



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/005/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 19.01.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

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

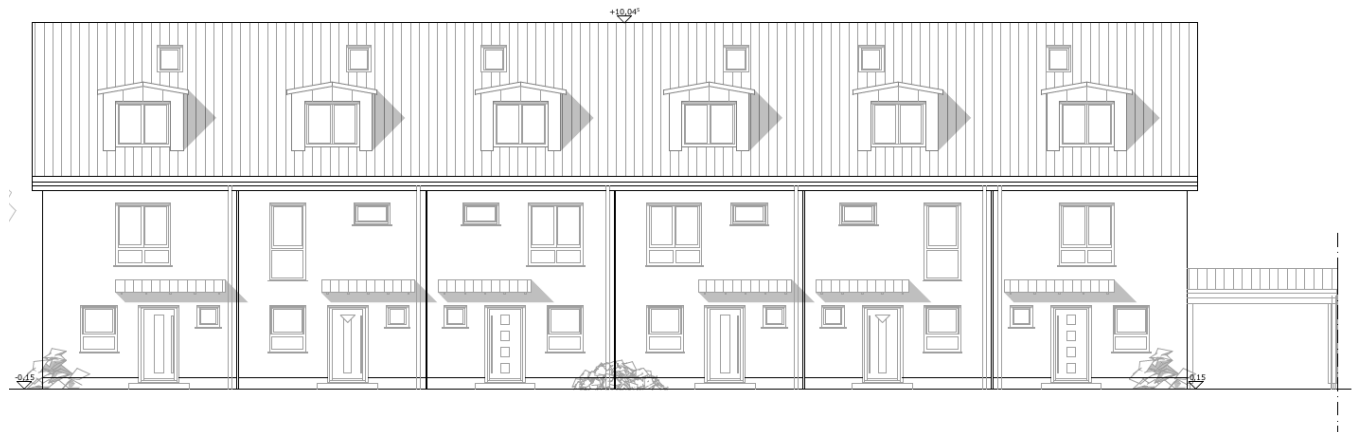
Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 9 Reihenhäusern mit Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

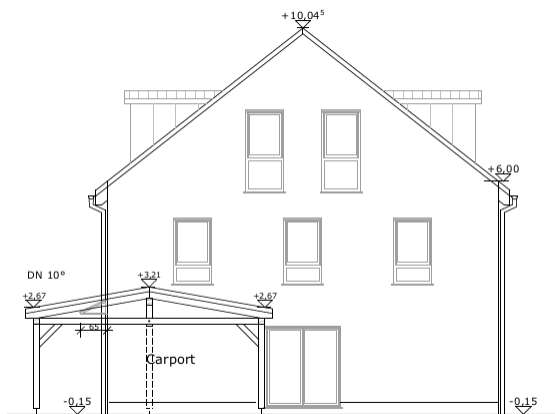
Für das Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn/Mintraching, Fl.-Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn wird eine Baugenehmigung zum Neubau von 9 Reihenhäusern (aufgeteilt in einen 6-Spänner sowie einen 3-Spänner) mit Stellplätzen und Carports beantragt. Im Frühjahr 2025 wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid für dieses Grundstück genehmigt (auf Vorlage Bau/019/2025 wird verwiesen). Da die damalige Planung jedoch maßgeblich von der nun eingereichten abweicht, ist der vorliegende Antrag eigenständig zu prüfen.

Im Folgenden sind die Ansichten Nord West sowie ein Systemschnitt des 6-Spanners eingefügt – die Höhenmaße gelten auch für den 3-Spänner:

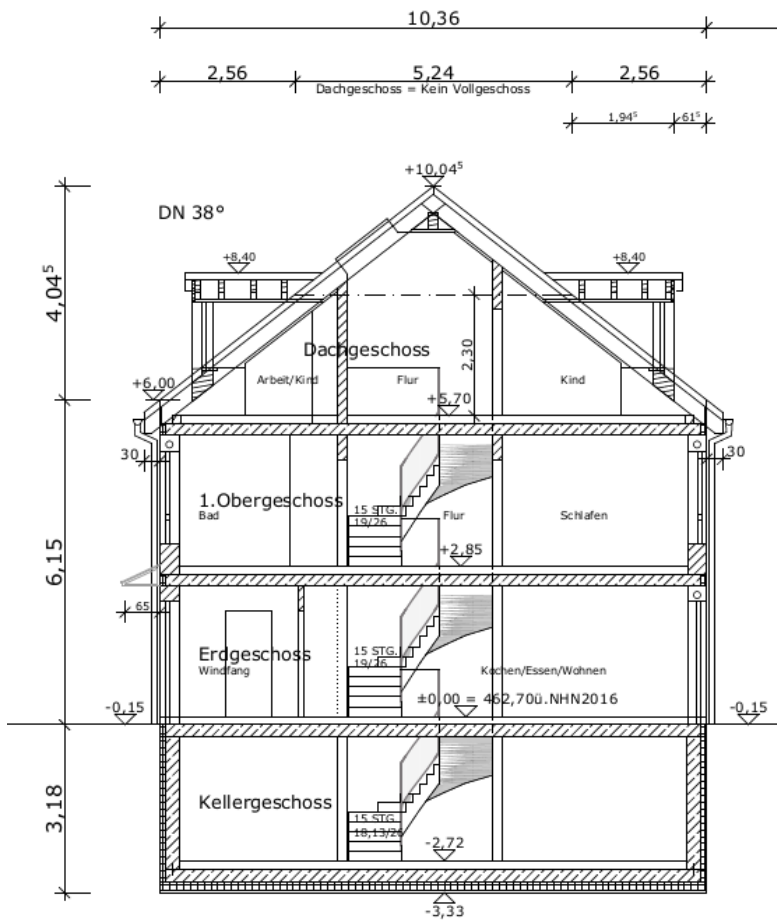
Nord:



West:



Systemschnitt:



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

An der Dorfstraße soll ein 6-Spänner und parallel dazu im Süden ein weiterer 3-Spänner mit EG, OG, DG errichtet werden. Die Wand- und Frishöhen fügen sich in die Umgebung ein. Entlang der Münchner Straße ist ein durchgehender Carport mit einer Firsthöhe von 3,34 m und einer Länge von knapp 30 m geplant, der neben dem Stellplatznachweis auch einem gewissen Lärmschutz dienen sollen. Dieser, direkt am Gehweg Münchner Straße verlaufende, Carport hat eine wandartige Wirkung und ist daher nur bedingt wünschenswert. Bauplanungsrechtlich ist dies aber zulässig. Eine nahezu gleiche Situation besteht bereits in Mintraching – südlich der Kreuzung der Staatsstraße 2053 mit der Staatsstraße 2350. Die restlichen erforderlichen Stellplätze werden entlang der Dorfstraße vor den jeweiligen Häusern nachgewiesen.

Die erforderlichen Abstandsflächen zu den umliegenden Nachbargrundstücken können eingehalten werden. Allerdings überschneiden sich an drei Stellen teilweise die Abstandsflächen der geplanten Gebäude auf dem Grundstück untereinander, weshalb Anträge auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung gestellt werden.

Es kommt zu je einer Überlappung zwischen den beiden Reihenhausezeilen und dem Carport, da Letzterer aufgrund seiner Länge von knapp 30 m abstandsrelevant ist. Die dritte Überschneidung ergibt sich zwischen den beiden Wohngebäuden auf einer Fläche von 0,78 qm bzw. 16 cm.

Nach Ansicht der Verwaltung ist die Zustimmung zu den beantragten Abweichungen aus folgenden Gründen vertretbar:

Abweichung im Bereich des Carports

- Nachbargrundstücke sind nicht betroffen
- die Fläche zwischen den Gebäuden und dem Carport bietet weiterhin ausreichend Belichtung und Belüftung; zudem liegen die meisten Ost-Fenster oberhalb des Carports und erfahren somit keine zusätzliche Verschattung

Abweichung zwischen den Gebäudezeilen

- die Überschneidungsfläche zwischen den Gebäuden kann zwar zu einem Präzedenzfall in gleich gelagerten Fällen führen, kann aber nach Rücksprache mit dem Landratsamt mit einer Breite von 0,16m als geringfügig eingestuft werden
- die nach Bayerischer Bauordnung einzuhaltende Mindestabstandsfläche von 0,4 h (mind. 3 m) kann eingehalten werden

Die Darstellung der Abweichungen ist der Vorlage angefügt.

In der Gesamtbetrachtung erscheint es somit aus Sicht des Bauamts möglich, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 9 Reihenhäusern mit Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den Anträgen auf Abweichung von der Abstandsflächensatzung wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

2026 006 0 N 1546, 1559-6 - Grundriss EG_1. NaRei
Lageplan mit BV Fl.Nrn. 1546, 1559-6 Gmkg. Neufahrn