

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 für die „Ortschaft Hetzenhausen“

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Gemeinderat hat am 14.01.2002 für die Ortschaft Hetzenhausen die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“ i.S. von § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Für die Ortschaft Hetzenhausen sind bis dato weder Bebauungspläne noch Satzungen nach § 34 oder § 35 BauGB erstellt worden.

Innerhalb des Plangebietes wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 4 –vier - beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB). Mit Beschluss vom 29.04.2003 hat der Gemeinderat festgesetzt, dass für eine Wohnung eine Grundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup>, mindestens jedoch eine Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> vorzusehen ist.

## 2. Planungsgebiet:

Der Umgriff ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan (M=1:2500). Der Lageplan entspricht dem von der Regierung von Oberbayern am 16.01.2003 genehmigten Flächennutzungsplan i.d.F. vom 16.10.2002 für das gesamte Gemeindegebiet Neufahrn einschließlich der Ortschaft Hetzenhausen. Die Ortschaft ist im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet), als Grün- und Freifläche sowie als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

## 3. Anlass der Planung und die mit den Festsetzungen verfolgten Ziele und Zwecke:

Veranlasst wurde die Planung durch einen Bauantrag zum Neubau eines 6-Familienhauses innerhalb der Ortschaft Hetzenhausen. Die Ortschaft Hetzenhausen mit ca. 120 Einwohnern ist dörflich geprägt und weist keine Infrastruktur auf. Der ländliche Charakter der Ortschaft soll beibehalten werden.

Die städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzungen ergibt sich daraus, dass die bauliche Eigenart des Dorfgebietes durch Überhandnehmen von Wohnungen (Geschosswohnungsbau) nicht mehr gewährleistet werden kann. Unerwünschte Umstrukturierungen innerhalb der Ortschaft „Hetzenhausen“ müssen vermieden werden, damit eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung - mit wenig Zuzug - gesichert bleibt und nicht Ansprüche an Infrastruktureinrichtungen vergleichbar mit städtischem Niveau geweckt oder gar notwendig werden.

Die hohen Bodenpreise in den Ortszentren angrenzend zu der Landeshauptstadt München und dem Flughafen München II führen dazu, dass mit dem Bau von Wohnungen auf den ländlichen Raum der betroffenen Kommunen ausgewichen wird. Dies hat erhebliche Nachteile für die ortsansässige Bevölkerung bei der Suche nach günstigem Baugrund zur Folge. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der dörflich strukturierten Ortschaft „Hetzenhausen“ bedingt auch, vorrangig Flächen für den Bau von Familienheimen- und hier in erster Linie für die ortsansässige Bevölkerung - bereit zu stellen und zu sichern.

Mit den Festsetzungen der Planung soll auch erreicht werden,

- dass größere familiengerechte Wohnungen gebaut werden,
- dass die Verdichtung in vernünftige Grenzen gehalten wird,
- dass ein Regulativ zur vermehrt auftretenden Stellplatzproblematik geschaffen wird und
- dass auch künftig der Grund und Boden für die Einheimische Bevölkerung bezahlbar bleibt.

Neufahrn, den 29.04.2003

1. Bürgermeister



Bauamt der Gemeinde Neufahrn