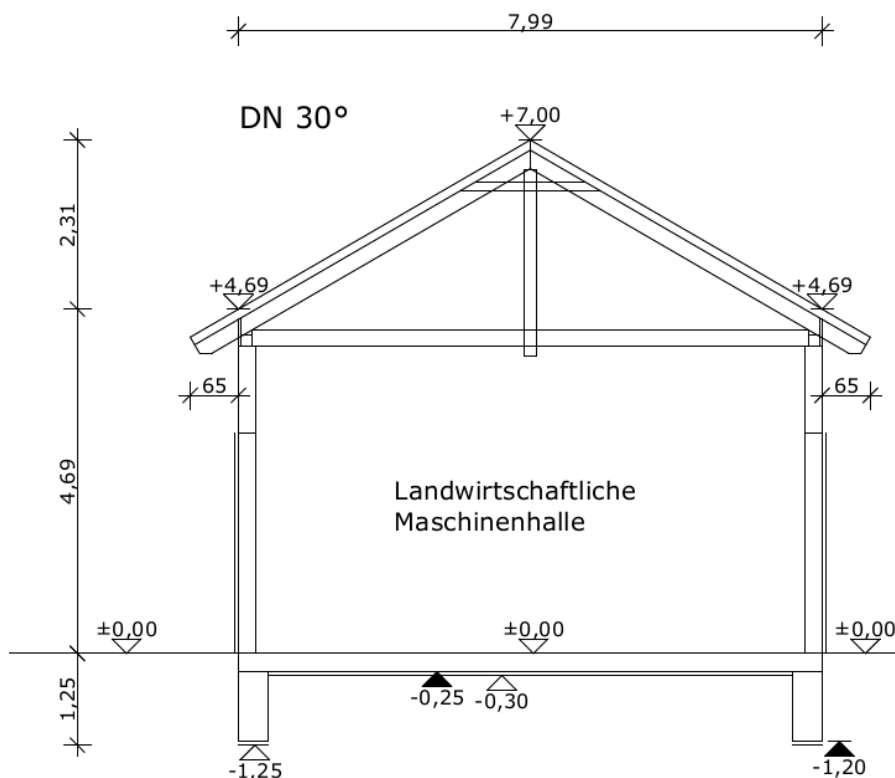
**Sachverhalt:**

Die Bauherren planen lt. Freiflächengestaltungsplan den Abriss aller östlich des Wohngebäudes bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1315 Gmkg. Giggerhausen und den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit einer Grundfläche von ~ 8 m x 18,50 m.

Im Folgenden sind die Ansicht West und der Schnitt des geplanten Gebäudes eingefügt:



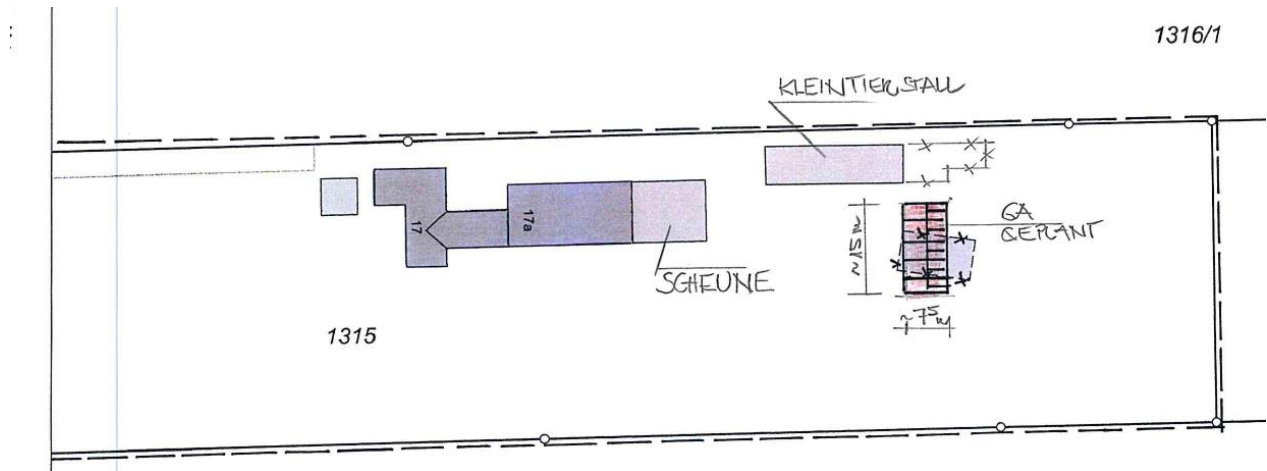
West:



Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos – Echinger-Gfild“. Zugelassen sind gem. § 35 Abs. 1 Baugesetz-

buch (BauGB) Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die Prüfung hierzu erfolgt regelmäßig durch die Baugenehmigungsbehörde, das Landratsamt Freising. Nach Einschätzung der Bauverwaltung handelt es sich bei dem Anwesen nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb sondern um Wohnnutzung im Außenbereich.

Hinweis: Die Bauherren haben mit Antrag vom 27.06.2022 bereits einen Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Gebäudes mit 3 Garagen gestellt, welcher bis heute seitens des LRA nicht genehmigt wurde. Die Gemeinde hatte seinerzeit das Einvernehmen erteilt (auf Vorlage Bau/129/2022 wird verwiesen). Das Vorhaben wird entsprechend der neuen Planunterlagen nun offensichtlich aufgegeben. Nachfolgend eingefügt ist der alte Lageplan zur Erläuterung.



### Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:

- wie kommt die Verwaltung zu der Aussage, dass „es sich bei dem Anwesen nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um Wohnnutzung im Außenbereich handelt“?
- der Antrag ist eindeutig auf eine Lagerhalle, das vom LRA geprüft wird

BAL Schöfer:

- der Antrag lautet auf landwirtschaftliche Maschinenhalle, für die ein landwirtschaftlicher Betrieb benötigt wird
- in diesem Falle ist dieser nicht gegeben

GR Rübenthal:

- dies ist Sache der Prüfung
- in Vergangenheit wurden solche Anträge mit einer Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes betrachtet
- ohne diese wird der Antrag nicht weiterbehandelt, da dies ein Prüfungskriterium ist
- die Aussage der Verwaltung hat nichts mit dem Antrag zu tun

BAL Schöfer:

- unsere Aufgabe ist es, den Sachverhalt zutreffend darzustellen
- und hier ist es uns aufgefallen, dass die Bezeichnung zum Irrtum führt

GR Dr. Aichinger:

- es sind mehrere Begrifflichkeiten verwendet
- im Antrag vor drei Jahren hieß es „Garage“, nun nennt sich dieses „landwirtschaftliche Lagerhalle“, der Knackpunkt war und ist die bestehenden Gebäude und das Grundstück aufzuräumen, was jetzt passiert ist

- diese Hängepartie „zum Ende zu bringen ist“ in unserem Sinne

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Moosmühle 17, 17a, 85376 Massenhausen, Fl.-Nr. 1315 Gmkg. Giggenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

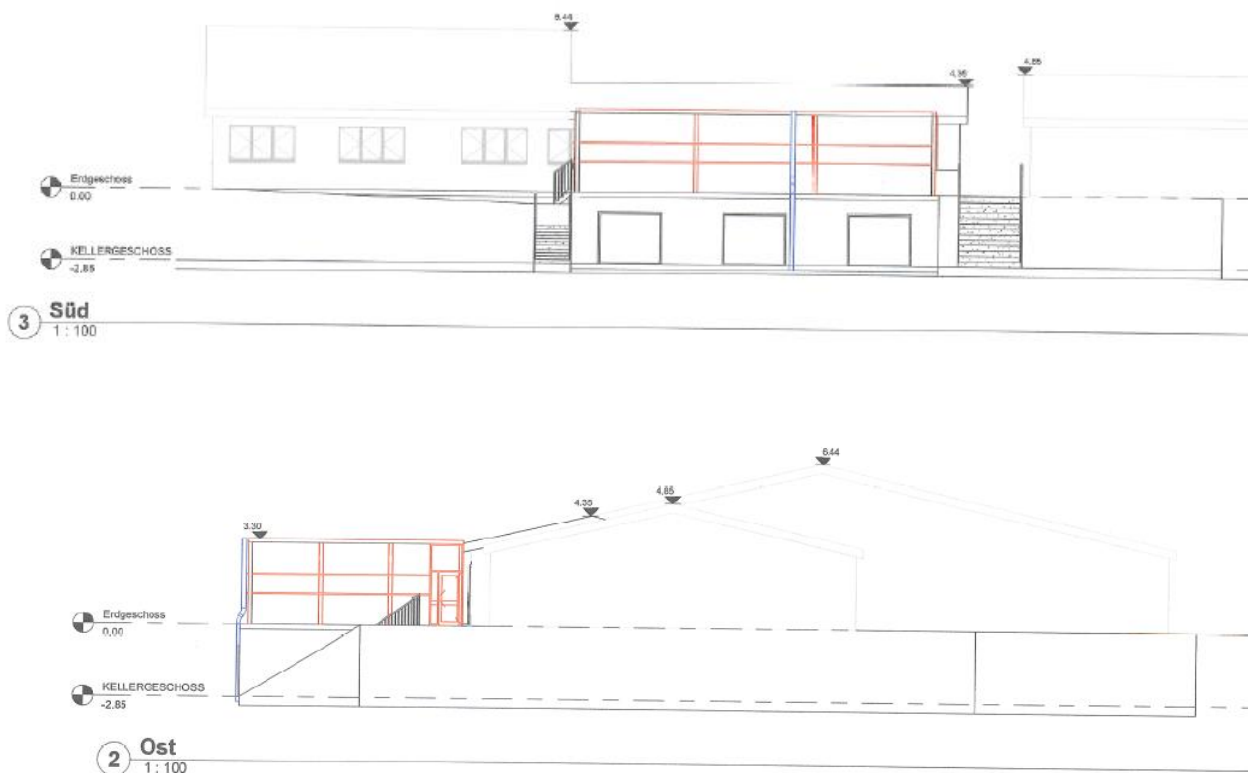
**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Erdinger Str. 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2827/7 Gmkg. Neufahrn**

### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 2827/7 Gmkg. Neufahrn wird die Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse des Vereinsheims des FC Mintaching beantragt. Die Bewirtung wurde im Jahr 2024 von einem neuen Pächter übernommen. Um die Terrasse ganzjährig nutzen zu können, soll eine Rundumverglasung entstehen.

Die Ansichten Süd und Ost sind im Folgenden eingefügt:



Das Grundstück befindet sich im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet „Isartal“.

Gem. § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) können sonstige Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Vereinsheim wurde bereits in den 70-er Jahren genehmigt und seither in gleicher Nutzung geführt (Bestandsschutz). Öffentliche Belange stehen dem beantragten Vorhaben nicht entgegen. Es werden keine neuen Flächen versiegelt.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Terrasse auf dem Grundstück Erdinger Str. 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2827/7 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch mehrerer Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 23a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 95/3, 96, 97/1 Gmkg. Neufahrn**

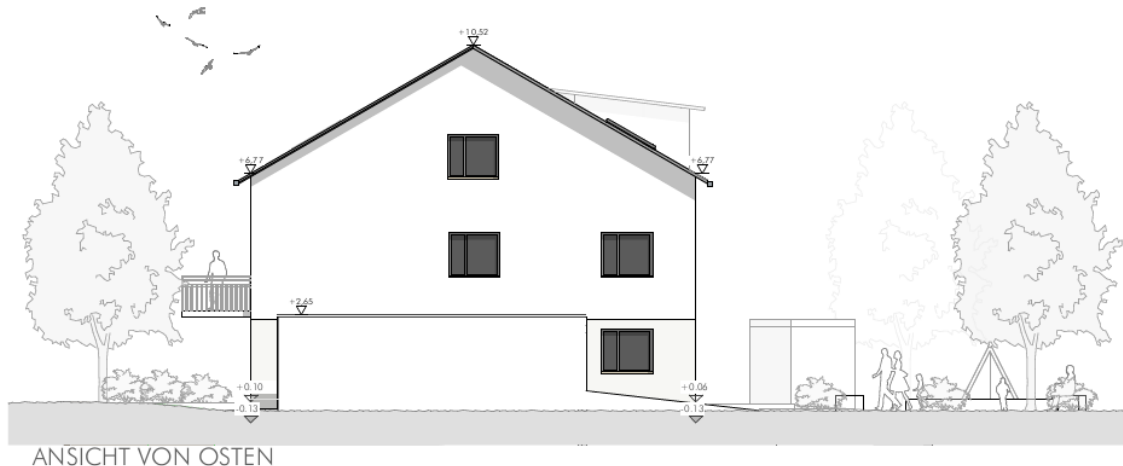
### **Sachverhalt:**

Auf den Grundstücken Dietersheimer Straße 23, 23a sowie Auweg 2 mit den Fl.-Nrn. 95/3, 96 und 97/1 Gmkg. Neufahrn soll ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage anstelle der bisherigen Bestandsgebäude errichtet werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde in einem entsprechenden Vorbescheid am 16.12.2024 im Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität behandelt (auf Vorlage Bau/130/2024 wird verwiesen) und am 25.03.2025 vom Landratsamt für genehmigungsfähig verbescheidet.

Die äußeren Maße des antragsgegenständlichen Wohngebäudes entsprechen jenen des Vorbescheids.

Die Ansichten Süd und Ost sind im Folgenden eingefügt:





Statt der bisher geplanten 15 Wohneinheiten (WE) mit je bis zu 50 m<sup>2</sup>, sollen nun 13 WE entstehen, von denen 6 WE < 50 m<sup>2</sup> und 7 WE > 50 m<sup>2</sup> sind. Die dafür erforderlichen 20 Stellplätze werden sowohl in der Tiefgarage (12 Plätze) als auch oberirdisch (8 Plätze) nachgewiesen. Ebenso wurde der Nachweis der Fahrradabstellplätze erbracht. Ein ausreichend großer Kinderspielplatz wird auf der straßenabgewandten Nordseite dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich der historischen Ortsmitte in direkter Nachbarschaft zu den Denkmälern „St. Wilgefortis“ und „Mesnerhaus“. Inwieweit hier die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen ist, obliegt dem Landratsamt.

Bauplanungsrechtlich fügt sich das Vorhaben nach §34 BauGB weiterhin ein.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch mehrerer Bestandsgebäude und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 23a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 95/3, 96, 97/1 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

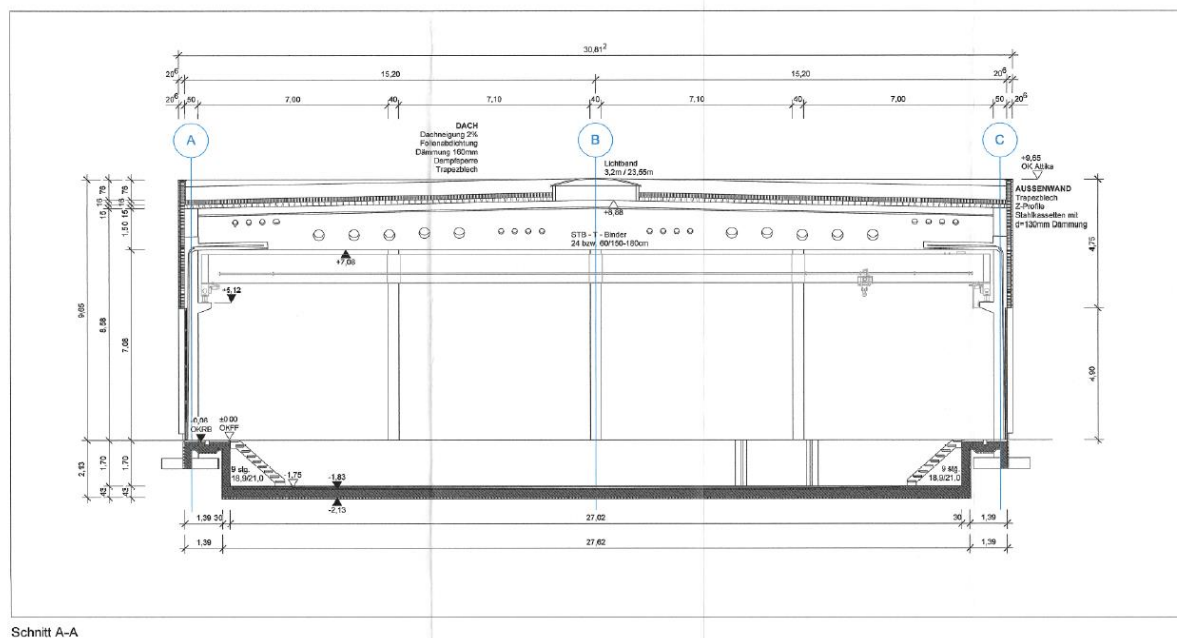
**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau einer Kfz-Werkstatthalle auf dem Grundstück Philipp-Reis-Str. 3, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 914, 914/5, 914/9 Gmkg. Neufahrn**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt den Wiederaufbau der Anfang dieses Jahres nahezu vollständig abgebrannten MAN Werkstatthalle auf dem Grundstück Philipp-Reiss-Straße 3 in Neufahrn. Die Halle (Gebäudeklasse 5) soll auf Basis der damals genehmigten Planung aus dem Jahr 2007 wiederaufgebaut werden. Im Bestand bleiben voraussichtlich: Stützen, Bodenplatte und Fundamente erhalten.

Ansicht Ost und Schnitt:



Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 114 „Gewerbegebiet Neufahrn-Eching u. Mischgebiete entlang Echiner Straße, Grünecker Straße und Bahnhof“. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen nicht. Das Vorhaben fügt sich in die Umgebung ein. Bedenken zur Erteilung des Einvernehmens bestehen seitens der Verwaltung nicht.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Wiederaufbau einer Kfz-Werkstatthalle auf dem Grundstück Philipp-Reis-Str. 3, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 914, 914/5, 914/9 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung Bestandsgebäude von Beherrbergung zu Wohnen, Teilabbruch und Erweiterung Neubau Wohngebäude**

## auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1104/1 und 1104/3 Gmkg. Neufahrn

### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 58, Fl.-Nrn. 1104/1 und 1104/3 Gmkg. Neufahrn soll das ehemalige Hotel nach längerem Leerstand in Wohnraum umgewandelt werden. Für die entsprechende Nutzungsänderung sowie für die dafür geplanten Um- und Anbauten wurde nun ein Antrag auf Baugenehmigung eingereicht.

