



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/048/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Maierhofer, Maria	Datum: 13.04.2026
----------------------	-------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2026		öffentlich

Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg,, und 26. Flächennutzungsplanänderung; Anpassung der Planung und erneute öffentliche Auslegung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 29.09.2025 und 26.01.2026 Planänderungen für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ beschlossen und die Freigabe der Planungen für das weitere Verfahren erteilt.

Aufgrund rechtlicher Änderungen müssen nun Anpassungen zu den notwendigen Stellplätzen erfolgen. In den Festsetzungen durch Text (6.5) ist der bisherige Text:

- 6.5 *Stellplätze*
Für die Quartiere WA 1, 2, 3, 4, 5 und 6 wird festgesetzt, dass je Wohnung 2 Stellplätze zu schaffen sind. Besucherstellplätze sind in diesem Ansatz eingeschlossen. Für die Quartiere, für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht (Soziale Wohnraumförderung) wird 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt, ab vier Wohneinheiten sind zusätzliche 20% Besucherstellplätze nachzuweisen. Ansonsten gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising (Fassung 12.08.2025).
Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

zu ersetzen durch:

- 6.5 *Stellplätze*
Die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn b. Freising zu erfolgen. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb des Bauraumes zulässig.

Dieses bringt Vorteile hinsichtlich Flexibilität und Aktualität sowie Verfahrensökonomie. Die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung kann an den sich wandelnden Bedarf (z.B. Zunahme von E-Mobilität, E-Bikes oder Urbanisierung) angepasst werden, ohne dass der Bebauungsplan selbst geändert werden muss. Es bedarf in diesem Fall dann keines aufwendigen Planänderungsverfahrens für den Bebauungsplan. So kann die Gemeinde schneller auf sich ändernde Faktoren reagieren.

Rechtlich gibt es keine Notwendigkeit mehr für die Festsetzungen unter Punkt 2.3. Diese sind deshalb zu streichen (EOF). Nachfolgend dazu der bisherige Text aus den Festsetzungen.

2.3 In den Bauquartieren WA 2.1 bis WA 4.2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden dieser Quartiere festgesetzt:

*WA 2.1 und WA 3.1 : je 12 Wohneinheiten
WA 2.3 und WA 3.3: je 9 Wohneinheiten
WA 2.2 und WA 3.2: je 4 Wohneinheiten
WA 4.1 : 12 Wohneinheiten
WA 4.2 : 2 Wohneinheiten*

Die hier bislang gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für die Bauquartiere WA 2.1 bis WA 4.2 festgesetzte höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in den jeweiligen Wohngebäuden orientierte sich nach den Bestimmungen der Einkommensorientierten Förderung (EOF) und die mögliche Förderung. Diese Fördermittel stehen aktuell nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Darüber hinaus kann im Rahmen der Vermarktung diese Anforderung bei Bedarf im Kaufvertrag geregelt werden. Ohne Streichung ergäbe sich daraus eine „doppelte Festsetzung“. Dies Festsetzung kann außerdem dazu führen, dass der spätere Erwerber den Geschosswohnungsbau trotz der vorgesehenen Wandhöhen nicht vollständig ausschöpfen kann.

Des Weiteren wird aufgrund der Tatsache, dass Balkone einen wesentlichen Beitrag zum Wohnkomfort und zur Lebensqualität leisten können empfohlen, in den Festsetzungen unter Punkt 4.0 in den Bereichen WA 2.2 und WA 3.2 sowie WA 4.2 und WA 5.1 Balkone mit westlicher Ausrichtung zuzulassen. Nachfolgend dazu der bisherige Text aus den Festsetzungen.

4.0 Bauraumüberschreitung

Ein Überschreiten der Baugrenzen ist durch Balkone nach Süden um maximal 2 m zulässig, wenn dabei eine ausreichende Belichtung gem. DIN 5034 nachgewiesen ist. Der Anteil der vortretenden Gebäudeteile darf dabei 45% der Breite der jeweiligen Außenwand je Geschoss nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Terrassenüberdachungen sind in den Quartieren WA 4.2 bis 6.2 bis zu einer Tiefe von 3m zulässig.

Die Bauverwaltung empfiehlt, den Änderungen der Festsetzungen zuzustimmen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt den Änderungsvorschlägen der Bauverwaltung zu und beschließt den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ mit Stand 27.04.2026 erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen.

Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und die Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Da durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs der Bauleitpläne die Grundzüge der Planung nicht berührt werden soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Beratungsergebnis:

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