



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 16.03.2026

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 16.03.2026

Sie stellt keine (beglaubigte) Abschrift aus der Niederschrift dar, sondern lediglich eine inhaltliche Wiedergabe aus der Urschrift.

Niederschrift

über die Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

<u>Sitzungsort:</u>	Rathaus, Großer Sitzungssaal		
<u>am:</u>	Montag, den 16.03.2026		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	19:07 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	1. Bürgermeister Franz Heilmeyer		
<u>Schriftführer:</u>			

Anwesend:

Heilmeyer, Franz
Aichinger, Christopher, Dr.
Bandle, Frank
Buschendorf, Christian
Eckl, Franz
Eschlwech, Josef
Heumann, Maximilian
Iyibas, Ozan bis 19:35 Uhr
Meidinger, Christian
Pflügler, Florian
Rübenthal, Burghard ab 18:05 Uhr
Meßner, Alexander
Schöfer, Michael
Zehnter, Michaela

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 09.02.2026 - öffentlicher Teil | Vorz/007/2026 |
| 2) | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zur Schaffung weiterer 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.Nr. 594/49 Gmkg. Massenhausen | Bau/002/2026 |
| 3) | 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 | Bau/005/2026 |
| 4) | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carportanlage auf dem Grundstück Hirtenweg 9, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2079/42 Gmkg. Neufahrn - Tektur: 15 WE statt bisher 11 WE | Bau/018/2026 |
| 5) | Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Thomastraße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg, Neufahrn | Bau/015/2026 |
| 6) | Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gewerbebaus, eines Mehrfamilienhauses sowie eines Vierspänners auf den Grundstücken Münchner Straße 2, Fl.Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn | Bau/021/2026 |
| 7) | Genehmigung des Antrags, Ersetzung des gemeindl. Einvernehmens zum Antrag auf Nutzungsänderung v.Wohnungen in Studentenwohnheim auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn | Bau/143/2025/2 |
| 8) | Bekanntgaben | |
| 9) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 9.1) | Streiks | |

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 09.02.2026 - 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 09.02.2026 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 09.02.2026.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

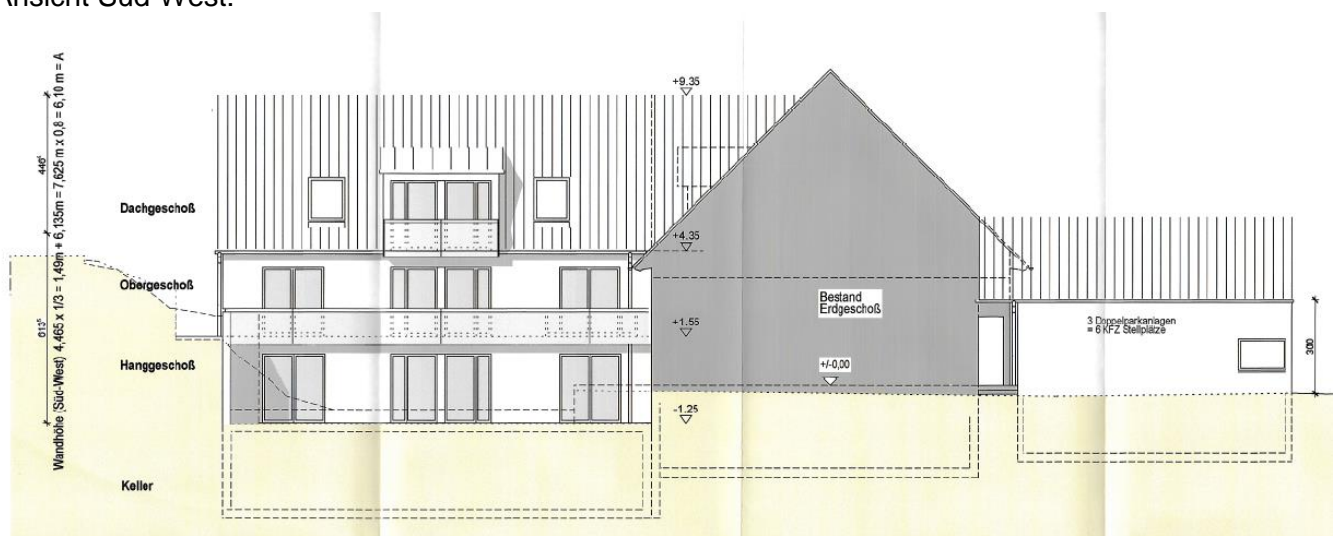
TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zur Schaffung weiterer 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.Nr. 594/49 Gmkg. Massenhausen

Sachverhalt:

