

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 10.11.2025

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 10.11.2025.

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



GEMEINDE NEUFAHRN BEI FREISING

Niederschrift

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

<u>Sitzungsort:</u>	Sitzungssaal, Rathaus		
<u>am:</u>	Montag, den 10.11.2025		
<u>Beginn:</u>	18:02 Uhr	<u>Ende:</u>	19:02 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeier		
<u>Schriftführer:</u>	Diana Lace		

Anwesend:

Heilmeier, Franz	
Bandle, Frank	
Buschendorf, Christian	
Eckl, Franz	ab 18:12 Uhr
Eschlwech, Josef	
Heumann, Maximilian	
Iyibas, Ozan	
Meidinger, Christian	
Pflügler, Florian	
Nadler, Christian	Vertretung für Herrn Burghard Rübenthal
Meßner, Alexander (Geschäftsleitung)	
Schöfer, Michael (Bauamtsleiter)	
Weichwald, Simon (Verwaltung)	

Abwesend:

Aichinger, Christopher, Dr.	entschuldigt
Rübenthal, Burghard	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 22.09.2025 - öffentlicher Teil Vorz/051/2025
- 2) Einrichtung von zusätzlichen Tempo-30-Strecken GL/035/2025
- 3) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg 12, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2660/3 Gmkg. Neufahrn Bau/124/2025
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Grünlandweg 21, 85375 Neufahrn b.Freising, Fl.-Nr. 441/34 Gmkg. Neufahrn Bau/141/2025
- 5) Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Grünlandweg 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 441/35 Gmkg. Neufahrn Bau/142/2025
- 6) Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 773/12, Gmkg. Neufahrn Bau/144/2025
- 7) Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnungen in Studentenwohnheim mit ergänzender Vereinsnutzung auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn Bau/143/2025
- 8) Bekanntgaben
- 9) Anfragen aus dem Gremium

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:02 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 22.09.2025 - 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 22.09.2025 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 22.09.2025.

Abstimmung: Ja 8 Nein 0 1 Enthaltung GR Nadler

TOP 2 Einrichtung von zusätzlichen Tempo-30-Strecken

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 30. Juni dem Antrag zugestimmt, zu prüfen, inwieweit die jüngste Novellierung der Straßenverkehrsordnung (StVO) die Einführung zusätzlicher Straßenabschnitte mit Tempo-30 im Gemeindegebiet ermöglicht.

Gemäß § 8 Abs. 3, Nummer 3 Klammer 14 der GeschO der Gemeinde Neufahrn b.Freising liegt die Zuständigkeit für die Beratung und Entscheidung beim Fachausschuss.

In der Folge hat die Gemeindeverwaltung potenzielle Straßenabschnitte identifiziert und in Zusammenarbeit mit der Polizei Neufahrn hinsichtlich ihrer Eignung für eine Geschwindigkeitsreduzierung geprüft. Dabei lag das Hauptaugenmerk auf Straßen, die in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen und bisher keiner allgemeinen Geschwindigkeitsbegrenzung unterliegen.

- Galgenbachweg (Abschnitt zw. Bahnhofstraße und Kurt-Kittel-Ring)
- Schulwegquerung am Kurt-Kittel-Ring
- Massenhausen: Untere und Obere Hauptstraße
- Fürholzen: Lecherbergstraße

Galgenbachweg (Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Kurt-Kittel-Ring):

Derzeit gilt auf dem genannten Abschnitt des Galgenbachwegs eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Die Verwaltung empfiehlt eine Reduzierung auf 30 km/h, da es sich hierbei um einen stark frequentierten Schulweg handelt.

Auf Grundlage der novellierten StVO ist es nun möglich, auch auf Vorfahrtsstraßen streckenbezogen Tempo-30 anzuordnen, sofern besondere Umstände - wie die Nähe zu Schulen, wichtiger Schulweg oder Kindertageseinrichtungen – dies rechtfertigen. Somit sind in dem vorgeschlagenen Streckenabschnitt die Voraussetzungen für Tempo-30 gegeben.

Durch die Maßnahme würde die Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen deutlich erhöht, sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer. Die Maßnahme wird zudem von der Polizei Neufahrn mitgetragen.

Schulwegquerung am Kurt-Kittel-Ring:

Am südlichen Abschnitt des Kurt-Kittel-Rings – in der Kurve unmittelbar des Einzelhandels- und Schulstandorts– befindet sich eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel. Diese Querungsstelle wird täglich von einer großen Zahl an Fußgängerinnen und Fußgängern genutzt, insbesondere von Schulkindern aus den südlich gelegenen Wohngebieten, die auf dem Weg zum Schulzentrum (Oskar-Maria-Graf-Gymnasium und Jo-Mihaly-Mittelschule), zum Freizeitpark oder zu den angrenzenden Nahversorgern sind.

Die aktuelle zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Abschnitt beträgt 60 km/h. Besonders zu Schulbeginn in den frühen Morgenstunden sowie am frühen Nachmittag ist die Querung stark frequentiert. Die im vergangenen Jahr eingerichtete Fahrradzahlstation auf dem angrenzenden Geh- und Radweg bestätigt ebenfalls eine hohe Nutzung der Schulwegquerung.

Aus der Bürgerschaft wurde mehrfach angeregt, den Schutz querender Personen – insbesondere von Kindern – an dieser sensiblen Stelle zu verbessern. Auch die vorhandene Mittelinsel ist relativ schmal.

Ein verkehrsrechtliches Eingreifen durch die Gemeinde ist in der aktuellen Situation jedoch nicht möglich, da sich der betreffende Straßenabschnitt außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet. Für solche außerörtlichen Bereiche stehen der Gemeinde keine geeigneten rechtlichen Instrumente zur Anordnung von Tempo-30.

Eine mögliche Lösung besteht darin, das Ortsschild auf Grundlage der zusammenhängenden Bebauung (Einzelhandel und Mittelschule) zu versetzen. In der Zwischenzeit wurde sowohl in Abstimmung mit der Polizei als auch mit dem Landratsamt Freising diese Maßnahme besprochen. Beide Behörden würden einem Versetzen der Ortstafel zustimmen, denn es besteht für diesen Bereich ein funktionaler und städtebaulicher Bauungszusammenhang. Es ist eine klare Trennung zwischen geschlossener Ortschaft und freier Strecke erkennbar. Sowohl der vom Kurt-Kittel-Ring ausgehend erschlossene Parkplatz des Einzelhandelsstandorts als auch der stark frequentierte Querungsbereich weisen einen innerörtlichen Charakter auf. Die aktuelle Position des Schildes bildet somit nicht den tatsächlichen Siedlungscharakter ab.

Durch die neue Positionierung der Ortstafel befände sich schließlich auch der Querungsbereich innerorts. Somit kann mittels der StVO-Novellierung dort mit der Begründung eines stark frequentierten Schulwegs Tempo-30 angeordnet werden.

Massenhausen (Unter und Obere Hauptstraße):

Im Rahmen der Bewertung potenzieller Straßenabschnitte für eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit wurde auch die Hauptverkehrsachse in Massenhausen, bestehend aus der Unteren und Oberen Hauptstraße, betrachtet. Derzeit gilt dort eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Eine besondere Herausforderung stellt in diesem Bereich das Fehlen durchgängiger Gehwege dar. Fußgänger, insbesondere Schulkinder und Fahrgäste des öffentlichen Nahverkehrs, bewegen sich teils direkt auf der Fahrbahn oder warten unmittelbar am Fahrbahnrand auf den Bus. Dies kann zu einem erhöhten Gefährdungspotenzial führen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird vorgeschlagen, sowohl die Untere als auch die Obere Hauptstraße als Tempo-30-Strecken auszuweisen. Die Voraussetzungen hierfür sind nach aktueller Rechtslage gegeben.

Die Freisinger Straße, welche eine übergeordnete Verkehrsverbindung darstellt, ist von dieser Maßnahme nicht betroffen; dort bleibt die zulässige Höchstgeschwindigkeit unverändert bei 50 km/h.

Fürholzen Lecherbergstraße:

Die Lecherbergstraße in Fürholzen ist derzeit mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgewiesen. Der Straßenabschnitt ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Wohnnutzung sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird empfohlen, die Lecherbergstraße als Tempo-30-Zone auszuweisen. Die rechtlichen Voraussetzungen dafür sind erfüllt

Diskussionsverlauf:

Herr Weichwald stellt den Sachverhalt vor.

GR Pflügler (Mobilitätsbeauftragte):

- lobt den Antrag von SPD
- evtl. noch zusätzlich einen Zebrastreifen am Kurt-Kittel-Ring im Beschluss aufnehmen
- in Massenhausen ist die Freisinger Straße besonders kritisch, da sollte die Geschwindigkeit reduziert werden, da die Straße von vielen Fußgängern, Schul- Kindergarten Kinder überquert wird

BGM Heilmeier:

- Zebra Streifen eher nicht als Zusatz, da dieser nur „gefühlte“ Sicherheit bietet
- befürwortet die Aufnahme der Tempo Reduzierung in der Freisinger Straße, sofern diese die rechtlichen Voraussetzungen erfüllt

GR Heumann:

- wie ist der Prozess bei den Straßen, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde sind?

Weichwald (Verwaltung):

- man muss an das staatliche Bauamt herantreten
- wobei die Echinger Str., Grünecker Str. Ortsdurchgangsstraße sind, da ist das schwierig

3.Bgm. Iyibas:

- schlägt vor, die Tempo Reduzierung am Kurt-Kittel-Ring zusätzlich mit zeitlicher Einschränkung auszuweisen (z.B. Tempo 30 von 07:00 - 17:00 Uhr)

BGM Heilmeier:

- zeitliche Steuerung sieht eher weniger effektiv

GR Pflügler:

- gerade in Abendstunden ist das Tempolimit wichtig, weil Fahrradfahrer schlecht sichtbar sind

GR Meidinger:

- zeitliche Begrenzung ist schwierig, weil in Umgebung andere Einrichtungen, wie TSV, Mini-golf u.a. Freizeitmöglichkeiten sind, die fast rund um die Uhr offen sind

Beschluss:

- 1) Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Galgenbachweg (im Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und Kurt-Kittel-Ring) auf 30 km/h zu reduzieren.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

- 2) Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, das Ortseingangs- bzw. -ausgangsschild zu versetzen, sodass sich die stark frequentierte Querungsstelle am Kurt-Kittel-Ring innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet. Dadurch soll im Weiteren die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

- 3) Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, die zulässige Höchstgeschwindigkeit in der Oberen sowie Unteren Hauptstraße in Massenhausen auf 30 km/h zu reduzieren.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

- 4) Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, die Lecherbergstraße in Fürholzen als Tempo-30-Zone auszuweisen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

- 5) Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt, die Freisinger Straße in Massenhausen, bzw. Teile davon als Tempo-30-Zone auszuweisen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg 12, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2660/3 Gmkg. Neufahrn

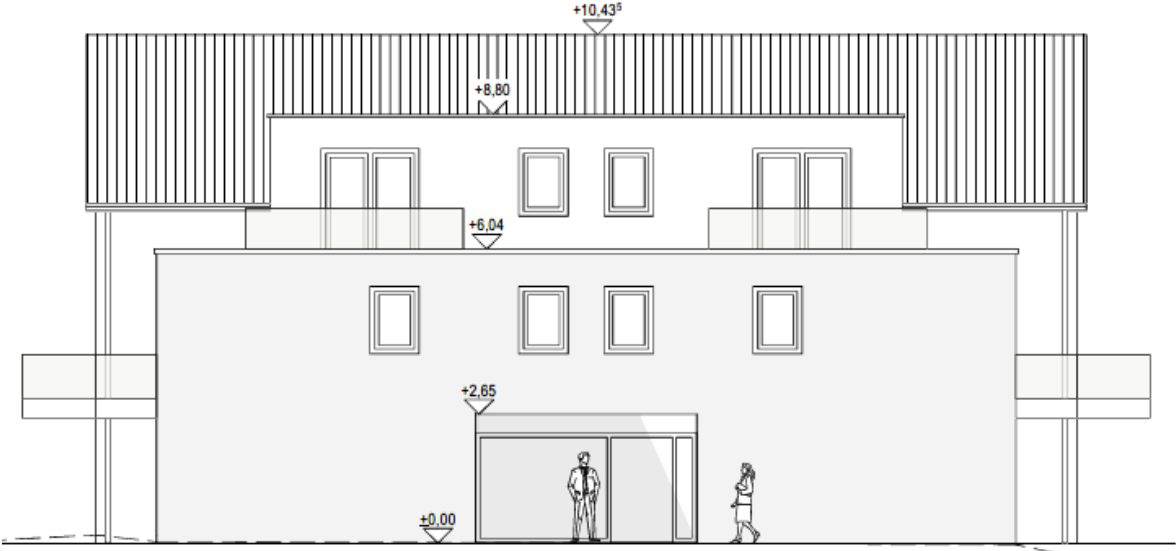
Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Isarweg 12 in Mintraching, Fl.-Nr. 2660/3 Gmkg. Neufahrn ist anstelle des bisherigen Einfamilienhauses die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geplant.

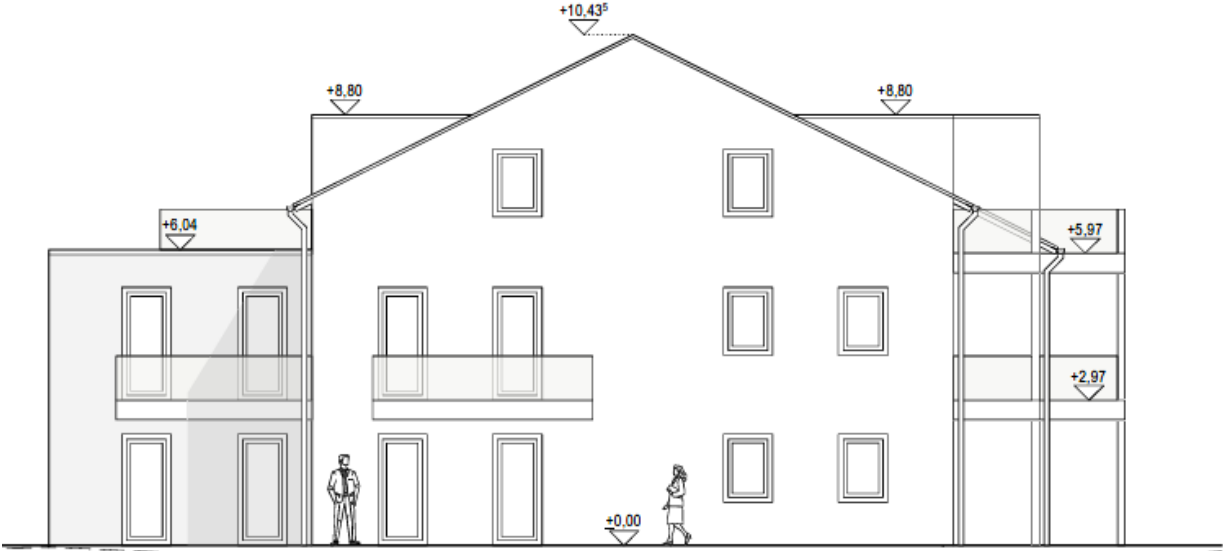
2023 wurde für das gleiche Grundstück bereits ein Vorbescheid mit demselben Titel genehmigt (Vorlage Bau/119/2023). Dieser ist jedoch für die Beurteilung des vorliegenden Antrags aufgrund der gänzlich anderen Gebäudeplanung nicht mehr relevant.

Angedacht ist nun ein Gebäude mit einer Grundfläche von 20,11m x 20,26m und einer Geschossigkeit von E+1+D. Die Größen der 22 Wohneinheiten liegen zwischen 27,12qm und 43,28qm.

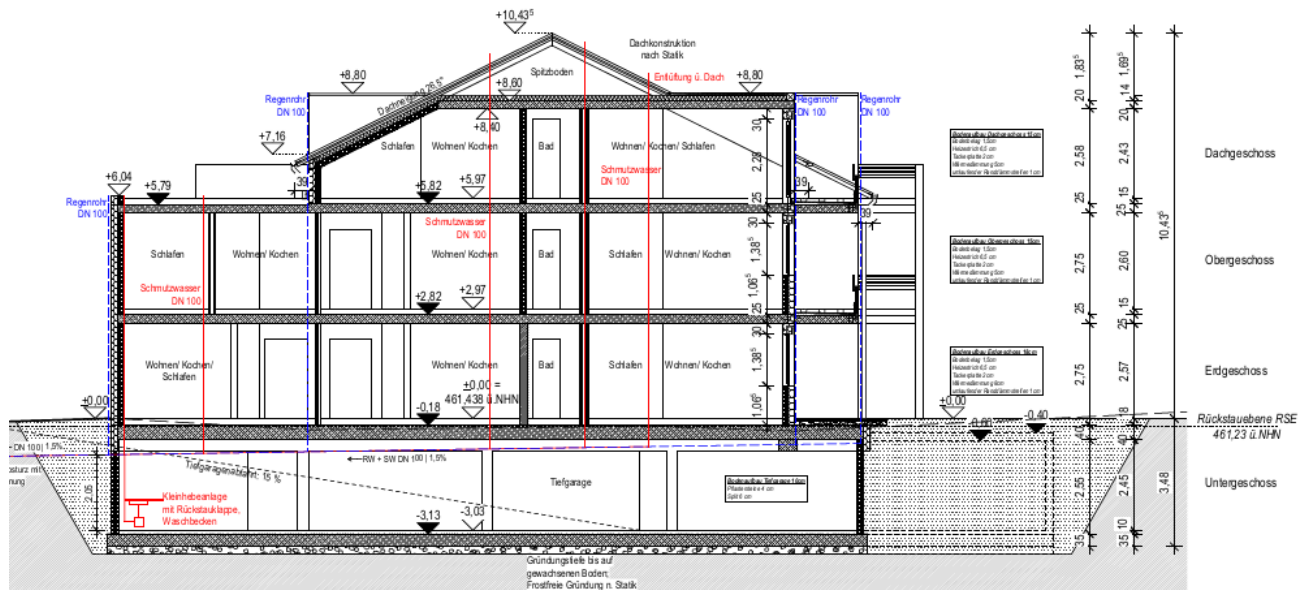
Eingefügt sind im Folgenden die Ansichten Nord (Straßenansicht) und West sowie ein Schnitt:



Norden



Westen



Das Grundstück liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist.

Die geplante Versiegelung des Grundstücks ist ausgesprochen hoch. Da jedoch in der Umgebung teilweise bereits stark versiegelte Grundstücke vorhanden sind erscheint eine Einfügung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als gegeben. Auch bezüglich der Nutzungsart und der Bauweise bestehen baurechtlich keine Bedenken.

Die erforderlichen 22 Stellplätze sowie 26 Fahrradabstellplätze werden teils oberirdisch, teils in der Tiefgarage nachgewiesen. Der Kinderspielplatz soll auf der Südseite des Grundstücks errichtet werden.

Diskussionsverlauf:

GR Meidinger:

- wir werden dem Beschluss zustimmen, aber zwei Anmerkungen:
- es entsteht eine starke Versiegelung der Flächen
- die Formulierung „Mehrfamilienhaus“, in dem die Wohneinheiten lediglich 27 - 41 m² Wohnfläche haben, ist problematisch

BGM Heilmeier:

- baurechtlich nichts einzuwenden

GR Pflügler:

- ist da eine gewisse Begrünung mit großen Bäumen möglich?

BAL Schöfer:

- Tiefgarage über das Gebäude hinaus, natürlich führt diese zur hohen Versiegelung
- die Begrünung wird eher sehr überschaubar sein

2.BGM Eschlwech:

- mit dem Beschluss wird ein Präzedenzfall geschaffen
- rund um sind dort Einfamilienhäuser

- beanstandet die Formulierungen im Sachverhalt: „soll Kinderspielplatz gebaut werden“ wahrscheinlich wird es zur Ablöse kommen, auch anstatt - „familienfreundlich“ sollte die Benennung „Studentenwohnung“ heißen
- ist aber klar, dass baurechtlich wir nichts dagegen machen können

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Isarweg 12, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 2660/3 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Grünlandweg 21, 85375 Neufahrn b.Freising, Fl.-Nr. 441/34 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Zur Genehmigung wurden zwei Anträge auf Baugenehmigung für die Grundstücke Grünlandweg 19 und 21 in Neufahrn zur Errichtung von Dachgauben eingereicht. Die beiden Grundstücke sind derzeit mit jeweils einer Doppelhaushälfte (E+1+D) bebaut. Durch die geplante Errichtung von Dachgauben, die sich grenzständig berühren, soll der Wohnraum im jeweiligen Dachgeschoss erweitert werden.

Eingefügt ist der Lageplan mit der Bestandsbebauung:

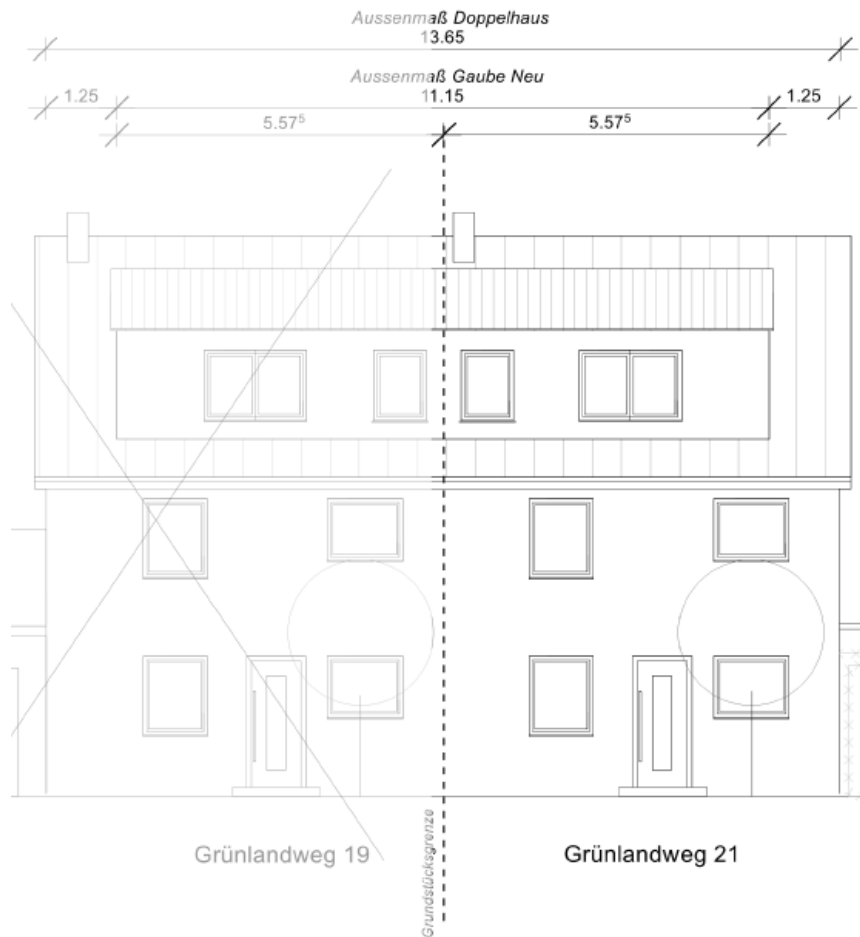


In dieser Vorlage soll zunächst das westliche Grundstück, Grünlandweg 21 in Neufahrn (Fl.-

Nr. 441/34 Gmkg. Neufahrn) behandelt werden, für welches neben der Errichtung von Dach-
gauben auch der Abriss und Neubau der grenzständigen Garage beantragt wird.

Eingefügt sind die Ansichten Nord und Süd sowie der Schnitt der Planung:

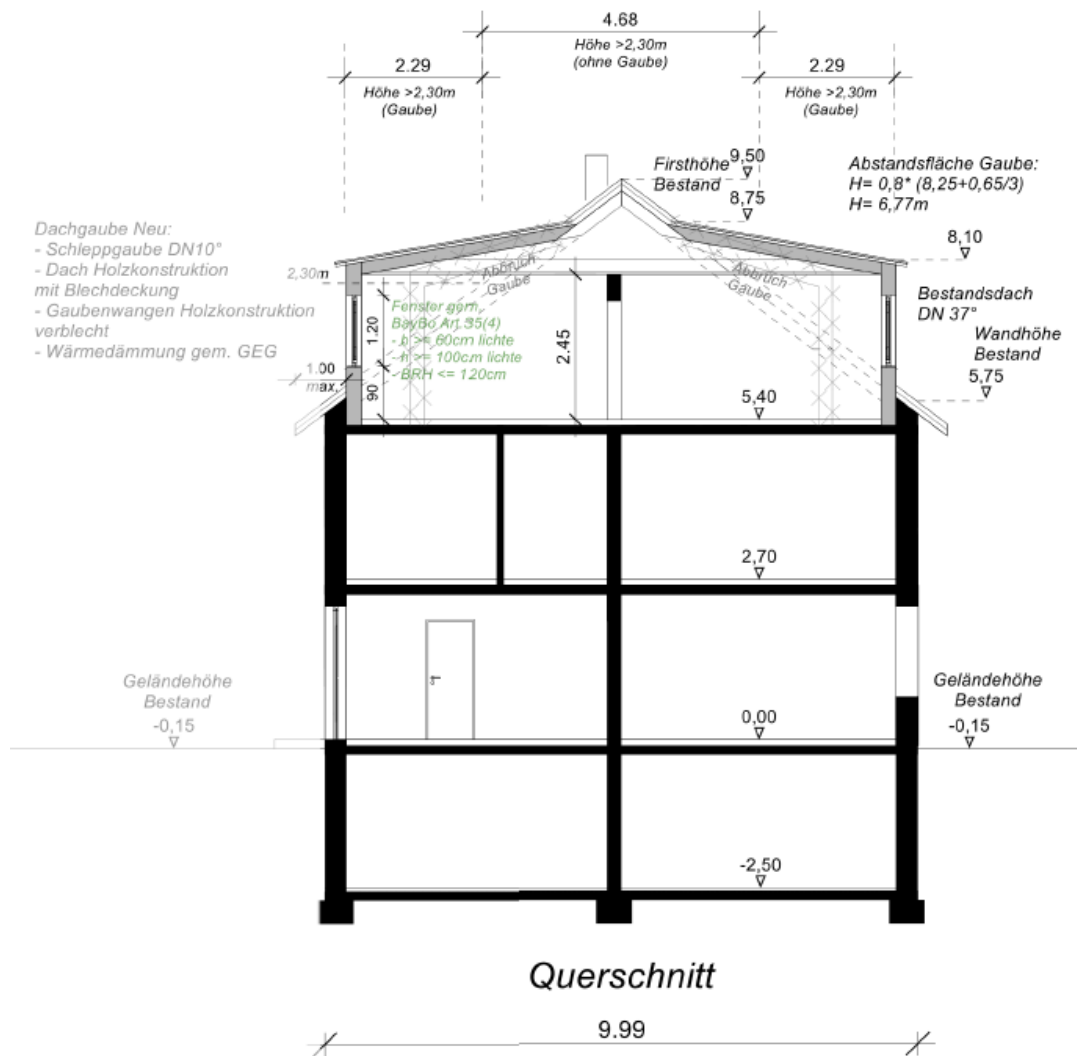
Ansicht Nord:



Ansicht Süd:



Schnitt:



Das Grundstück liegt im Bereich des seit 27.02.1969 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neufahrn Nord-West I“. Da das Bauvorhaben den darin enthaltenen Festsetzungen in mehreren Punkten widerspricht, wurden die nachfolgenden Anträge auf Befreiung gestellt:

1. Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen GFZ

Es wird eine Befreiung von der Festsetzung A Bebauung „Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend i.V.m. Dachausbau unzulässig“ beantragt, da durch die beidseitigen Dachgauben ein drittes Vollgeschoss entsteht. Des Weiteren soll die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 um 0,06 auf 0,76 überschritten werden.

Begründung: Die Dachgauben sollen das Dachgeschoss besser nutzbar machen und so die gesteigerten Platz- und Raumbedürfnisse innerhalb der Familie decken.

Seit der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2025 im Zuge des sogenannten Mobilisierungsgesetzes zur Schaffung von Wohnraum, ist der Dachgeschossausbau einschließlich der Errichtung von Dachgauben auch möglich, wenn ein Bebauungsplan dies bislang für unzulässig erklärt hat. Insofern ist den Dachgauben grundsätzlich zuzustimmen. Hinzu kommt, dass Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Gauben bereits überwiegend im Plangebiet vorhanden sind. Aufgrund der Größe der geplanten Gauben entsteht allerdings ein drittes Vollgeschoss (VG) für dessen Umsetzung auch weiterhin eine Befreiung benötigt wird. Ein vergleichbares Gebäude mit 3 VG und einer GFZ von 0,76 ist bisher im Plangebiet nicht vorhanden, sodass bei einer Zustimmung ein Präzedenzfall geschaffen würde. Da aber, wie begründet, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, erscheint das Festhalten an der Zweigeschossigkeit nicht mehr zeitgemäß. Da der östliche Nachbar (2. DHH) profilgleich erweitern möchte und somit eine optische Einheit entstehen wird, spricht auch städtebaulich nichts dagegen. Selbiges gilt für die Überschreitung der GFZ.

2. Befreiung von der festgesetzten GRZ, der festgesetzten Baulinie sowie der Baugrenzen für Garagen, sowie der für Garagen festgesetzten Dachform „Pulldach“

Es wird eine Befreiung von der textlichen Festsetzung 3.1 Maß der baulichen Nutzung „zulässige Grundflächenzahl (GRZ) $\leq 0,4$ “ beantragt, da diese aufgrund der Vergrößerung der Garage um 0,07 überschritten wird. Des Weiteren wird eine Befreiung von der zeichnerischen Festsetzung „Baulinie sowie Baugrenze“ benötigt, da sowohl die nördliche Baulinie als auch die südliche Baugrenze überschritten werden soll. Statt eines Pulldaches ist ein Flachdach geplant, hierfür ist ebenfalls eine Befreiung erforderlich.

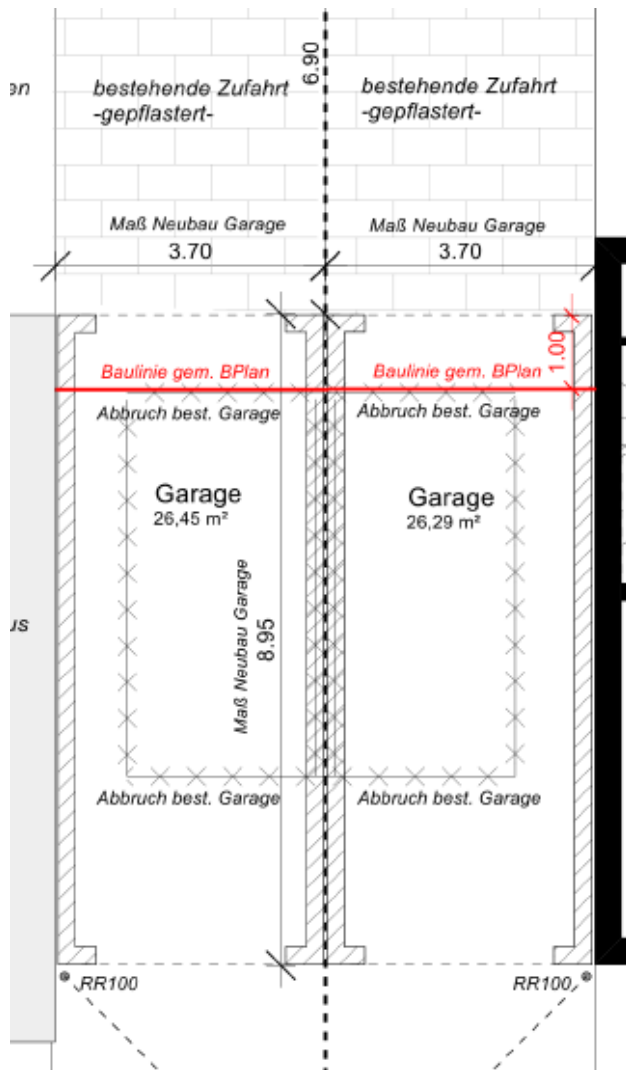
Eingefügt ist ein Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neufahrn Nord-West I“, es handelt sich um die Baufeld-Nr. 21:



Die Grenzen der Garage sollen sich künftig an den Linienfortführungen der Wohnhäuser orientieren (die nördliche Baulinie in Verlängerung des Wohnhauses Baufeld-Nr. 23, die südlich Baugrenze in Verlängerung des Wohnhauses Baufeld-Nr. 21).

Da zwischenzeitlich von der westlichen Nachbarin ein Antrag für die Errichtung einer profilgleichen Garage eingegangen ist, scheinen auch die Befreiungen städtebaulich vertretbar.

Im Folgenden ist der Grundriss der Garage eingefügt:



Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben sowie Abbruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Grünlandweg 21, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 441/34 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Neufahrn Nord-West I“ wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Grünlandweg 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 441/35 Gmkg. Neufahrn

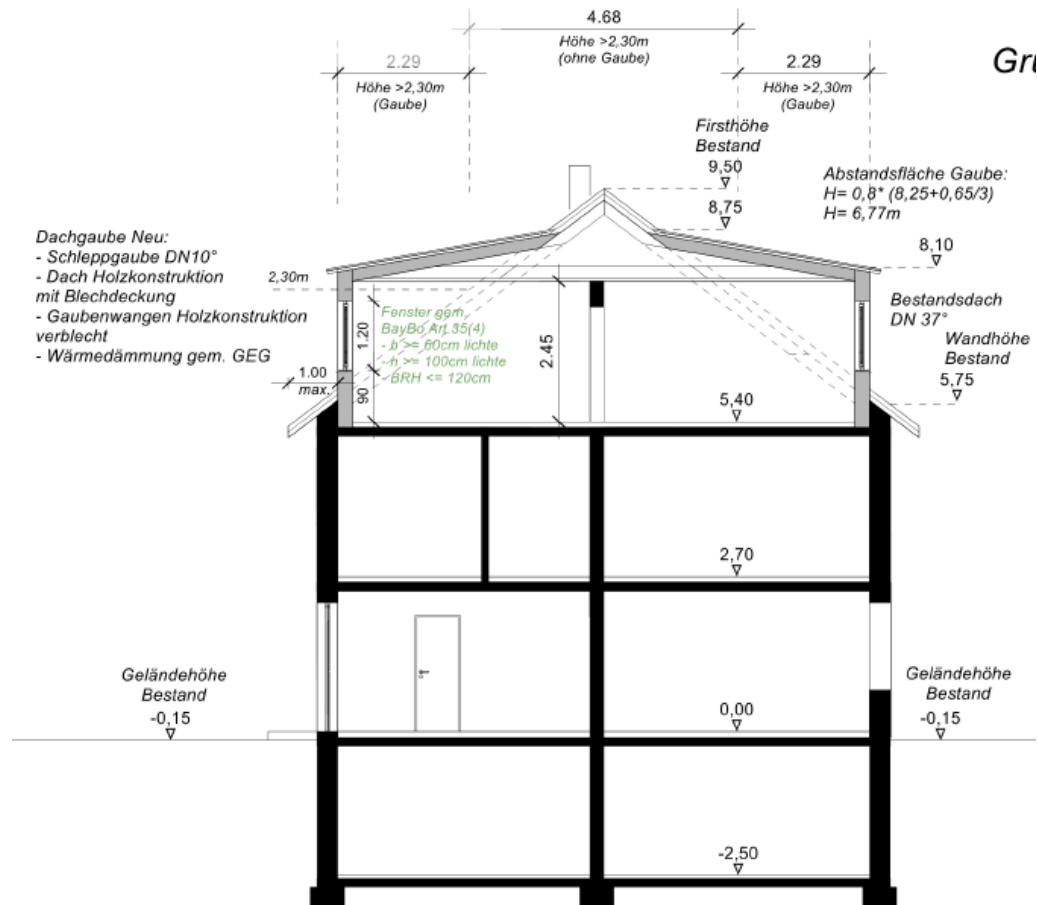
Sachverhalt:

Auf die vorangegangene Vorlage (TOP Ö4 - Bau/141/2025) zum Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte sowie Ab-

bruch und Neubau einer Garage auf dem Grundstück Grünlandweg 21, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 441/34 Gmkg. Neufahrn wird Bezug genommen.

Mit dieser Vorlage wird die profilgleiche Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Grünlandweg 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 441/35 Gmkg. Neufahrn behandelt.

Eingefügt ist im Folgenden der Schnitt:



Das Grundstück liegt ebenfalls im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neufahrn Nord-West 1“ und widerspricht darin enthaltenen Festsetzungen.

Folgender Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen GFZ wurde gestellt:

Befreiung von der Festsetzung A Bebauung „Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend i.V.m. Dachausbau unzulässig“, da durch die beidseitigen Dachgauben ein drittes Vollgeschoss entsteht. Des Weiteren soll die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 um 0,06 auf 0,76 überschritten werden.

Begründung: Die Dachgauben sollen das Dachgeschoss besser nutzbar machen und so die gesteigerten Platz- und Raumbedürfnisse innerhalb der Familie decken.

Seit der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.01.2025 im Zuge des sogenannten Mobilisierungsgesetzes zur Schaffung von Wohnraum, ist der Dachgeschossausbau einschließlich der Errichtung von Dachgauben auch möglich, wenn ein Bebauungsplan dies bislang für unzulässig erklärt hat. Insofern ist den Dachgauben grundsätzlich zuzustimmen.

Hinzu kommt, dass Dachgeschossausbauten und die Errichtung von Gauben bereits überwiegend im Plangebiet vorhanden sind. Aufgrund der Größe der geplanten Gauben entsteht allerdings ein drittes Vollgeschoss (VG) für dessen Umsetzung auch weiterhin eine Befreiung benötigt wird. Ein vergleichbares Gebäude mit 3 VG und einer GFZ von 0,76 ist bisher im Plangebiet nicht vorhanden, sodass bei einer Zustimmung ein Präzedenzfall geschaffen würde. Da aber, wie begründet, zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, erscheint das Festhalten an der Zweigeschossigkeit nicht mehr zeitgemäß. Da der östliche Nachbar (2. DHH) profilgleich erweitern möchte und somit eine optische Einheit entstehen wird, spricht städtebaulich nichts dagegen. Selbiges gilt für die Überschreitung der GFZ.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Dachgauben an einer bestehenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Grünlandweg 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 441/35 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 1 „Neufahrn Nord-West I“ wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 773/12, Gmkg. Neufahrn

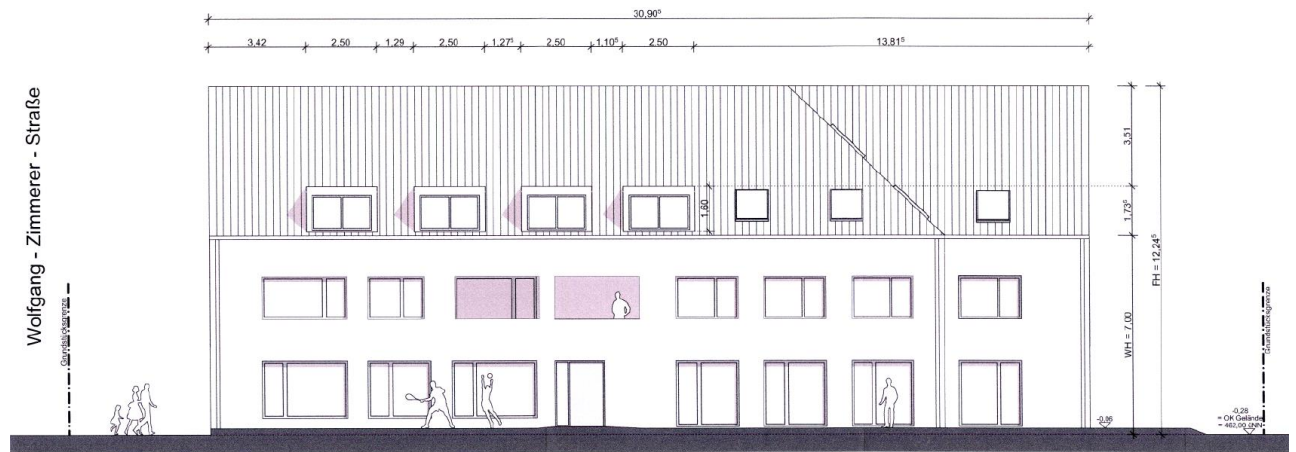
Sachverhalt:

Für die Genehmigung vom 24.11.2020 zum Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn b.Freising, Fl.-Nr. 773/12 Gmkg. Neufahrn wird eine Verlängerung beantragt. Dem Vorhaben erteilte der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität am 20.07.2020 sein einstimmiges Einvernehmen. Auf die Beschlussvorlage Bau/097/2020 wird verwiesen.

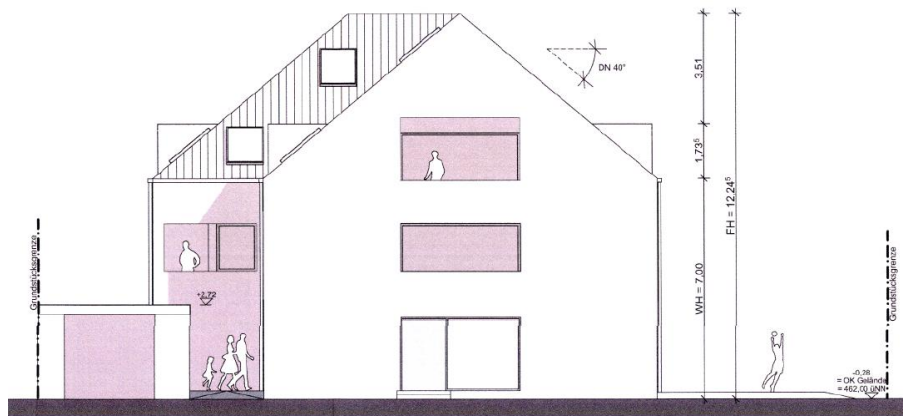
Der ehemalige Bauherr PRIMUS Concept Grundbesitz Neufahrn GmbH & Co. KG hat das Vorhaben zwischenzeitlich an die Freisinger Bank eG übertragen. Der Baubeginn erfolgte 2022. Das Gebäude wurde aber bis heute nicht fertiggestellt.

Die Ansichten Süd und West sowie der Schnitt sind im Folgenden eingefügt:

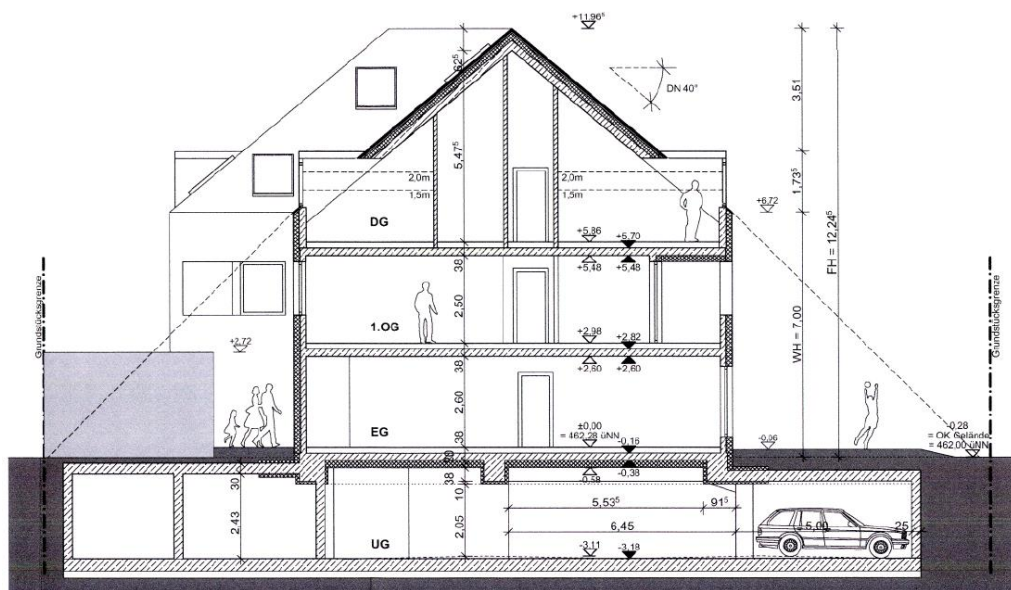
Süd:



West:



Schnitt:



Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Bereich des seit 14.01.2021 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 129 „Misch- und Wohngebiet entlang der Wolfgang-Zimmerer-Straße“, dessen Festsetzungen das Vorhaben nach wie vor entspricht.

Gemäß D Hinweise 1 des Bebauungsplans gelten die gemeindlichen Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Neufahrn in der jeweils gültigen Satzung.

Die seinerzeit erforderliche Abweichung von der damaligen Stellplatzsatzung wegen Überschreitung der zulässigen Anzahl an Stellplätzen, die unmittelbar von öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen sind, ist unter Zugrundelegung der neuen, seit 04.09.2025 rechtskräftigen Stellplatzsatzung hinfällig.

Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie ein Spielplatz werden in der erforderlichen Größe und Anzahl auf dem Grundstück nachgewiesen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau eines Wohn- und Gewerbegebäudes mit Tiefgarage auf dem Grundstück Wolfgang-Zimmerer-Straße 4, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 773/12, Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnungen in Studentenwohnheim mit ergänzender Vereinsnutzung auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn wird die Nutzungsänderung von Wohnungen in ein Studentenwohnheim mit ergänzender Vereinsnutzung beantragt.

Bereits 1996 erhielt der Antragsteller eine Genehmigung zur Nutzungsänderung des vorhandenen Gebäudes zu einer Gebets- und Kulturstätte, die im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss zudem Wohnungen zur Vermietung beinhaltet. Diese sollen nun mit dem vorliegenden Antrag in ein Wohnheim für bis zu 28 Studenten umgenutzt werden.

Geplant sind sechs 4-Bett-Zimmer, eine kleine Wohneinheit für Personal sowie Aufenthaltsräume und Bereiche zum Lernen. Die Aufteilung des Erdgeschosses wird etwas verändert, soll jedoch weiterhin als Gebets- und Kulturstätte dienen.

Die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn stellt hier ein MD (Dörfliches Mischgebiet) dar und weist der Fläche damit dorfgbietstypische Nutzungsfunktionen zu. Auch vor Ort ist das Umfeld als von dorfgbietstypischen Baukörpern und Nutzungen zu beurteilen. Planungsrechtliche Gründe die gegen die Art der Nutzung als Studentenwohnheim sprechen, sind nicht zu erkennen. Die Betriebsbeschreibung ist der Vorlage angefügt.

Sowohl die nach der neuen Stellplatzsatzung erforderlichen 10 Stellplätze für PKW als auch die 10 Fahrradabstellplätze können grundsätzlich auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Der entsprechende Nachweis lag bis zur Ladung noch nicht vollständig vor, soll aber bis zur Sitzung nachgereicht werden.

Diskussionsverlauf:

2.BGM Eschlwech:

- baurechtlich können wir nichts machen
- er wird aber dem Antrag nicht zustimmen. Aus zwei Gründen:
- die Baumaßnahme sehr fortgeschritten ist und der Bauantrag erst nachträglich gestellt wurde
- es handelt sich um ein Studentenwohnheim für Männer und diese Entwicklung entspricht nicht dem Verständnis für Geschlechts- und Chancengleichheit unserer Kultur

BGM Heilmeier:

- da es keine baurechtlichen Gründe gibt, diesen Antrag abzulehnen, wird das LRA uns diesen wieder zurückspielen

3.BGM Iyibas:

- mit der Ablehnung, auch wenn das LRA das Einvernehmen erteilt, haben wir ein Statement gesetzt

GR Meidinger:

- wo sollen die Studenten studieren?
- finden dort auch Vorlesungen statt?

BGM Heilmeier:

- anhand der Betriebsbeschreibung sollen da Studenten, die in den Münchner Hochschulen studieren, untergebracht werden

BAL Schöfer:

- es handelt sich aktuell um einen Schwarzbau
- im Ersten Stockwerk Räume fürs Lernen vorgeschlagen
- im Dachgeschoss sind Gemeinschaftsschlafräume und WC Anlage angedacht

GR Eckl:

- die Aufteilung kommt komisch vor

GR Bandle:

- stimmt 2.BGM Eschlwech zu
- wir sollten ein Statement setzen

GR Heumann:

- können wir mit der heutigen Ablehnung was bewirken? z.B. ein Hinweis dem LRA geben

BAL Schöfer:

- kurze Darstellung macht schon einen Unterschied

3. BGM Iyibas:

- sind wir als Gremium an Fristen gebunden?

BAL Schöfer:

- die Entscheidung muss innerhalb von zwei Monaten getroffen werden, ansonsten gilt dies als Zustimmung
- im aktuellen Fall haben wir keine Möglichkeit bis zur nächsten BUMA mit dem Beschluss zu warten

BGM Heilmeier:

- mit diesem Statement durch eine Ablehnung können wir ggf. bewirken, dass die Thematik auch aus einem anderen Blickwinkel behandelt und geprüft wird

GL Meßner:

- weist darauf hin, dass das Gremium das Einvernehmen nur aus planungsrechtlichen Gründen nicht erteilen darf und stellt hierzu die rechtlichen Rahmenbedingungen und Regelungen ausführlich da

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnungen in Studentenwohnheim mit ergänzender Vereinsnutzung auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 0 Nein 10 abgelehnt

TOP 8 Bekanntgaben

Keine

TOP 9 Anfragen aus dem Gremium

Keine

Neufahrn, 19.11.2025

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Diana Lace

Protokollführung