

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität am 20.07.2026

Anmerkung:

Bei dieser Veröffentlichung handelt es sich um eine Information, basierend auf der Niederschrift zur Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 20.07.2026

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 20.07.2026		
<u>Beginn:</u>	18:00 Uhr	<u>Ende:</u>	18:38 Uhr
<u>Vorsitzender:</u>	Erster Bürgermeister Ozan Iyibas		
<u>Schriftführer:</u>	Alexandra Machl		

Anwesend:

Iyibas, Ozan
Aichinger, Christopher, Dr.
Bandle, Frank
Eschlwech, Josef
Heumann, Maximilian
Langwieser, Frank
Meidinger, Christian
Petersen, Roman
Pflügler, Florian
Szalontay, Attila
Wimmer, Sebastian
Meßner, Alexander (Verwaltung)
Schöfer, Michael (Verwaltung)

Abwesend:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|--|---------------|
| 1) | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes zum Teil für Studenten, Azubis, Pflegepersonal sowie Erneuerung des Dachgeschosses des angrenzenden Bestandsgebäudes auf den Grundstücken Angermaierweg 1, Echinger Str. 12, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 30/7, 30/13 Gmkg. Neufahrn; Antragsteller: Ecker, Andreas | Bau/017/2026 |
| 2) | Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Stellplatzüberdachungen auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 1956/5 Gmkg. Neufahrn; Antragsteller: Burglechner / Frey-Burglechner | Bau/086/2026 |
| 3) | Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden 3 Wohneinheiten und Neubau von 7 Wohneinheiten mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Buchenweg 22, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 310/9 Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: MB Wohnbau eGbR | Bau/088/2026 |
| 4) | Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden und Errichtung von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Nebengebäuden auf dem Grundstück Von-Reuental-Str. 1, 85376 Hetzenhausen; Fl.Nr. 849 Gmkg. Massenhausen; Antragsteller: Obermayr, Martin | Bau/085/2026 |
| 5) | Widmung zweier privater Erschließungsstraßen zu Eigentümerwegen gem. Art. 6 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG | Bau/087/2026 |
| 6) | Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 22.06.2026 - öffentlicher Teil | Vorz/033/2026 |
| 7) | Bekanntgaben | |
| 7.1) | Bekanntgabe zur Anfrage von GR Langwieser bezüglich Stolperschwelle und Versetzen Bücherschrank am Marktplatz | Bau/090/2026 |
| 7.2) | Bauantrag Thoma-Straße | |
| 7.3) | Schadensersatzklage | |
| 8) | Anfragen aus dem Gremium | |
| 8.1) | Schallpegelmessungen | |

Erster Bürgermeister Iyibas 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 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes zum Teil für Studenten, Azubis, Pflegepersonal sowie Erneuerung des Dachgeschosses des angrenzenden Bestandsgebäudes auf den Grundstücken Angermaierweg 1, Echinger Str. 12, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 30/7, 30/13 Gmkg. Neufahrn; Antragsteller: Ecker, Andreas**

Sachverhalt:

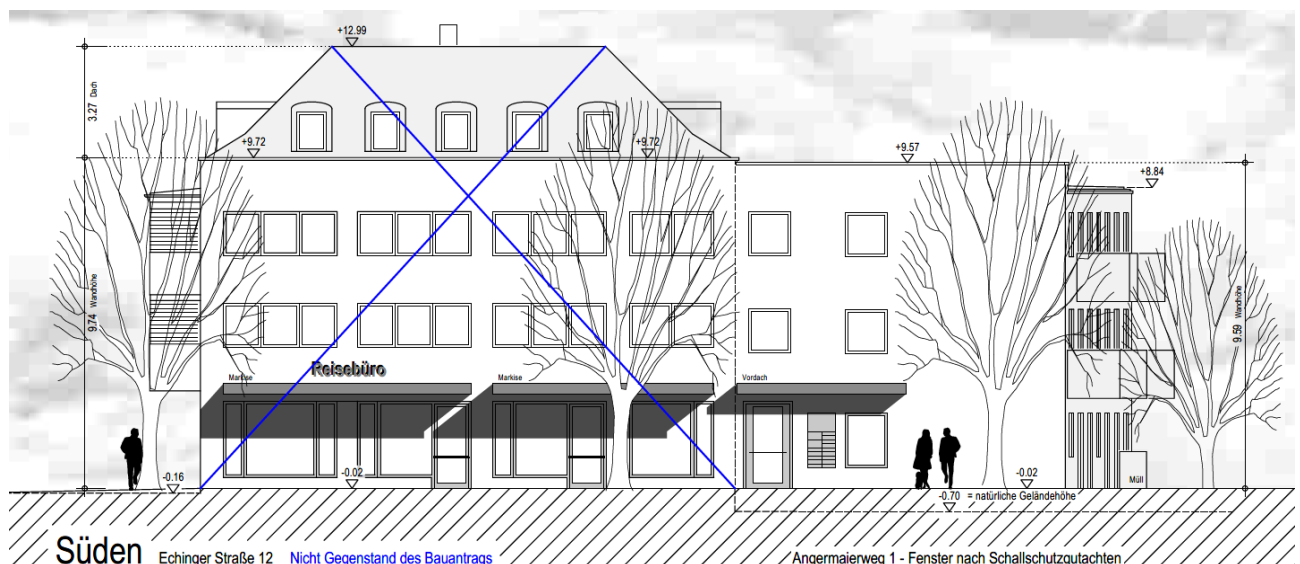
Der Bauherr plant auf dem Grundstück Echinger Straße 12, Fl.Nr. 30/13 Gmkg. Neufahrn eine Neuaufteilung der bestehenden drei Wohneinheiten im Dachgeschoss (BV 1) sowie auf dem angrenzenden Grundstück Angermaierweg 1, Fl.Nr. 30/7 Gmkg. Neufahrn den Abriss des bestehenden EFH und den Neubau eines Mehrfamilienhauses (BV 2).

