

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 22.06.2026

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 22.06.2026

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



GEMEINDE NEUFAHRN
BEI FREISING

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität

<u>Sitzungsort:</u>	Sitzungssaal, Rathaus		
<u>am:</u>	Montag, den 22.06.2026		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:47 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	Erster Bürgermeister Ozan Iyibas		
<u>Schriftführer:</u>	Alexander Meßner		

Anwesend:

Iyibas, Ozan	
Aichinger, Christopher, Dr.	ab 18:04 Uhr
Bandle, Frank	
Heumann, Maximilian	
Langwieser, Frank	
Meidinger, Christian	ab 18:03 Uhr
Petersen, Roman	
Szalontay, Attila	
Wimmer, Sebastian	
Bergauer, Felix	Vertretung für GR Pflügler - ab 18:08 Uhr
Holzer, Manfred	Vertretung für GR Eschlwech
Meßner, Alexander	
Ostertag-Hill, Gabriele	
Schöfer, Michael	

Abwesend:

Eschlwech, Josef	entschuldigt
Pflügler, Florian	entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

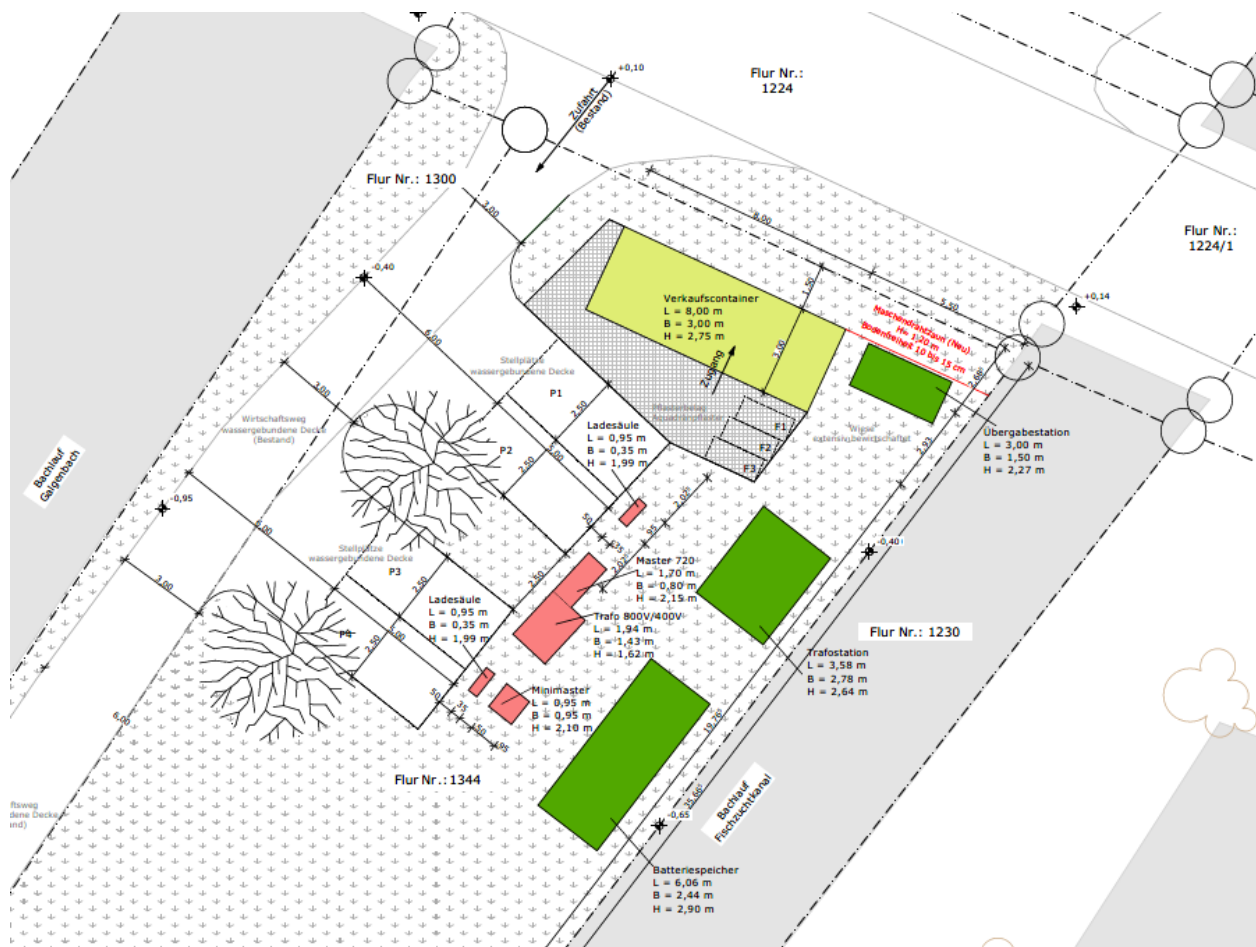
- | | | |
|------|---|---------------|
| 1) | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Containers mit Verkaufsautomat, eines Batteriespeichers sowie vier Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur auf dem Grundstück Fl.Nr. 1344 Gmkg. Giggenhausen; Antragsteller: Nadler, Benjamin | Bau/082/2026 |
| 2) | Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kaltwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 27, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 272/20 Gmkg. Neufahrn; Antragsteller: Christian u. Claudia Heinz | Bau/083/2026 |
| 3) | Vorberatung des Entwurfs einer Leitlinie der Gemeinde Neufahrn zu den Regelungen §31 Abs.3, §34 Abs. 3b und §246e Baugesetzbuch (Bauturbo) | Bau/081/2026 |
| 4) | Feststellung der Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 20.05.2026 - öffentlicher Teil | Vorz/028/2026 |
| 5) | Bekanntgaben | |
| 5.1) | Beantwortung zur Anfrage aus dem Gremium vom 21.05.2026 | Bau/084/2026 |
| 5.2) | Grundschule II, Schadensersatzforderung | |
| 6) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 6.1) | Bücherschrank | |

Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht vorgebracht.

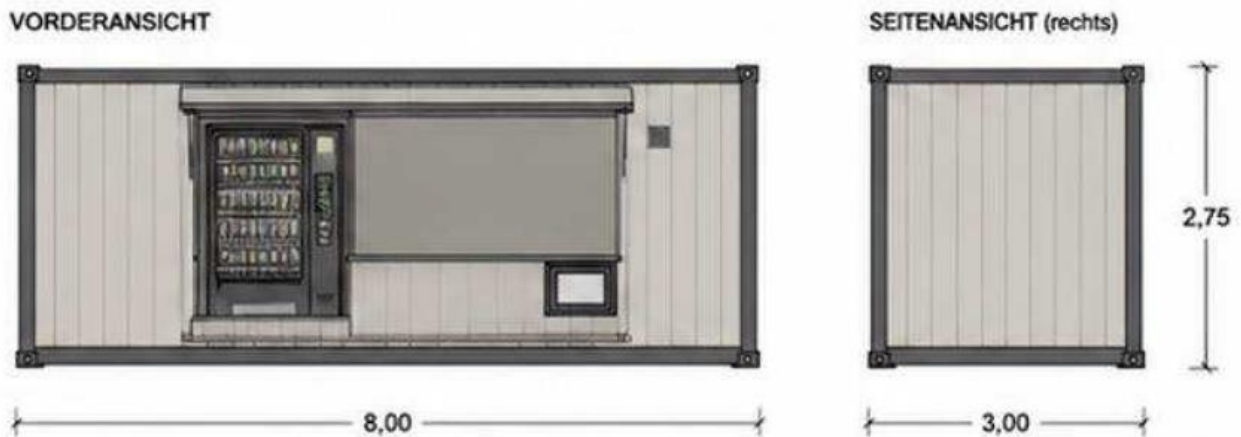
**TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Containers mit Verkaufs-
automat, eines Batteriespeichers sowie vier Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur auf dem Grundstück Fl.Nr. 1344 Gmkg. Giggerhausen; Antragsteller:
Nadler, Benjamin**

Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1344 Gmkg. Giggenhausen (Moosmühle) wird eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Containers mit Verkaufsautomat, eines Batteriespeichers sowie von 4 Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur beantragt. Einem entsprechenden Antrag auf Vorbescheid mit 6 Stellplätzen hat der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität bereits das gemeindliche Einvernehmen erteilt (auf Vorlage Bau/130/2025 wird verwiesen). Das Landratsamt hat den Vorbescheid bisher nicht erteilt, jedoch signalisiert, dass die nun eingereichte Version mit 4 Stellplätzen als genehmigungsfähig erachtet wird.

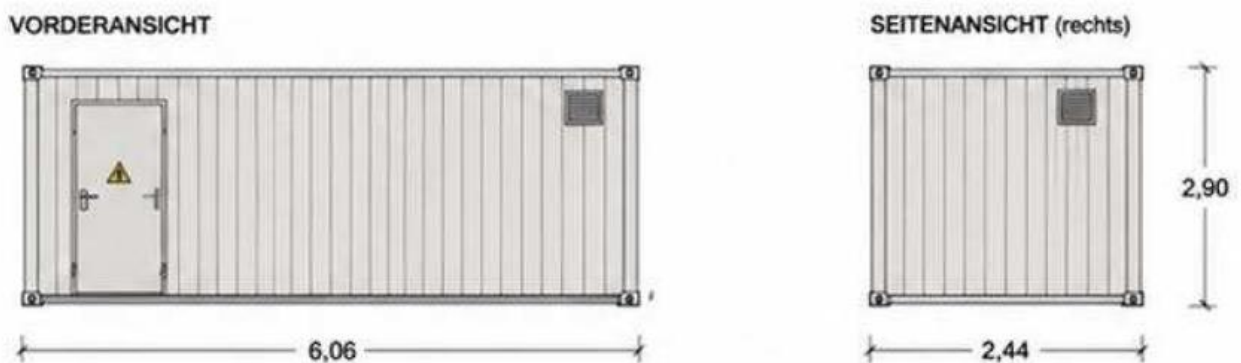
Grundriss:



Ansichten Verkaufscontainer:



Ansichten Batteriespeicher:



Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) sowie im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“.

Dem Sachverhalt zur Beschlussvorlage des Vorbescheids sind keine rechtlichen Ergänzungen hinzuzufügen.

Bezüglich des Unterhalts des zur Erschließung des Vorhabens genutzten Feldwegabschnittes (Fl.-Nr. 1300 Gmkg. Giggerhausen) wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Antragsteller und Gemeinde geschlossen.

Diskussionsverlauf:

GR Langwieser:
- Trafostation neu?

BAL Schöfer:
- Ja

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Containers mit Verkaufsautomat, eines Batteriespeichers sowie vier Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur auf dem Grundstück Fl.Nr. 1344 Gmkg. Giggenhausen das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

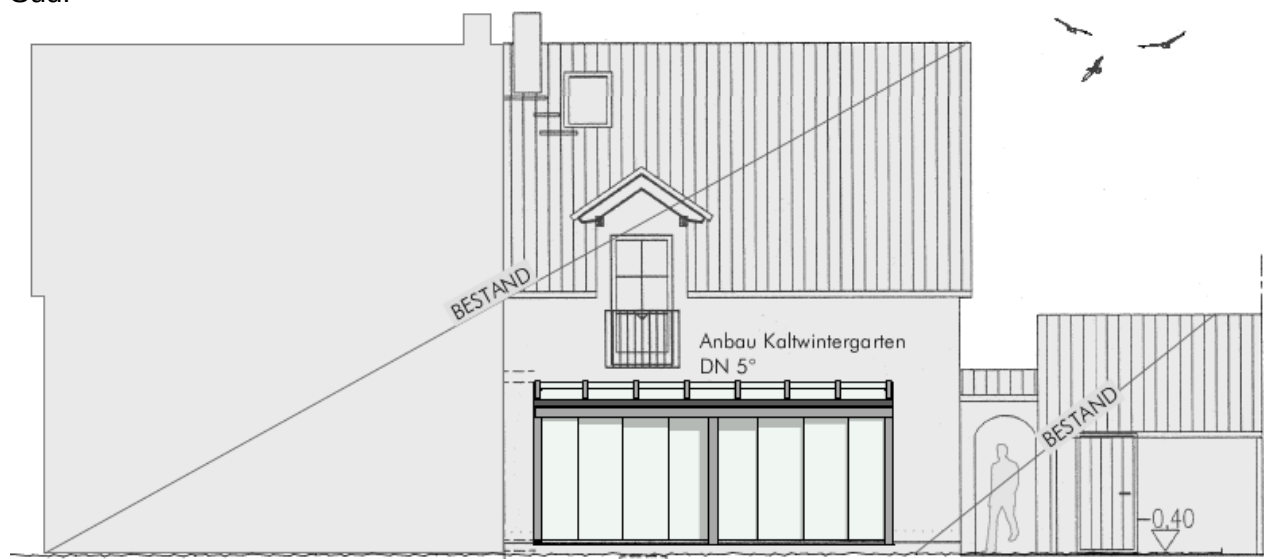
TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kaltwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 27, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 272/20 Gmkg. Neufahrn; Antragsteller: Christian u. Claudia Heinz

Sachverhalt:

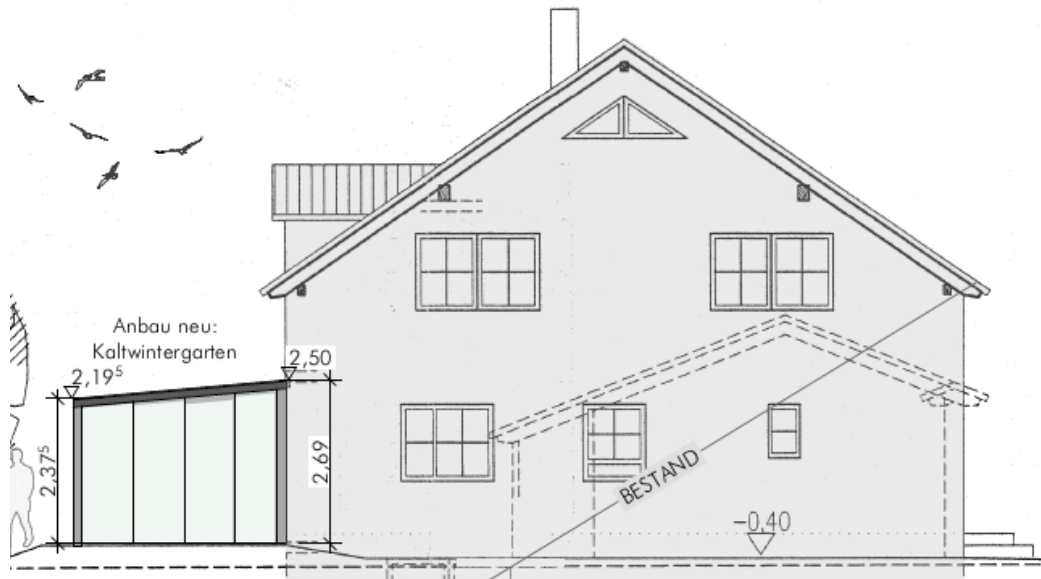
Für das Grundstück Edith-Ebers-Weg 27, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 272/20 Gmkg. Neufahrn wird eine Baugenehmigung zum Anbau eines Wintergartens (6,00 m x 3,50 m) an eine bestehende Doppelhaushälfte beantragt.

Die Ansichten Süd und Ost sind im Folgenden eingefügt:

Süd:



Ost:



Das Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Feuerwehrhaus, Misch- und Wohngebiet an der St 2053, Neufahrn-Ost“ (rechtskräftig seit 23.11.2000). Das Vorhaben überschreitet die darin festgesetzte Baugrenze, weshalb ein Antrag auf Befreiung von der Festsetzung A 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenze gestellt wurde.

Da die Überschreitung nicht als geringfügig eingestuft werden kann, ist der Antrag dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität zur Entscheidung vorzulegen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und das Vorhaben städtebaulich vertretbar sowie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der geplante Anbau befindet sich im vom öffentlichen Bereich nicht einsehbaren hinteren Teil des Grundstücks. Ein ähnliches Vorhaben wurde in der Vergangenheit in der Umgebung bereits genehmigt. Alle Nachbarn haben der Planung zugestimmt.

Nach Ansicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine Erteilung des Einvernehmens.

Diskussionsverlauf:

GR Langwieser
- Kalt Wintergarten

BAL Schöfer:
Keine Heizung

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines Kaltwintergartens an eine bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Edith-Ebers-Weg 27, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 272/20 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 59 wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 3 Vorberatung des Entwurfs einer Leitlinie der Gemeinde Neufahrn zu den Regelungen §31 Abs.3, §34 Abs. 3b und §246e Baugesetzbuch (Baurturbo)

Sachverhalt:

Mit dem sogenannten Baurturbo-Gesetz („Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) hat der Gesetzgeber neue rechtliche Instrumente geschaffen, um Wohnungsbauvorhaben schneller zu ermöglichen. Das Gesetz ist am 30. Oktober 2025 in Kraft getreten. Mit dem Paragraphen 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e ermöglicht der Gesetzgeber die Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben,

- die erheblich von bestehenden Bebauungsplänen abweichen (bisher war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich),
- die erheblich von der Einfügung in bereits bestehende bebaute Gebiete abweichen (bisher war dies nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans möglich), oder
- die im Außenbereich liegen, sofern ein Bezug zum Ortsrand gegeben ist (auch hier war bisher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich).

Über die Aufstellung von Bebauungsplänen übt die Gemeinde die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Planungshoheit aus. Um diese nicht durch das normale Baugenehmigungsverfahren zu unterlaufen, bei dem die Gemeinde lediglich das Einvernehmen zu Bauvorhaben zu erteilen hat, wurde vom Gesetzgeber zusätzlich das neue Verfahren des Paragraphen 36a (Zustimmung der Gemeinde) geschaffen. Hierbei entscheidet die Gemeinde unter Abwägung aller Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung alleine über die Zulassung von Bauvorhaben nach dem Baurturbo-Gesetz. Die gesetzte Frist für die Erteilung der Zustimmung beträgt 3 Monate.

Die Gemeinde Neufahrn ist sich des erhöhten Bedarfs der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet und darüber hinaus in der Region bewusst. Die Gemeinde Neufahrn liegt aufgrund des hohen Preisniveaus bei Mieten und Kaufpreisen für Wohnraum in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß Gebietsbestimmungsverordnung des Freistaats Bayern. Um dem entgegenzuwirken betreibt die Gemeinde die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete in erheblichem Umfang durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (Neufahrn Ost, Neufahrn Nordwest 2 und Neufahrn Nordwest 3). Bis diese rechtskräftig werden sieht sie die Baurturbo-Regelungen als geeignet an, die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für die Bevölkerung zu befördern und wird Anträge auf dieser Rechtsgrundlage grundsätzlich unterstützend begleiten.

Die Gemeinde Neufahrn ist sich aber auch ihrer Verantwortung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung bewusst. Sie beabsichtigt nicht, die öffentlichen Belange des Städtebaus, des Ortsbildes, der sozialen Gerechtigkeit, der gewerblichen Wirtschaft sowie der Landwirtschaft und des Natur-, Arten- und Klimaschutzes dem wirtschaftlichen Interesse einer erhöhten baulichen Nutzung von Grundstücken unterzuordnen. Die Zustimmung der Gemeinde Soll erteilt werden, wenn die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Gemeinde gewahrt bleiben.

Mit der Leitlinie verfolgt die Verwaltung das Ziel, eine Grundlage für einen transparenten, regelbasierten Umgang mit dem neuen rechtlichen Instrumentarium des Baurturbos zu schaffen. Für den Bauwerber werden das Wesen des Baurturbos, die Anforderungen der Gemeinde an das zu beantragende Vorhaben sowie der Ablauf des Genehmigungsverfahrens

dargestellt. Die Leitlinie soll allgemein zugänglich gemacht werden, um den Ablauf des Antragsverfahrens zu vereinfachen und zu beschleunigen, damit das Ziel der im Vergleich zur Aufstellung von Bebauungsplänen schnelleren Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum erreicht werden kann.

Die Vorberatung des Entwurfs der Richtlinie im Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität soll die Möglichkeit eröffnen, die kommunalen Ziele beim Umgang und der Anwendung der Bauturbo-Regelungen zu diskutieren und gegebenenfalls zu konkretisieren oder zu korrigieren.

Die Verabschiedung der Richtlinie ist für die Gemeinderatssitzung am 27. Juli 2026 vorgesehen.

Diskussionsverlauf:

GR Heumann

zu Punkt 2a der Leitlinien

- berücksichtigen „müssen“
- mehr Spielraum, größere Vorhaben – aufbauend gestalten um einen Ermessensspielraum bei familiengerechter Größe zu erhalten.

GR Holzer

- Begriffe definieren & präzisieren, was bedeutet z.B. „familienfreundlich“
- Gleitklausel 19/20/21 WE _ gewünscht
- Unterlagen einreichen „weniger Wochen“ – was bedeutet das konkret?
- Paraumkonzepte und auch kostenmäßig steuern - Thema in Focus nehmen

BAL Schöfer

- wenige Wochen – vom Einzelfall abhängig
 - keine vorsorgliche Ablehnung riskieren

3 Monate Zeit, keine Gleitklauseln, sondern klare Grenzen, wenn Öffentlichkeitsbeteiligung durchführen - + 1 Monat Frist (Verlängerungen)

GR Dr. Aichinger

- F-Plan – wie berücksichtigt in den Leitlinien?

BAL Schöfer: Aktuell nicht, weil F-Plan zu alt + keine Entwicklungen dargestellt deshalb jeweils Einzelfallentscheidungen

Bauturbo: Befristung z.T. nur bis 2030

- dann ist der neue F-Plan voraussichtlich in Rechtskraft

BAL Schöfer: unabhängig voneinander zu betrachten

GR Petersen

- sprachlich detaillierte Ziele + Abweichungen - sprachlich genauer darstellen
- Zustimmung: Zeitlinie definieren „sollen“ wenige Wochen
- Phase A + B – Entlastung oder Belastung?

BAL Schöfer: sorgfältige Prüfung, d.h. weder noch - sondern Zustimmung zu erreichen

GR Bandle

- Ortsteile wie berücksichtigt?
- bislang abgelehnte Anträge – neue Beantragung möglich
- modulares Bauen möglich

- Parkplatz – Nachverdichtung – Gedanken machen

BAL Schöfer

- für Ortsteile gleiche Möglichkeiten d.h. es ist mit Anträgen zu rechnen
- Einzelfallbeurteilung
- kein starres Schema der Prüfung

Erster Bürgermeister Iyibas

Themen/ Agenda

- Bauturbo
- Entwicklungen im Einzelfall
Baulückenkataster beauftragt
- F-Plan erstellen
- Parkraumkonzepte erarbeiten
- Stellplätze - Satzung ist einzuhalten, denn das ist ein wichtiges Thema bei Investitionen wg. Tiefgaragen (Kosten)

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt den Entwurf der Richtlinie zur Kenntnis und empfiehlt dem Gemeinderat die Beschlussfassung unter Berücksichtigung der Diskussionsergebnisse.