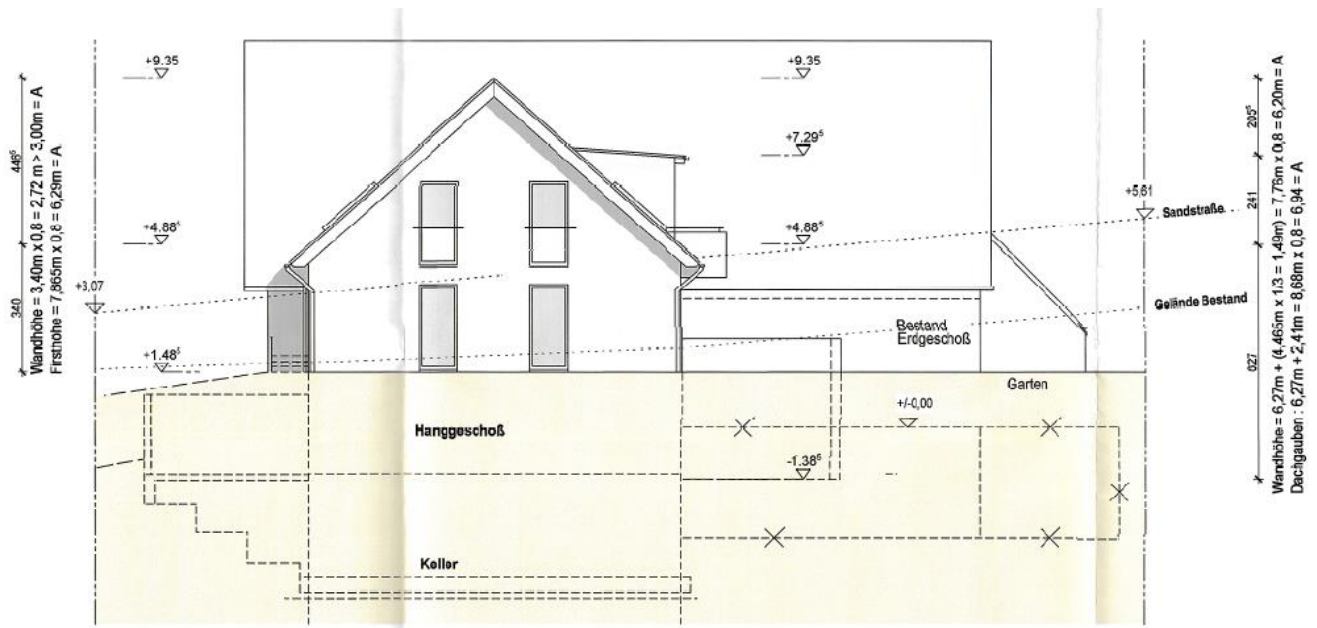
Auf dem Grundstück An der Moosach 2a, Fl.-Nr. 594/49 Gmkg. Massenhausen wird eine Baugenehmigung zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses durch die Errichtung eines Anbaus für weitere 8 Wohneinheiten (WE) beantragt. Hierzu soll der nördliche Teil des Bestandsgebäudes abgerissen und durch einen größeren Anbau ersetzt werden. Mitte 2024 wurde bereits ein Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus für 6-8 WE genehmigt (auf Beschlussvorlage Bau/124/2023/1 wird verwiesen).

Im Folgenden sind zwei Ansichten und ein Schnitt des Vorhabens eingefügt:

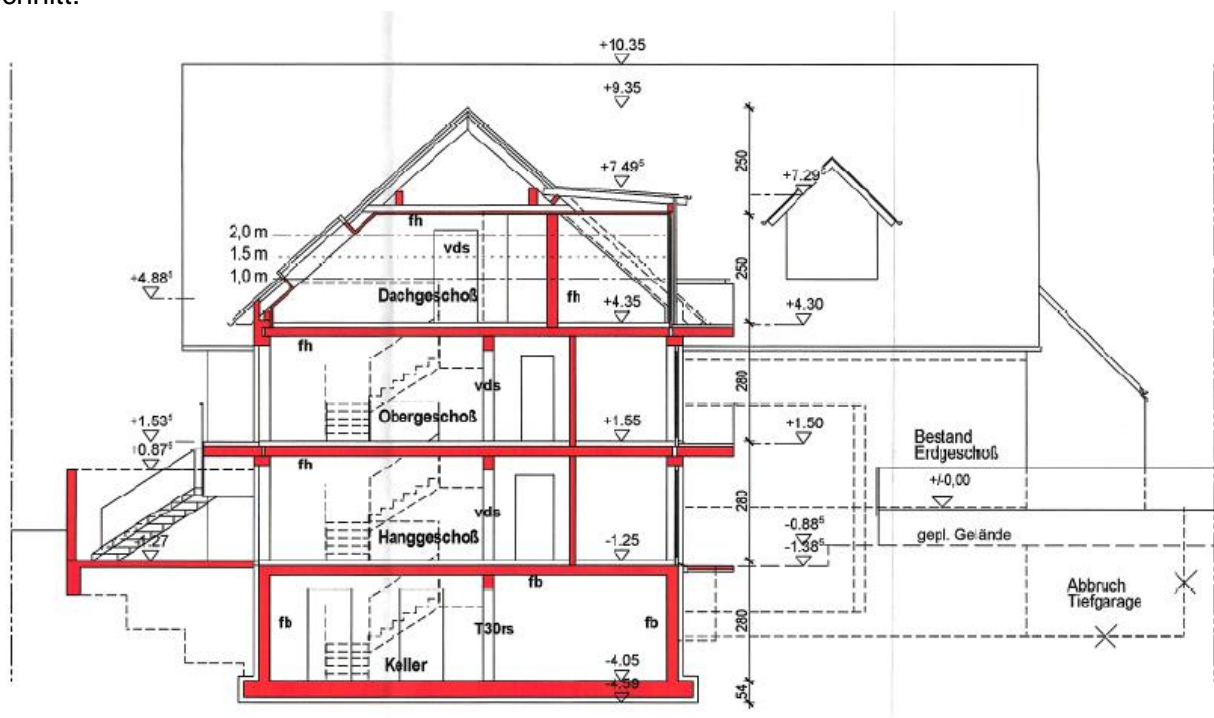
Ansicht Süd-West:



Nord-West:



Schnitt:



Das Grundstück liegt im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), wodurch sich die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nach den Kriterien der Einfügung richtet. Im Zuge der Bearbeitung des Vorbescheides wurde insbesondere das Maß der baulichen Nutzung (Länge, Breite und Höhe des Vorhabens) in enger Abstimmung mit dem Landratsamt intensiv geprüft. Der Grundriss des vorliegenden Antrags stimmt mit jenem des Vorbescheids überein. Allerdings wurde die Wandhöhe von 4,80m auf 5,60m um 80cm höher gesetzt sowie 7 Dachgauben und ein zusätzlicher Balkon eingefügt. Bei der Prüfung der Einfügung ist die zur Sandstraße hin vorhandene Bebauung zugrunde zu legen.

Trotz dieser Änderungen zum Vorbescheid ist weiterhin von einer Einfügung des Vorhabens auszugehen.

Die für das Gebäude insgesamt (alle Nutzungen) erforderlichen 16 Stellplätze werden mit Hilfe eines Duplexparkers (6 Stellplätze) und 6 offenen Stellplätzen entlang der Straße „An der Moosach“ sowie 4 offenen Stellplätzen parallel zur „Sandstraße“ nachgewiesen. Ebenso werden die Nachweise für die Fahrradabstellplätze und den Kinderspielplatz in ausreichender Anzahl und Größe auf dem Grundstück erbracht.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer stellte den Sachverhalt anhand eines Lageplans vor

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zur Schaffung weiterer 8 Wohneinheiten auf dem Grundstück An der Moosach 2a, 85376 Massenhausen, Fl.Nr. 594/49 Gmkg. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

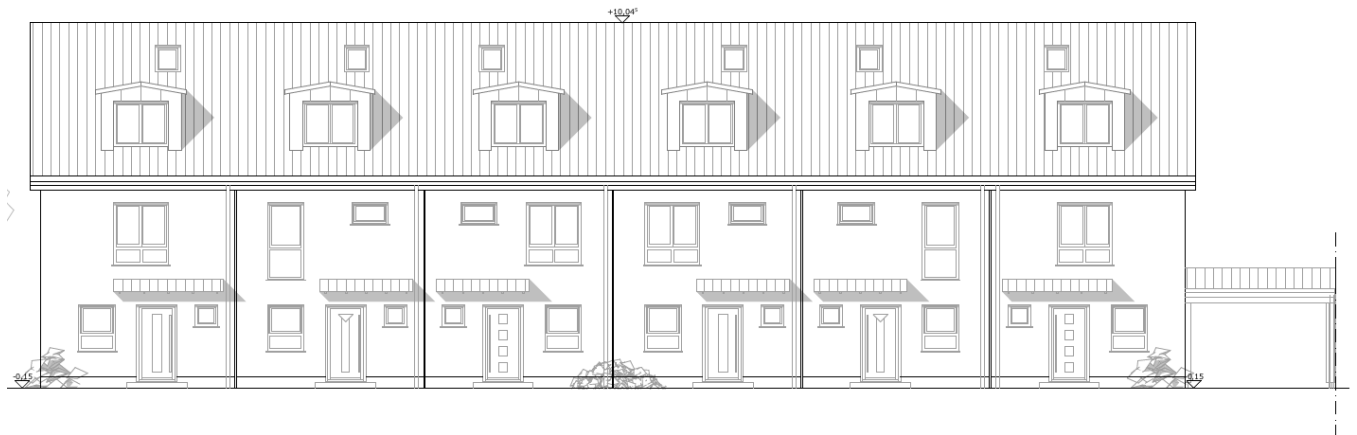
TOP 3 **Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von 9 Reihenhäusern mit Stellplätzen und Carports auf dem Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn**

Sachverhalt:

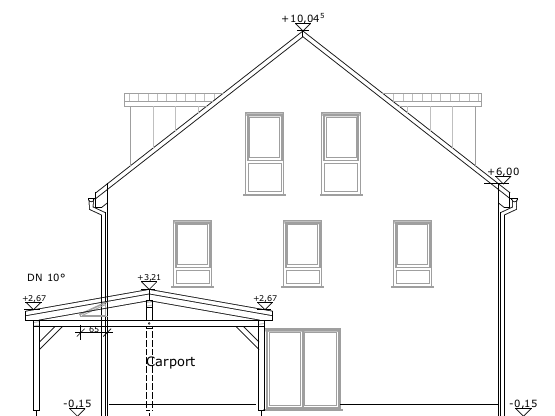
Für das Grundstück Dorfstraße 1, 85375 Neufahrn/Mintraching, Fl.-Nrn. 1546, 1559/6 Gmkg. Neufahrn wird eine Baugenehmigung zum Neubau von 9 Reihenhäusern (aufgeteilt in einen 6-Spänner sowie einen 3-Spänner) mit Stellplätzen und Carports beantragt. Im Frühjahr 2025 wurde bereits ein Antrag auf Vorbescheid 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:

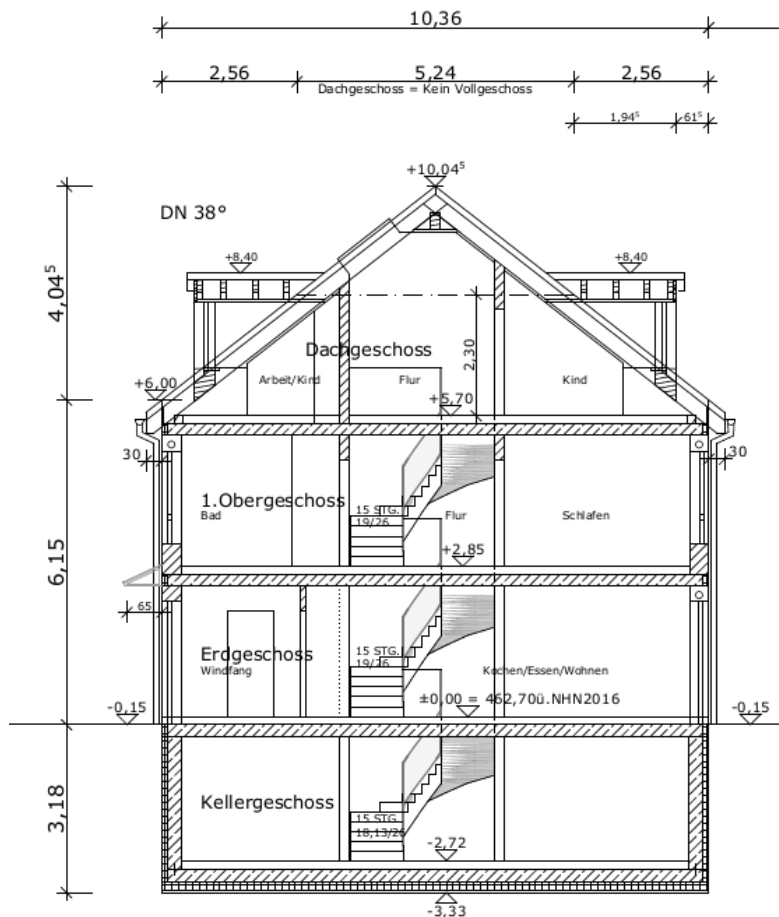
Nord:



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 Frsthöhen fügen sich in die Umgebung ein. Entlang der Münchner Straße ist ein durchgehender Carport mit einer Frsthöhe 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 Landrat samt 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:

AL Schöfer stellte den Sachverhalt anhand eines Lageplans vor
Straßenverbreiterung wäre mit kostspieligen Grunderwerb verbunden

Eckl: Gibt es eine Regelung für Fußgänger

Meidinger: von beiden Seiten keine Fußgängerregelung
positiv dass Fahrradabstellmöglichkeiten da sind
attraktiv ist die Wand nicht, kann mit der Gestaltung der Wand eine Verbesserung erreicht werden?