BV 1: Die bisher im Dachgeschosses als 1-Zimmer-Appartement genehmigte Wohneinheit wird der Wohnung 5 zugeordnet. Somit reduzieren sich die Wohneinheiten im DG von drei auf zwei.

BV 2: Errichtet werden soll als direkter Anbau an das BV 1 ein Wohngebäude mit 14 WE in Nord-Süd-Ausrichtung. Dabei verfügen 9 der WE über 24 – 29 m² Wohnfläche, während die anderen 5 WE eine Fläche von knapp 32 – 61,5 m² haben.

Im Folgenden sind Ansichten und ein Schnitt des BV 2 eingefügt:

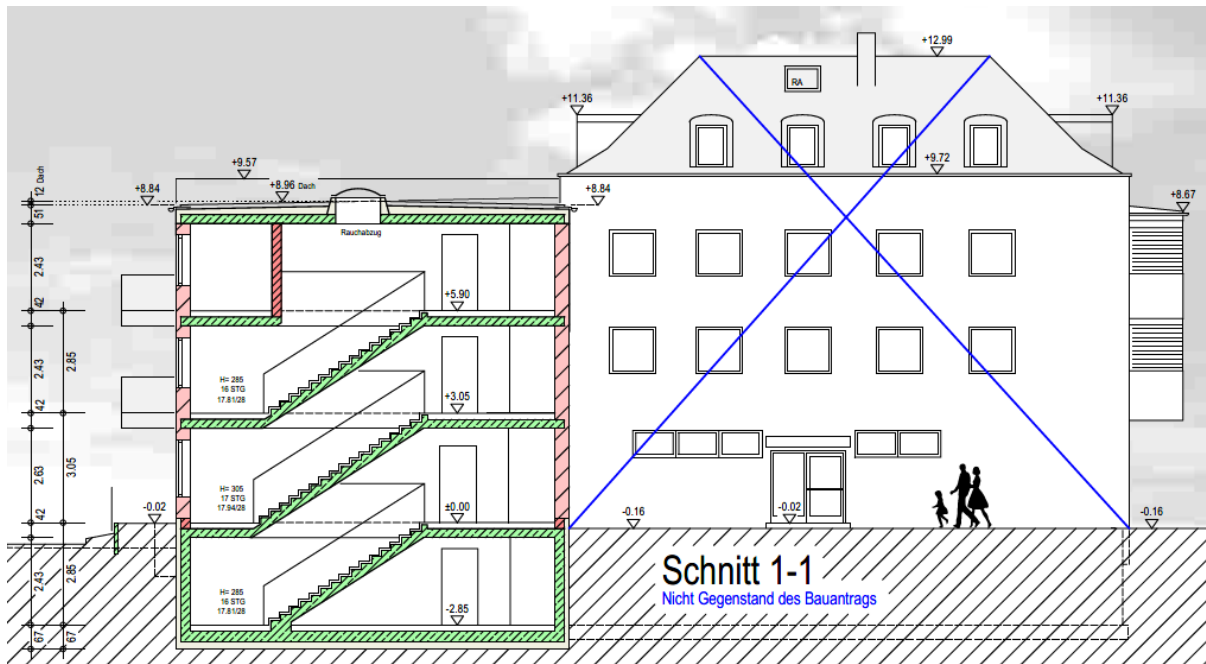
Ansicht Süd:



Ansicht Ost:



Schnitt:



Die Grundstücke liegen im Bereich des rechtsgültigen einfachen Bebauungsplans Nr. 114 „Gewerbegebiet Neufahrn-Eching und Mischgebiet entlang der Echinger- und Grünecker Straße sowie Bahnhofstraße und eines Teilstücks der Dietersheimer Straße“. Da die darin enthaltenen Festsetzungen lediglich die Nutzungsart Vergnügungsstätten regeln, ist die Genehmigungsfähigkeit der beantragten Bauvorhaben nach den Kriterien der Einfügung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Diese scheint sowohl hinsichtlich der geplanten Wandhöhe von 9,54m (E+2) als auch der überbauten Grundstücksfläche als gegeben.

Ein ausreichend großer Kinderspielfeld wird im Norden des Grundstücks Fl.-Nr. 30/7 Gmkg. Neufahrn angelegt.

Lt. Antragsunterlagen sollen 6 Wohnungen frei vermietet werden. Die verbleibenden 8 Wohneinheiten (alle < 50 m²) sind dem Personenkreis „Studenten / Azubis / Pflegepersonal“ zugeordnet. In der Stellplatzberechnung wird für diese Wohnungen der Stellplatzbedarf nach Nr. 1.5 und 1.6 der Anlage zur Stellplatzsatzung ermittelt. Dieser Schlüssel gilt für Studenten- bzw. Schwestern-/Pflegewohnheime. Die Berechnung erfolgt hier nach der Anzahl der Betten (1 Stellplatz je 5 bzw. 4 Betten), sodass sich der eigentliche Stellplatzbedarf für diese Wohnungen von 1 Stellplatz pro Wohnung auf 0,25 Stellplätze reduziert. Da es sich per Definition allerdings nicht um ein „Wohnheim“ handelt (es fehlen typische Merkmale, wie Gemeinschaftsflächen, auch kann bei der Anzahl der Einheiten nicht von einem Wohnheim gesprochen werden), wurde ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung eingereicht (der Vorlage angefügt). Für die insgesamt 14 neuen Wohneinheiten werden somit 11 Stellplätze berechnet und nachgewiesen. Ohne Abweichung wären 17 Stellplätze nachzuweisen.

