



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/005/2026/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 26.03.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	20.05.2026		öffentlich

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 10 Reihenhäusern mit Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 9 Reihenhäusern mit Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn/Mintraching, Fl.-Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 16.03.2026 behandelt und abgelehnt (auf Beschlussvorlage Bau/005/2026 wird verwiesen). Nach einem persönlichen Gespräch mit dem Bauherrn, in welchem die städtebaulichen kritisierten Punkte erläutert und Lösungen, insbesondere unter Berücksichtigung der vom Bauausschuss angeregten Verlängerung des Mehrzweckstreifens entlang der Südseite der Dorfstraße, gefunden werden konnten, wurde der Antrag mit angepassten Plänen und nunmehr 10 Reihenhäusern erneut eingereicht.

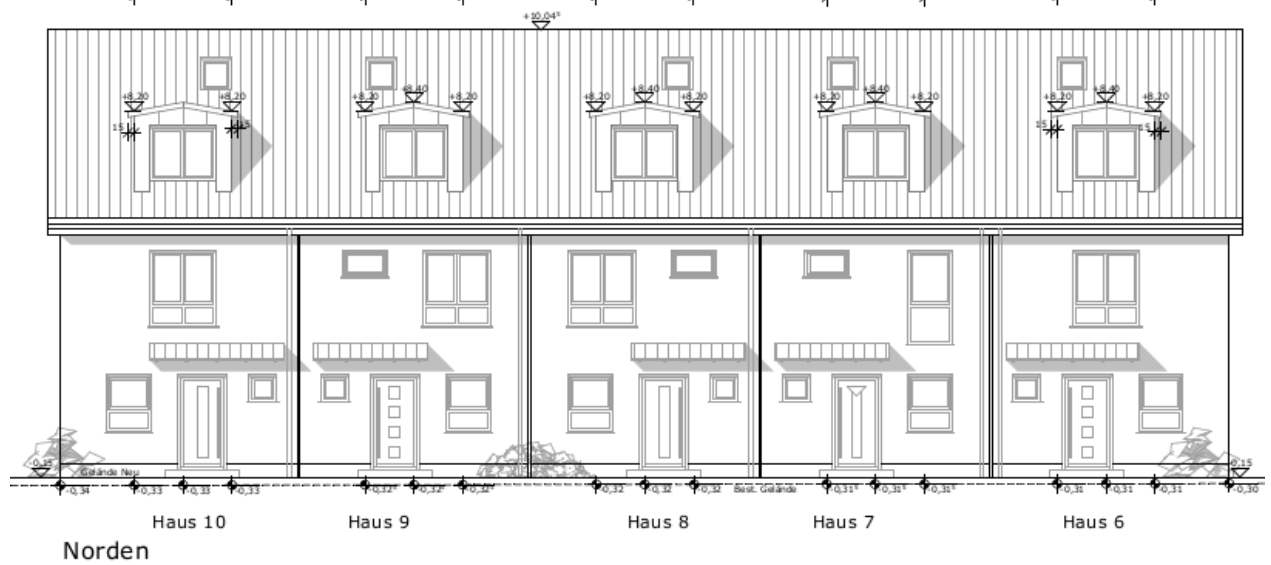
Statt einem Sechs-Spänner und einem Drei-Spänner sollen nun zwei Fünf-Spänner errichtet werden. Durch die Verkürzung der nördlichen Reihenhauseile ist es nun möglich, eine kompakte, zweihüftige Stellplatzanlage zu konzipieren. Aus Schallschutzgründen wird die geschlossene Wandfläche entlang der Münchener Straße nun durch die Anordnung einer Fahrradabstellanlage verlängert. Zur Ermöglichung einer erdgebundenen Begrünung ist die Wand jedoch 50 Zentimeter von der Grundstücksgrenze abgerückt geplant.

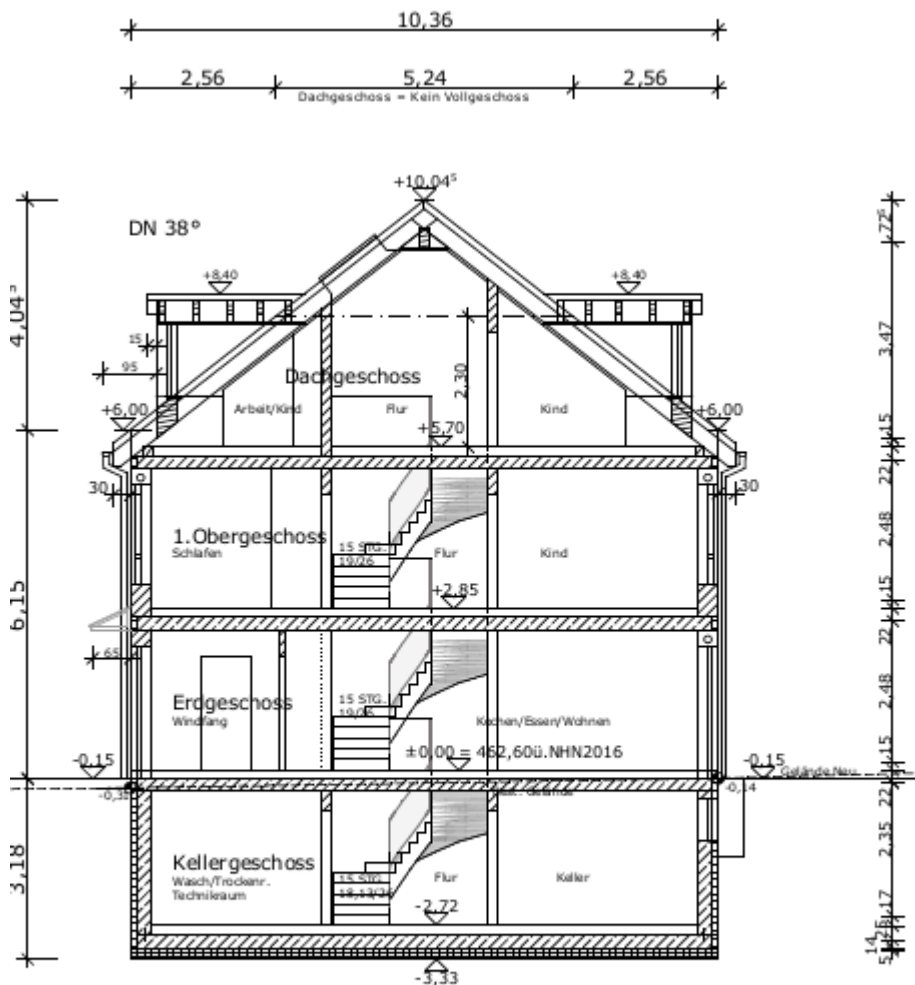
Die an der Dorfstraße angeordneten Stellplätze wurden von Quer- auf Längs-Parker umgeplant. Der somit freiwerdende Grundstücksstreifen mit 1,5m Breite kann daher der Gemeinde für die Errichtung eines Gehwegs entlang der Dorfstraße zum Kauf angeboten werden. Ebenso wurde vom Rat angeregt, die Eckfläche des Grundstücks im Bereich der Einmündung der Dorfstraße in die Münchener Straße zum Errichten von öffentlichen Fahrradabstellplätzen in das Eigentum der Gemeinde übergehen zu lassen. Nicht optimal gelöst erscheint in diesem Zusammenhang der Vorbereich der nördlichen Reihenhauseile. Die geplanten privaten Längsparkplätze behindern die Zugänglichkeit der Wohngebäude deutlich, werden aber zur Erfüllung des Stellplatznachweises benötigt. Es wird absehbar einiger ordnungsrechtlicher Maßnahmen bedürfen, um ein regelmäßiges Zuparken des für den Erwerb durch die Gemeinde vorgesehenen Grundstücksstreifens durch die Anwohner zu

unterbinden, falls sich dies mit Blick auf die Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern als Misstand herausstellen sollte.

Die vom Gremium in der letzten Sitzung vermisste Platzierung eines Geldautomaten ist besprochen worden, aufgrund des Gefährdungspotentials für die in der Nähe befindliche Wohnnutzung aber als nicht umsetzbar bezeichnet worden.

Nachfolgend eingefügt ist die Ansicht Nord und ein Schnitt:





Systemschnitt Haus 6 - 10

Durch eine leichte Verschiebung des südlichen Gebäudekomplexes nach Süden und dessen Parallelstellung zur Grenzlinie ist eine Abweichung von den Regelungen der Abstandsflächensatzung nicht mehr erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätzen werden auf dem Grundstück mit 2 Duplex-Parkern, Carports und regulären Stellplätzen nachgewiesen. Ersatzmaßnahmen für die geplanten Fällungen von nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung geschützten Bäumen sind noch abzustimmen. Eine Lösung ist aber absehbar.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 10 Reihenhäusern mit Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Fl.Nrn. 1546, 1559-6 Gmkg. Neufahrn