



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/041/2026

|                      |                                |                      |
|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Sawall, Anja | Datum:<br>26.03.2026 |
|----------------------|--------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                          | Termin     | Behandlung | Status     |
|---|------------|------------|------------|
| Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität | 20.04.2026 |            | öffentlich |

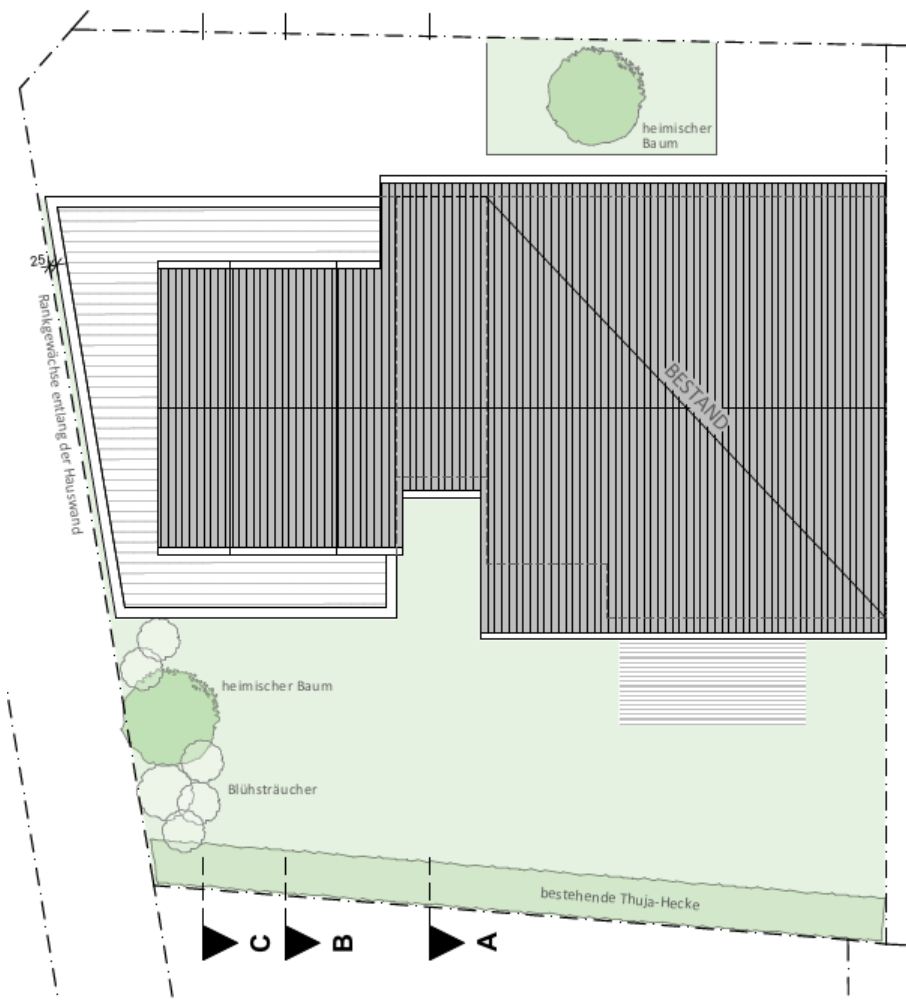
**Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes u. Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1961 Gmkg. Neufahrn**

### Sachverhalt:

Bereits Anfang 2024 wurde vom Bauherrn ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes und Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Grasweg 25, 85375 Neufahrn b.Freising, Fl.-Nr. 1961 Gmkg. Neufahrn im Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität behandelt (auf Beschlussvorlage Bau/008/2024 wird verwiesen). Der Ausschuss erteilte das gemeindliche Einvernehmen, jedoch sah das Landratsamt keine rechtliche Möglichkeit, das Vorhaben mittels einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 zu genehmigen, da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben berührt waren. Eine Realisierung des Vorhabens wurde nur über eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 für möglich erachtet. Einem vom Bauherrn gestellten Antrag auf Änderung stimmte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.02.2026 zu.