Abstimmung: Ja 11 Nein 0

TOP 4 Feststellung der Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 20.05.2026 - öffentlicher Teil

zur Kenntnis genommen

TOP 5 Bekanntgaben

TOP 5.1 Beantwortung zur Anfrage aus dem Gremium vom 21.05.2026

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 21.05.2026 wurde der Sachstand zum Antrag auf Nutzungsänderung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 18a, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 42/1 Gmkg. Neufahrn abgefragt.

Der Antrag wurde seinerzeit in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 07.12.2020 (auf Vorlage Bau/161/2020 wird verwiesen) behandelt und aufgrund des unzureichenden Stellplatznachweises einstimmig abgelehnt.

Der anschließend eingereichte Antrag auf Ablöse eines Stellplatzes (Vorlage Bau/189/2020) wurde in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 18.01.2021 behandelt und ebenfalls abgelehnt.

Damals waren laut Melderegister unter der genannten Adresse 14 Personen gemeldet.

Eine aktuelle Nachfrage beim Landratsamt zum aktuellen Sachstand des oben genannten Antrags konnte noch nicht abschließend geklärt werden. Der inzwischen zuständige Sachbearbeiter teilte mit, dass der Akt derzeit im Freisinger Zentralregister liegt und weder abgelehnt noch genehmigt wurde. Er hat die Akte zur Sichtung angefordert und wird sich mit der Gemeinde in Verbindung setzen, sobald die Sachlage geklärt ist.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer
Liste wird nachgefragt

GR Holzer
Interne Liste „Warnlampe“

BAL Schöfer
Kein automatischer Prozess, aber Liste

GR Bandle
Fiktions-Fristen beachten

BAL Schöfer
Rechtl. interessante Frage – auch das Landratsamt hat heutzutage eine Frist für die Erteilung der Genehmigung zu beachten

Erster Bürgermeister Iybas
Digitaler Prozess erforderlich

zur Kenntnis genommen

TOP 5.2 Grundschule II, Schadensersatzforderung

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer
Grundschule II (Fassadenputz), der Schadensersatzforderung der Gemeinde wurde gerichtlich stattgegeben
(1,378 Millionen Euro – zweckgebunden), aber Erstattung der tatsächlich entstehen Kosten auch darüber hinaus

GR Aichinger

Wie lange dauert die Sanierungsmaßnahme?

BAL Schöfer
bereits geplant – Herbst 2026 Entscheidung
Entweder Abschluss der Sanierung vor Durchführung der Maßnahme Anbau Grundschule I oder anders herum, um den Schulbetrieb so wenig wie möglich zu beeinträchtigen

Fassade
- Sicherungsmaßnahmen durchgeführt
- 3-4 Jahre kann gewartet werden

TOP 6 Anfragen aus dem Gremium

TOP 6.1 Bücherschrank

GR Langwieser

1. - Kanaldeckel vor dem Bücherschrank, 8 cm steht dieser ab und stellt eine „Gefahrenstelle & Stolperstelle“ dar
2. Bücherschrank: Kann dieser versetzt werden?

GR Bergauer

OMG Hol- und Bringweg zur Schule

- Keltenweg möglichst unattraktiv machen
- Schild anbringen – keine Wendemöglichkeit
- Aktion kommt gut an
- Verkehrsbehörde zuständig
- Schild aufstellen
- Rückmeldung der Verkehrsbehörde erfolgt direkt

GR Holzer

Antragstand

Initiativ „Warnmarker“

GR Bergauer

- Elternaktion kam gut an
- Schranke unpraktikabel
- Schild war gut

BGM:

Antwort im GR zugesagt

Neufahrn, 21.07.2026

Vorsitzender

Ozan Iyibas

Erster Bürgermeister

Alexander Meßner

Protokollführung