Dr. Aiichinger. Besitzer Raiffeisenbank, andere Pläne mit eine Bankomat und Backshop waren vorhanden,
die Planänderung wird bedauert

Buschendorf: Fahrradabstellanlage super,
Backshop und Bankautomat fehlen, welchen Grund hat das

Schöfer: baurechtliche Situation, wir sind Empfänger einer baurechtlichen Planung, ohne Abstimmung mit der Gemeinde. Wir kennen keine Entscheidungen zu den Planungen
Gemeinde hat Planungshoheit, wir können eine Veränderungssperre erlassen und einen Bebauungsplan zu beschließen, so können wir in die Planung eingreifen und Festsetzungen treffen. Die Frage ist, ob das gewollt ist. Ansonsten kann nur ein freiwilliges Gespräch versucht werden.

Eschlwech: Welchen Umfang könnte ein Bebauungsplan umfassen?

Schöfer: Das wäre zu prüfen. Es wäre grundsätzlich auf die Fläche begrenzbar.

Buschendorf: Bittet um das freiwillige Gespräch

Heilmeier: Das können wir zusichern, aber das Gespräch kann nur unverbindlich sein.

Rübenthal: Schwierig, einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück zu erlassen. Das hat er bisher immer abgelehnt. Bittet auch um das freiwillige Gespräch. Schwierigkeit, Geldautomaten aus Sicherheitsgründen in einer Wohnbebauung zu integrieren. Bebauungsplan zu einschränkend.

Heumann: Abstandsflächen, innerhalb des Grundstücks überschneiden sich die Abstandsflächen zum Teil. Was würde das bedeuten, wenn wir das Einvernehmen nicht erteilen.

Schöfer: LRA sieht die Ausnahmegenehmigung als erteilbar an. Das LRA wird entscheiden, ob das fehlende Einvernehmen ersetzt werden kann. Es gibt schon eine Abstimmungsmöglichkeit. Wenn wir das Einvernehmen erteilen können wir trotzdem sprechen. Gesprächsbereitschaft wird es voraussichtlich nur insoweit geben, wenn die Gesamtplanung nicht in Gefahr ist.

Dr. Aichinger: Wir sollten uns schon die Frage stellen, wie das Dorf in Zukunft geordnet wird.

Heilmeier: Große Frage, das ist eine Ortsentwicklungsplanung

Iyibas: Planung von Mintraching ist eine große Frage. Wenn wir heute nicht zustimmen und die Gespräche geführt werden, dann kommt das Thema noch einmal in den Bauausschuss. Zustimmung und dann eine Planung so schnell wie möglich erreichen.

Buschendorf: Wie lange würde eine Prüfung dauern.

Schöfer: Wir müssen schnell handeln. Wenn die Genehmigung erteilt wird, wirkt das nur noch für die Zukunft. Rahmenplanung hat noch keine rechtliche Verbindlichkeit.

Heilmeier: Für die Fiktionsfrist müsste es auf die Landung des Gemeinderats. LRA wurde mit dem Ersetzen des Einvernehmens so lange warten, bis wir das geregelt haben.

Beschluss:

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.

Abstimmung: Ja 0 Nein 11

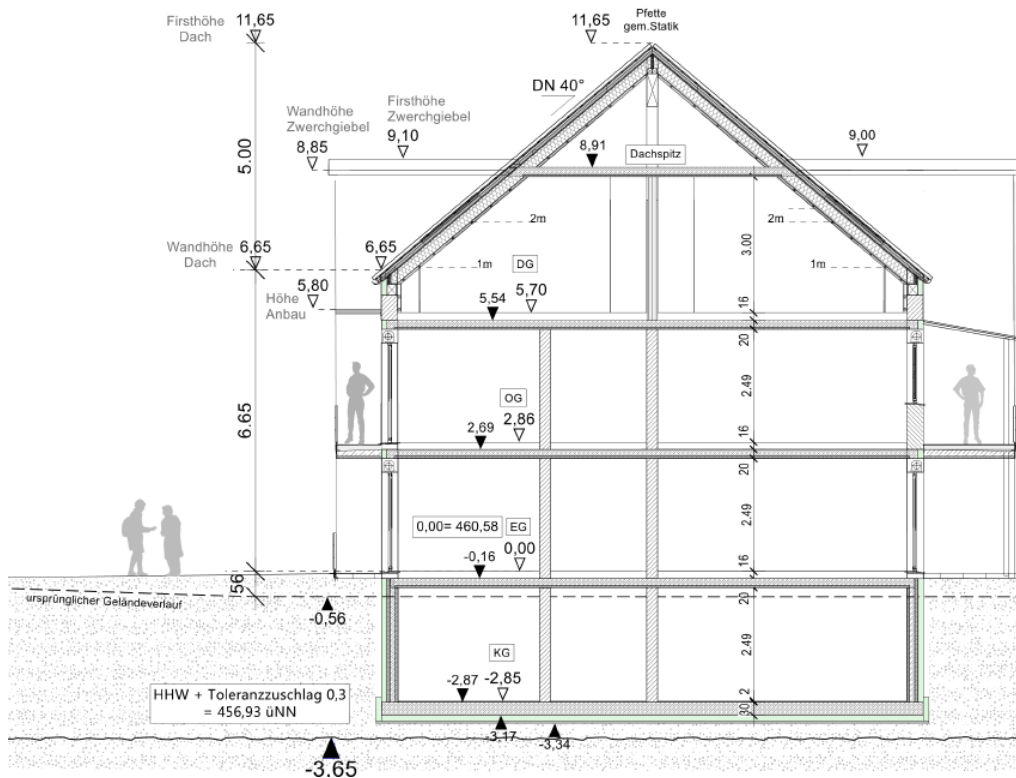
TOP 4 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carportanlage auf dem Grundstück Hirtenweg 9, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2079/42 Gmkg. Neufahrn - Tektur: 15 WE statt bisher 11 WE

Sachverhalt:

2022 hat der Bauherr die Genehmigung zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carportanlage auf dem Grundstück Hirtenweg 9, 85375 Neufahrn b.Freising mit der Fl.-Nr. 2079/42 Gmkg. Neufahrn erhalten (auf Beschlussvorlage Bau/079/2022 wird verwiesen). Nun möchte er anstelle der bisher geplanten 11 Wohneinheiten, 15 Wohneinheiten realisieren und hat daher einen Tekturantrag gestellt.

Im Folgenden sind nochmals der Schnitt sowie die Ansichten Nord und West eingefügt:

Schnitt:



Ansicht Nord:



Ansicht West:



Da sich lediglich die Aufteilung und Größe der einzelnen Wohneinheiten ändert, die Kubatur des Gebäudes bis auf wenige cm jedoch erhalten bleibt, spricht weiterhin nichts gegen die Erteilung des Einvernehmens für das Vorhaben. Die zusätzlich erforderlichen 4 PKW-Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradabstellplätze ändert sich durch die Tektur nicht.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer stellte den Sachverhalt anhand des Lageplans vor

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen und Carportanlage auf dem Grundstück Hirtenweg 9, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 2079/42 Gmkg. Neufahrn - Tektur: 15 WE statt bisher 11 WE das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 5 Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Thomastraße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg, Neufahrn

Sachverhalt:

Die Antragstellerin möchte eine ca. 90 m² große Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in der Thomastraße 19, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg. Neufahrn als Ferienwohnung vermieten und hat daher eine Nutzungsänderung beantragt.

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt im Innenbereich in einem Gebiet ohne Bebauungsplan, so dass die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist. In der Umgebung liegt vornehmlich Wohnnutzung vor, durchzogen mit vereinzelt nicht störenden Gewerbebetrieben, wodurch faktisch, gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Allgemeines Wohngebiet vorliegt. Hier können Betriebe des Beherbergungsgewerbes

ausnahmsweise zugelassen werden, weshalb mit dem Antrag auf Nutzungsänderung auch ein Antrag auf Ausnahme gestellt wurde.

Für Ausnahmen und Befreiungen ist in diesen Fällen § 31 BauGB analog anzuwenden. Demnach können Ausnahmen zugelassen werden, sofern 1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den 4. öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da an dem Gebäude keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, sind Punkt 1. und 2. nicht betroffen. Ebenso werden öffentliche Belange nicht berührt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist des Weiteren nicht zu erkennen.

Für die Bestandswohnung stehen lt. Antragsteller 2 Stellplätze zur Verfügung. Entsprechend der Stellplatzsatzung sind je 6 Betten 1 Stellplatz (Beherbergungsbetrieb) nachzuweisen. Laut den Antragsunterlagen soll die Ferienwohnung (3 Zimmer) der Unterbringung von „bis zu 8 Betten“ dienen. Der Stellplatznachweis kann somit geführt werden.

Diskussionsverlauf:

Herr Schöfer stellt den Sachverhalt anhand eines Lageplans vor

Eschlwech: 90 m² Wohnung soll in eine Ferienwohnung umgewandelt werden. Sachverhalt aus München ist bekannt. Wohnraum ist knapp. Aus wirtschaftlichen Gründen sollten kein

Meidinger: sieht es ähnlich kritisch. Es wäre eine Ausnahme, eigentlich ist es ein Wohngebiet. Wohnraum ist knapp. Wohnraum soll Wohnraum bleiben.

Heilmeier: Wir können nicht damit rechnen, dass sich das LRA nicht unserer Ablehnung anschließt

Heumann: Schaffen wir einen Präzedenzfall.

Schöfer: Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt. Neufahrn ist hier einbezogen. Fraglich ist, ob wir ableiten können, dies aus diesen Gründen baurechtlich steuern zu können (über eine Satzung). Wir haben in den vergangenen Jahren mehrere Anfragen hierzu gehabt.

Bandle: Ist es auch eine Möglichkeit, Wohnraum kurzfristig zu einem höheren Preis zu vermieten. Z. B. für Handlungsreisende.

Rübenthal: Rechtlich sollten wir dem zustimmen, weil es rechtlich machbar ist. Vorschlag aufnehmen, inwieweit wir als Gemeinde eine Satzung erlassen können, in der wir das Maßregeln.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Thomastraße 19, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 1080/3 Gmkg, Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Ausnahme wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 5 Nein 6 abgelehnt

TOP 6 Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gewerbebaus, eines Mehrfamilienhauses sowie eines Vierspänners auf den Grundstücken Münchner Straße 2, Fl.Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

Aufgrund des am 30.10.2025 in Kraft getretenen Bauturbos (zunächst befristet bis Ende 2030), kann für die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderungen von Wohnbauvorhaben von den Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 30, 34, 35 BauGB) abgewichen werden. Die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde ist an die Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung in den jeweils betroffenen Gebieten geknüpft. Zudem muss die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Anwendung des Bauturbos im Außenbereich entbindet nicht von der Prüfung, ob durch das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Aufgrund der neuen Regelungen zum Bauturbo kam der Grundstückseigentümer der Fl.-Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn bereits Ende letzten Jahres auf die Gemeinde zu um die Möglichkeiten einer Wohnbauentwicklung zunächst auf der Fl.-Nr. 2651 vorabzustimmen. Unabhängig vom Bauturbo wurden dem Eigentümer die grundsätzlich geltenden städtebaulichen Ziele der Gemeinde entlang der Münchner Straße erläutert. Hierzu gehört insbesondere eine gewerbliche Entwicklung unmittelbar angrenzend an die stark befahrene Münchner Straße, analog der umliegenden Bebauungen. Nach weiteren Gesprächen wurde nun für die oben genannten Grundstücke eine Voranfrage eingereicht. Die Planung sieht direkt an der Münchner Straße einen dreigeschossigen Gewerbebau mit Mitarbeiterwohnungen für einen bereits im Gemeindegebiet bestehenden Betrieb vor und eine Wohnbauentwicklung (MFH E+2 mit Flachdach und eines Vierspänners mit Satteldach) auf dem rückwärtigen Grundstück vor. Eine Voranfrage dient der grundsätzlichen Klärung von Fragen zu einem Bauvorhaben und generiert keinerlei rechtliche Ansprüche. Es wird insbesondere kein Bescheid erlassen.

Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit:

Die oben genannten Grundstücke liegen am nördlichen Ortsrand von Mintraching im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan (FNP) weist Flächen für die Landwirtschaft aus. Auf der straßenzugewandten Fläche befinden sich zwei ältere Wohnhäuser mit ca. 224qm Grundfläche. Bisher besteht das Baurecht hier lediglich nach § 35 BauGB im Umfang der Bestandsbebauung (Kubatur und Positionierung). Das rückwärtige Grundstück (Fl.-Nr. 2651/16) gilt - aufgrund seiner Lage im Außenbereich - als nicht bebaubar. Durch den Bauturbo ist die geplante Wohnbebauung (unmittelbar anschließend an eine bestehende Bebauung im Süden) unter den eingangs genannten Voraussetzungen denkbar. Die Entwicklung einer Gewerbefläche ist wie bisher auch nur durch die Änderung des FNP und der Aufstellung eines Bebauungsplans möglich.

Da es bisher keine internen Leitlinien zur Behandlung von Anträgen im Zuge des Bauturbos gibt, hat die Bauverwaltung erste konzeptionelle Überlegungen in Richtung einer Rahmenplanung des nordwestlichen Ortsrandes angestellt, um die vorliegende Bauvoranfrage städtebaulich einordnen und beurteilen zu können, da sich das umliegende Gebiet grundsätzlich für eine Abrundung des Ortes eignet.

Als strategisches Planungsinstrument kann eine städtebauliche Rahmenplanung zu einer geordneten räumlichen Entwicklung beitragen und einen konzeptionellen Orientierungsrahmen auch für spätere verbindliche Planungen wie Bebauungspläne bieten.

Als Leitidee bzw. Zielsetzung für eine städtebauliche Entwicklung im Nordwesten von Mintraching wird eine maßvolle Erweiterung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen als sinnvoll erachtet. Durch Orientierung an der vorhandenen Bebauungsstruktur sowie den bestehenden Grünflächenanteilen soll der dörfliche Charakter von Mintraching auch bei einer moderaten Verdichtung erhalten bleiben. Von besonderer Bedeutung sind darüber hinaus eine durchdachte funktionale Zonierung zur Sicherung der Wohnqualität sowie eine flächensparende und langfristig tragfähige Erschließung des Quartiers. Zudem ist aus planerischer Sicht eine landschaftlich und naturschutzfachlich verträgliche Abrundung des Ortsrandes anzustreben.

Der Umgriff für die strategische Planung wurde mit Blick auf eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes, eine optimale Ausnutzung der Flurstücke sowie die Eigentümerverhältnisse festgelegt. Sollte zukünftig ein Entwicklungswunsch auf den südlich gelegenen Wiesengrundstücken entstehen, kann diese Fläche perspektivisch eigenständig an die Straße Am Bifang angeschlossen werden.

Entsprechend der Leitidee ergibt sich folgende schematische Konzeption zu einer Rahmenplanung:



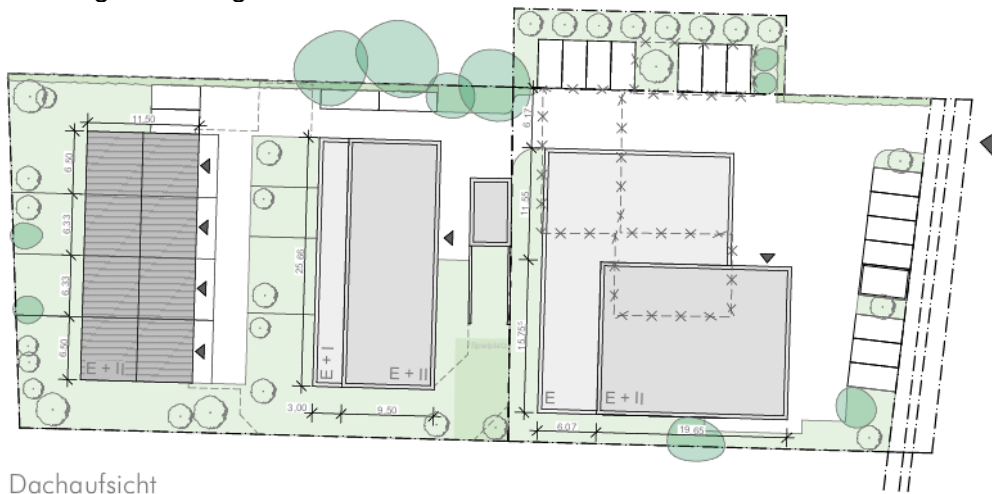
- Im Osten ein kompaktes Gewerbeband
 - ➔ Tiefe entsprechend Bestandsgewerbe
 - ➔ Abschirmung der Münchner Str. (Lärm, Feinstaubbelastung etc.)
 - ➔ Direkte Erschließung von der Münchner Straße aus
 - ➔ Ortsrandausbildung nach Norden
 - ➔ Abschirmende Eingrünung entlang der Westseite
- Im Westen ein durchgrüntes Wohnquartier mit einer angemessenen Dichte, Erhalt des dörflichen Charakters durch angepasste Gebäudetypologie, Grünanteil und Höhenentwicklung (Empfehlung: Reihenhäusern und kleine Mehrfamilienhäuser, II bis

max. III Geschosse, ortstypische Satteldächer als Dachform, Fassadengestaltung:
gedeckten Farben, Holz, bodengebundene Fassadenbegrünung)

- Verkehrsberuhigte Erschließung von der Straße Am Bifang aus
- Ortsrandausbildung nach Norden mit integrierter Kinderspielfläche