Aufgrund der Einführung des sogenannten „Bauturbos“ (§ 246e Baugesetzbuch (BauGB)) im Oktober 2025 hat der Bauherr nunmehr darum gebeten, dass der oben genannte Antrag auf Vorbescheid, welcher bisher nicht vom LRA verbescheidet wurde, erneut geprüft wird. Eine erneute Behandlung im Bau, Umwelt und Mobilitätsausschuss mit der Frage, ob eine Zustimmung entsprechend § 36a BauGB erteilt werden kann ist deshalb erforderlich.

Das Bauvorhaben ist folgend dargestellt:

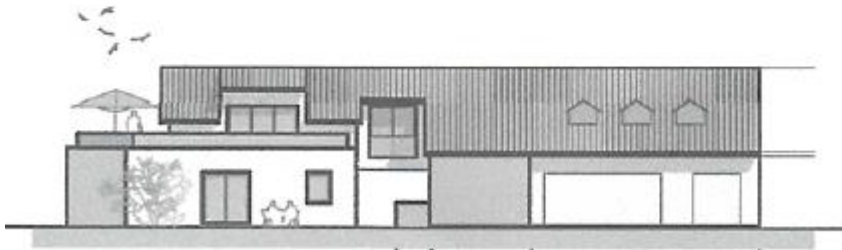




Nord



West



Süd

Die auch bisher zum Antrag beigefügten Fragen bleiben bestehen. Diese sind:

1. Wird eine Befreiung von den Punkten 3.1; 3.2 und 5.1 des Bebauungsplans wie zeichnerisch dargestellt erteilt?
2. Wird eine Befreiung von den Punkten 4.1 und 4.2 des Bebauungsplans wie zeichnerisch dargestellt erteilt?
3. Ist die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück planungsrechtlich zulässig?

Die Bauverwaltung hat eine erneute Beurteilung des Vorhabens vorgenommen, da es sich um einen Anwendungsfall des Bauturbos (Vorhaben = Wohnbebauung) handelt. Hierbei stellen sich im Grunde dieselben städtebaulichen Fragen, wie bei der vorhergehenden Beurteilung. Die am 22.03.2026 im Gemeinderat beschlossenen Empfehlungen zur Anwendung des Bauturbos wurden dabei zusätzlich berücksichtigt. Dabei ist insbesondere zu nennen, dass eine Zustimmungsentscheidung grundsätzlich geeignet ist, planungsrechtliche Maßstäbe dauerhaft zu verändern.

Das Grundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 28 „Mintraching West II“, dessen Festsetzungen das Vorhaben in mehreren Punkten nicht entspricht. Gem. § 246e BauGB kann die Gemeinde nunmehr von diesen Festsetzungen auch ohne Änderung des Bebauungsplans abweichen, sofern die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, und das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient. Eine weitere Voraussetzung ist, dass das Vorhaben den

städtebaulichen Zielen der Gemeinde nicht widerspricht.

Die beantragten Befreiungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung, genauer die GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl), den Bauraum sowie den Dachgeschossausbau, die Vorgabe Satteldach und die Festsetzung zur zulässigen Vollgeschossanzahl. Die Begründungen zu den Befreiungen sind der Vorlage nochmals angefügt.

#### Beurteilung der Verwaltung:

Auf die im Bebauungsplan Nr. 28 vorgegebenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den weiteren Vorgaben wurde in der Vorlage Bau/008/2024 hinreichend eingegangen. Insofern wird hierauf verwiesen.

Aus städtebaulicher Sicht ist bei der erneuten Beurteilung insbesondere noch einmal auf die geplante Bebauung von über 40 m (ohne Betrachtung des geplanten Neubaus auf dem Nachbargrundstück) hinzuweisen. Des Weiteren ragt der geplante Baukörper im Westen bis an die Grundstücksgrenze und überschreitet damit die von der bestehenden Ortsrandbebauung gebildete Bebauungsgrenze. Letzteres ist bei einer Zustimmung in jedem Fall geeignet planungsrechtliche Maßstäbe dauerhaft zu verändern, d.h. dass mindestens im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 28 weiteren Anwendungsfällen für eine grenzständige Bebauung ebenfalls zuzustimmen wäre. Unklar ist in diesem Zusammenhang noch, inwiefern die Zustimmung auch als Präzedenzfall für Grundstücke außerhalb des Bebauungsplans gelten kann (gemeint ist hier der restliche Ortstrand entlang des Hirtenwegs). Eine Rechtsprechung hierzu bleibt erst noch abzuwarten.

Eine Zustimmung der Nachbarn ist in den Antragsunterlagen weiterhin nicht zu entnehmen. Da aber die gesetzlichen Abstandsflächen nachgewiesen sind, soweit sie benachbarte bebaute Grundstücke betreffen, kann davon ausgegangen werden, dass in dieser Hinsicht nachbarliche Belange nicht berührt sein dürften. Ebenfalls betroffen ist der Eigentümer des westlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Grundstücks. Zulässigerweise dürfte sich die gesetzliche Abstandsfläche nur bis zur Mittellinie des dazwischenliegenden, im Eigentum der Gemeinde Neufahrn befindlichen Flurstücks erstrecken, sofern es sich bei dem 4 Meter breiten Wiesenstreifen um ein öffentlich gewidmetes Flurstück (Feldweg) handelt.

Wie auch bereits in der vorangegangenen Vorlage beschrieben, sind durch das Vorhaben auch Festsetzungen des ebenfalls noch rechtsgültigen Grünordnungsplans betroffen. Da das Gebäude bis an die westliche Grundstücksgrenze geplant wird, ist die vorgeschriebene lockere Ortsrandbepflanzung in diesem Bereich nicht mehr möglich. Im Vorfeld der erneuten Prüfung fanden zur Verbesserung der Situation deshalb Gespräche mit dem Bauherrn statt. Daraufhin wurde eine angepasste Planung eingereicht welche ein Abrücken des Gebäudes um etwa 25 cm von der westlichen Grundstücksgrenze zur Begründung der Fassade vorsieht. Des Weiteren ist die Entfernung der bestehenden Thujahecke an der Westgrenze dargestellt. Gepflanzt werden sollen dafür, wie im Grünordnungsplan vorgegeben, Blühsträucher sowie ein Baum.

In der Zusammenfassung lässt sich sagen, dass es sich um einen möglichen Anwendungsfall des § 246 e BauGB handelt, sich der Nachverdichtungswunsch des Bauherrn nachvollziehen lässt, sich aber auch bei der erneuten Beurteilung städtebauliche Bedenken nicht ganz ausräumen lassen (Ortsrandentwicklung).



**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Garagengebäudes u. Anbau einer Wohneinheit an eine bestehende DHH auf dem Grundstück Grasweg 25, 85375 Neufahrn Ortsteil Mintraching, Fl.-Nr. 1961 Gmkg. Neufahrn die gemeindliche Zustimmung. Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „Mintraching West II“ wird damit zugestimmt. Dem Landratsamt soll mitgeteilt werden, dass die Ortsrandeingrünung gemäß Eingabeplan „Dachaufsicht, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan“ vom 16.03.2026 herzustellen und dauerhaft zu erhalten und dies als Auflage in einen etwaigen Genehmigungsbescheid aufgenommen werden soll.

**Beratungsergebnis:**

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

**Anlagen:**

2024 001 0 N 1961 - Fragen des Vorbescheids u. Anträge auf Befreiung  
 Lageplan\_Fl.-Nr. N 1961\_Grasweg 25