

Gemeinde **Hebertshausen**
Lkr. Dachau

Bebauungsplan **Hebertshausen – Am Hofanger**

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 Berchtold

Aktenzeichen HEB 2-64

Plandatum 18.07.2023

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Beschreibung	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Boden.....	4
2.4	Altlasten	6
2.5	Denkmäler.....	6
2.6	Wasser.....	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
3.1	Verfahren	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
4.	Städtebauliches Konzept	11
5.	Planinhalte	12
5.1	Geltungsbereich	12
5.2	Verkehr und Erschließung	12
5.3	Grünordnung	13
5.4	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
Anlage	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Entwicklung der innerörtlichen Freifläche zwischen Bahnhofstraße, Alte Dorfstraße, Münchner Straße und Am Eichenberg. Dabei soll mittels gegenständlichem Bebauungsplan der erste Teilbereich im Westen der Freifläche entwickelt werden. Die weiter östlich gelegenen Teilflächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der innerörtlichen Freifläche herzustellen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage. Eine ortsangepasste Bebauung soll unter Berücksichtigung einer verdichteten und flächensparenden Bauweise ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleisten, zudem soll das Plangebiet städtebaulich geordnet werden. Das Orts- und Landschaftsbild soll darüber hinaus mit Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Walpertshofer Grabens positiv entwickelt werden.

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich (sog. Außenbereich im Innenbereich). Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt unter Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung

Das im Hauptort Hebertshausen zentral gelegene Plangebiet liegt zwischen Münchner Straße (St 2339) und Bahnhofstraße. Die Staatsstraße ist ca. 150 m entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Westen, Süden und Nordosten durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden begrenzt die Straße *Am Eichenberg* das Plangebiet, im Osten der Walpertshofer Graben.

Die Flächen des Plangebiets sowie die östlich angrenzenden Flächen sind unbebaut und werden ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich und westlich schließt bebautes Gebiet an, welches durch Wohnnutzung geprägt ist. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Mischnutzung vorhanden: Dort befindet sich neben einer Wohnnutzung eine Hofstelle (ohne Tiernutzung) sowie eine Kfz-Werkstatt.

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von der benachbarten Hofstelle sowie der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Das Plangebiet weist eine geringe Neigung nach Süden auf. Während die Straße *Am Eichenberg* auf einer Höhe von ca. 473,6 m ü NHN (Nordwesten) bzw. 474,1 m ü NHN (Nordosten) liegt, fällt das Gelände im Süden des Geltungsbereichs auf eine Höhe von ca. 472,4 m ü NHN ab. Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Gräben (Höllgraben im Süden, Walpertshofer Graben im Osten), wobei Böschungshöhen von ca. 1,5 m vorhanden sind.

Im Plangebiet befinden sich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Des Weiteren befinden sich keine Gehölze innerhalb des Plangebiets.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.01.2023

2.2 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebiets über die herzustellenden Straßen. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Straße *Am Eichenberg*. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. werden dort verlegt.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 723 (Dachau – Haimhausen) und 725 (Dachau – Farenzhausen) mit Haltestellen in der Bahnhofstraße und Münchner Straße (St 2339) gesichert. Der S-Bahnhof Hebertshausen liegt zudem in ca. 1,0 km Entfernung (fußläufig).

2.3 Boden

Im Plangebiet kommen gemäß standortkundlicher Bodenkarte von Bayern im Maßstab 1:50.000 der Bodentyp Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen Talsedimenten (75b, sehr frisch bis mäßig feucht) vor. Der Bodentyp ist als grundwassernaher Boden der Quell- und Hangwasserbereiche klassifiziert.