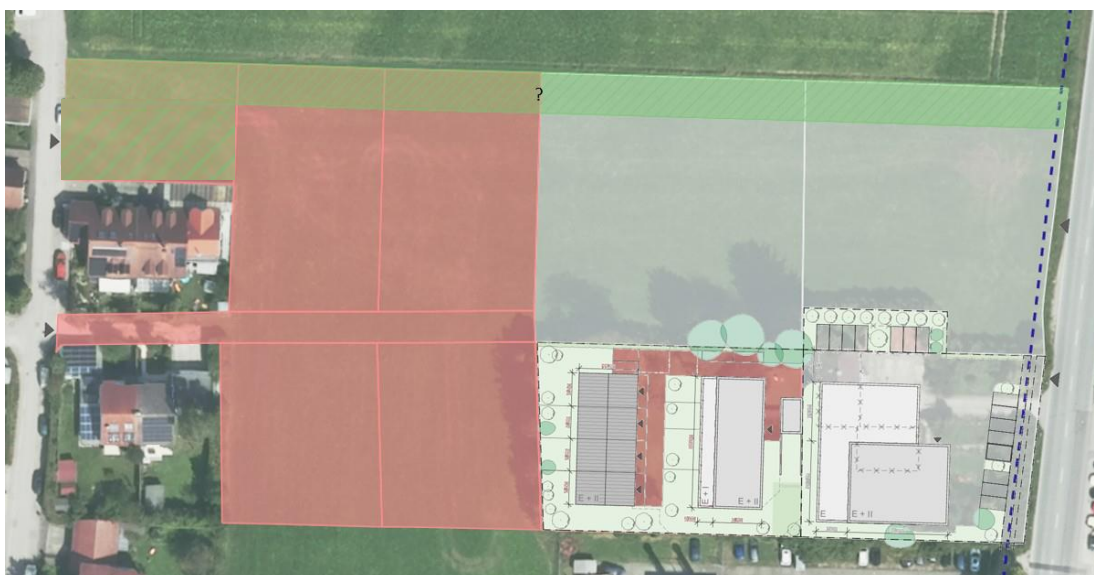
Abgleich der Vorüberlegungen mit der vorliegenden Voranfrage:

Planung Voranfrage:



Dachaufsicht

Für sich betrachtet stellt das Konzept eine gute Koexistenz der verschiedenen Nutzungen dar. Der kaum Lärm erzeugende Gewerbebetrieb orientiert seine aktive Seite zur Münchener Straße und bildet eine ruhige Westseite zur Wohnnutzung hin aus, die auch von den nach Westen orientierten Betriebswohnungen genutzt wird. Der Ziel- und Quellverkehr der westlich angrenzenden Wohnnutzung wird unmittelbar an der Grenze zur Gewerbefläche in eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden abgeleitet, sodass der oberirdische Bereich der Wohnnutzung weitgehend verkehrsfrei gestaltet werden kann. Und die Wohneinheiten orientieren sich alle zur Westseite, was ebenfalls eine gute Wohnqualität erwarten lässt. Bei Zulassung des Vorhabens entsprechend der Voranfrage ergeben sich jedoch auch folgende Konflikte hinsichtlich der zuvor angestellten Überlegungen zur Rahmenplanung:



- Nur verschmälertes Gewerbeband entlang der Münchener Straße und damit geringere Tiefe der Pufferfläche zu den Verkehrsemissionen der Münchener Straße
- Beabsichtigte Wohnnutzung grenzt südseitig unmittelbar an das bestehende Gewerbe an (optische Beeinträchtigung und Emissionskonflikt)
- Erschwerte Erschließung der Wohnbebauung über die Gewerbefläche von der Münchener Straße aus aufgrund der Verkehrsdichte
- Eine qualifizierte Ortsrandeingrünung auf den zu bebauenden Grundstücken wie bestehend ist mit der vorgelegten Planung nicht mehr vorgesehen

Aufgrund der gewünschten Ansiedlung des Gewerbebetriebs ist die Aufstellung eines Bebauungsplans unvermeidlich. Da für das Wohnen als schutzbedürftige Nutzung Konflikte bezüglich der benachbarten gewerblichen Nutzungen und des Verkehrs mit seinen Emissionen zu erwarten sind bietet sich eine abgestimmte und koordinierte Baurechtsschaffung in einem gemeinsamen Bebauungsplan an.

Zu erwägen ist, ob im Vorfeld eine qualifizierte Rahmenplanung im erweiterten Umgriff wie oben dargestellt aufgestellt werden soll, um die Inhalte dieses Bebauungsplans an die endgültigen städtebaulichen Ziele der Ortsentwicklung anpassen zu können (z. B. Freihalten einer Möglichkeit zu Anbindung der Wohnbebauung an eine spätere Erschließung von der Straße Am Bifang aus, Lage des endgültigen Ortsrands, etc.). Diese Rahmenplanung könnte dann auch als Grundlage für Entscheidungen künftiger Anträge nach Bauturbo herangezogen werden. Für eine gesunde Ortsentwicklung sind jedoch auch Belange der Allgemeinheit zu berücksichtigen, die bei einer schrittweisen Entwicklung in grundstücksbezogenen Abschnitten von Fall zu Fall schwer berücksichtigt werden können. Insbesondere ist die erforderliche Fläche der Erschließung, eines Kinderspielplatzes und auch der Ortsrandausbildung typischerweise von allen baurechtlich Begünstigten anteilmäßig zu tragen und nicht von dem Grundstückseigentümer alleine, auf dessen Grundstück diese Nutzung in der Rahmenplanung vorgesehen wird. Hierfür sind ein Bebauungsplan und eine damit verbundene Umlegung das richtige Instrument.

Der Grundstückseigentümer möchte mit seiner Voranfrage neben der grundsätzlichen Einschätzung seines Vorhabens auch die folgenden Punkte vorab geklärt haben:

1. Planungsrechtliche Beurteilung:

Ist das geplante Vorhaben an diesem Standort grundsätzlich genehmigungsfähig? Kann das Bauvorhaben im Rahmen des Bauturbos behandelt werden?

2. Art der baulichen Nutzung:

Wird die Kombination aus Gewerbeeinheit und Wohnraum (Betriebswohnung und/oder allgemeine Wohnungen) im betreffenden Bereich als zulässig erachtet?

3. Gebäudehöhe und Geschossigkeit:

Ist eine dreigeschossige Bauweise an diesem Standort realisierbar?

4. Maß der baulichen Nutzung:

Welche Vorgaben hinsichtlich GRZ, GFZ und Baukörperdimension sind zu berücksichtigen?

5. Gestalterische Vorgaben:

Bestehen besondere Anforderungen hinsichtlich Dachform, Fassadengestaltung oder Einfügung in das Ortsbild?

6. Weiteres Vorgehen:

Wird die Einreichung einer Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen empfohlen? Welches weitere Vorgehen wird seitens der Verwaltung als sinnvoll erachtet?

Fazit:

Viele der oben aufgeführten Fragen beantworten sich aus dem zuvor Ausgeführten. Die Bauverwaltung empfiehlt in Bezug auf das konkrete Vorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine zeitlich und inhaltlich abgestimmte Planung des Vorhabens, bei der in bewährter Weise alle Belange und möglichen Konflikte geprüft und bewältigt werden. Die aktuell noch offengebliebenen Fragen ergeben sich dann im Rahmen der qualifizierten Bauleitplanung.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung einer Rahmenplanung zur Bestimmung des städtebaulichen Kontextes, in dem das aktuelle Vorhaben langfristig eingebettet sein soll.

Zur Umsetzung der Rahmenplanung sollte die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans langfristig angestrebt werden.

Diskussionsverlauf:

Herr Schöfer stellte den Sachverhalt anhand eines Lageplans vor.

Buschendorf: dieses Jahr wird die alte B 11 renoviert. Können diesbezügliche Gespräche geführt werden, damit eine Verbesserung für uns erreicht werden kann?

Schöfer: Grundsätzlich ist es vertraglich vereinbart, dass es einen Gehweg geben wird.

Rübenthal: Bauturbo Sinn und Zweck ist etwas zu ermöglichen
Ortsrandeingrünung, Änderungssatzung oder Änderung des Flächennutzungsplan möglich?

Pflügler: Bereich auf der Ostseite sollen wir im Gewerbebereich lassen. Westlicher Teil können wir uns Gedanken machen

Dr. Aichinger: Bauvoranfrage, die eingebettet ist in eine von uns favorisierte Rahmenplanung. Pazelierung und fiktive Straße. Es ist trotzdem Außenbereich? Wo ist Außenbereich und wo nicht?

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau Umwelt und Mobilität nimmt von den Konzeptentwürfen einer Rahmenplanung Kenntnis und befürwortet eine geordnete städtebauliche Entwicklung der darin dargestellten Flächen.

Er nimmt die Bauvoranfrage für eine Bebauung der Fl.-Nrn. 2651, 2651/16, 2651/17 Gmkg. Neufahrn zur Kenntnis. Eine Entwicklung der darin enthaltenen Wohnbebauung über § 246 e BauGB (Bauturbo) wird nicht in Aussicht gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt für die Umsetzung der Vorplanung die Einleitung eines Bauleitverfahrens mit dem Grundstückseigentümern abzustimmen. Nach Zustimmung, sowie erfolgter Kostenübernahmeerklärung, soll dem Gemeinderat eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Entscheidung vorgelegt werden. Bereits im Vorfeld einer Behandlung im Gemeinderat soll auf Kosten des Grundstückseigentümers ein Gutachten zur frühzeitigen Klärung (immissionsschutzrechtlicher Konflikte -Wohnen/Gewerbe-) eingeholt werden. Des Weiteren soll im Vorfeld geprüft werden, ob eine finanzielle Beteiligung ggf. späterer Ortsrandeingrünungsmaßnahmen vereinbart werden kann.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 7 Genehmigung des Antrags, Ersetzung des gemeindl. Einvernehmens zum Antrag auf Nutzungsänderung v.Wohnungen in Studentenwohnheim auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität wurde am 10.11.2025 der Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnungen in ein Studentenwohnheim mit ergänzender Vereinsnutzung auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn behandelt – das Einvernehmen wurde nicht erteilt (auf die Beschlussvorlage Bau/143/2025 wird verwiesen).

Im Dezember 2025 ging bei der Gemeinde ein Schreiben des Landratsamtes mit Anhörung zur Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gem. Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) ein. Das LRA sieht die Voraussetzungen für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens als gegeben und fordert die Gemeinde auf, den Antrag erneut zu behandeln und die bisherige Entscheidung zu überdenken. Daraufhin wurde der Antrag dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität am 19.01.2026 erneut zur Entscheidung vorgelegt und von diesem ein weiteres Mal abgelehnt.

Das Landratsamt Freising hat nunmehr die Baugenehmigung erteilt und das fehlende Einvernehmen der Gemeinde ersetzt. Die Gemeinde hat die Möglichkeit gegen diesen Bescheid Rechtsmittel einzulegen und Klage zu erheben. Da, wie in den vorangegangenen Beschlüssen bereits erläutert, die Art der Nutzung (Studentenwohnheim) jedoch gebietstypisch ist, wird einer Klage wegen fehlender Begründbarkeit keine Erfolgsaussicht gegeben.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau- Umwelt und Mobilität beschließt, keine Klage gegen die Baugenehmigung des Landratsamtes Freising vom Feb. 2026 zum Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnungen in Studentenwohnheim auf dem Grundstück Dietersheimer Straße 25, 85375 Neufahrn, Fl.-Nr. 98 Gmkg. Neufahrn zu erheben.

Abstimmung:

Ja 11 Nein 0

TOP 8 Bekanntgaben

KEINE

TOP 9 Anfragen aus dem Gremium

TOP 9.1 Streiks

Rübenthal: Ist Neufahrn auch von den Streiks betroffen?

Heilmeier: nein

Neufahrn, 27.03.2026

Vorsitzender

Franz Heilmeier

1. Bürgermeister

Protokollführung