Um sicher zu stellen, dass die 8 Wohneinheiten nur dem genannten Personenkreis zur Verfügung gestellt werden, liegt den Antragsunterlagen bereits der Entwurf einer Dienstbarkeit bei. Ins Grundbuch eingetragen werden soll eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit in welcher geregelt ist, dass die genannten Wohnungen ausschließlich von den genannten Personen genutzt werden dürfen. Des Weiteren wird der Baugenehmigungsbescheid bei - Zulässigkeit des Vorhabens - Auflagen enthalten, welche ebenfalls die beantragte Nutzung sichern. Neben dem Personenkreis, wird auch die Nutzung als Airbnb oder als sonstiger Beherbergungsbetrieb untersagt. Eine spätere verfahrensfreie Umnutzung in ungebundenen Wohnraum soll auch ausgeschlossen werden. Eine Pflicht zum Nachweis über die Belegung auf Nachfrage ist gegenüber dem LRA ebenfalls vorgesehen.

Hingewiesen sei auf den Umstand, dass die umliegenden Straßen Angermeierweg, Echinger Straße und Samweg ungeeignet sind, evtl. überzähligen Stellplatzbedarf der künftigen Bewohner über den öffentlichen Parkraum aufzunehmen.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer:

- Vorstellung Sachverhalt

GR Dr. Aichinger:

- Mischgebiet und Teilgewerbenutzung ist hier ein prozentualer Anteil beizubehalten bzw. wie ist das geregelt?

BAL Schöfer:

- Mischgebiet ist nur eine Aussage im Flächennutzungsplan
- es ist kein Bebauungsplan der dieses Mischgebiet faktisch festlegt
- nach dem FNP ist gewerbliche und Wohnnutzung gewollt
- entlang der Echinger Straße wechselt sich beides ab
- man kann nicht auf jedem Grundstück diese Nutzung verlangen

GR Bandle:

- Nachverdichtung mit so einer Dienstbarkeit zu lösen ist sehr gut

GR Langwieser:

- wo sind die Mülltonnenhäuschen eingeplant?

BAL Schöfer:

- Unterbringung muss auf dem Baugrundstück selber sein

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohngebäudes zum Teil für Studenten, Azubis, Pflegepersonal sowie Erneuerung des Dachgeschosses des angrenzenden Bestandsgebäudes auf den Grundstücken Angermeierweg 1, Echinger Str. 12, 85375 Neufahrn, Fl.Nrn. 30/7, 30/13 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Der beantragten Abweichung von der Stellplatzsatzung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 9 Nein 0

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Stellplatzüberdachungen auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 1956/5 Gmkg. Neufahrn; Antragsteller: Burglechner / Frey-Burglechner

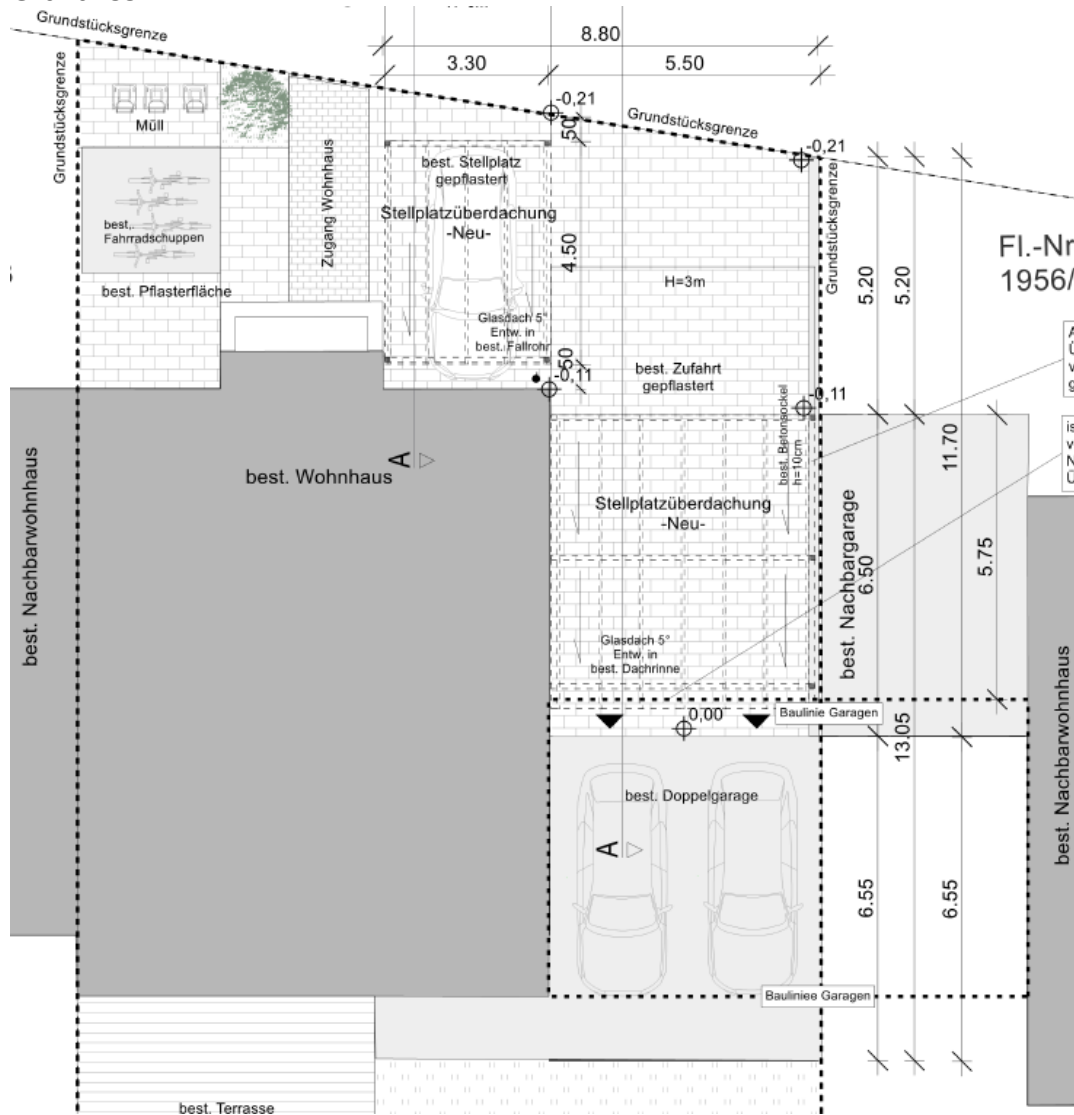
Sachverhalt:

Ende letzten Jahres hatte der Bauherr einen Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer großflächigen Stellplatzüberdachung auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn b.Freising Ortsteil Mintraching mit der Fl.-Nr. 1956/4 Gmkg. Neufahrn gestellt (auf Vorlage Bau/155/2025 wird verwiesen), für welchen der Ausschuss sein Einvernehmen erteilte.

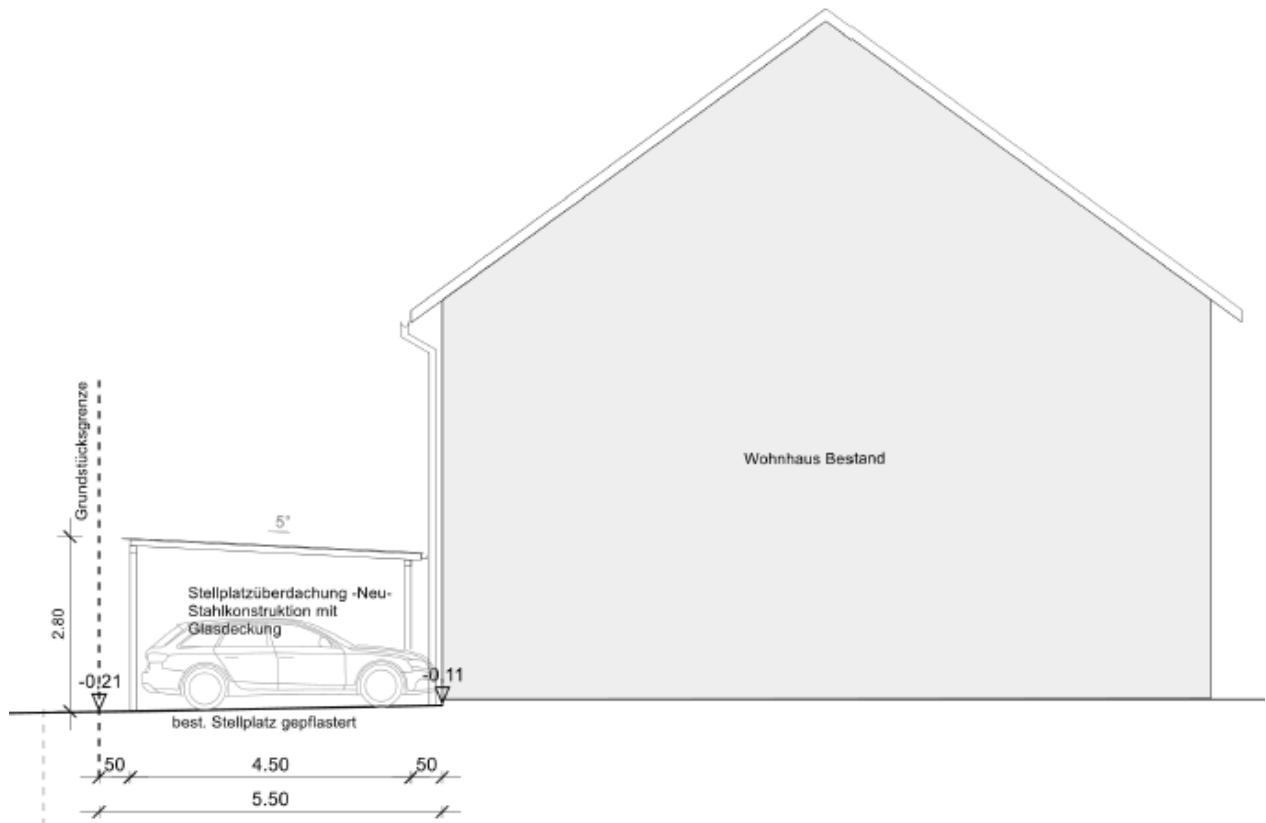
Da durch das damalige Vorhaben eine Grenzbebauung von über 17m an der östlichen Grundstücksseite entstanden wäre, lehnte das Landratsamt den Antrag ab. Vorliegend plant der Bauherr nun die Errichtung von zwei kleineren Stellplatzüberdachungen auf dem gleichen Grundstück. Ein Teil der Überdachung soll weiterhin an die bestehende Doppelgarage ansetzen während der andere Teil den separaten Stellplatz neben dem Hauseingang schützen soll. Dabei reduziert sich die überdachte Fläche von ursprünglich ca. 71qm auf 46qm und die Grenzbebauung auf ca. 13m.

Grundriss und Querschnitt sind im Folgenden eingefügt:

Grundriss:



Querschnitt mit separatem Stellplatz:



Trotz Reduzierung der Gesamtfläche der Überdachung hat sich der Sachverhalt zum ursprünglichen Antrag nicht wesentlich verändert. Somit ist weiterhin ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 („Überschreitung der Baulinie für Garagen“) sowie ein Antrag auf Abweichung von Art. 6 BayBO erforderlich.

Den Ausführungen von Bauvorlage Bau/155/2025 sind keine baurechtlichen Ergänzungen hinzuzufügen. Da die Überdachung gegenüber dem 1. Antrag um ca. 1/3 verringert wurde, dürften die Grundzüge der Planung auch von diesem Vorhaben nicht betroffen sein.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau von zwei Stellplatzüberdachungen auf dem Grundstück Grasweg 5, 85375 Neufahrn OT Mintraching, Fl.-Nr. 1956/5 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen. Dem Antrag auf Befreiung wird zugestimmt.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

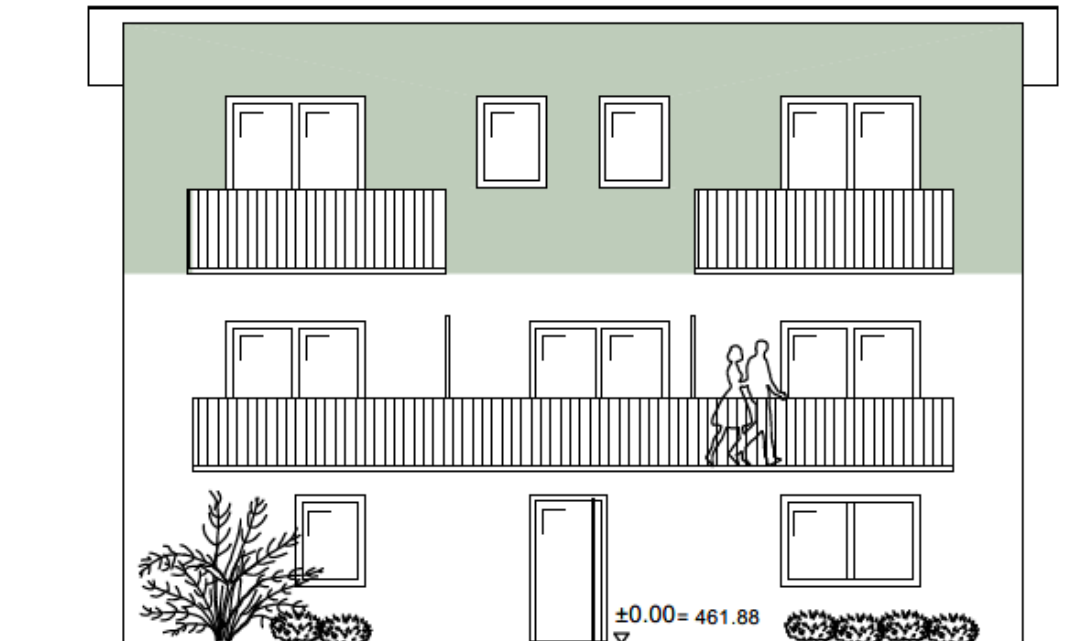
TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden 3 Wohneinheiten und Neubau von 7 Wohneinheiten mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Buchenweg 22, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 310/9 Gmkg. Neufahrn, Antragsteller: MB Wohnbau eGbR

Sachverhalt:

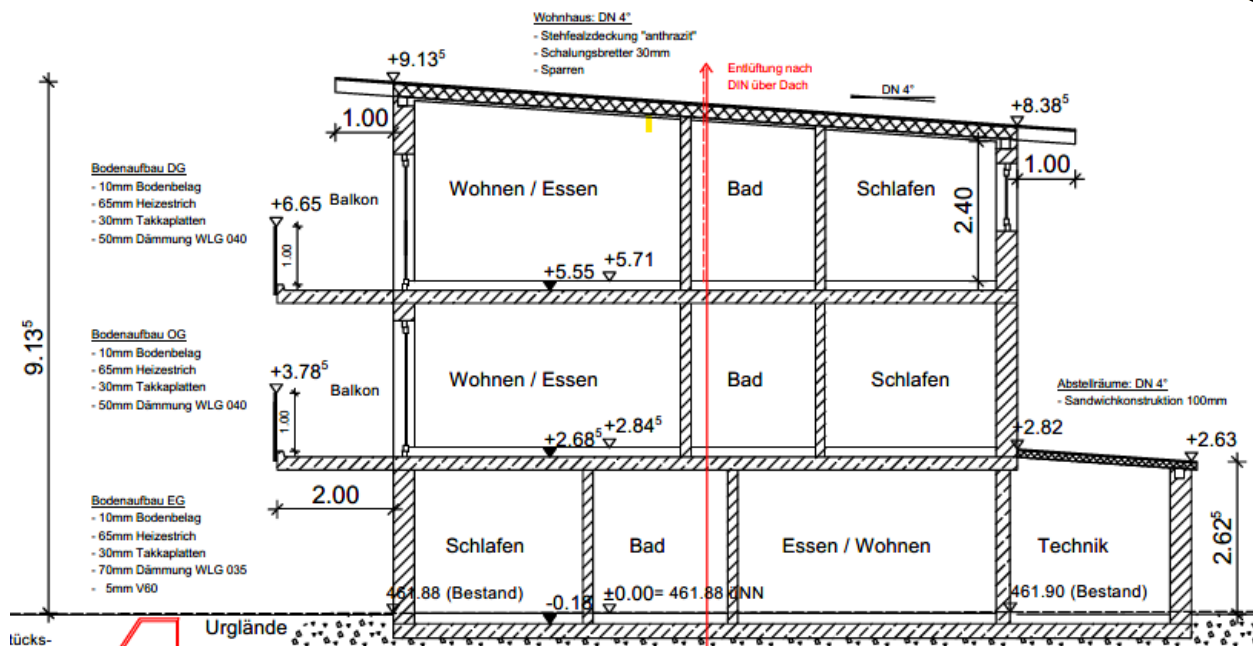
Die Bauherren planen den Abriss des Bestandsgebäudes mit 3 Wohneinheiten (WE) auf dem Grundstück Buchenweg 22, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 310/9 Gmkg. Neufahrn und den Neubau eines Wohnhauses mit 7 WE (< 50 m²), 7 Stellplätzen und 7 Fahrradabstellplätzen. Dafür soll ein 13m x 13,75m großes Gebäude mit 3 Geschossen und einem Pultdach errichtet werden.

Im Folgenden sind die Westansicht und ein Schnitt eingefügt:

Ansicht West:



Schnitt:



Das Bauvorhaben ist nach den Einfüguungskriterien des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Hinsichtlich der geplanten Grundfläche, der GRZ sowie der GFZ bestehen keine Bedenken. Das mit einem Pultdach geplante Gebäude weist Wandhöhen mit 8,38 m bzw.

9,13 m auf. In der Umgebung befinden sich vorrangig Häuser mit ca. 6,70 m Wandhöhen und ca. 11 m Firsthöhen (Satteldächer). Allerdings wurde auf dem nördlich angrenzenden Grundstück bereits ein 3-geschossiges Wohngebäude mit ähnlichen Wandhöhen und ebenfalls einem Pultdach errichtet. Hier wurde seinerzeit vom Landratsamt die geplante Wandhöhe von 8,49 m bzw. 9,65 m hinsichtlich der Einfügung bemängelt, weshalb das oberste Geschoss nur zurückversetzt errichtet werden durfte. Durch das Einrücken sollte die dreigeschossige Wirkung abgemildert werden. Der vorliegende Antrag ist ohne ein rückversetztes Dachgeschoss geplant. Jedoch dürfte durch das Nachbargebäude, welches eine Wandhöhe von bis zu 9,60 m aufweist, die Einfügung gegeben sein.

Die erforderlichen Stellplätze, Abstellplätze sowie der Kinderspielplatz werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl und Größe nachgewiesen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Abbruch der bestehenden 3 Wohneinheiten und Neubau von 7 Wohneinheiten mit 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Buchenweg 22, 85375 Neufahrn, Fl.Nr. 310/9 Gmkg. Neufahrn das gemeindliche Einvernehmen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 4 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden und Errichtung von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Nebengebäuden auf dem Grundstück Von-Reuenthal-Str. 1, 85376 Hetzenhausen; Fl.Nr. 849 Gmkg. Massenhausen; Antragsteller: Obermayr, Martin

Sachverhalt:

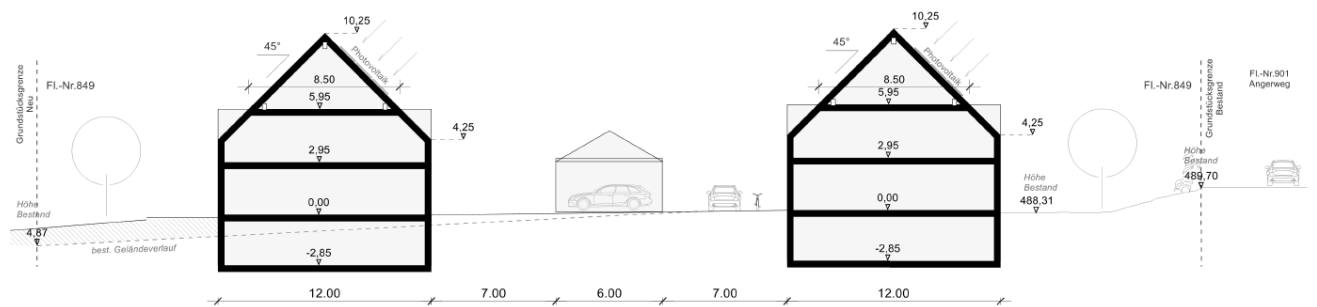
Der Antragsteller möchte mit dem Antrag auf Vorbescheid klären, ob der Abbruch des Wohnhauses mit Nebengebäuden (eine ehemalige Hofstelle) und die Errichtung von vier Doppelhäusern (DH) mit Garagen und Nebengebäuden auf einem Teilstück des Grundstücks Von-Reuenthal-Straße 1, 85376 Hetzenhausen, Fl.-Nr. 849 Gmkg. Massenhausen in der dargestellten Form und Lage genehmigungsfähig ist.

Im Folgenden sind die Planung sowie zwei Schnitte eingefügt:

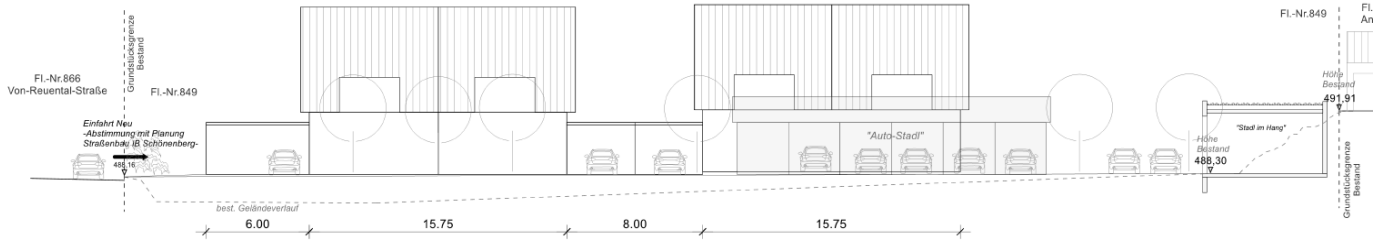
Übersicht Planung:



Schnitt A mit Blick von West nach Ost:



Schnitt B mit Blick von Süd nach Nord:



Der für das Bauvorhaben beplante süd-östliche Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 849 Gmkg. Massenhausen liegt im Bereich des einfachen, seit 14.01.2002 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“. Da es sich um keinen qualifizierten Bebauungsplan handelt ist die südliche Hälfte nach den Kriterien der Einfügung zu beurteilen. Die nördliche Hälfte hingegen ist dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Hier sind Vorhaben nur zulässig wenn sie privilegiert § 35 (1) oder als sonstiges Vorhaben nach § 35 (2) zulässig sind. Da das antragsgegenständliche Vorhaben jedoch nicht den Kriterien der Privilegierung entspricht bzw. auch als kein sonstiges Vorhaben zulässig ist, ist zu prüfen, ob eine Zustimmung gem. § 246e Abs. 3 BauGB (Bauturbo) erteilt werden kann. Dies ist im Außenbereich möglich, wenn das Vorhaben der Wohnraumentwicklung dient und es unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Genehmigung des Antrag kann nicht gesplittet werden, weshalb das gesamte Vorhaben nach § 246e BauGB zu beurteilen ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, welche denen des Flächennutzungsplans entsprechen, zeigen die bisherigen städtebaulichen Ziele der Gemeinde auf, welche bei der Prüfung einer Anwendung des Baurtobos zunächst als Grundlage dienen. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung nur im südlichen Teil vor, für den nördlichen Teil ist als Hinweis „Grün, Freiflächen sowie Ortsrand“ eingezeichnet. Des Weiteren müssen für die bebaubaren Flächen je Wohneinheit 250 m², mindestens jedoch 500 m² Grundstücksfläche zur Verfügung stehen.

