

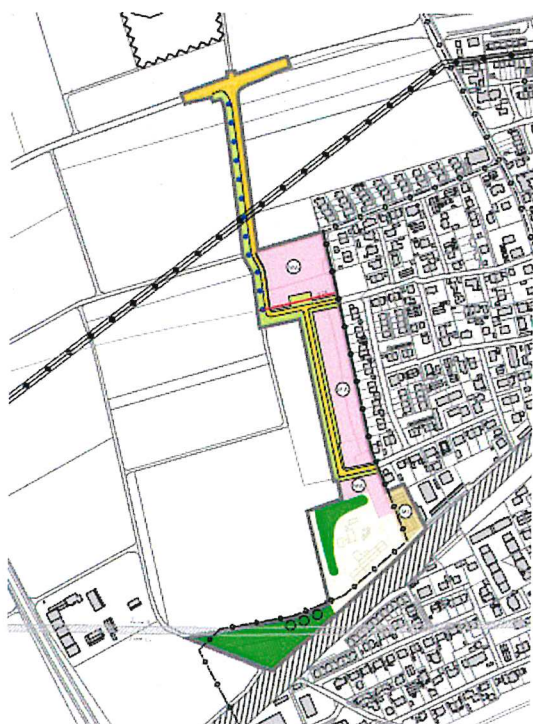
Bekanntmachung
über die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133
„Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen
Weiden- und Ligusterweg“

(Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB -)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.03.2021 beschlossen, die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ durchzuführen. Planungsziel ist die Bereitstellung einer Gemeinbedarfsfläche zur gemeinsamen Unterbringung eines integrativen Kindergartens, einer Frühförderstelle und einer Kinderkrippe im nördlichen Planbereich. Weiteres Planungsziel ist die Bereitstellung von Flächen für dringend benötigtem Wohnraum in der Gemeinde. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.04.2022 beschlossen, auf dieser Grundlage für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ die Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bauverwaltung hat die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung auftragsgemäß in der Zeit von Freitag, den 06.05.2022 bis Dienstag, den 07.06.2022 durchgeführt. Der Gemeinderat hat die Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.10.2022 gewürdigt und in seiner Sitzung am 31.03.2025 und 28.04.2025 beschlossen, die Bauleitplanverfahren für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 133 mit der Bezeichnung „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“ fortzuführen. Die Bauverwaltung wurde mit der Durchführung der Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die zeichnerische Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sind nachfolgend eingefügt.

26. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan Nr. 133 „Nord-West II, Wohngebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf zwischen Weiden- und Ligusterweg“



Zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nun die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen.

Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **Freitag, den 16.05.2025 bis Mittwoch, den 18.06.2025** im Bauamt des Rathauses der Gemeinde Neufahrn, Bahnhofstraße 32, im II. Stock (barrierefrei zu erreichen) im Flurbereich während der allgemeinen Dienststunden Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr (Mittwoch nur mit Termin) und Dienstag, zusätzlich von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und Donnerstag, zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichten sowie sich zur Planung äußern. Um Terminvereinbarung wird gebeten (Tel. 08165/9751-211). Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamts gerne die Planung. Es sind folgende Planungsunterlagen vorhanden: Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht, Bebauungsplan mit Satzung und Begründung (Stand 28.04.2025) mit den Anlagen Umweltbericht, spezieller artenschutz-

rechtlicher Prüfung (saP), Immissionsschutztechnisches Gutachten und Bodenuntersuchung sowie Bodendurchlässigkeit für die Regenwasserversickerung. Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamts gerne die Planung. Die Informationen werden auch auf der Homepage der Gemeinde Neufahrn unter www.neufahrn.de in der Rubrik Aktuelles/Bekanntmachungen eingesehen werden.

Es sind umweltbezogene Informationen zu den Ausgleichsmaßnahmen und zum Ausgleichsbedarf, zu Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Maßnahmenkonzept mit Ausgleichsbilanz vorhanden. Des Weiteren sind entsprechende Informationen zu Auswirkungen der Planung auf Immissionen und zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Hinblick auf Retentions- und Rückhaltevermögen und Bodenversiegelung sowie auf das Schutzgut Wasser hinsichtlich Grundwasser sowie Niederschlagswasser vor. Ferner sind Informationen zum Schutzgut Klima und Luft sowie dem Menschen hinsichtlich der Durchlüftung des Wohngebäudes und des angrenzenden Landwirtschaftlichen Betriebes und Lärmbelastungen insb. durch Bahn- und Flugverkehr des zukünftigen Wohngebietes vorhanden. Darüber hinaus stehen noch Angaben zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter bezüglich des im Gebiet vorhandenen Bodendenkmals zur Verfügung.

Weiter sind die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen

- Flughafen München GmbH v. 07.06.2022 zum Thema Lärmschutzzonen und Fluglärm
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 11.05.2022 zum Thema Bodendenkmäler und Bodeneingriffe
- Landratsamt Freising Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde vom 01.06.2022 und 08.06.2022 zum Thema Baumbestand, Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen
- Landratsamt Freising Sachgebiet Altlasten vom 09.06.2022 zu Bodenverunreinigungen und Bodenfunktionen, Umgang mit Oberboden und Flächenverbrauch
- Agenda 21 vom 07.06.2022 zu Gestaltung, Animal Aided Design, Pflanzliste, Niederschlagswasser, Verkehrlicher Erschließung sowie den Schutzgütern des Umweltberichtes

zur Einsicht vorhanden.

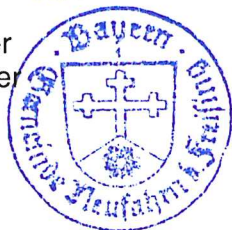
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz: Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden: Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Franz Heilmeier

Franz Heilmeier
1. Bürgermeister



Angeheftet am: 08.05.2025
Unterschrift:

Abgenommen am: 19.06.2025
Unterschrift: