

**Bekanntmachung**  
**über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Straßen- und Entwässerungsplanung in Hetzenhausen“**  
**(Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches - BauGB -)**

Der Gemeinderat hat am 25.05.2009 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für die Straßen- und Entwässerungsplanung in Hetzenhausen beschlossen. Der Bebauungsplan erhielt die Nummer 110 und die Bezeichnung "Straßen- und Entwässerungsplanung in Hetzenhausen". In seiner Sitzung am 03.12.2012 hat der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese hat die Bauverwaltung auftragsgemäß in der Zeit von Freitag, den 01.02.2013 bis Mittwoch, den 06.03.2013 durchgeführt.

In nachfolgenden Gesprächen zwischen Vertretern des Ortsteiles Hetzenhausen und der Gemeindeverwaltung wurde besprochen, dass dem entscheidenden gemeindlichen Gremium eine Neuausrichtung der Ziele des Bebauungsplanes vorgeschlagen werden soll. Der Bebauungsplan soll nach wie vor die Grundlagen und Ziele für die Straßenerneuerung, der Oberflächenentwässerung und Neugestaltung der Straßenräume formulieren und entsprechend den Festsetzungsmöglichkeiten der Bauleitplanung verbindlich machen. Jedoch sollen die Details der Neugestaltung der Ausführungsplanung vorbehalten werden.

Weitreichende Änderungen der finanziellen Rahmenbedingungen der Kommunen u.a. durch den Wegfall der Möglichkeit zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen haben zusätzlich zu einer längeren Unterbrechung des Vorhabens geführt.

Es wird nunmehr im aktuellen Bebauungsplanentwurf beabsichtigt, nur den zur ordentlichen Befahrbarkeit und aus Gründen der Verkehrssicherheit für Schüler und Fußgänger notwendigen Verkehrsraum auszuweisen. An der Errichtung eines Fußweges entlang der Hauptverkehrsachse wird festgehalten. Gestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung auf Privatflächen mit Ausnahme der für die Entwässerungsplanung benötigten Flächen werden aus der Bauleitplanung entfernt. Dieses hat der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung am 20.07.2017 zusammen mit der Würdigung des Verfahrens nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde 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 Ausrundungen 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. Ebenfalls sollen mit den Festsetzungen zur Sammlung, Rückhaltung, und Reinigung von Niederschlagswässern gesetzliche Vorgaben der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde die detaillierte Ausführungsplanung zum Straßenbau erstellt und durch den Gemeinderat in der Sitzung vom 27.01.2025 freigegeben. Der Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis wurde gleichfalls in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt erstellt und dort zur Genehmigung eingereicht. Der Gemeinderat hat den Entwurf zum Bebauungsplan in seinen Sitzungen am 24.02.2025 und 31.03.2025 freigegeben.

Das Plangebiet umfasst alle öffentlichen Straßen in der Ortslage Hetzenhausen:

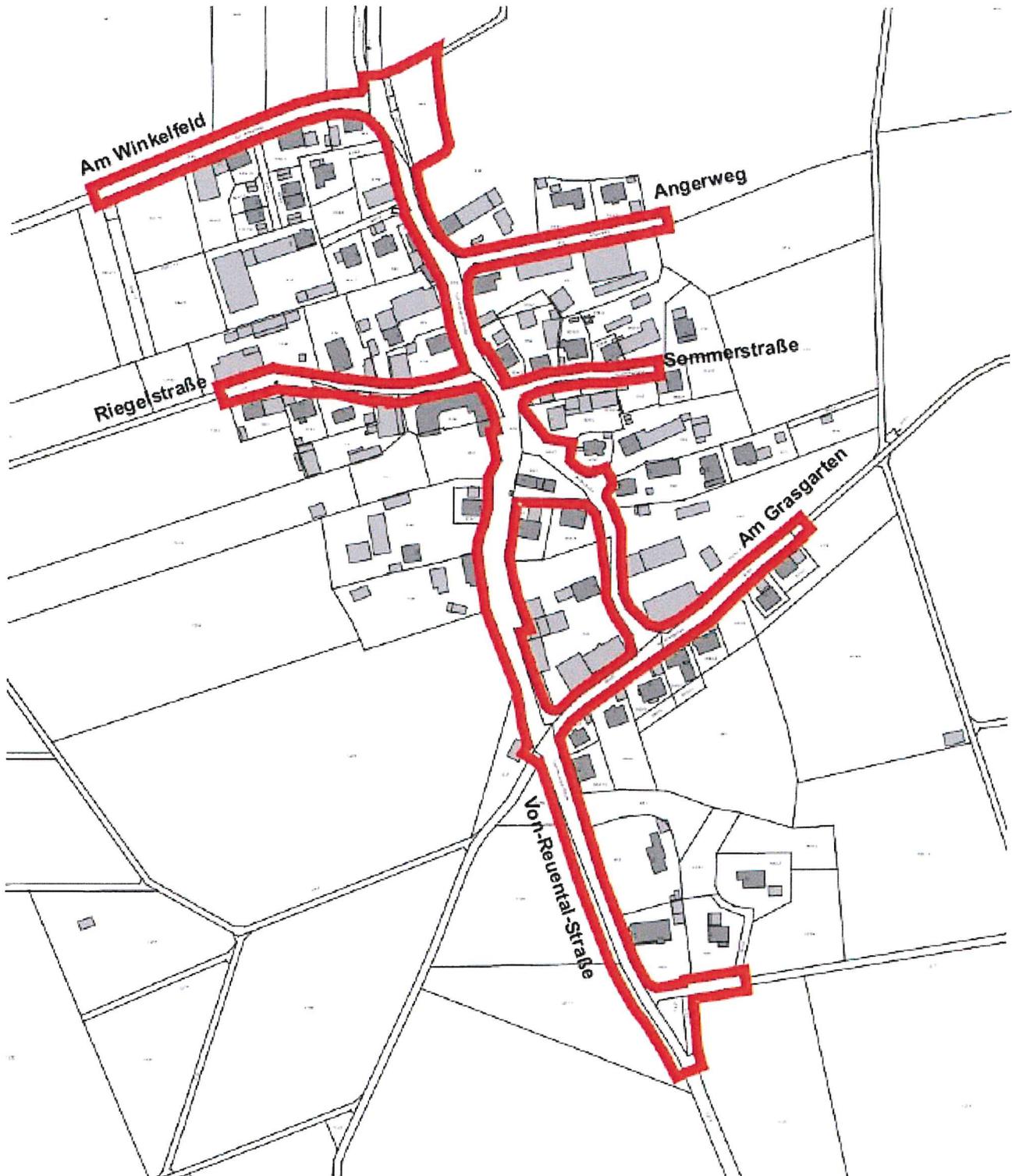
- Von-Reuental-Straße vom nördlichen Ortseingang bis zum Ortsende im Süden
- Einmündungstropfete Von-Reuental-Straße zu Privatstraße Flurstück 844/6
- Von-Reuental-Straße nordöstlicher Seitenast (Angerweg) bis Bebauungsende
- Von-Reuental-Straße östlicher Seitenast (Sommerstraße) bis Bebauungsende
- Am Winkelfeld bis auf Höhe des Flurstückes 844/11 (Bebauungsplan Nr. 88)
- Riegelstraße bis Bebauungsende
- Kirchstraße
- Am Grasgarten bis östliches Bebauungsende
- Hörenzhausener Straße bis südwestlicher Ortsausgang

