

Gemeinde

Neufahrn bei Freising

Lkr. Freising

Bauleitplan

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

PM

Aktenzeichen

NEF 2-75

Datum

30.06.2025 (Satzungsbeschluss)
24.02.2024 (Entwurf)
03.12.2012 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

1. Vorbemerkung

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 der 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.

Das Plangebiet umfasst alle öffentlichen Straßen in der Ortslage Hetzenhausen:

- Von-Reuental-Straße vom nördlichen Ortseingang bis zur Einmündung Hörenzhausener Straße/ Am Graspark
- 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 Graspark bis östliches Bebauungsende
- Hörenzhausener Straße bis südwestlicher Ortsausgang
- Von-Reuental-Straße bis südlicher Ortsausgang.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung und eine avifaunistische Untersuchung im Bereich des Regenrückhaltebeckens durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Bei der Erfassung der Brutvögel im Plangebiet 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 auf Gehölze in der näheren Umgebung ausweichen können.

Auf die Schutzgüter Klima und Luft, Fläche und Mensch ergeben sich gemäß Umweltbericht keine erheblich negativen Auswirkungen. Es werden keine neuen Straßen oder Baugebiete ausgewiesen, das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Planung nicht erhöhen. Die Entwässerung erfolgt über das geplante Versickerungsbecken im Norden von Hetzenhausen. Der Boden ist für eine Verwendung von Versickerungsschächten nicht geeignet. Das Grundwasser steht etwa 2,3 m unter GOK an. Ein er-

höherer Oberflächenabfluss durch eine Zunahme der Versiegelung ist nicht zu erwarten. Auf das Schutzgut Boden ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind für den Bebauungsplan von geringer Erheblichkeit. Es wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan und die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren verwiesen. Im Bereich der Kirche ist ein Bodendenkmal vorhanden. Die Straße soll in diesem Bereich nicht verbreitert werden. Eingriffe in das Bodendenkmal werden nicht erwartet.

Durch die Verbreiterung einzelner Abschnitte im Straßenraum müssen 2 bis 3 Bäume gefällt werden. In den Bäumen wurden bei einer Begehung keine Hinweise auf Nester entdeckt. Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens wurden in den Gehölzen um die Fläche verschiedene Vogelarten nachgewiesen. Auf das Schutzgut Arten und Biotope ergeben sich keine negativen Auswirkungen, wenn in die Gehölze nicht eingegriffen und das Becken in den Wintermonaten angelegt wird.

Der Ausgleich für das Regenrückhaltebecken mit Gewässerumbau wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt. Nach derzeitigen Kenntnisstand wird der Ausgleichsbedarf etwa 4.268 Wertpunkte betragen. Im Zuge der Ertüchtigung des Straßennetzes soll am südlichen Ortsrand von Hetzenhausen die Fahrbahn verbreitert und eine Verkehrsinsel errichtet werden. Dafür werden Flächen entlang der Fahrbahn neu in Anspruch genommen. Die Flächen werden als Acker bzw. als Grünstreifen genutzt. Hierfür sind ca. 659 Wertpunkte Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich wird vom gemeindlichen Ökokonto abgezogen (Fl. Nr. 428 TF, Gemarkung Massenhausen).

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von 03.12.2012 hat in der Zeit vom 01.02.2013 bis 06.03.2013 stattgefunden, ebenso die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Neben redaktionellen Hinweisen und Anpassungen in der Plandarstellung, der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht wurden folgende Änderungen und Ergänzungen der Planung vorgenommen:

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege machte auf ein vorhandenes Bodendenkmal aufmerksam. Entsprechende Hinweise wurden in die Planunterlagen übernommen.
- Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Freising gab Hinweise zum Umgang mit den Gehölzen.

Eine Festsetzung der Gehölze war nicht mehr vorgesehen. In der Entwurfsfassung sollen nur noch die öffentlichen Verkehrsflächen dargestellt werden. Zudem wurde beschlossen, einen Umweltbericht zu erstellen. Die zu fällenden Bäume wurden begutachtet und auf Nester geprüft.

- Aufgrund der Stellungnahme der Heinz Entsorgung GmbH wird der Wendehammer in der Straße „Am Graspark“ nicht weiterverfolgt, da eine Befahrung über den Bereich hinaus erforderlich ist.

- Aufgrund der Einwendungen der Bürger wurden die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen, Grundstückszufahrtbreiten und Erschließung von Baugrundstücken gestrichen. Es wird nur eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Eine Unterteilung der Verkehrsfläche wurde nicht weiterverfolgt. Der Wendehammer sowie die Verkehrsinsel „Kirchstraße / Am Grasgarten“ wurden aus dem Bebauungsplan entfernt. Die grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken 822, 862 und 824/3 wurden gestrichen. Das Flurstück 1256 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Inanspruchnahme von Teilflächen der Flurnummer 844/2 und 844/1 war nicht mehr erforderlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.02.2024 hat in der Zeit vom 11.04.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden, ebenso die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Neben redaktionellen Hinweisen und Anpassungen in der Plandarstellung, der städtebaulichen Begründung und im Umweltbericht wurden folgende (redaktionelle) Änderungen und Ergänzungen der Planung vorgenommen:

- Aufgrund der Einwendung des Landratsamt Freising, Immissionsschutz, wurde der Hinweis 9 gestrichen.
- Auf Wunsch des Bayerische Landesamtes für Denkmalpflege wurde die Begründung in Bezug auf die Erlaubnispflicht ergänzt.
- Aufgrund von Bürgerstellungen wurde der Geltungsbereich im Bereich der Flurnummer 1260 angepasst und die Festsetzung A 5.2 gestrichen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

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 einer erforderlichen 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 neue 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.

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

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. Die Einleitstelle des Regenwassers in den Eisenbach 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 naturnah gestaltete Regenrückhaltegrube 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 Alternativstandort für den Regenrückhalt auf Flächen nördlich der Straße Massenhausen-Großeisenbach wurde vom Wasserwirtschaftsamt abgelehnt, da in den wasserführenden Graben (Fl.-Nr. 921, 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.

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.

Auch ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück des „Löschweihers“ 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 Löschweihers 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 entstünden 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.

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.

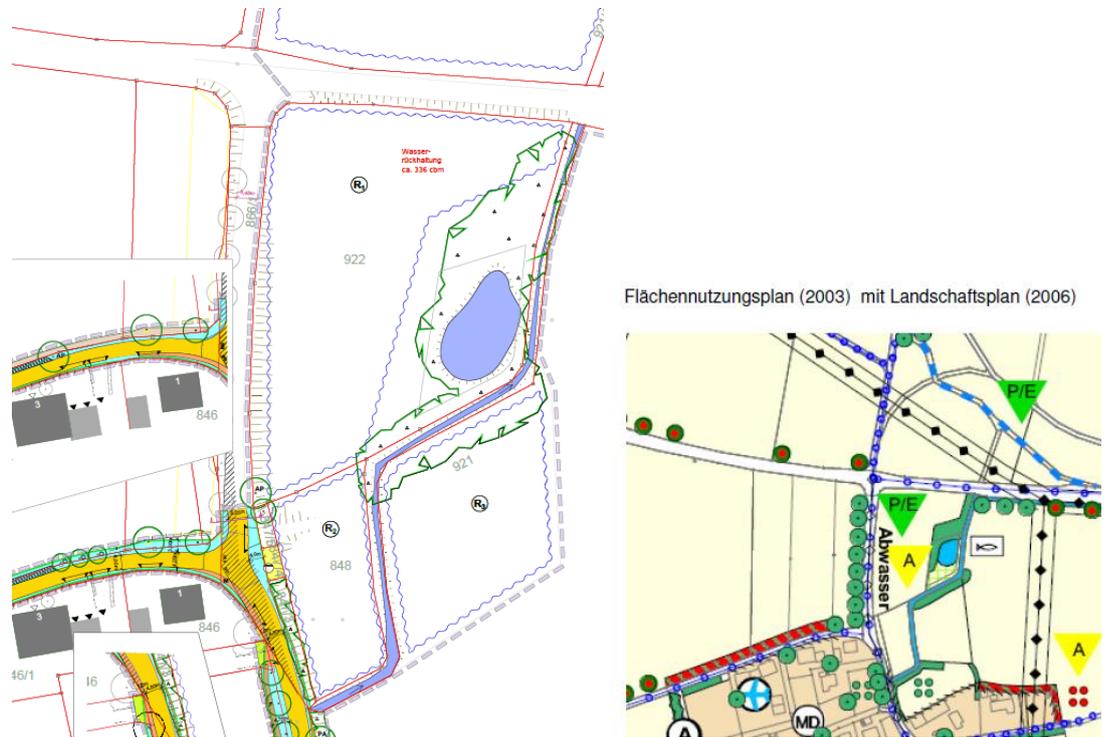


Abb. 1 Alternativer Standort Regenrückhaltebecken auf Fl. Nr. 922 Gemarkung Massenhausen (Planungsstand frühzeitige Beteiligung 2012), ohne Maßstab

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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird 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 im Anschluss zu der vorhandenen Wohnbebauung keine Bau-erwartung. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, ein Grundstück im Außenbereich.

Gemeinde Neufahrn bei Freising, den

.....

Franz Heilmeyer, Erster Bürgermeister