Die Ansicht Ost (Dietersheimer Straße) ist im Folgenden eingefügt:



Insgesamt entstehen in den 3 Bestandsgebäuden mit Satteldach und einem parallel zur Dietersheimer Straße situierten Neubau mit Satteldach und Gauben 51 Wohneinheiten (WE), von welchen 18 WE < 50qm und 33 WE > 50qm sind. Die erforderlichen 87 Pkw-Stellplätze sowie 114 Fahrradabstellplätze werden in der Tiefgarage sowie oberirdisch nachgewiesen, wobei für Letztere hauptsächlich Doppelstock-Fahrradparksysteme zum Einsatz kommen. Ein Kinderspielplatz mit 170qm ist im Innenhof geplant. Ein weiterer Spielplatz mit 35qm soll an der Nordwest-Seite des Grundstücks angelegt werden.

Die Grundstücke liegen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Daher ist die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach den Einfügekriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen.

Die ursprünglich eingereichten Unterlagen haben die Vorgaben sowohl der Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung, als auch der Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn nicht erfüllt, weshalb Anpassungen und neue Unterlagen angefordert wurden. Diese wurden erst am 11.09.2025 zugesandt, weshalb die Prüfung sehr kurzfristig erfolgen musste.

Die Anordnung der oberirdischen Stellplätze wurde angepasst und ist – insbesondere unter Beachtung der am 04.09.2025 in Kraft getretenen neuen Stellplatzsatzung – genehmigungsfähig.

Die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze ist korrekt. Der zeichnerische Nachweis leidet jedoch unter dem Mangel, dass die Breite der Fahrräder nicht korrekt dargestellt wurde. Ein Fahrradabstellplatz ist laut gemeindlicher Satzung mit 80 cm x 180 cm nachzuweisen, da Fahrradlenkstangen regelmäßig eine Breite von 75 cm aufweisen. Im Plan dargestellt sind Fahrräder mit einer Breite von 50 cm. Dies könnte durch ein höhenversetztes Abstellsystem gelöst werden, jedoch nicht bei den jeweils am Anfang und am Ende einer Reihe dargestellten Abstellplätzen. Selbiges gilt für die dargestellten Lastenfahrradabstellplätze. Die Empfehlung des Instituts Verkehr und Raum der Hochschule Erfurt gibt hierfür eine Fläche von 100 cm x 270 cm vor. Dargestellt sind Abstellplätze mit einer Breite von 55

cm. Angesichts des Eigengewichts von Lastenfahrrädern scheidet hier aber ein höhenver-  
setztes Abstellsystem aus.

Insofern stimmt der zeichnerische Nachweis der Fahrradabstellplätze nicht mit der ermittel-  
ten Anzahl überein. Insgesamt ergibt sich ein Defizit von 2 Abstellplätzen in der Tiefgarage,  
zwei Abstellplätzen an der Dietersheimer Straße sowie 4 Abstellplätzen im Bereich der Las-  
tenfahrräder.

Hinsichtlich der Einhaltung der gemeindlichen Kinderspielplatzsatzung besteht ebenfalls  
noch ein Problem. Bereits für den zunächst mit lediglich 105 qm Fläche und 3 Spielgeräten  
geplanten Kinderspielplatz wurde ein Antrag auf Abweichung von der Kinderspielplatzsat-  
zung bezüglich des vorgeschriebenen, jedoch hier nicht eingehaltenen Abstands von 10 m  
zu Fenstern von Aufenthaltsräumen gestellt. Aufgrund der Korrektur der Berechnung vergröß-  
erte sich der Spielplatz auf 170 qm und 6 Spielgeräte, wodurch sich der Abstand zu den  
Fenstern von Aufenthalts- und Schlafräumen auf ein Maß zwischen 2,80 m und 3,60 m redu-  
ziert. Es ist zu befürchten, dass aufgrund der Konfliktsituation zwischen dem Ruhebedürfnis  
der Anwohner und dem Spielbedürfnis der Kinder, welches regelmäßig mit einer gewissen  
Lautstärke der Lebensäußerung der Kinder verbunden ist, die Spielplatzfläche nur sehr ein-  
geschränkt nutzbar sein wird.

Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit:

Nach Einschätzung des Bauamts lassen sich die bei zeichnerisch korrekter Darstellung feh-  
lenden 8 Fahrradabstellplätze im Bereich der im Norden und im Westen oberirdisch darge-  
stellten Abstellplätze zusätzlich nachweisen. Insofern wird hierin vom Bauamt kein grund-  
sätzliches Genehmigungshindernis gesehen.

Der Konflikt mit den Vorgaben der Kinderspielplatzsatzung lässt sich zwar durch die bean-  
tragte Befreiung rechtlich lösen, in der Praxis bleibt der dargestellte Konflikt jedoch bestehen.  
Bislang wurden solche Befreiungen durch die Gemeinde nur erteilt, wenn anderweitige  
Schutzmaßnahmen wie z.B. die Lärmausbreitung hemmende Abschirmungen (Lärmschutz-  
wände) vorgesehen wurden. Durch einen völligen Verzicht auf Bewältigung dieses Konflikts  
würde ein Präzedenzfall geschaffen, der die künftige Anwendung der Vorschrift durch die  
Gemeinde nicht mehr möglich machen würde. Eine lärmabschirmende Einhausung ist im  
vorliegenden Fall aber schwer vorstellbar. Eine anderweitige Lösungsmöglichkeit bestünde  
nur in einer Ablösevereinbarung für die Kinderspielfläche, entweder für die gesamte Fläche  
oder für eine Teilfläche in Verbindung mit einer Befreiung vom besagten Mindestabstand.

Da eine Behandlung des Antrags erst in der nächsten Sitzung (10. November 2025) zu einer  
Überschreitung der Fiktionsfrist und somit zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens  
führen würde, ist der Antrag mit den aktuell vorliegenden Unterlagen vorsorglich abzulehnen.  
Sobald eine Lösung für das o.g. Genehmigungshindernis vorliegt kann der Antrag erneut  
behandelt werden.

### **Diskussionsverlauf:**

Bgm. Heilmeier:

- sehr wichtig ist der letzte Absatz - die Fiktionsfristregelung
- bei Zustimmung in der vorgelegten Version wird ein Präzedenzfall geschaffen

GR Rübenthal:

- Lärmbelastung ein wichtiger Punkt

GR Pflügler:

- die Fläche ist zu klein für einen Spielplatz

GR Meidinger:

- würde den Antrag ungern ablehnen, da der Umbau eine sinnvolle Maßnahme ist
- sieht für jüngere Kinder dort eine Möglichkeit was einzurichten
- für ältere Kinder gibt es einen Spielplatz unweit der Anlage

BAL Schöfer:

- gemäß unserer Spielplatzsatzung ist eine Vereinbarung erforderlich

GR Buschendorf:

- dem aktuellen Antrag nicht zuzustimmen spricht nichts dagegen
- die Gespräche werden schon zeigen, was dabei rauskommt

GR Dr. Aichinger:

- wichtig die Gespräche
- erstmal ablehnen und bei den Gesprächen schauen, dass alle mit der Gesamtsituation zufrieden sind

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung Bestandsgebäude von Beherbergung zu Wohnen, Teilabbruch und Erweiterung Neubau Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1104/1 und 1104/3 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Abweichung von der Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Ja 0 Nein 11 **abgelehnt**

### **TOP 8 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus auf dem Grundstück Römerstr. 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn**

### **Sachverhalt:**

Für das Vorhaben „Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus“ wird die 2. Verlängerung der 2019 erteilten Baugenehmigung beantragt. Genauere Erläuterungen können der Bauvorlage Bau/004/2019 entnommen werden.

Seit der vorgenannten Genehmigung wurde das Baugrundstück in den Planungsumgriff der sich in Aufstellung befindenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ aufgenommen. Das Vorhaben widerspricht den geplanten Festsetzungen der 3. Änderung nicht, sodass Gründe, die gegen eine Verlängerung sprechen, nicht zu erkennen sind.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung zur Errichtung eines Multifunktionsgebäudes mit Schnellrestaurant, Veranstaltungssaal, Hotel und Parkhaus auf dem Grundstück Römerstr. 2, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2631/8 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 9 Antrag auf Änderung der Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für 3 Spielhallen auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 14, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 914/8 Gmkg. Neufahrn**

**Sachverhalt:**

Da eine der 4 Konzessionen des im Jahre 2007 genehmigten Freizeit- und Eventcenters (Spielothek) im Gebäude der Ludwig-Erhard-Straße 14 aufgegeben wurde, begehrt der Antragsteller eine Reduzierung des beauftragten Stellplatznachweises und beantragt deshalb eine Neuberechnung nach der neu beschlossenen Stellplatzsatzung.

Die zum Zeitpunkt der Genehmigung rechtskräftige Stellplatz-, Garagen- und Fahrradabstellsatzung vom 23.07.2004 forderte für Spielsalons 1 Stellplatz je 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieser Nachweis in Höhe von 114 Stellplätze wurde vollständig auf dem nördlich des Baugrundstücks gelegenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 914/7 (Größe 3.190 m<sup>2</sup>) erbracht. Eine Dienstbarkeit zur Sicherung der Nutzung wurde eingetragen.

Bereits mit der letzten Satzung vom 29.10.2018 wurde der Stellplatzschlüssel aus rechtlichen Gründen von 5 m<sup>2</sup> auf 10 m<sup>2</sup> angepasst. Gemäß dem der Gemeinde nun vorgegebenen Stellplatzschlüssel (Richtzahlen der BayGaStVO) fordert die neu beschlossene Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn nunmehr nur noch 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Neuberechnung nach aktueller Satzung ergibt somit einen Bedarf von 21 Stellplätzen für die drei Konzessionen der Spielothek, welche unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungen im Gebäude der Ludwig-Erhard-Straße 14, vollständig auf dem Baugrundstück Fl.-Nr. 914/8 Gem. Neufahrn nachgewiesen werden können.

Die seinerzeit beauftragten Stellplätze scheinen aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich zu sein. Der Großparkplatz auf der Fl.-Nr. 914/7 Gmkg. Neufahrn ist in den vergangenen Jahren nahezu unbenutzt geblieben. Aufgrund der Reduzierung der Spielhallenkonzessionen und dem tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen für die Spielothek scheint eine Neuberechnung des Stellplatznachweises daher vertretbar. Das Grundstück des bisherigen Parkplatzes kann und soll lt. Antragsteller im Anschluss anderweitig gewerblich genutzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich II des seit 04.05.2016 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 114 „Gewerbegebiet Neufahrn – Eching und Mischgebiet entlang der Eching- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße“. Grundsätzlich sind Spielotheken hiernach nicht in der Erdgeschosszone zulässig. Da die Baugenehmigung der Spielothek auf der antragsgegenständlichen Fl.-Nr. aber bereits vor 2016 erteilt wurde, ist diese Nutzung im Erdgeschoss entsprechend der Festsetzung Teil B Nr. 1.2 – 1 auch weiterhin zulässig, bis sie aufgegeben wird.

**Diskussionsverlauf:**

GR Rübenthal:

- mit diesem Antrag werden Stellplätze im Gewerbegebiet frei
- angesichts der angespannten Stellplatzsituation in diesem Gebiet sollte die Kommune mit Eigentümer reden und evtl. Stellplatznutzung im Rahmen einer Vermietung von Stellplätzen anregen
- wie schätzt die Verwaltung das ein?

BAL Schöfer:

- Gespräch suchen ja, aber da wird das Angebot und die Nachfrage eher nicht zusammen-  
treffen

Bgm. Heilmeier:

- begrüßt die Ansiedlung eines guten Gewerbes eher als ein Parkplatzangebot

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Änderung der Anzahl der nachzuweisenden Kfz-Stellplätze für 3 Spielhallen auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 14, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 914/8 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 10 Antrag auf Nutzungsänderung von Verkauf von Küchen in Verkauf von Textilwaren sowie von Büroflächen in Büro-Lagerflächen auf dem Grundstück Lilienthalstraße 14, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 916/5 Gmkg. Neufahrn**

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 916/5 Gmkg. Neufahrn, Lilienthalstraße 14, 85375 Neufahrn wird die Nutzungsänderung von einer Teilfläche des bestehenden Küchenstudios zu einem Bekleidungsgeschäft beantragt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des seit 11.10.1989 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 „Im Industriegebiet Teil I“, welcher für die antragsgegenständliche Grundstücksfläche hinsichtlich der Art der Nutzung ausschließlich ein Küchenstudio festsetzt. Für das Vorhaben wird eine Befreiung von dieser Festsetzung beantragt.

Bereits mit Bescheid vom 29.12.1994 wurde die Genehmigung zur Nutzungsänderung einer Teilfläche des Erdgeschosses (612 m<sup>2</sup>) von Küchenstudio zu Bekleidungsmarkt erteilt und damit einer Befreiung von der Festsetzung zugestimmt. Die seither dort ansässige Textilfirma möchte sich nun deutlich vergrößern und weitere Fläche des Küchenstudios übernehmen. Seitens der Verwaltung stehen der erneuten Befreiung keine städtebaulichen Gründe entgegen. Die übergeordnete Nutzung „Verkauf“ bleibt erhalten.

Der Stellplatzbedarf für das gesamte Gebäude wurde neu ermittelt. Nachgewiesen werden 64 Stellplätze in der Tiefgarage sowie 34 Stellplätze oberirdisch. Die restlichen 22 der demnach erforderlichen Stellplätze werden auf dem nördlich angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 916 Gmkg. Neufahrn nachgewiesen. Eine entsprechende Dienstbarkeit wurde eingetragen.

#### **Diskussionsverlauf:**

GR Bandle:

- es ist und bleibt ein Verkaufsraum  
- sollte man sich damit nicht beschäftigen

Bgm. Heilmeier:

-dies schreibt unsere aktuelle Geschäftsordnung vor  
- evtl. sollte dies für die nächste Wahlperiode ändern

GR Dr. Aichinger:

- warum besteht die Kopplung an die Küchennutzung?

BAL Schöfer:

- kann nur spekulieren, evtl. war der Bebauungsplan für ein spezielles Projekt vorgesehen und hat dieses detailliert beschrieben

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung von Verkauf von Küchen in Verkauf von Textilwaren sowie von Büroflächen in Büro-Lagerflächen auf dem Grundstück Lilienthalstraße 14, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 916/5 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 „Im Industriegebiet Teil I“ wird zugestimmt.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

**TOP 11 Antrag auf Nutzungsänderung Hotel in Wohnungen sowie von Gastronomie u. Spielothek in Praxis mit Lager - Tektur: Praxislager in zusätzliche Praxisräume auf dem Grundstück Echinger Str. 23-25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1026/3 Gmkg. Neufahrn**

### **Sachverhalt:**

Mit Genehmigung vom 05.07.2023 wurde bereits einer Nutzungsänderung von Hotel in Wohnungen sowie von Gastronomie und Spielothek in Physiotherapie-Praxis auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1026/3 Gmkg. Neufahrn zugestimmt (auf Beschlussvorlage Bau/077/2023 wird verwiesen).

Der ursprünglich für die Praxis als Lagerfläche geplante Bereich im Erdgeschoss soll nun für zusätzliche Behandlungsräume bereitgestellt werden, weshalb eine entsprechende Tektur eingereicht wurde.

Durch die Änderung von Lagerfläche zu Praxisräumen sind 4 zusätzliche Pkw-Stellplätze erforderlich. Die somit insgesamt auf dem Grundstück nachzuweisenden 54 Stellplätze werden in der Tiefgarage (20 Stellplätze) und oberirdisch (34 Stellplätze) nachgewiesen. Der Nachweis von Fahrradabstellplätzen erhöht sich aufgrund der Tektur um 5 Abstellplätze. Die somit erforderlichen 35 Abstellplätze werden oberirdisch auf der Westseite des Grundstücks, teils durch ein Doppelstock-Fahrradparksystem nachgewiesen.

Einer Genehmigung steht nach Ansicht der Verwaltung nichts entgegen.

### **Diskussionsverlauf:**

2.Bgm. Eschlwech:

- braucht die Praxis keine Lagerflächen?

BAL Schöfer:

- das ist nicht Sache des Antrages

- vermutlich war die Bezeichnung „Lagerfläche“ als Notlösung gedacht für die Räumlichkeiten, die man nicht gebraucht hat

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung Hotel in Wohnungen sowie von Gastronomie u. Spielothek in Praxis mit Lager - Tektur: Praxislager in zusätzliche Praxisräume auf dem Grundstück Echinger Str. 23-25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1026/3 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmung:** Ja 11 Nein 0

### **TOP 12 Bekanntgaben**

Keine

### **TOP 13 Anfragen aus dem Gremium**

#### **TOP 13.1 Digitaler Bauantrag**

GR Rübenthal:

- es gibt aktuell noch eine Übergangsfrist, bei der die Bauanträge sowohl beim LRA als auch beim Bauamt eingereicht werden können
- wie läuft das aktuell in der Praxis?
- noch keinen Antrag gesehen, wo die Genehmigung seitens LRA bereits erteilt ist
- läuft schon vieles über das LRA?

BAL Schöfer:

- die Anträge gehen beim LRA ein und werden sofort digital ohne Prüfung an uns übermittelt
- die Verwaltung hat die Aufgabe die gemeindlichen Belange zu prüfen und die Rückmeldung an den zu übermitteln
- dies geschieht nicht auf direkten Weg, sondern über das LRA
- die fehlenden Unterlagen können nicht direkt eingefordert werden
- in der Praxis führt das zur Verzögerungen

#### **TOP 13.2 Fahrradstellplätze am Bahnhof**

GR Rübenthal:

- in Vergangenheit haben wir gesprochen, dass die neuen Fahrradstellplätze dann sinnvoll zu platzieren wären, wenn die Maßnahme abgeschlossen ist
- sind die Ständer da?
- im Haushalt ist die Summe für die Ständer noch da

Bgm. Heilmeier:

- diese Stellplätze werden zu 90% gefördert, nur die Bearbeitung der Förderanträge zieht sich in die Länge

GR Pflügler:

- seit mehreren Jahren schon in Bearbeitung

GR Rübenthal:

- die jetzigen Fahrradstellplätze sind schon ziemlich abgenutzt

Bgm. Heilmeier:

- hängt mit der ISEK Umsetzung zusammen

- langfristig definit die Maßnahme durchführen

Neufahrn, 30.09.2025

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Diana Lace

Protokollführung