An der dargestellten „Grün-, Freifläche, sowie Ortsrand“ ist erst einmal grundsätzlich festzuhalten da sich das Grundstück auch aktuell noch am Ortsrand befindet. Insbesondere eine Ortsrandeingrünung dient zum einem der Abgrenzung zur freien Landschaft. Zum anderen dienen Grünflächen ökologischen Zielen und helfen bei der Klimaanpassung. Der Bauherr beabsichtigt die vorhandenen Bepflanzungen soweit wie möglich und sinnvoll zu erhalten und plant des Weiteren an der Nordseite (östlicher Teil) eine größere Grünfläche/Ortsrand anzulegen (Breite ca. 10m), welche ggf. auch zum Ausgleich verwendet werden kann. Zu Beginn des Jahres wurde zudem, ebenfalls nördlich (westlicher Teil), ein Regenrückhaltebecken errichtet. Durch das Becken wurde ein natürliches Ende der Bebauung geschaffen, was zusammen mit der geplanten Eingrünung einen guten Abschluss des Ortes in den Außenbereich darstellt. Durch den geordneten Abschluss ist die Anwendung des Bauturbos in diesem Fall durchaus vertretbar.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 74 vorgegebenen Grundstücksgrößen (mind. 500 m²) ist allerdings eine Abweichung in der Planung enthalten. Eine mögliche spätere Teilung würde Parzellengrößen zwischen 280 m² und 360 m² ergeben und damit die Regelgröße unterschreiten. Der Bauherr argumentiert jedoch, dass die innere Erschließung, die Nebenanlage und die weiteren gemeinschaftlich genutzten Grünflächen anteilig den Parzellen zugeordnet werden müssten, wodurch jeweils mehr als 500 m² nachgewiesen werden können. Da diese Flächen aufgrund der Baukonzeption dauerhaft im Gemeinschaftseigentum verbleiben müssen ist die Berechnung nachvollziehbar und steht dem Grundgedanken des Bebauungsplans Nr. 74 auch nicht entgegen.

In der Gesamtbetrachtung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist über den Bauturbo grundsätzlich zustimmungsfähig. Es ist jedoch zu bedenken, dass bei einer positiven Verbescheidung des Antrags, weitere 8 Wohneinheiten in dem relativ kleinen Ortsteil geschaffen werden. Zuletzt wurde über das Bauleitverfahren Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“ Baurecht für ebenfalls 8 Wohneinheiten geschaffen.

Bei einer Zustimmung zum Antrag auf Vorbescheid ist zum Antrag auf Baugenehmigung ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, in welchem eine Bauverpflichtung sowie eine Verpflichtung zur dargestellten Ortsrandeingrünung vereinbart werden. Der noch erforderliche städtebauliche Vertrag soll als Auflage in den ggf. folgenden Genehmigungsbescheid aufgenommen werden.

Aus formalen Gründen ist über den Antrag sowohl nach § 36 (Einvernehmen) als auch nach § 36 a (Zustimmung Bauturbo) zu entscheiden, der Beschlussvorschlag ist entsprechend formuliert.

Diskussionsverlauf:

BAL Schöfer:

- Vorstellung Sachverhalt

GR Bandle:

- schönes Beispiel für den Bauturbo

1. Bgm. Iyibas:

- bei Zustimmung zu dem Antrag auf Vorbescheid ist ein städtebaulicher Vertrag mit einer gewissen Bauverpflichtung zu schließen

BAL Schöfer:

- durch den ersten Beschluss Zustimmung nach § 34 (einfügend) das Einvernehmen erteilt, obwohl teilweise im Außenbereich

Beschluss:

1.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden und Errichtung von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Nebengebäuden auf dem Grundstück Von-Reuental-Str. 1, 85376 Hetzenhausen; Fl.Nr. 849 Gmkg. Massenhausen das gemeindliche Einvernehmen. Den beantragten Befreiungen wird zugestimmt. (§ 36 BauGB).

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

2.

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses mit Nebengebäuden und Errichtung von 4 Doppelhäusern mit Garagen und Nebengebäuden auf dem Grundstück Von-Reuental-Str. 1, 85376 Hetzenhausen; Fl.Nr. 849 Gmkg. Massenhausen seine Zustimmung (§ 36a BauGB).

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 5 Widmung zweier privater Erschließungsstraßen zu Eigentümerwegen gem. Art. 6 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG

Sachverhalt:

Die Bauverwaltung überprüft derzeit das gemeindliche Straßen- und Bestandsverzeichnis (Verzeichnis aller öffentlich gewidmeten Straßen, Wege und Plätze, welches den rechtlichen Status sowie die wesentlichen Merkmale der jeweiligen Verkehrsanlage dokumentiert). In diesem Zuge wurden als erster Schritt alle Bestandsblätter digitalisiert. Neue Straßen werden künftig nur noch digital erfasst. Die rechtliche Möglichkeit hierfür wurde durch eine Gesetzesanpassung, gültig ab dem 01.01.2026, geschaffen.

Nach und nach werden nun sämtliche Wege und Straßen im Gemeindegebiet auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und gegebenenfalls berichtigt, gewidmet, eingezogen oder umgestuft.

Bei der Überprüfung ist aufgefallen, dass zwei private Erschließungsstraßen bisher nicht wie im Bebauungsplan vorgesehen zu öffentlichen Eigentümerwegen gewidmet wurden.

1. Erschließung des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet an der Fürholzer Straße, Massenhausen“

Die im Bebauungsplan Nr. 62 dargestellte private Erschließungsstraße verläuft auf den Fl. Nrn. 596/6, 519 und 596/5 Gem. Massenhausen. Diese Flächen sollen zum Eigentümerweg gem. Art. 6 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG gewidmet werden. Der Widmung wurde durch die Eigentümer bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung 2010 unwiderruflich zugestimmt. Somit liegen alle Voraussetzungen zur Widmung vor.

Die private Zufahrtstraße beginnt an der Abzweigung von der Staatsstraße 2339 und endet 11 m südlich auf dem Privatgrundstück mit der Fl. Nr. 596/5 Gem. Massenhausen. Die Länge beträgt insgesamt 0,065 km. Träger der Straßenbaulast sind die Eigentümer.

Lageplan:



2. Erschließung des Gewerbegebietes Bebauungsplan Nr. Nr. 118 „Gewerbegebiet Münchner Straße, Isarweg Westseite“

Des Weiteren soll die private Erschließungsstraße verlaufend auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn als Eigentümerweg gem. Art. 6 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG gewidmet werden. Die Zustimmung des Grundstückseigentümers liegt bereits seit 2012 (Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans) vor.

Die private Zufahrtstraße beginnt an der Abzweigung des parallel zur Staatsstraße 2350 verlaufenden Geh- und Radweges und endet im Privatgrundstück mit der Fl. Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn. Die Länge beträgt 0,046 km. Träger der Straßenbaulast ist der Eigentümer.

Lageplan:



Beschluss:

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität beschließt folgende Widmungen:

Beschluss 1:

Die private Zufahrt von der Staatsstraße 2339 mit den Fl. Nrn. 596/6, 519 und 596/5 Gem. Massenhausen beginnend an der Abzweigung zur Staatsstraße 2339 und endend 11 m südlich auf dem Privatgrundstück mit der Fl. Nr. 596/5 Gem. Massenhausen wird gem. Art. 6 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zum Eigentümerweg gewidmet. Die Länge beträgt 0,065 km. Träger der Straßenbaulast sind die Eigentümer der Grundstücke mit der Fl. Nr. 596/6 Gem. Massenhausen und Fl. Nr. 596/5 Gem. Massenhausen. Mit der Widmung ist ein neues Bestandsblatt im Bestandsverzeichnis für Eigentümerwege anzulegen.

Abstimmung: Ja 10 : Nein 0

Beschluss 2:

Die private Zufahrt von der Staatsstraße 2350 auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn beginnend an der Abzweigung des parallel zur Staatsstraße 2350 verlaufenden Geh- und Radweges und endend im gleichnamigen Flurstück mit der Fl. Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn wird gem. Art. 6 i.V.m. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG zum Eigentümerweg gewidmet. Die Länge beträgt 0,046 km. Träger der Straßenbaulast ist der Eigentümer des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2652/3 Gem. Neufahrn. Mit der Widmung ist ein neues Bestandsblatt im Bestandsverzeichnis für Eigentümerwege anzulegen.

Abstimmung: Ja 10 Nein 0

TOP 6 Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 22.06.2026 - 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 20.05.2026 einzusehen. Einwände wurden nicht vorgebracht, deshalb gilt die Niederschrift gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als genehmigt.

vertagt

TOP 7 Bekanntgaben

TOP 7.1 Bekanntgabe zur Anfrage von GR Langwieser bezüglich Stolperschwelle und Versetzen Bücherschrank am Marktplatz

Sachverhalt:

In der Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Mobilität vom 22.06.2026 erfolgte ein Hinweis von Herrn Langwieser auf eine Stolperschwelle aufgrund eines zu niedrigen Kanaldeckels in der Nähe des Bücherschranks am Marktplatz. Zudem wurde eine Anfrage gestellt, ob der Bücherschrank an eine andere Stelle versetzt werden könne.

Die Verwaltung möchte bekannt geben, dass die Stolperschwelle vom Bauhof beseitigt wurde. Zudem wurde von Bauhofleiter ein Versetzen des Bücherschranks geprüft. Ein Versetzen wird aufgrund der Platzverhältnisse bei verschiedenen Veranstaltungen kritisch gesehen, so dass der Schrank vorerst an der bisherigen Stelle verbleibt.

zur Kenntnis genommen

TOP 7.2 Bauantrag Thoma-Straße

BAL Schöfer:

- Antrag auf Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung zweimal abgelehnt
- LRA final entschieden Antrag ist zu genehmigen und Baugenehmigung erteilt
- Klage gegen die Entscheidung des Landratsamtes einreichen?
- wahrscheinlich wenig Aussicht auf Erfolg

TOP 7.3 Schadensersatzklage

BAL Schöfer:

- Schadensersatzklage hinsichtlich Fassadensanierung Grundschule II erfolgreich
- Mängel in der Ausführung der Wärmedämmsystems
- Schadenersatzsumme 1.378.000,00 € zugesprochen bekommen
- Gegenseite hat Rechtsmittel geprüft und Berufung eingelegt

- Entscheidung noch ausständig
- zeitliche Dauer der Maßnahme ca. 1 Jahr unter Berücksichtigung des laufenden Schulbetriebs

TOP 8 Anfragen aus dem Gremium

TOP 8.1 Schallpegelmessungen

GR Dr. Aichinger:

- Schallpegelmessungen in Giggenhausen sind erfolgt
- nur an einer Stelle, wo nur die Nordroute gut abgeklärt werden kann
- weitere Messungen im Bereich Gartenstraße (Ausgang des Ortes) gewünscht, um die Routen
die nach Nord-Westen abziehen zu messen

1. Bgm. Iyibas:

- wird überprüft

Neufahrn, 24.08.2026

Vorsitzender

Ozan Iyibas

Erster Bürgermeister

Alexandra Machl

Protokollführung