



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/036/2026

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Zue, Christian	Datum: 16.03.2026
----------------------	----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	27.04.2026		öffentlich

30. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 141 „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“; Würdigung Stellungnahme Ortsprecher Hetzenhausen

Sachverhalt:

Stellungnahme Ortsprecher Hetzenhausen vom 03.03.2026

als Ortssprecher erhebe ich Einspruch gegen die vorgelegte Planung.

Im Leitbild der Gemeinde vom Feb. 2023 wird unter dem Themenbereich „Entwicklung der Ortsteile“ postuliert: „Zur Gemeinde gehören charakteristische und lebendige Ortsteile mit einem starken Zusammenhalt und eigenen gewachsenen Strukturen. Diese dörflichen Identitäten gilt es in Balance mit einem moderaten Wachstum zu setzen.“

1. Die vorliegende Planung sieht 8 Doppelhaushälften vor, die mit je mit ca. 3 Personen (angenommener Durchschnitt) bewohnt werden; damit ergibt sich eine Anzahl von ca. 24 Neu-Hetzenhäuser und in Relation zur heutigen Bevölkerung von 250 Einwohnern eine Steigerung von ca. 10%.
2. Gleichzeitig wurden in der Vergangenheit Bauwünsche mehrerer Bauwerber für Ihre Kinder vom Bauausschuß bzw. Gemeinderat mit der Begründung abgelehnt, daß in Kürze ein neuer Flächennutzungsplan erstellt werden würde, der dann diese und natürlich auch andere (Bau)-Wünsche aufgreift und zu einem Gesamtkonzept zusammenfügt.
3. Durch die schalltechnische Untersuchung vom 17.4.2025 steht zu befürchten, daß zur weiteren Reduzierung der Schallemissionen auch die gewerbliche Nutzung durch Wohnbebauung ersetzt wird. Die Wohnbebauung liegt lt. Plan zwischen Gewerbe- und Autobahnärm
4. Anstatt die gewerblichen Lagerhallen als Schallschutzmaßnahme zur Autobahn hin zu lokalisieren, müssen dort die Wohngebäude mit großem Aufwand „schallschutzkonform“ gebaut werden und die Bewohner haben gleichzeitig eine eingeschränkte Außenaufenthaltsqualität.

Mit diesem B-Plan 141 wird der Grundsatz aus dem gemeindlichen Leitbild durchbrochen und ein deutliches Bevölkerungswachstum erzeugt. Wird dieser B-Plan umgesetzt, dann steht zu erwarten, daß die Bauwünsche der Bauwerber für ihre Kinder aufgrund des eingetretenen Bevölkerungswachstums mit Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans auf mittlere Sicht nicht realisiert werden können.

Vor allem werden die Entwicklungsmöglichkeiten für Hetzenhausen vorab am Winkelfeld festgelegt ohne auf zukünftige Lärmschutzmaßnahmen hin zur Autobahn Rücksicht zu nehmen, die im Schallgutachten auf Seite 27 explizit genannt werden und im zukünftigen Flächennutzungsplan geplant werden können und müssen.

Ebenso wenig wird eine mögliche Verbindung der Straße Am Winkelfeld zur Riegelstraße bedacht und ebenso wenig die weitere bauliche Entwicklung an der Riegelstraße, die ja schon angedacht war (B-Plan 88 Teil, Änderung aus 2006 und in 2019 wieder aufgehoben) und zum Teil südlich der Riegelstraße umgesetzt wurden.

Aus den Unterlagen der 2. Auslegung geht nicht hervor, welche Punkte im städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern geregelt wurden (Siehe Beschluß des Gemeinderats vom 28.7.2025) und ob diese den Ermessenspielraum der Gemeinderäte einengen.

Ich fordere Sie daher auf, den B-Plan141 ruhen zu lassen bis die Ergebnisse des Flächennutzungsplans vorliegen. Denn nur damit kann eine Erweiterung von Hetzenhausen am westlichen Rand vernünftig geplant werden.

Mir ist bewußt, daß diese Stellungnahme nicht sehr von meiner Stellungnahme am 13.8.2024 abweicht, allerdings sehe ich durch die nunmehr vorgelegte schalltechnische Untersuchung meine damaligen Aussagen bestätigt und erwarte eine neuerliche Abwägung aller vorgebrachten Punkte.

Würdigung:

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Thema Bevölkerungswachstum

Im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 88 waren je 250 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. Die betreffende Grundstücksfläche (ohne Erschließungs- und Ausgleichsflächen) betrug 4.670 qm. D.h. es wären 18 Wohneinheiten zulässig gewesen. Bei einer Belegung mit 2 Personen wären dies 36 neue Bewohner gewesen. Mit den nun zulässigen 8 Doppelhaushälften à ca. 3 Bewohnern sind dies „nur“ ca. 24 neue Bewohner. D.h. es ist keine Erhöhung des Bevölkerungswachstums gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan gegeben.

Zu 2. Zu Flächennutzungsplan und zukünftigen Planungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes wird auch eine Rahmenplanung für die Ortsteile erstellt werden. In dieser werden die zukünftigen baulichen Entwicklungen des Ortes betrachtet. Die aktuelle Bauleitplanung, die ja nur ein bereits bestehendes Baurecht rechtssicher überarbeitet, behindert keine zukünftigen Baurechtsschaffungen.

Zu 3. Und 4. Thema Lärmschutz

Die gewerbliche Nutzung wurde bewusst im östlichen Bereich des Plangebietes platziert, damit die bestehende gewerbliche Nutzung im Osten des BPL- Gebietes geschützt und erhalten wird. Die private Erschließungsstraße schafft den notwendigen Abstand zwischen

Gewerbe und Wohnen. Wohnen direkt an den außerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Gewerbebetrieben wäre nicht ohne Einschränkungen für die Betriebe machbar. Somit ist eine nachträgliche Nutzungsänderung ausgeschlossen.

Auch würde bei einem Vertauschen der Nutzungsflächen die Wohnflächen zwischen beiden Gewerbenutzungen liegen, was definitiv nicht zu befürworten ist. Eine Umnutzung der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen ist durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 141 um einen Ersatz für den Bebauungsplan Nr. 88 handelt, führt die Planung zu keiner Verschlechterung der Situation. Die Nutzungen waren auch im Bebauungsplan Nr. 88 im Rahmen der Festsetzung eines Dorfgebietes grundsätzlich schon zulässig. Lärmschutzmaßnahmen zur Autobahn wären in jedem Fall notwendig gewesen.

Zu Thema Anbindung an Riegelstraße

Eine mögliche Verbindung zwischen Riegelstraße und Am Winkelfeld ist aufgrund der kurzen Entfernungen innerhalb von Hetzenhausen nicht sinnvoll und würde unnötig weitere versiegelte Erschließungsflächen schaffen. Wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt doch noch der Bedarf einer Verbindung herausstellen sollte, ist dies durch eine Verlängerung der privaten Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Flurnummer 1248/1 möglich, falls auf dieser Fläche hierfür Grund bereitgestellt wird.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Würdigung entsprechend dem Sachvortrag.

Eine Änderung der Bauleitplanungen ist nicht erforderlich.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)