Im Plangebiet umfasst sind damit alle folgenden im Eigentum der Gemeinde Neufahrn bzw. des Abwasserwerkverbandes Unterschleißheim stehenden Straßengrundstücke im Ortsgebiet Hetzenhausen ganz oder teilweise mit den Flurnummern 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 und 1277. Im Umgriff liegt ferner das Grundstück des Feuerwehrgerätehauses (Fl. Nr. 865 Gemarkung Massenhausen).

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

<b>Fl. Nr.</b>	<b>Grundstück m<sup>2</sup></b>	<b>Grunderwerb m<sup>2</sup></b>
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
<b>Gesamt</b>	<b>88.666,2</b>	<b>2.129,0</b>

Nachfolgend ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Lageplan mit Straßenbezeichnungen eingefügt.



Die Öffentlichkeit kann sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**Freitag, den 11.04.2025 bis Montag, den 12.05.2025**

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).

Es sind folgende Planungsunterlagen vorhanden: Bebauungsplan mit Satzung und Begründung (Stand 21.03.2025) mit den Anlagen Sanierungsvorschlag, Planunterlagen Straßen- und Entwässerungsplanung, Übersichtsplan zum Grunderwerb und Baugrunduntersuchung mit Sickerversuchen des Büro BGA sowie ein Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum wasserrechtlichen Verfahren zur Gewässereinleitung. Auf Wunsch erläutert ein Mitarbeiter des Bauamts gerne die Planung. Die Informationen werden auch auf der gemeindlichen Homepage im bereitgestellt.

Es sind umweltbezogene Informationen zu den Ausgleichsmaßnahmen, zu Auswirkungen der Planung auf Emissionen, zum Umgang mit Abfällen, zu den eingesetzten Stoffen und zu den kumulierten Umweltauswirkungen vorhanden. Hierdurch liegen umweltrelevante Informationen zu den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Hinblick auf Retentions- und Rückhaltevermögen und Bodenversiegelung sowie auf das Schutzgut Wasser hinsichtlich Hochwasserschutz und Grundwasser sowie Gewässer vor. Ebenso ist ein Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum wasserrechtlichen Verfahren zur Gewässereinleitung vom 17.02.2025 als Anlage der Bauleitplanung beigelegt. Des Weiteren sind Informationen zum Schutzgut Arten und Biotope hinsichtlich der Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich sowie zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter bezüglich historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutender Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften vorhanden.

Weiter sind die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen

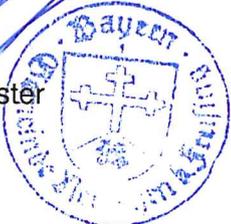
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege v. 25.02.2013 zum Thema Bodendenkmäler und Bodeneingriffe
- Landratsamt Freising Sachgebiet Bodenschutz v. 26.02.2013 zum Thema artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, Umgang mit Regenwasser und Anlage des Regenrückhaltebeckens sowie Grünordnung.

zur Einsicht vorhanden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen kann auch auf der Homepage der Gemeinde Neufahrn auf [www.neufahrn.de](http://www.neufahrn.de) eingesehen werden.

  
Ozan lybas  
3. Bürgermeister



Angeheftet am: 03.04.2025  
Unterschrift:

Abgenommen am: 15.05.2025  
Unterschrift: