

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 08.12.2025

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom **08.12.2025**.

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 08.12.2025		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:21 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Bandle, Frank
Buschendorf, Christian
Eckl, Franz
Eschlwech, Josef
Heumann, Maximilian
Iyibas, Ozan
Meidinger, Christian
Rübenthal, Burghard
Seidenberger, Thomas
Meßner, Alexander (Geschäftsleitung)
Ostertag-Hill, Gabriele (Verwaltung)
Schöfer, Michael (Bauamtsleitung)

Vertretung für GR Manhart

Abwesend:

Aichinger, Christopher, Dr.
Pflügler, Florian
Manhart, Norbert

entschuldigt
entschuldigt
Vertretung für GR Dr. Christopher Aichinger
entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1) Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 10.11.2025 - öffentlicher Teil Vorz/060/2025
- 2) Beschlussfassung über die Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO) GL/051/2025
- 3) Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes für das Bauvorhaben Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 23a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 95/3, 96, 97/1 Gem. Neufahrn Bau/174/2025
- 4) Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung Bestandsgebäude von Beherbergung zu Wohnen, Teilabbruch und Erweiterung Neubau Wohngebäude auf den Grundstücken Dietersheimer Straße 58, 85375 Neufahrn; Fl.-Nrn. 1104/1 und 1104/3 Gmkg. Neufahrn Bau/115/2025/1
- 5) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1956/4 Gmkg, Neufahrn Bau/155/2025
- 6) Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Dreispänners und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Albert-Schweitzer-Straße 9, 85375 Neufahrn mit der Fl.Nr. 271 Gmkg. Neufahrn Bau/166/2025
- 7) Bekanntgaben
- 8) Anfragen aus dem Gremium
- 8.1) Aufhebung Beschluss Fläche Penny Markt
- 8.2) Instandhaltungsmaßnahmen Massenhausen

1. Bürgermeister Heilmeier eröffnete um 18:00 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 10.11.2025 - 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 10.11.2025 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 10.11.2025.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 2 Beschlussfassung über die Bekanntgabe von in nichtöffentlicher Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität gefasster Beschlüsse (Art. 52 Abs. 3 GO)

Sachverhalt:

Dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität werden Beschlüsse aus den vergangenen nicht-öffentlichen Sitzungen des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität im Zeitraum Januar 2025 bis einschließlich November 2025 vorgelegt. Die Gründe für die Nicht-öffentlichkeit sind entfallen. Die Beschlüsse sollen öffentlich bekannt gemacht werden.

Das Abstimmungsergebnis wird nicht aufgezeigt. Ebenso sind bei Vergaben die Auftragssummen nicht bekanntzugeben.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt die in der Anlage zur Beschlussfassung aufgeführten nicht-öffentlichen Beschlüsse in geeigneter Form öffentlich bekannt zu machen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes für das Bauvorhaben Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 23a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 95/3, 96, 97/1 Gem. Neufahrn

Sachverhalt:

Zum bereits genehmigten Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses“, Dietersheimer Straße 23 a, Neufahrn, wird im Nachgang ein Antrag auf Ablöse für einen Stellplatz gestellt. Die Behandlung des Antrages auf Baugenehmigung fand am 22.09.2025 im Ausschuss für Bau- Umwelt und Mobilität statt (Vorlage bau/115/2025/1). Auf die Vorlage wird verwiesen.

Laut Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn sind für das Bauvorhaben 20 Stellplätze nachzuweisen. Durch einen geplanten Verkauf einer Teilfläche des Baugrundstücks Fl.-Nr. 96 Gem. Neufahrn können oberirdisch jedoch nur noch 6 Stellplätze hergestellt werden, zuvor waren es 8 Stellplätze. Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung wird daher zusätzlich zu den bislang 12 Stellplätze in der Tiefgarage ein weiterer Stellplatz hergestellt. Insgesamt können somit 19 Stellplätze nachgewiesen werden. Für den fehlenden 20 Stellplatz wird eine Ablöse beantragt.

Der geplante Grundstückskauf ist der Gemeinde bekannt. Da es sich bei der künftigen Nutzung der zum Verkauf geplanten Grundstücksfläche um eine öffentliche Nutzung handeln soll, liegt die Zustimmung zur Ablöse im öffentlichen Interesse und wird seitens der Verwaltung befürwortet.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau- Umwelt und Mobilität stimmt den Antrag auf Ablöse eines Kfz-Stellplatzes zum genehmigten Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ auf dem Grundstück Dietersheimer Str. 23a, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 95/3, 96, 97/1 Gem. Neufahrn zu und beauftragt die Verwaltung eine Ablösevereinbarung mit dem Antragsteller zu schließen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zur Umnutzung Bestandsgebäude von Beherbergung zu Wohnen, Teilabbruch und Erweiterung Neubau Wohngebäude auf den Grundstücken Dietersheimer Straße 58, 85375 Neufahrn; 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. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität am 22.09.2025 vorgelegt und aus bereits erläuterten Gründen abgelehnt (auf die Vorlage Bau/115/2025 wird verwiesen). Zwischenzeitlich wurden neue Unterlagen eingereicht, weshalb der Antrag erneut zu behandeln ist.

Der bislang problematische Spielplatznachweis kann nun erbracht werden. Er erfolgt über drei separate Flächen. Der größte Bereich mit rund 102m² verbleibt im Innenhof. Er weist nun einen größeren Abstand zu Aufenthaltsräumen auf und wird mit einer Hecke eingegrünt. Zwei weitere Flächen mit je 51m² werden auf der Nord- sowie auf der Ostseite errichtet. Die erforderlichen Spielgeräte werden nachgewiesen. Ebenso wurde der zeichnerische Nachweis der Fahrradstellplätze ordnungsgemäß korrigiert.

Die lichte Breite mancher Stellplätze in der 1991 errichteten Tiefgarage betragen 2,37m und erfüllen somit nicht mehr die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn, weshalb ein entsprechender Antrag auf Abweichung gestellt wurde. Aufgrund der bestehenden Tragstruktur sind Verbreiterungen nicht möglich. Da es sich um eine Bestandsbebauung handelt und die Stellplätze trotzdem genutzt werden können, spricht nach Ansicht der Verwaltung nichts gegen die Zustimmung zur Abweichung.

Seitens der Verwaltung wird die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens somit nun als gegeben angesehen.

Diskussionsverlauf:

2. Bgm. Eschlwech:

- sind 2,37 m lichte Breite bei den Stellplätzen nicht mehr zeitgemäß
- verringern sich damit die Stellplätze?

BAL Schöfer:

- nach unserer Stellplatzsatzung wären 2,4 m pro Stellplatz nachzuweisen
- durch die konstruktiven Gegebenheiten waren sie nur 2,37 m
- Bestandschutz greift hier
- baulich nicht abänderbar
- Antrag auf Befreiung erforderlich

GR Seidenberger:

- welche Wohnungsgrößen bzw. Anzahl an Wohnungen entstehen nach dem Umbau?

BAL Schöfer:

- Wohnungsmix mit unterschiedlich großen Wohneinheiten
- genauere Aufstellung wird dem Protokoll beigefügt

Anmerkung der Verwaltung:

In der Sitzung am 22.09.2025 wurde diese Baugenehmigung bereits behandelt.

Hier wurde im Sachverhalt die Wohnungsgrößen bzw. Anzahl der Wohnung wie folgt angegeben:

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.

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 der Dietersheimer Straße 58, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 1104/1 und 1104/3 Gmkg. Neufahrn, das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

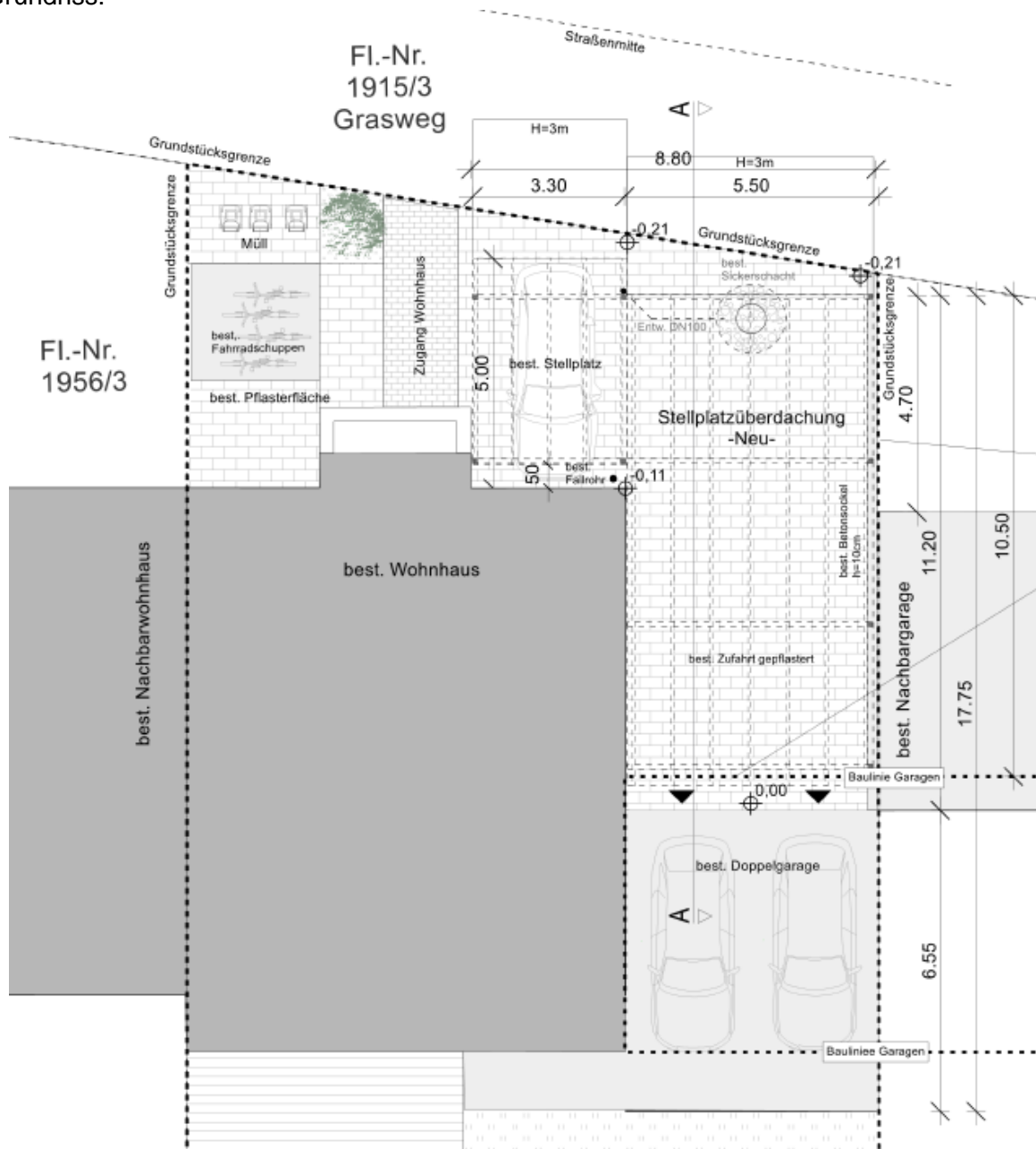
TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1956/4 Gmkg, Neufahrn

Sachverhalt:

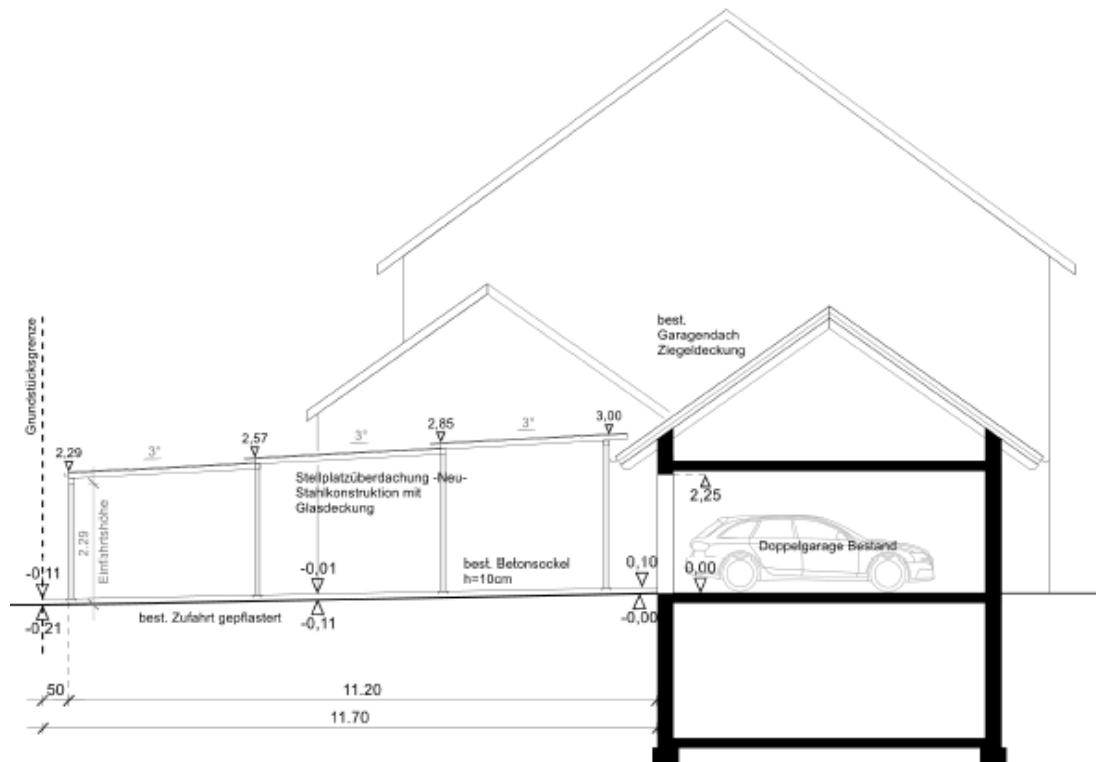
Für das Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn b.Freising Ortsteil Mintraching mit der Fl.-Nr. 1956/4 Gmkg. Neufahrn wird die Errichtung einer Stellplatzüberdachung für eine Fläche von 11,20m x 5,50m bzw. 8,80m beantragt. Die Überdachung soll an die bestehende Doppelgarage ansetzen und im vorderen Bereich auch den dortigen Stellplatz mit einbeziehen.

Im Folgenden sind der Grundriss sowie ein Querschnitt eingefügt:

Grundriss:



Querschnitt:

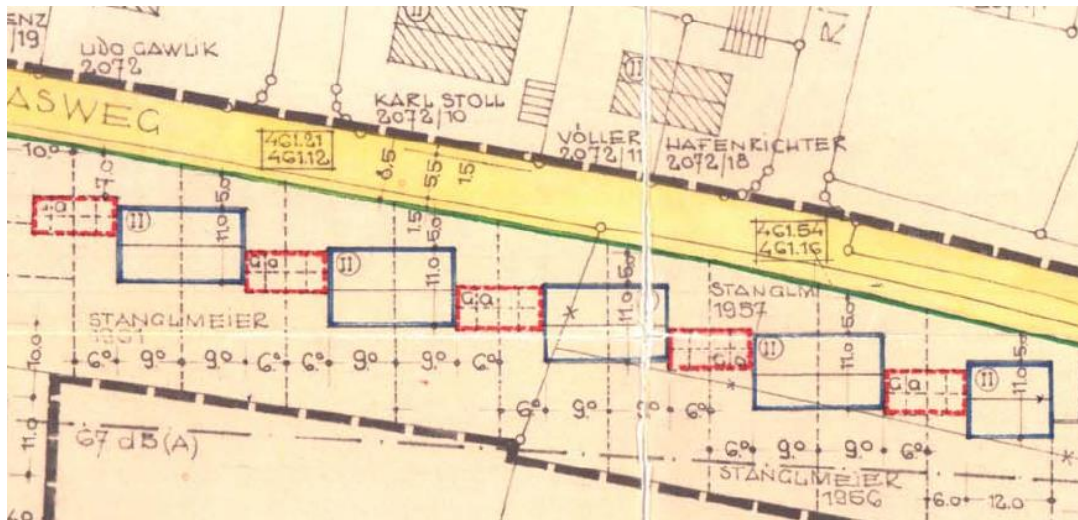


Das Grundstück liegt im Bereich des seit 18.03.1977 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Mintraching West II“. Das Vorhaben überschreitet sowohl die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie für Garagen als auch die gem. Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) maximal zulässige Grenzbebauung mit einer Gesamtlänge von 9m je Grundstücksgrenze und 15m je Grundstück, weshalb entsprechende Anträge auf Befreiung bzw. Abweichung gestellt wurden.

(Hinsichtlich der Abweichung von Art. 6 BayBO ist das Landratsamt Freising zuständig.) Die angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

Als Begründung gibt die Baugemeinschaft an, dass die parkenden Autos vor Witterung geschützt werden sollen und in der Nachbarschaft bereits des Öfteren die Baulinien für Garagen überschritten wurden.

Eingefügt ist ein Ausschnitt des Bebauungsplans mit dargestellten Baugrenzen für Häuser (blau) und Baulinie für Garagen (rot):



Zum Vergleich im Folgenden die aktuelle Bebauung im Grasweg:



Gem. § 31 Baugesetzbuch (BauGB) können Befreiungen zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, das Vorhaben städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im Bebauungsplangebiet wurde bereits mehrfach von den festgesetzten Baulinien abgewichen. Die hier gewünschte Erweiterung der im Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Garagen/Carports mit rund 74 m² erfordert aber eine erneute Prüfung, da hierdurch auch bei kommenden Anträgen entsprechend entschieden werden muss. Die zu überdachende Fläche ist bereits vollständig versiegelt und dient schon jetzt dem Abstellen von Fahrzeugen. Die Überdachung rückt zwar deutlich näher als andere Garagen an die öffentliche Verkehrsfläche heran, es soll aber zumindest ein gewisser Abstand (zwischen ca. 0,50 m – 1,50 m) beibehalten werden. Die Grundzüge der Planung dürften aber von dem Vorhaben nicht betroffen sein.

Diskussionsverlauf:

GR Rübenthal:

- wäre die Beurteilung anders, wenn die Überdachung als Photovoltaikanlage errichtet würde?

BAL Schöfer:

- hier sind die überdachten Flächen zu berücksichtigen
- rechtlich wäre es in beiden Fällen gleich zu beurteilen

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 1956/4 Gmkg, Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Mintraching West II“ wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

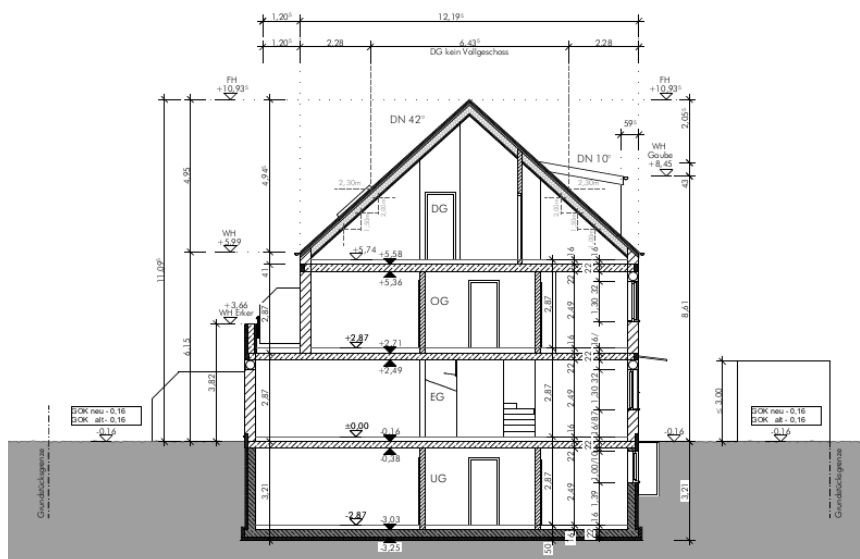
TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Dreispanners und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Albert-Schweitzer-Straße 9, 85375 Neufahrn mit der Fl.Nr. 271 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Albert-Schweitzer-Straße 9 in Neufahrn soll das bestehende Gebäude abgerissen werden und mit einem Dreispänner und einem Doppelhaus mit 5 Garagen neu bebaut werden. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist bereits ein Antrag auf Vorbescheid vorangegangen, zu welchem sowohl die Gemeinde ihr Einvernehmen (auf Vorlage Bau/103/2025 wird verwiesen) als auch das Landratsamt Freising die Genehmigung erteilt hat.

Im Folgenden sind der Schnitt und Ansichten dargestellt:

Schnitt Ansicht Ost:



Ansicht West:



Ansicht Süd:



Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Somit richtet sich die Zulässigkeit nach den Kriterien zur Einfügung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung bestehen weiterhin keine Bedenken. Die Erschließung ist über die Albert-Schweitzer-Straße gesichert. Der Stellplatznachweis wird ordnungsgemäß geführt. Nach Ansicht der Verwaltung kann das Einvernehmen erteilt werden.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Dreispanners und eines Doppelhauses auf dem Grundstück Albert-Schweitzer-Straße 9, 85375 Neufahrn mit der Fl.Nr. 271 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 7 Bekanntgaben

KEINE

TOP 8 Anfragen aus dem Gremium

TOP 8.1 Aufhebung Beschluss Fläche Penny Markt

GR Rübenthal:

- für eine Fläche auf dem Gelände des Penny-Markts wurden Flächen von den Stellplätzen freigegeben, damit eine Möglichkeit besteht im Außenbereich etwas zu machen
- ist der Beschluss für diese Fläche noch notwendig?

Bgm. Heilmeier:

- wird überprüft

TOP 8.2 Instandhaltungsmaßnahmen Massenhausen

GR Bandle:

- im Moment werden die Bauarbeiten im Rahmen der jährlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt

Neufahrn, 11.12.2025

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung