



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/079/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 27.05.2026
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	29.06.2026		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 Auslegung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seinen Sitzungen am 29.09.2025 und am 26.01.2026 Planänderungen für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den in Aufstellung befindlichen qualifizierten Bebauungsplanes 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.

Der weitere Eigentümer im Plangebiet hat noch Anregungen zur Bebauungsplanung vortragen:

- WA 6.1: Die Wandhöhe soll auf eine Zweigeschossigkeit (6,50 m) reduziert werden. Ein dementsprechender Bauantrag wurde bereits gestellt. Die bauliche Entwicklung dieses Baufensters ist damit abgeschlossen. Die Wandhöhe im Bauantrag beträgt 6,22 m.
- WA 5.1: Der Eigentümer hat bereits entschieden die Doppelhaushälfte nicht zu bauen. Das Baufeld soll daher entfallen und der Bereich nur für Stellplätze genutzt werden.
- WA 5.2: Da die Doppelhaushälfte in WA 5.1 nicht errichtet wird, soll eine Verschiebung des Bauraums nach Norden erfolgen. Hierdurch entsteht ein größerer Südgarten. Des Weiteren wird auch hier eine zweigeschossige Wandhöhe gewünscht, da keinesfalls eine Tiefgarage gebaut werden wird und damit auch nur Reihenhäuser analog dem Antrag zu Baufeld WA 6.1 gebaut werden.

Da es keinen Sinn ergibt, im Bauraum WA 4.2 eine einzelne Doppelhaushälfte grenzständig zu errichten und die Planung eines Bauraums für ein freistehendes Einfamilienhaus aufgrund der beengten Verhältnisse und der erforderlichen Grenzabstände nicht möglich ist, sollte der

Bauraum für diese Doppelhaushälfte gleichfalls entfallen. Die betreffende Fläche wird dann als Freifläche des Baukörpers im Bauraum WA 4.1 (geförderter Wohnungsbau) genutzt werden können.

Die Bauverwaltung empfiehlt, den Änderungen der Festsetzungen zuzustimmen und zu beschließen, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Änderung der Festsetzungen 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 26.01.2026 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.)