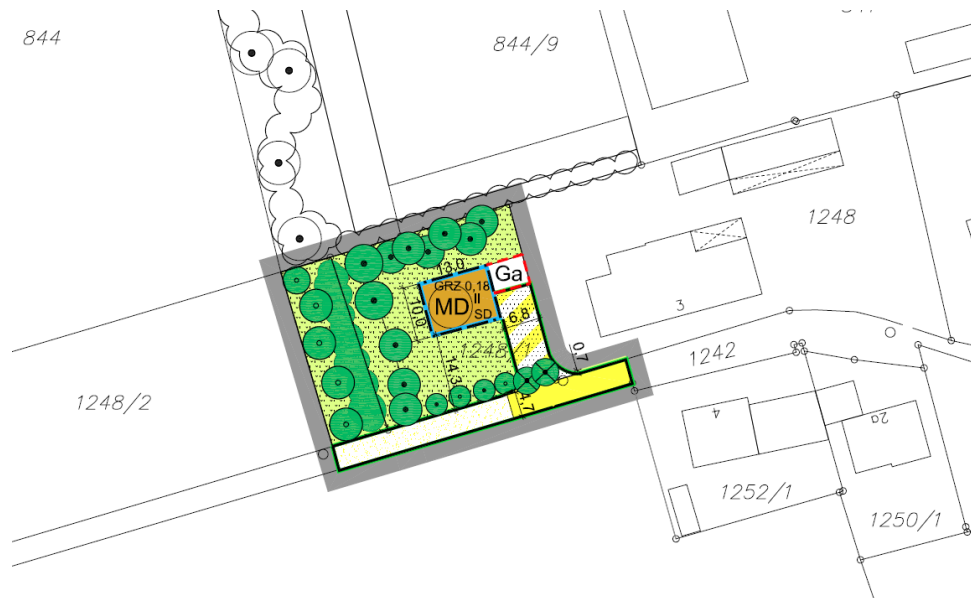


In der Sitzung des Gemeinderates am 27.07.2011 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Ziel dieses Verfahrens sollte die Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus, südlich angrenzend an den ursprünglichen Bebauungsplan, sein.

Ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist an dieser Stelle eingefügt.



Das Verfahren zur Änderung wurde jedoch nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht fortgeführt, da die von der Bauleitplanung begünstigte Eigentümerin nicht bereit war, die notwendige Dienstbarkeit für eine Wendefläche eintragen zu lassen. Die zeitgleich für die 1. Änderung betriebene 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde daraufhin ebenfalls nicht fortgeführt. Das Bauleitverfahren ruht nun seit Anfang 2014. Da gemäß einer kürzlich erfolgten Rückmeldung der Eigentümerin auch weiterhin keine Dienstbarkeit eingetragen werden soll, ist das Verfahren einzustellen.

Die Flurstücke mit den Nrn. 844/9 und 844/10 im ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, bis auf ein Gartenhäuschen, noch immer unbebaut und werden als Lagerflächen genutzt. In Gesprächen mit den Eigentümern hat sich gezeigt, dass diese sich nun, entgegen der ursprünglichen Entwicklungsabsichten, vermehrt auch einer Wohnnutzung zuwenden wollen. In geführten Gesprächen zu einer möglichen Bebauung mit dem Landratsamt Freising hat sich gezeigt, dass der Bebauungsplan auch hinsichtlich der Festsetzung als Dorfgebiet angepasst werden sollte. Die Festsetzung eines Dorfgebietes wäre nur sinnvoll, wenn sich auf den Flächen noch ein landwirtschaftlicher Betrieb ansiedeln würde, was jedoch äußerst unwahrscheinlich ist. Auch der Ausschluss von Wohnungen sollte geändert werden, da dieser den Charakter eines Dorfgebietes entsprechend der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) untergräbt. Dieser Ausschluss wurde im Rahmen des damaligen Bebauungsplanverfahrens wohl in die Satzung aufgenommen, da es bei der durch die Eigentümer angedachten Entwicklung um eine zwingend notwendige betriebliche Entwicklung von deren Gewerbebetrieben mit nicht unerheblichen Lärmemissionen gehen sollte.

Der Bebauungsplan sollte dementsprechend nun geändert werden. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist nun eine Regelung zu finden, die eine rechtlich zulässige Kombination der gewünschten gewerblichen Erweiterungsfläche und einer möglichen Wohnnutzung abbildet. Hierzu wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sein.

Weiterhin enthalten soll die Festsetzung zur mindestens vorhandenen Grundstücksgröße je Wohnung sein, da diese entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 74 für den restlichen Ort Hetzenhausen bereits verbindlich geregelt ist. Angesichts der ursprünglichen Intension dieser Bauleitplanung, eine rein gewerbliche Entwicklung vorzusehen, sollte der Anteil der Wohnnutzung jedoch einen untergeordneten Anteil einnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt Freising im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für die Erstellung der Bauleitplanung hat bereits das Architekturbüro Wehkamp ein Kostenangebot abgegeben.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ nein ☐ ja

Gesamtkosten: € 8000,00

Die Kosten werden von den Eigentümern/Antragstellern der Bauleitplanung getragen
--

Beschlussvorschlag:

Beschluss 1:

Der Gemeinderat beschließt die Einstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Beendigung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen“.

Beschluss 2:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen“. Ziel der Bauleitplanung ist eine gewerbliche Entwicklung mit einem untergeordneten Anteil Wohnnutzung. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan. Die Änderung der Bauleitplanung soll im Verfahrens nach § 13a BauGB, als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung, durchgeführt werden

Beschluss 3:

Mit der Durchführung wird das Architekturbüro Wehkamp aus Eching beauftragt. Mit den Eigentümern der Fläche ist vor Verfahrensbeginn eine Vereinbarung zur Kostenübernahme für die Bauleitplanung abzuschließen.

Beratungsergebnis:

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