<p>75b</p> <p>76b</p> <p>(sandig-) schluffiger bis toniger Lehm, ab 6 dm häufig Sand bis lehmiger Sand</p>	<p>Bodenkomplex der Gleye aus lehmigen Talsedimenten, differenziert nach dem Ökologischen Feuchtegrad:</p> <p>75 b) sehr frisch bis mäßig feucht</p> <p>76 b) mäßig feucht bis feucht</p>	<p>Vergesellschaftung der lehmigen Grundwasserböden je nach Wasserangebot bzw. Entwässerungsgrad:</p> <p>75 b) sehr frisch (VF) bis mäßig feucht (IVF)</p> <p>76 b) mäßig feucht (IVF) bis feucht (III).</p> <p>übrige Kennwerte wie die der entsprechenden Bodeneinheiten 73 a, b und c; landw. Nutzungseignung: 75 b) Acker, Grünland; 76 b) Grünland, nach Entwässerung auch Acker</p>
--	---	---



Abb. 2: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Stand 01.04.2020
Quelle UmweltAtlas (Boden): © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Gemäß digitaler Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird und gute Wasserverhältnisse aufweist. Es handelt sich um Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (Lehm, Moor). Die Flächen weisen eine hohe Retentionsfunktion bei Niederschlagsereignissen auf (gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung": Methoden zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion: Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen).



Abb. 3: Ausschnitt digitale Bodenschätzungskarte, Stand 03.01.2023, Quelle Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Es handelt sich um anthropogen überprägte unter Dauerbewuchs genutzte Böden, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Boden ist daher in seinem natürlichen Aufbau verändert. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Unbeschadet dessen weist die Satzung auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG hin.

2.4 Altlasten

Gemäß dem Geotechnischen Gutachten vom 14.09.2020 des Grundbaulabors München (s. Anlage 1) wurden *im Zuge der Geländearbeiten lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,6 m festgestellt. Dieses im Zuge des Aushubs anfallende sensorisch auffällige Material ist zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken mit maximal 250 m³ aufzuhalten. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (LVGBT) bzw. der Deponieverordnung (DepV) zu deklarieren.* Eine fachtechnische Aushubüberwachung ist erforderlich. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis schadlos zu entsorgen oder zu verwerten. Bei einer Entsorgung sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

[Ein ergänzendes Gutachten mit weiteren Bohrungen und Laboranalysen wird im weiteren Verlauf erstellt.](#)

2.5 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

2.6 Wasser

Im Osten und Süden des Plangebiets verlaufen Gewässer, welche kanalisiert in Gräben verlaufen (Höllgraben im Süden, Walpertshofer Graben im Osten). Die Gewässer vereinigen sich im Südosten des Geltungsbereichs. Sonstige Oberflächengewässer sind innerhalb des Umgriffs nicht vorhanden. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}). Die Flächen befinden sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 03.01.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Bzgl. des Grundwasserstandes wird davon ausgegangen, dass dieser mit dem Wasserstand der angrenzenden Bäche korrespondiert. Die Hinweiskarte *Hohe Grundwasserstände* des UmweltAtlas Naturgefahren des LfU (Stand 03.01.2023) stellt dahingehend fest, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem die Grundwasseroberfläche in

weniger als 3 m unter Gelände angetroffen werden kann.

Die Gründungssohle von Untergeschossen liegt daher vermutlich tiefer als der im Plangebiet vorhandene mittlere Grundwasserspiegel. Untergeschosse dringen wahrscheinlich in das Grundwasser ein. Bei einem naheliegenden Vorhaben (süd-östlich des Plangebiets) ist ein Grundwasserstand von 2,6 m unter Geländeoberkante angetroffen worden. Aufgrund der dort festgestellten hohen Grundwasserstände im Sinne eines niedrigen Grundwasserflurabstands ist beim gegenständlichen Vorhaben von ähnlichen Verhältnissen auszugehen.

Die dargestellten Erkenntnisse wurden im Rahmen des Geotechnischen Gutachtens vom 14.09.2020 des Grundbaulabors München (s. Anlage 1) bestätigt. Demnach wird davon ausgegangen, dass bei Hochwasserereignissen mit einem Anstieg des Grundwassers bis an die Geländeoberfläche zu rechnen ist. