

Gemeinde

Neufahrn b. Freising

Lkr. Freising



Bebauungsplan

Nr. 110

Straßen- und Entwässerungsplanung in Hetzenhausen

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Beregovskaia, Pfannmüller, Knözinger-Ehrl,
Kulosa

QS: Martin

Aktenzeichen

NEF 2-75

Plandatum

21.03.2025 (Planungsstand)

24.02.2025 (Entwurf)

03.12.2012 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Vorliegende Untersuchungen und Planungen und bisheriges Verfahren	4
3.	Plangebiet	5
3.1	Lage	5
3.2	Plangebiet	5
3.3	Eigentumsverhältnisse	6
3.4	Emissionen	6
3.5	Flora/ Fauna.....	7
3.6	Boden.....	7
3.7	Denkmäler.....	8
3.8	Wasser.....	9
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1	Flächennutzungsplan	10
4.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
4.3	Bodenschutz	11
5.	Planungskonzept.....	11
5.1	Straßenplanung.....	11
5.2	Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung	12
6.	Planinhalte	14
6.1	Art der baulichen Nutzung	14
6.2	Verkehr und Erschließung	15
6.3	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	17
6.4	Immissionsschutz	17
6.5	Flächenbilanz	18
7.	Alternativenprüfung	18
7.1	Straßenplanung.....	18
7.2	Erschließungsplanung – Regenrückhaltung	18
8.	Verwirklichung der Planung	21
8.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	21
8.2	Hinweise zur Umsetzung.....	21

Anlagen:

1. **Sanierungsvorschlag**, Hetzenhausen Neugestaltung der Ortsstraßen von Ingenieurbüro Schönenberg + Partner, München, Projektnummer 08-090, Stand 09.12.2010 mit Seiten 1-24 plus Anlage 1
2. **Planunterlagen Straßen- und Entwässerungsplanung Hetzenhausen**, Plan-Nr. 1-4 vom 05.12.2024 (Maßstab 1: 250) von Schönenberg Ingenieure, München
3. **Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Wasserechtsverfahren Gewässereinleitung** vom 17.02.2025 (Anlage 3), Schönenberg Ingenieure Projekt GmbH, München
4. **Übersichtsplan Grunderwerb** (Anlage 4) mit Legende und Flächentabelle vom 12.02.2025 (Maßstab 1:1.000) Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
5. **Baugrunduntersuchung, Sickerversuche** (Anlage 5) vom 31.05.2022 von BGA – Baugrund, Geotechnik, Altlasten, Haag an der Amper

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising beabsichtigt den Neubau und Ausbau der Ortsstraßen im Ortsteil Hetzenhausen.

Wesentliches Ziel des Straßenausbaus ist die Herstellung von Gehwegen und zwei Bushaltestellen, sowie ausreichend breite Straßenquerschnitte und Abrundungen an Knotenpunkten zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsdienste. Darüber hinaus sollen auch die Voraussetzungen zum Niederschlagswassermanagement geschaffen werden. Hierfür soll am nördlichen Ortseingang von Hetzenhausen ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit unterirdischer Absetzeinrichtung hergestellt werden.

Des Weiteren soll Standort des Feuerwehrhauses gesichert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat der Gemeinderat Neufahrn am 25.05.2009 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen. Der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs übertragen.

2. Vorliegende Untersuchungen und Planungen und bisheriges Verfahren

Der Erstellung des Planentwurfs sind Untersuchungen und ein Bebauungsplanvorentwurf (Stand 03.12.2012) der Landschaftsarchitekten Barbara Baumann vorangegangen.

Die Gemeinde Neufahrn hat den Zustand der Straßen in der Ortslage Hetzenhausen untersuchen lassen. Entsprechend des Sanierungsvorschlags des Ingenieurbüros Schönenberg + Partner vom 9. Dezember 2010 (Anlage 1) sind die Straßen in einem sehr schlechten Zustand und sind dringend zu sanieren. Das Regenwasserkanalnetz muss ebenfalls einer Sanierung und Erweiterung in die Seitenstraßen unterzogen werden. Die einzelnen Straßenabschnitte wurden in drei Prioritätsstufen für die Sanierung eingeordnet.

Die ursprüngliche Bauleitplanung sah im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch Festsetzungen zur Gestaltung des Straßenraumes unter Einbeziehung privater Flächen mit Vorgaben zur Bepflanzung und zu Einfriedungen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2013 wurden die Regelungen für private Flächen von vielen betroffenen Eigentümern abgelehnt.

Die Gemeinde Neufahrn hat die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und sich in einem Abwägungsbeschluss im Jahr 2017 dafür entschieden, nunmehr lediglich die Erschließungsanlagen, den für die Regenrückhaltung notwendigen Bereich und die Gemeinbedarfsfläche zu überplanen. Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten und Einfriedungen wurden zurückgenommen. Insofern wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich verkleinert.

Die Unterlagen für die erforderlichen wasserrechtliche Verfahren einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan sind parallel zur Bauleitplanung ausgearbeitet worden.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Hetzenhausen ist ein Ortsteil der Gemeinde Neufahrn bei Freising ganz im Nordwesten des Gemeindegebietes. Das Dorf liegt eingebettet in die leicht gewellte Hochfläche des Tertiären Hügellandes. Intensive ackerbauliche Nutzung prägt das Umfeld ebenso wie die unweit vorbeiführende Bundesautobahn 9.

Hetzenhausen ist aus allen Himmelsrichtungen über mäßig belastete Gemeindeverbindungsstraßen erreichbar. Nördlich des Dorfes verläuft die Kreisstraße FS 33 (Massenhausen – Großeisenbach). Die Gemeinde Neufahrn hat ca. 22.321 Einwohner (Jan. 2024), in Hetzenhausen leben rund 250 Menschen.

3.2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst alle öffentlichen Straßen in der Ortslage Hetzenhausen:

- Von-Reuental-Straße vom nördlichen Ortseingang bis zur Einmündung Hörenzhausener Straße/ Am Grasparden
- Einmündungstrompete Von-Reuental-Straße zu Privatstraße Flurstück 844/6
- Von-Reuental-Straße nordöstlicher Seitenast (Angerweg) bis Bebauungsende
- Von-Reuental-Straße östlicher Seitenast (Sommerstraße) bis Bebauungsende
- Am Winkelfeld bis auf Höhe des Flurstückes 844/11 (Bebauungsplan Nr. 88)
- Riegelstraße bis Bebauungsende
- Kirchstraße
- Am Grasparden bis östliches Bebauungsende
- Hörenzhausener Straße bis südwestlicher Ortsausgang
- Von-Reuental-Straße bis südlicher Ortsausgang.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 24.04.2024

In Verbindung mit der erforderlichen Sanierung des Regenwasserkanalnetzes wird außerdem am nördlichen Ortseingang eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche

in den Geltungsbereich einbezogen, um dort ein Regenrückhaltebecken mit den weiteren wasserrechtlich nötigen Anlagen errichten zu können.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Im Plangebiet umfasst damit alle folgenden im Eigentum der Gemeinde Neufahrn bzw. des Abwasserwerkverbandes Unterschleißheim stehenden Straßengrundstücke der Gemarkung Massenhausen ganz oder teilweise:

844/13, 847/3, 847/4 (Pumpstation), 847/5, 866, 866/1, 866/3, 866/5, 876, 876/1, 901, 1227, 1242, 1245, 1257, 1263, 1273, 1274, 1277.

Im Umgriff liegt ferner das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses (Fl. Nr. 865 Gemarkung Massenhausen).

Ferner umfasst der Bebauungsplan folgende in Privateigentum befindlichen Flurstücke der Gemarkung Massenhausen:

Fl. Nr.	Grundstück m ²	Grunderwerb m ²
822	5.581,0	34,0
822	5.581,0	91,0
831	1.564,0	2,7
832	1.396,0	14,5
832	1.396,0	72,0
834	1.612,0	5,5
844/6	310,0	0,3
847/4	41,2	3,4
848	1.335,0	1.335,0
849	45.444,0	43,0
858/7	346,0	11,0
867	8.514,0	14,5
1250	835,0	43,1
1251	1.521,0	25,0
1260	7.112,0	232,0
1261/1	6.078,0	202,0
Gesamt	88.666,2	2.129,0

3.4 Emissionen

Emissionen gehen vom Straßenverkehr aus. Es handelt sich jedoch lediglich um Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen ohne Klassifizierung. Bei Verkehrsstörungen auf

der parallel verlaufenden BAB 9 sind auf der Ortsdurchfahrt Ausweichverkehre zu beobachten.

Eine Zählung 2024 an einem durchschnittlichen Werktag hat in der Ortslage eine Kfz-Belastung von 801 bis 1018 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil von 7 – 10 % ergeben (Zählungen im Bereich Bolzplatz in Richtung Fürholzen und in Richtung Hotel Hofmeier an den Tagen 25.06. bis 02.07.2024).

3.5 Flora/ Fauna

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete des Naturschutzes befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Das Plangebiet umfasst das Straßennetz von Hetzenhausen sowie eine Fläche am nördlichen Ortseingang zwischen Straßen und dem Graben, der in den Vorfluter zum Eisenbach mündet.

Gemäß Artenschutzkartierung mit Stand vom 01.07.2011 wurden in der Kirche St. Martin Fledermäuse nachgewiesen.

Der Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Am Rand sind Gehölze vorhanden. 2022 wurde eine avifaunistische Untersuchung im Bereich der zunächst geplanten Versickerungsmulde durchgeführt, wo nunmehr das Regenrückhaltebecken angelegt werden soll. Dabei wurden verschiedene Vogelarten in den Gehölzen um die Fläche erfasst. Auf Grundlage der Revierkartierung im Kontext zu Eingriff und Umfeld sowie bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen kann eine Beeinträchtigung von frei- und bodenbrütenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Vögel im Übrigen ausweichen können auf Gehölze in der näheren Umgebung.

Die den Straßenraum prägenden Bäume und Gehölze befinden sich ganz überwiegend in den privaten Vorgärten und liegen damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bedingt durch die Straßenplanung müssen insgesamt 2 bis 3 Bäume gefällt werden:

- Ggf. 1 Baum auf der Grünfläche Fl.-Nr. 1259. Inwiefern ein Erhalt möglich ist, wird im Zuge der Bauausführung geprüft.
- 1 Baum auf dem Gemeindegrundstück Fl.-Nr. 1273 an der Von-Reuental-Straße am südlichen Ortseingang zur Errichtung der Verkehrsinsel
- 1 Baum im Bereich der neuen Querungshilfe auf Fl. Nr. 866

Entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen durch die Gemeinde innerhalb des Ortes Hetzenhausen sowie in den Ortsrandbereichen.

3.6 Boden

Untersuchungen des Ingenieurbüros Schönenberg + Partner haben ergeben, dass der Boden aus einer ca. 0,4 – 0,5 m mächtigen Humusschicht mit anschließenden Lagen aus bindigen bis stark bindigen Sanden und in Teilbereichen eingelagerten schichtigen Lehms besteht. Der Boden ist bis zu einer Tiefe von 2,5 m dicht gelagert. Rammkernsondierungen in den Grünflächen entlang der Straße ergaben, dass hier in einer Tiefe von 2 bis 2,5 m der Boden als schwach durchlässig mit einem kf-Wert

von $K_f = 6,9 \times 10^{-6}$ einzustufen ist. Des Weiteren wurde Sickerversuche mit Hilfe von Schürfen durchgeführt. Diese ergaben in kleineren Teilbereichen Werte von $K_f = 2 \times 10^{-4}$ m/s. (Anlage 5)

3.6.1 Versickerung

Für die Ableitung von Niederschlagswasser bedeutet dies, dass keine Versickerungs- und Absetzschächte möglich sind, die Wirksamkeit von Sickermulden begrenzt ist und der Einsatz von begrünten Mulden mit darunterliegenden Rigolen grundsätzlich möglich ist.

3.6.2 Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamt Freising betrifft der Bebauungsplan keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten, die im Altlastenkataster des Landkreises Freising eingetragen sind. Sollten bei Untersuchungen im Rahmen der Planung oder bei der Durchführung der Maßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising, SG 41, unverzüglich zu verständigen.

2010 wurden Bohrkerne aus der Straße entnommen und untersucht. Vereinzelt ist Teer im Asphalt enthalten. Vor allem ältere Straßenabschnitte können teerhaltigen Asphalt aufweisen. Dieser ist bei Ausbau ggf. separat zu lagern und zu untersuchen. Eine Belastung des Bodens mit PAK unter dem Asphalt kann nicht ausgeschlossen werden. Das Ausbaumaterial sollte daher untersucht werden

3.7 Denkmäler

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind von der Planung kaum betroffen.

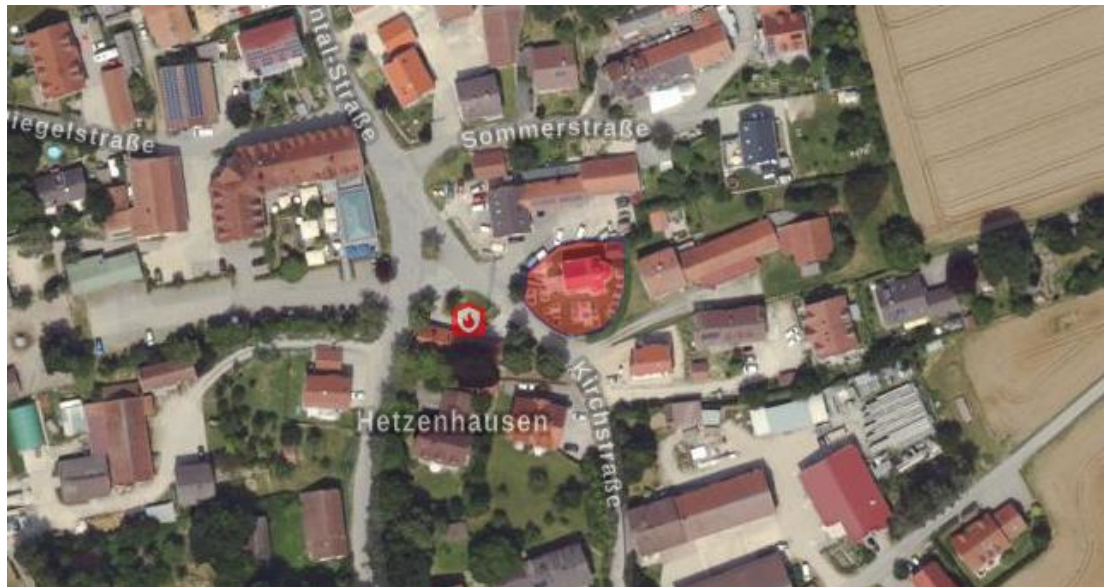


Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 24.04.2024

3.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 11 im Teil C der Satzung hingewiesen.

Auf Höhe der Kirchenstraße befindet sich die Kirche St. Martin, die von einem Friedhof umgeben ist. Hier sind unter der Nr. D-1-7635-0211 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde eingetragen und im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität.

3.7.2 Baudenkmäler

In der Ortsmitte befindet sich die Kath. Kirche St. Martin (D-1-78-145-10), für die jedoch von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

3.8 Wasser

Der vorhandene Regenwasserkanal in Hetzenhausen befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Im Zuge der vorgesehenen Straßenbaumaßnahmen soll auch das Straßenentwässerungssystem erneuert werden. Zurzeit fließt das Niederschlagswasser ohne Absetzmöglichkeit dem Eisenbach über einen mit Betonschalen befestigten Graben zu.

Die Planungen sehen vor, das anfallende Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage in den Eisenbach zu leiten.



Abb. 3 Ausschnitt Umweltatlas: Potentielle Fließwege bei Starkregen mit Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche; Quelle Basiskarte: ATKIS © Bayerische Vermessungsverwaltung;

Quelle Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Abgefragt am: 22.04.2024

Aus der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt wird ersichtlich, dass sich das Niederschlagswasser entlang der Straßen sammelt und nach Norden in den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens abfließt.

3.8.1 Grundwasser und Oberflächengewässer

Das Grundwasser steht nach örtlichen Erfahrungen aus Bauvorhaben bei ca. 2 m unter Geländeoberkante an. Als Vorflut für die Ableitung von Niederschlagswasser dient ein Zulauf des Eisenbaches (Gewässer III. Ordnung), welcher nördlich der GVS Massenhausen-Großeisenbach in den Hauptlauf des Eisenbaches mündet.

Untersuchungen des Ingenieurbüros Schönenberg + Partner haben ergeben, dass für die Beseitigung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Regenwassers eine ausschließliche Versickerung z. B. in Mulden wegen der Bodenbeschaffenheit und des begrenzten Flächenangebots nicht möglich ist. Es wird daher vorgeschlagen, einen neuen Regenwasserkanal zu errichten, um das anfallende Wasser über ein Regenrückhaltebecken im Norden der Ortslage zum Vorfluter zu leiten.

Die Gemeinde wird hierzu beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Genehmigung zur beschränkten Erlaubnis zur Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Eisenbach sowie den nötigen Gewässerausbau im Bereich der Einleitung einholen. Der Bebauungsplan sieht auf den Grundstück Fl. Nr. 848 ein Regenrückhaltebecken vor. Die Fläche eignet sich am besten, weil sie nahe der Straße liegt und keine Zuleitung zwischen dem Auslass des Regenwasserkanals und der Rückhaltung erforderlich ist. Das bestehende Grabensystem muss wohl nicht ertüchtigt werden, da an eine Bestandsanlage angeschlossen wird. Zudem kann der Eingriff in das Fließgewässer durch diese Lage auf das minimal Nötigste reduziert werden. Bestehende Betonverbauungen werden im Zuge einer Renaturierung entfernt. Straßenverkehrsanlagen von möglichen Amphibienwanderungen zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gewässer sind nicht betroffen.

3.8.2 Wasserversorgung

Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising Süd. Es wird geplant, die Hauptwasserleitung in der Straße „Am Winkelfeld“ zu verlängern.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neufahrn verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 28.01.2003.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet örtliche Verkehrsstraßen, Flächen für die Landwirtschaft und Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr aus. Ferner sind Bestandsbäume und gemäß einer Kartierung vom 10.10.1982 geschützte Einzelbäume dargestellt. Nördlich der Ortslage ist ein großräumiges Gebiet für die Landschaftsgestaltung (Ausgleichsmaßnahmen) dargestellt.

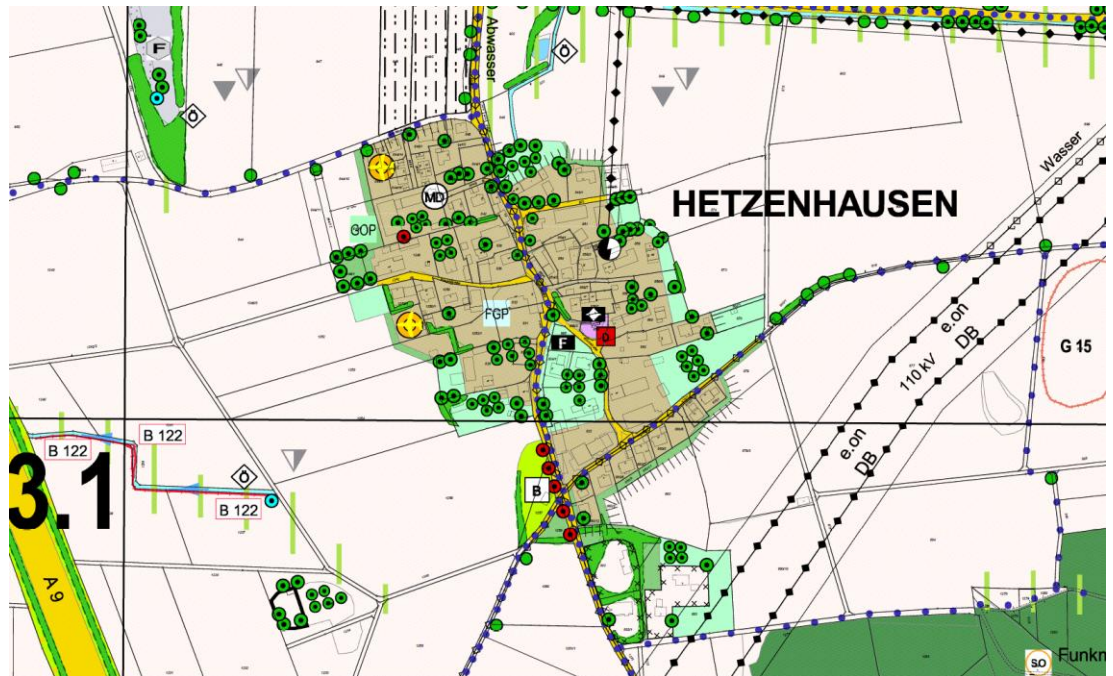


Abb. 4 Flächennutzungsplan Neufahrn b. Freising von 2003, Auszug Ortsteil Hetzenhausen, ohne Maßstab

4.2 Bebauungspläne und Satzungen

Vorliegende **Bebauungspläne:**

- Bebauungsplan Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“ für die gesamte Ortslage, wirksam seit 2002 (Regelungen zur Anzahl der Wohnungen sowie Mindestgrößen von Grundstücksflächen)
- Bebauungsplan Nr. 88 „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“, wirksam seit 2005 (Erweiterung Mischgebiet einschließlich Ortsrandeingrünung)

4.3 Bodenschutz

Die Flächeninanspruchnahme für den Ausbau und die Sanierung des bestehenden Straßen- und Erschließungsnetzes in Hetzenhausen ist auf ein Minimum beschränkt.

5. Planungskonzept

5.1 Straßenplanung

Im Auftrag der Gemeinde Neufahrn hat das Ingenieurbüro Schönenberg + Partner ein Sanierungskonzept erstellt, das alle öffentlichen Straßen umfasst. Gegenstand des Sanierungskonzeptes ist die Beseitigung der technischen Schäden der Verkehrsanlagen einschließlich Niederschlagswasserbeseitigung sowie eine Verbesserung der Verkehrssicherheit insbesondere für Fußgänger (Schulweg).

Die Ortsdurchfahrt Von-Reuental-Straße erhält daher einen durchgehenden, auf der Westseite der Straßen geführten Gehweg mit einer Breite von mindestens 1,5 m, im Bereich der Ortsmitte von mindestens 2 m. Lediglich ein kleiner Bereich gegenüber

dem Rückhaltebecken wird wegen der Bestandsbäume mit einer Breite von 1,2 m ausgeführt. Der Gehweg wird im Verlauf von Norden nach Süden zunächst auf der westlichen Seite der Von-Reuental-Straße verlaufen und wechselt auf Höhe des Grasparkes auf deren östliche Seite. Aufgrund des beschränkten Raumangebots und der geringen Frequentierung der Gehwege außerhalb der Ortsmitte wird von der Mindestbreite von 1,8 m zzgl. Sicherheitsraum nach RAST 06 abgewichen.

Dennoch handelt es sich um eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand.

Im Bereich des Dorfplatzes vor der Feuerwehr wird eine Wendemöglichkeit für Linienbusse ausgebildet. Dementsprechend wird hier ein Gehweg als Aufstellfläche für Fahrgäste auch auf der östlichen Straßenseite angeordnet. In den Nebenstraßen ist aufgrund der geringen Fahrzeugdichte ein Gehweg nicht erforderlich.

Das Mindestmaß für Verkehrsräume mit Linienbusverkehr wird gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) mit 6 m bei eingeschränktem Bewegungsraum angesetzt. Um die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen in der Ortsdurchfahrt (Von-Reuental-Straße) so gering wie möglich zu halten, wird in der Ortsdurchfahrt vom Begegnungsfall LKW/PKW ausgegangen. Dies entspricht einem Verkehrsraum von 5,5 m Breite.

Eine weitere Verringerung der Fahrbahnbreite an einzelnen Engstellen auf 5 m ist nicht vorgesehen, da Verkehrsteilnehmer entsprechend enge Fahrbahnen nicht erwarten und mit Unfällen zu rechnen ist.

Damit beträgt der erforderliche Gesamtquerschnitt des Straßenraumes der Ortsdurchfahrt mindestens 7 m – bis auf einen kurzen Bereich der Gehweg-Verschmälerung gegenüber dem Rückhaltebecken.

Die entsprechenden Planunterlagen des Ingenieurbüros Schönenberg + Partner sind der Begründung als Anlage beigefügt (Anlage 2).

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Ortsstraßen innerhalb der Ortslage Hetzenhausen geschaffen werden. Beim Neubau handelt es sich um einen technischen Neubau der gesamten Verkehrsanlagen (Gehweg, Fahrbahn, Seitenflächen, Begrünung, Entwässerungsanlagen, Beleuchtung etc.). Eine Neuplanung im Sinne einer wesentlichen Lageveränderung oder Verlängerung der Straßen ist nicht vorgesehen.

Zweck des Planverfahrens ist eine - soweit möglich - mit den Grundstückseigentümern abgestimmte Planung zum Neubau der Straßen. Die neuen Verkehrsanlagen sollen zeitgemäßen Ansprüchen an eine sichere Abwicklung des Verkehrs vor allem für Schüler und Fußgänger gerecht werden. Hierfür wird im geringen Umfang die Überplanung privater Grundstücksflächen erforderlich.

5.2 Planung zur Niederschlagswasserbeseitigung

Der Regenwasserkanal ist erneuerungsbedürftig und das bestehende System zur Beseitigung des Niederschlagswassers auf den öffentlichen Straßenflächen entspricht insgesamt nicht den gültigen technischen Anforderungen.

Nach verschiedensten Überlegungen wird weiterhin an der Planung festgehalten, das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über ein Regenrückhaltebecken mit den nach heutigem Stand erforderlichen technischen

Anlagen in den Vorfluter einzuleiten. Dazu ist eine Fläche für das Regenrückhaltebecken an geeigneter Stelle erforderlich. Straßennahe Versickerungsmulden scheiden aus Platzgründen und den Bodenverhältnissen aus. Die Planung sieht vor, am nördlichen Ortsrand auf der Fläche zwischen Straße und bestehendem Graben, den erforderlichen Rückhaltebereich zu schaffen.

Das Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen sieht einen Regenwasserkanal vor und in Teilbereichen eine Versickerung. An den Regenwasserkanal sollen sich auch Privateigentümer anschließen können.

Das von den Straßenflächen abfließende Wasser wird aufgrund der Verkehrsbelastung der Belastungskategorie II (mäßig belastetes Niederschlagswasser) zugeordnet. Das von privaten Verkehrs- und Dachflächen abfließende Wasser der Kategorie I. Der Abfluss von den öffentlichen Flächen beträgt ca. 21 %, der von privaten ca. 79 %. Bei der Ermittlung des Regenrückhalteraumtes wird von insgesamt 4,08 ha Einzugsflächen ausgegangen.

Am südlichen Ortsrand gibt es eine Fläche (Kreuzung Von-Reuental-Straße/ Am Graspark), die für eine gezielte Versickerung geeignet ist und so aufbereitet werden soll, dass auf einer Fläche von etwa 225 m² ein Muldenvolumen von ca. 67 m³ geschaffen wird.

In den ersten Planungen und Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt im Jahr 2012 nahm man noch an, dass ca. 350 m³ Rückhaltevolumen und Drosselspeende von 15 l/s ausreichen könnten. Schon der bestehende Regenwasserkanal führt einen konstanten Abfluss von ca. 5 l/s, der sich vermutlich aus Drainagen speist. Auch gibt es Erfahrungsberichte über eine Quelle in der Nähe des Dorfplatzes, deren Wasser ebenfalls in den Kanal fließt. Nach dem aktuellen Fachplanungsstand des Ing. Büro Schönenberg ist nun ein größeres Rückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 625 m³ und einem Drosselabfluss von 61 l/s geplant und erforderlich. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann das geplante Becken nicht beliebig in die Tiefe gebaut werden, sondern muss eher flächig geplant werden. In die Details zur Gestaltung der Rückhaltung sind die Ortsansässigen einbezogen worden.

Die Einleitstelle des Regenwassers in den Vorfluter des Eisenbachs verschiebt sich gegenüber der Bestandssituation um einige Meter Richtung Norden. Das Regenwasser wird zunächst mittels einer Trockenwetterrinne durch das Regenrückhaltebecken geführt und danach in den Eisenbach geleitet. Der vorhandene Graben bleibt bestehen und wird von den Betonbauteilen befreit.

Nach einem intensiven Abstimmungsprozess zum Standort und den technischen Anforderungen hat sich die Gemeinde für eine naturnahgestaltete Regenrückhaltemulde mit Absetzeinrichtung auf der Fl. Nr. 848, Gemarkung Massenhausen entschieden. Hier erfolgt die Reinigung des Niederschlagswassers unterirdisch. Mit dem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken wird dem Wunsch der Anwohnerschaft gefolgt, die keinen ständigen Wasserspiegel haben wollen. Bei der geplanten Variante läuft das Becken leer. Da der Graben mittels Trockenrinne durch das Regenrückhaltebecken geleitet wird, kommt es bei Trockenwetter zu keinem Einstau des Beckens.

Der Standort für das Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 848 ist aus fachlicher Sicht des Wasserrechts und auch aus erschließungstechnischer Sicht besonders geeignet und gegenüber den geprüften Alternativen zu bevorzugen. Zwar handelt es sich um eine private Fläche und damit einen Eingriff in das Eigentumsrecht, jedoch werden die öffentlichen Belange einer ordnungsgemäßen, technisch und wasserrechtlich günstigen Lösung höher gewertet als das Einzelinteresse des

betroffenen Eigentümers. Im Übrigen handelt es sich auch bei den Alternativstandorten um private Flächen. Die Gemeinde verfügt nicht über eigene geeignete Flächen.

Die Fläche fällt von der Straße zum Graben ab. Nach den Angaben aus dem Umweltatlas liegt sie vollständig im wassersensiblen Bereich und wird bei Starkregenereignissen von mehreren Fließwegen mit starkem Abfluss durchzogen. Aus der Bodenschätzung ist ersichtlich, dass hier zwar eine mittlere Wasserstufe angegeben ist, es sich aber um Lehmboden handelt mit Nässegefahr und bereits die nördlich angrenzende Grünlandfläche mit einer besseren Wasserstufe (gute Wasserverhältnisse) gekennzeichnet ist. Aus der Grünlandgrundzahl/ Grünlandzahl geht hervor, dass hier zwar ein Wert über dem Landkreisdurchschnitt vorliegt, jedoch niedriger als die Werte der Alternativ-Standorte.

Mit der Planung ist die Umlegung des angrenzenden Grabens erforderlich und damit ein Eingriff in ein Gewässer. Auch dieses lässt sich nur auf privaten Grundstücksflächen realisieren. Die konkrete Umsetzung erfolgt in Verbindung mit zwei parallelllaufenden wasserrechtlichen Verfahren zur Einleitung von Niederschlagswasser und zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens sowie zur Verlegung des Grabens/Gewässerausbaus.

(Siehe auch Punkt 7 Alternativenprüfung und Anhang 3 Auszug aus dem Wasserrechtsantrag)

6. Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 umfasst eine Fläche von insgesamt rund 22.700 m². Im Wesentlichen handelt es sich dabei um öffentliche Verkehrsflächen, die Großteils im Besitz der Gemeinde sind.

Da keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, ein Maß der baulichen Nutzung oder überbaubare Grundstücksflächen festzusetzen, wird der Straßen- und Erschließungsplan als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.

Im Nordwesten befindet sich an der Straße „Am Winkelfeld“ ein durch den Bebauungsplan Nr. 88 „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nordwestlichen Ortsrand“ bzw. aktuell Nr. 141 bereits überplanter Straßenabschnitt auf Höhe der Fl. Nrn. 844/10 und 844/13. Dieser Straßenbereich wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Feuerwehrstandort wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit von Erweiterungen dieser Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch.

Die bebauten Grundstücke der gesamten Ortslage sind durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Ortschaft Hetzenhausen“ von 2003 überplant. Hier wird auf die Flächenzuordnung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet hingewiesen.

6.2 Verkehr und Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Der Straßenraum ist im Bebauungsplan als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Auf diesen Flächen beabsichtigt die Gemeinde den Neubau der Verkehrsanlagen bestehend aus Gehweg, Fahrbahn, Seitenflächen, Begrünung, Straßenbeleuchtung und Entwässerungsanlagen.

Als Hinweis ist in die Planzeichnung die Lage der Fahrbahn und des Gehweges aufgenommen.

Die öffentlichen Verkehrsanlagen können ganz überwiegend auf öffentlichen Flächen realisiert werden. An folgenden Engstellen ist eine Überplanung privater Grundstücksflächen erforderlich:

- **Engstelle Von-Reuental-Straße 1 und 12, 14:** Das Mindestmaß für Verkehrsräume mit Linienbusverkehr wird gemäß RAST 06 mit 6 m bei eingeschränktem Bewegungsraum angesetzt. Für den Fußgängerverkehr sind 1,8 m zzgl. Sicherheitsraum anzusetzen. Um die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen so gering wie möglich zu halten wird in der Ortsdurchfahrt (Von-Reuental-Straße) vom Begegnungsfall LKW/PKW ausgegangen. Dies entspricht einem Verkehrsraum von 5,5 m Breite.
Der Gehweg wird aufgrund der geringen Frequentierung nur in einer Mindestbreite von 1,5 m ohne zusätzlichen Sicherheitsraum ausgeführt. Damit beträgt der erforderliche Gesamtquerschnitt des Straßenraumes 7 m. Zur Umsetzung der Planung sind die Inanspruchnahme eines schmalen Streifens des Grundstücks Fl.-Nr. 849 erforderlich sowie einer kleinen Fläche auf der westlichen Straßenseite (Teilfläche von Grundstück Fl.-Nr. 844/6, Privatstraße). Eine Anordnung des Straßenraumes weiter westlich ist aufgrund der geringen Breite des Grundstücks Fl.-Nr. 840 und des Gebäudebestandes nicht möglich.
- **Engstelle Von-Reuental-Straße 22:** Im Bereich des Dorfplatzes ergeben sich die erforderlichen Fahrbahnbreiten auch aus der Notwendigkeit, eine Wendemöglichkeit für den Schulbus zu ermöglichen. Der Gehweg wird hier mit einer Mindestbreite von 2 m ausgeführt, weil an der Bushaltestelle im Ortskern mit einer stärkeren Fußgängerfrequenz (Schulkinder) zu rechnen ist. Es soll auch die Möglichkeit offen gehalten werden, eine Haltestelle vor dem Gebäude Von-Reuental-Straße 3a anzuordnen, weil dort ein behindertengerechter Zustieg möglich wäre. Demzufolge ist die Inanspruchnahme von Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 832 und 831 erforderlich. Sie sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- **Engstellen Riegelstraße:** Um im Bereich der Riegelstraßen eine Mindestfahrbahnbreite von 4,1 m nach RAST 06 für den Begegnungsfall PKW – PKW mit eingeschränktem Bewegungsraum anordnen zu können, ist die Inanspruchnahme von teilweise bereits derzeit mit öffentlichen Verkehrsanlagen überbauten privaten Flächen der Flurstücke Fl.-Nr. 1250, 1251, 832 und 834 erforderlich. Die Situation vor Ort lässt eine Ertüchtigung für Begegnungsfälle mit LKW nicht zu.
- **Engstelle Von-Reuental-Straße/ Kirchstraße 9:** Hier verläuft die Fahrbahn im Bestand über Teile des Grundstücks Fl.-Nr. 822. Eine Verlegung der Straße nach Osten in das ansteigende Grundstück Fl.-Nr. 867 wäre nur mit unverhältnismäßigem technischem Aufwand möglich.
- **Engstelle Von-Reuental-Straße/ Am Grasgarten:** Um das Abbiegen von der

Straße Am Graspark in die Von-Reuenthal-Straße nach Norden zu ermöglichen, wird die Überplanung privater Flächen des Grundstücks Fl.-Nr. 822 erforderlich. Fahrbahn und Gehweg sind hier bereits auf das vertretbare Mindestmaß reduziert. Die Flächen sind bereits im Bestand Verkehrsflächen. Eine Verschiebung der Fahrbahn mit Kreuzung nach Westen ist nicht vorgesehen, damit die ortsbildprägenden Bäume auf der Westseite der Von-Reuenthal-Straße erhalten werden können. Entsprechende Ziele sind auch bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde formuliert.

- **Engstelle Von-Reuenthal-Straße südlicher Teil:** Für die Anordnung eines Gehweges auf der östlichen Straßenseite ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf der unbebauten westlichen Straßenseite in geringem Umfang erforderlich. Betroffen sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1260 und 1261/1.
- **Engstelle Sommerstraße:** Zur Erstellung der Fahrbahnfläche mit einer Breite von 3,5 m ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf der südlichen Straßenseite in geringem Umfang erforderlich. Betroffen ist das Grundstück Fl.-Nr. 858/7.
- **Ausrundung Am Graspark/ Kirchstraße 5:** Hier verläuft die Fahrbahn im Bestand über Teile des Grundstücks Fl.-Nr. 867. Es wäre eine Verengung der Fahrbahn im Bestand mit entsprechender Ausrundung möglich. Diese Variante wäre wegen der Einengung für landwirtschaftliche Fahrzeuge eine deutliche Verschlechterung des Bestands. Bei Bestandsbeibehaltung ist die Inanspruchnahme privater Grundstücksfläche auf Fl.-Nr. 867 notwendig.

6.2.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 848 wird als Fläche für Entsorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Für den Eingriff in das Gewässer mit Errichtung des Regenrückhaltebeckens ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig. Dieses Verfahren wird parallel geführt. Inhaltlich ist es mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt. Zum Wasserrechtsverfahren wird ein eigener Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, in dem die Maßnahmen beschrieben und bilanziert werden. Im Wesentlichen soll der Eingriff durch die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Maßnahmen am Gewässer (Entnahme Betonschalen, Renaturierung, ergänzende Gehölzpflanzungen) ausgeglichen werden. (Siehe auch Punkt 7 Alternativenprüfung)

Zum Eingriff in das Gewässer liegt eine standortbezogene UVP-Vorprüfung der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/ Ilm vom 31.01.2025 vor.

Mit dem Bebauungsplan werden die Flächen gesichert, inhaltliche Einzelheiten werden in den fachrechtlichen Verfahren bestimmt.

Auf öffentlichem Grund befindet sich eine **Abwasserpumpstation** (Fl. Nr. 847/4), deren Erhalt mit der Planung gesichert werden soll.

6.2.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Eine rechtzeitige Koordination der Baumaßnahmen

ist erforderlich.

Erdgasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen sowie die Kabelschutzrohranlage GLT/500/0301KSR mit LWL-Kabeln der Bayern Erdgastransportsysteme, die nicht beschädigt werden darf.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der e.on Bayern AG. Teilweise bestehen Freileitungen. Auf öffentlichem Grund befindet sich eine **Trafostation** (Fl. Nr. 866), deren Erhalt mit der Planung gesichert werden soll.

6.3 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

Die den Straßenraum prägenden Bäume und Gehölze befinden sich überwiegend in den privaten Vorgärten und liegen damit außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Bedingt durch die Straßenplanung müssen insgesamt 2 bis 3 Bäume gefällt werden:

- 1 Baum auf dem Gemeindegrundstück Fl. Nr. 1273 an der Von-Reuental-Straße am südlichen Ortseingang zur Errichtung der Verkehrsinsel
- 1 Baum im Bereich der neuen Querungshilfe auf Fl. Nr. 866
- Ggf. 1 Baum auf der Grünfläche Fl. Nr. 1259. Inwiefern ein Erhalt möglich ist, wird im Zuge der Bauausführung geprüft.

Entsprechende Ersatzpflanzungen erfolgen durch die Gemeinde innerhalb des Ortes Hetzenhausen sowie in den Ortsrandbereichen.

Für die Erweiterung der Straße im Süden (Von-Reuental-Straße) sind ca. 597 Wertpunkte/ca. 111 m² Ausgleich erforderlich. Die Flächen werden vom Ökokonto der Gemeinde Neufahrn (ÖKF 1009352, Fl. Nr. 428 Gemarkung Massenhausen) abgebucht.

Für den Eingriff durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens sind ca. 3.718 Wertpunkte bzw. ca. 689 m² auszugleichen.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens, das über den Geltungsbereich hinaus auch den angrenzenden Graben als Gewässer III. Ordnung erfasst, ergibt sich laut landschaftspflegerischem Begleitplan ein Ausgleichsbedarf von ca. 4.268 Wertpunkten und nach Abzug der Minderungsmaßnahmen ein Rest-Ausgleichsbedarf von 287 m² (parallellaufende wasserrechtliche Verfahren).

Es hat mehrere Untersuchungen und Begehungen gegeben. Weitere Informationen lassen sich dem Umweltbericht entnehmen.

6.4 Immissionsschutz

Aktuelle Zählungen der Gemeinde Neufahrn haben in der Ortslage an einem durchschnittlichen Werktag eine Kfz-Belastung von 801 bis 1018 Fahrzeugen mit einem Schwerverkehrsanteil von 7 – 10 % ergeben (Zählungen im Bereich Bolzplatz in Richtung Fürholzen und in Richtung Hotel Hofmeier an den Tagen 25.06. bis 02.07.2024).

Das Sanierungskonzept für die Ortsstraßen führt zu einer allenfalls geringfügigen Veränderung der Lage der Verkehrsanlagen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die

Verkehrsmengen derart steigen, dass es spürbar zu höheren Lärmbelastungen kommt. Die Anpassungen der Straßenquerschnitte sind so geringfügig, dass nicht mit z. B. höhere Geschwindigkeiten oder mehr Fahrzeugen zu rechnen ist. Insbesondere ist davon auszugehen, dass ein neuer Fahrbahnbelag die Lärmbelastung eher verringert als steigert.

Damit ist anzunehmen, dass Lärmbetroffenheiten der Anlieger sich durch die geplanten Maßnahmen als Bestandsüberplanung voraussichtlich nicht wesentlich verändern werden.

6.5 Flächenbilanz

Siehe Umweltbericht

7. Alternativenprüfung

7.1 Straßenplanung

Für die Straßenplanung wurden verschiedene Überlegungen angestellt, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger nach zeitgemäßen Kriterien zu erhöhen, die verkehrliche Erschließung weiterhin sicherzustellen und den Ortscharakter zu erhalten. Eine Straßenverbreiterung zur Steigerung der Attraktivität für den motorisierten Verkehr ist kein städtebauliches Ziel der Planung. Der Ausbau von zweiseitigen Fußwegen entlang der Dorfstraßen wurden aus Platzgründen verworfen. Einbahnregelungen innerhalb des Straßennetzes sind für den Verkehrsfluss und die Erreichbarkeit der Grundstücke nicht zielführend.

Die vorliegende Straßenplanung greift nur im zwingend erforderlichen Umfang auf private Grundstücksflächen zu. Gründe für die geringfügigen Grundstücksabtretungen sind die Berücksichtigung der Belange des Gemeinwohls (Sicherheit für Schüler und Fußgänger), Sicherung der Funktionalität der Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der erforderlichen Fahrbahnbreiten für Fahrzeuge der Feuerwehr oder Entsorgung, die Herstellung von erforderlicher Wendemöglichkeit, z.B. für Busse des ÖPNV. Darüber hinaus soll das charakteristische Ortsbild (Erhalt von Bestandsbäumen, Dorfplatz, Straßenbegleitgrün, Böschungen, etc.) des Straßenraums und der angrenzenden Grundstücke gewahrt bleiben. Aus Platzgründen wurde bewusst darauf verzichtet, dass neu öffentliche Stellplatzflächen in den öffentlichen Straßenraum integriert werden.

Die Bemessung der Verkehrsflächen erfolgt im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes so, dass die für die Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Fahrbahnbreiten und Fahrbahnabmessungen gewährleistet werden.

7.2 Erschließungsplanung – Regenrückhaltung

Bei der Planung des Niederschlagswassermanagements wurden verschiedene Varianten und Standorte für den Regenrückhalt untersucht.

7.2.1 *Alternativstandort auf Fl. Nr. 922/1 Gemarkung Massenhausen*

Der Alternativstandort für den Regenrückhalt auf Flächen nördlich der Straße Massenhausen-Großseisenbach wurde vom Wasserwirtschaftsamt abgelehnt, da in den wasserführenden Graben (Fl. Nr. 922/1, Gem. Massenhausen) Niederschlagswasser nicht ungereinigt und ungedrosselt eingeleitet werden darf. Eine Verrohrung sowie ein Durchbruch unter der Straße wäre erforderlich geworden. Aufgrund erschwelter Amphibienwanderung in diesem Bereich wären zusätzlich mehrere Amphibientunnel unter der Straße erforderlich. Des Weiteren verursacht die Variante massive zusätzliche Baukosten.

7.2.2 *Alternativstandort auf Fl. Nr. 849 Gemarkung Massenhausen*

Eine Anlage des Regenrückhaltebeckens auf der Fl. Nr. 849 Gemarkung Massenhausen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse (ansteigendes Grundstück – Höhengniveau) technisch und somit auch wirtschaftlich nur mit hohem Aufwand umsetzbar. Auch hier ist zudem die Trockenlegung des Baches auf einer erheblichen Länge erforderlich.

7.2.3 *Alternativstandort auf Fl. Nr. 922 Gemarkung Massenhausen*

Auch ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück des „Löschweiher“ am nördlichen Ortseingang (Fl. Nr. 922) wurde kritisch beurteilt, da auch hier keine ungedrosselte und ungereinigte Einleitung in das Gewässer (Fl. Nr. 921) erfolgen kann. Das Regenrückhaltebecken müsste aufgrund des vorhandenen Löschweiher im oberen Bereich der Fl. Nr. 922 errichtet werden. Der Löschweiher kann aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich nicht verwendet werden, wenn er aus einer unterirdischen Quelle gespeist wird. In der Folge wäre auch hier eine zusätzliche Verrohrung bis zum Regenrückhaltebecken erforderlich und auch hier hätte dies eine Teiltrockenlegung des Baches vom bisherigen Einlauf bis zum neuen Einlauf mit Auswirkungen auf den Gehölzbestand zur Folge und auch hier entstehen erhebliche zusätzliche Baukosten. Wenn auch nur von untergeordneter Bedeutung – ist der Aspekt, dass die Fläche nicht ganz benötigt wird und dadurch eine landwirtschaftliche Nutzung der Restfläche erschwert wird.

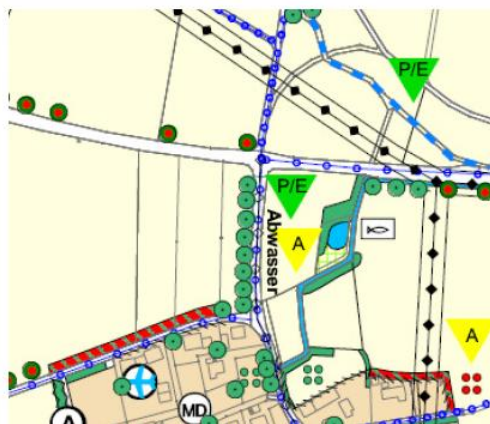


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan (2003) mit Landschaftsplan (2006), ohne Maßstab



Abb. 6 Alternativer Standort Regenrückhaltebecken auf Fl. Nr. 922 Gemarkung Massenhausen (Planungsstand frühzeitige Beteiligung 2012), ohne Maßstab

7.2.4 Ausgewählter Standort auf Fl. Nr. 848 Gemarkung Massenhausen

Aus Sicht der Wasserwirtschaft ist daher der geeignetste Standort das Flurstück 848 der Gemarkung Massenhausen direkt an der Von-Reuental-Straße. Nach Aussage des Ingenieurbüros Schönenberg ist dies auch technisch der günstigste Standort, da keine Zuleitung zwischen dem Auslass des Regenwasserkanals und der Rückhaltung erforderlich ist. Durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens auf der Fl. Nr. 848 kann dieser Eingriff in das Gewässer auf das notwendigste Maß reduziert werden und somit die Beeinträchtigung des bestehenden Gewässers III. Ordnung (Fl. Nr. 921) so gering wie nur möglich gehalten werden. Es handelt sich dadurch auch um die wirtschaftlichste Variante.

Die Ausleitung des Wassers aus dem Becken kann nur durch eine ausreichende Gefälleausbildung durchgeführt werden. Die Höhe des Baches als Auslasspunkt ist hierbei entscheidend. Die Geländetopografie lässt deshalb keine weitere Vertiefung des Beckens zu. Die Beckengröße wurde auf die Mindeststandards konzipiert, die Größe des Damms ist bei der berechneten Einstauhöhe statisch weitestgehend ausgelastet.

Für das Flurstück mit der Fl. Nr. 848/0 ist bisher kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorhanden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht nicht. Unter Berücksichtigung der örtlichen Lage und der Planungsabsichten der Gemeinde besteht trotz der Lage am Anschluss zu der vorhandenen Wohnbebauung keine Bauerwartung. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, ein Grundstück im Außenbereich.

Hinzu kommt die Wertigkeit der Fläche im Vergleich zu den Alternativstandorten. Laut Bodenschätzung liegt die Grünlandgrundzahl/ Grünlandzahl mit 49/49 zwar über dem Landkreisdurchschnitt (46), aber die Wertigkeit des Grünlands auf Fl. Nr. 922 sowie

Fl. Nr. 922/1 liegt mit 54 deutlich höher. Auch die Bodengrundzahl/ Ackerlandzahl für die Fl. Nr. 849 liegt mit 70/65 sehr hoch und weit über dem Landkreisdurchschnitt (54). An allen Alternativstandorten liegen für die Bewirtschaftung günstigere Wasser- verhältnisse vor.

8. Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Der Großteil der Flächen befindet sich in Gemeindebesitz. Bodenrechtliches Ziel des Bebauungsplans ist es auf die, für die Planumsetzung, erforderlichen Grundstückflä- chen zu erhalten, die sich aktuell noch in Privatbesitz befinden. Die Gemeinde ist um einen freihändigen Erwerb bemüht.

8.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu be- achten.

Ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z. B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmälern oder geschützten Ausstat- tungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmälern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungs- bild des Baudenkmals auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlags- wasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s. u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwan- kungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Be- hörde ist das Landratsamt)

Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denk- malpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,
- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder orga- noleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt wer- den, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unver- züglich das Landratsamt Freising zu benachrichtigen.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).

- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Löschwasserversorgung
Gem. BayFwG Art. 1 Abs. 2 Satz 2 obliegt es den Gemeinden in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit, die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.
- Erdgasversorgung
Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen sowie die Kabelschutzrohranlage GLT/500/0301KSR mit LWL-Kabeln der Bayern Erdgastransportsysteme, die nicht beschädigt werden darf.
- Stromversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der e.on Bayern AG. Teilweise bestehen Freileitungen. Auf öffentlichem Grund befindet sich eine Trafostation (Fl.-Nr. 866), deren Erhalt mit der Planung gesichert werden soll.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grünordnung

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Artenschutz

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten.

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes (...) oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetzes um den Art. 11a von 2019 geregelt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von

20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m) Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.

- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig

Empfehlungen:

- Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z. B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.
- Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:
 - Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
 - Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m³
 - Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
 - Obstbäume: 13-18 m³

Gemeinde

Neufahrn b. Freising, den

.....
Franz Heilmeier, Erster Bürgermeister