



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Bauvorlage

Vorlage Nr.: Bau/063/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Sawall, Anja	Datum: 23.04.2026
----------------------	--------------------------------	----------------------

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

Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnquartiers mit 42 Wohneinheiten, Gewerbeeinheit, Tiefgarage und zugehörigen Freianlagen auf dem Grundstück Grünecker Straße 10, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 284 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Grünecker Straße 10, 85375 Neufahrn, mit der Flurnummer 284 der Gemarkung Neufahrn soll ein neues Wohnquartier mit 42 Wohneinheiten (WE), Gewerbeeinheit, Tiefgarage (TG) und zugehörigen Freianlagen entstehen. Der entsprechende Bauantrag hierzu wurde am 13.04.2026 eingereicht.

Für das Grundstück ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 „Nachfolgenutzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb in der Grünecker Straße – Sondergebiet mit Wohnbauflächen und Gewerbe“ maßgeblich, welcher seit dem 13.02.2025 rechtsgültig ist.

Nachfolgend ist der Lageplan sowie die Ansichten eingefügt.



Ansicht Süd Gesamtanlage:

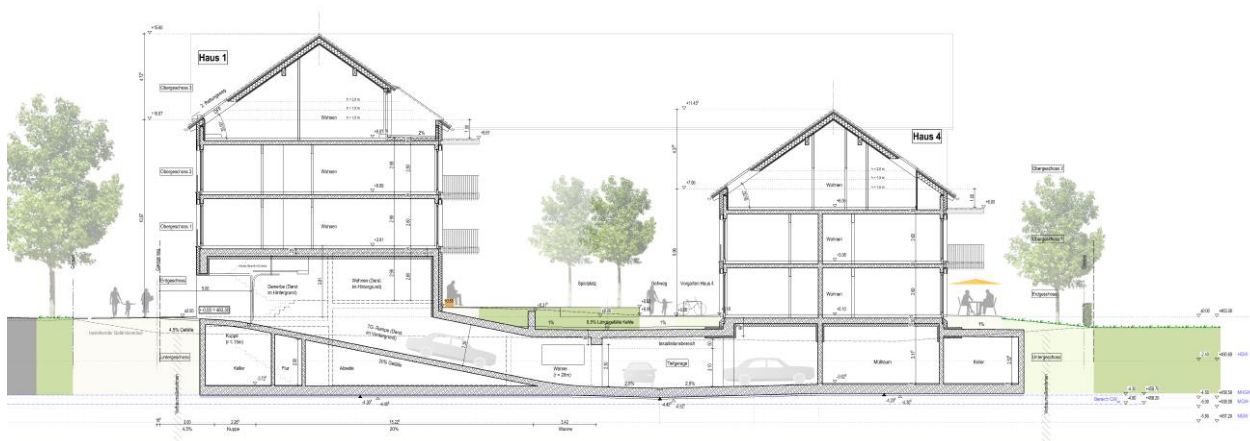


Ansicht Nord Gesamtanlage:

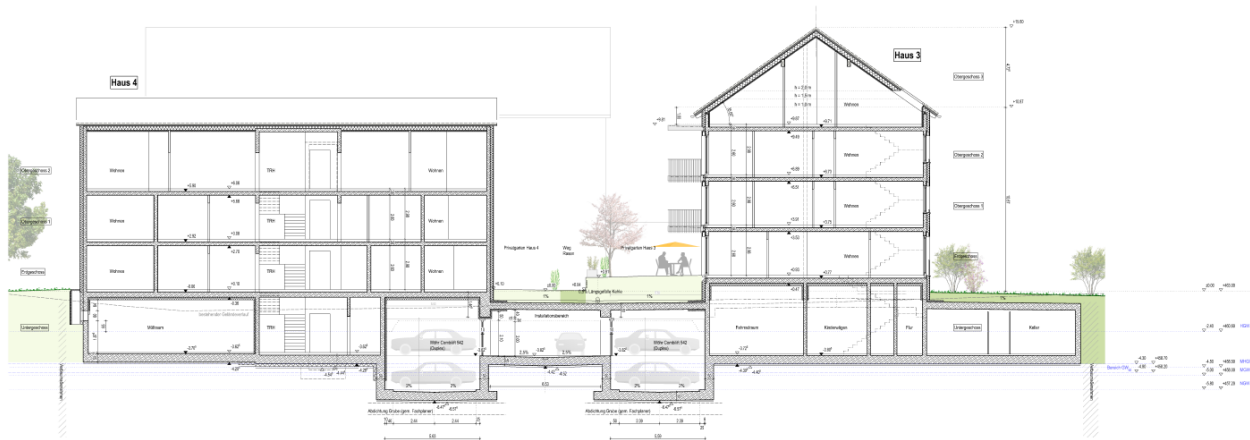


Ansicht Gesamtanlage von Norden

Schnitt West-Ost



Schnitt Süd-Nord



Das Vorhaben widerspricht Festsetzungen des Bebauungsplans, weshalb folgende Anträge auf Befreiung sowie ein Antrag auf Ausnahme gestellt wurden:

1. Überschreitung der Wandhöhe durch eine transparente Schallschutzwand

Die Schallschutzwand auf dem Verbindungsbau zwischen Haus 1 und 2 soll als transparente Wand ausgeführt werden. Die Wandhöhe soll dabei aus Immissionsschutzgründen 9,81 m betragen, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe. Die Wandhöhe im betreffenden Bauraum ist aber nur festgesetzt auf 5,5 m.

Gemäß den Berechnungen des Gutachters muss die wirksame Höhe der Schallschutzwand mind. 6 m über Straßenniveau betragen. In den Festsetzungen des Bebauungsplans (Satzung) wird unter Punkt 8.6 eine Schallschutzwand zugelassen, es fehlt dafür jedoch ein Maß für die zulässige Überschreitung der Wandhöhe im betreffenden Bauraum für die Schallschutzwand. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan ist lediglich die Wandhöhe für das Gebäude angegeben. Die entsprechende Schallschutzwand ist erforderlich zum Schutz der zukünftigen Bewohner. Eine Errichtung mit der nun beantragten Höhe entspricht immer noch den Ideen und den mit der Bauleitplanung ursprünglich beabsichtigten Zielen. Um die Höhe der Lärmschutzwand optisch möglichst gefällig zu halten, wurde eine Errichtung in transparentem Material vorgeschrieben.

2. Errichtung von weiterer Umzäunung im Grundstücksinneren

An allen Grenzen der späteren Sondernutzungsrechte (Gartenflächen der Bewohner) im Grundstücksinneren sollen Zäune zugelassen werden. Für die Wahrung der Privatheit und Sicherheit der Bewohner im Erdgeschoss ist es erforderlich, die Abtrennung ihrer Gärten auch entlang der Gartengrenzen mittels Zaun zu ermöglichen. Die Zäune mit einer Höhe von max. 1,20 m werden an der innenliegenden Seite der umgebenden Hecken angebracht, so

dass von der Hofseite nur die Bepflanzung zu sehen ist. Da für die Hecken immergrüne Sträucher vorgesehen sind, wird der Zaun auch im Winter nicht zu sehen sein.

3. Büronutzung im Erdgeschoss

In Teilen des Erdgeschosses von Haus 1 ist eine Büronutzung vorgesehen. Die Nutzungsfläche beträgt ca. 100m². Gemäß Nummer 3.3. der Festsetzungen durch Text können Anlagen für Verwaltung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Aufenthaltsräume der Gewerbeeinheit sind hauptsächlich zur Grünecker Straße orientiert. Zudem ist die Büroeinheit durch einen separaten, von den Bewohnereingängen getrennten Zugang von der Grünecker Straße aus erschlossen und beeinträchtigt auch die Privatheit der Bewohner im Hofinneren nicht, da kein Austritt auf die Terrassenseite vorhanden ist. Die für die Gewerbeeinheit notwendigen Stellplätze sind nachgewiesen. Die im Bauantrag angedachte Büronutzung mit niedrigem zu erwartendem Besucherverkehr kann daher als nicht störend betrachtet werden und ist städtebaulich immer noch wünschenswert. Auch ist diese Art der Nutzung im Bebauungsplan bereits als Ausnahme vorgesehen.

Zudem ist folgender Antrag auf Abweichung von der Bayerischen Bauordnung (Art.63 BayBO) gestellt:

1. Stellplatz-Zufahrtsbreiten an zwei Stellen – Abweichung von der Stellplatzsatzung

Die in der gemeindlichen Vorschrift geforderte Mindeststellplatzbreite von 2,60 m steht auf der gesamten geforderten Länge des Stellplatzes (5m) zum Ein- und Aussteigen zur Verfügung. Lediglich die Zufahrtssituation wird beidseitig durch davor angeordnete Stützen auf ca. 2,50 m Breite begrenzt. Dies betrifft vier Stellplätze bei einer Gesamtkapazität der Tiefgarage von 64 Stellplätzen (davon 49 Stellplätze im Mehrfachparksystem). Die Stützenstellung erfolgt im statischen Raster der Obergeschosse und nimmt die Tragstruktur aus den oberirdischen Geschossen auf. Sie ist somit der Statik und einer wirtschaftlichen Bauweise geschuldet.

Die geforderte Mindestbreite wird somit lediglich bei der Einfahrt auf die Stellplätze unterschritten, die geforderte Mindestbreite ist ansonsten für die Stellplätze nachgewiesen.

Alle sonstigen Auflagen zum Bebauungsplan bzw. dem damit verbundenen und mit dem Antragsteller geschlossenen städtebaulichen Vertrag werden eingehalten. Hierzu zählen insbesondere auch die Vorgaben aus dem Mobilitätskonzept.

Die Befreiungen vom Bebauungsplan können aus Sicht der Bauverwaltung erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiungen aus städtebaulicher Sicht auch vertretbar sind. Ebenso sind sie auch unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen in Ordnung. Die beantragten Abweichungen sind gleichfalls geringfügig und damit akzeptabel.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnquartiers mit 42 Wohneinheiten, Gewerbeeinheit, Tiefgarage und zugehörigen Freianlagen auf dem Grundstück Grünecker Straße 10, 85375 Neufahrn auf der Flurnummer 284 der Gemarkung Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen, der Ausnahme und der Abweichung wird zugestimmt.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Fl.-Nr. 284 Gmkg. Neufahrn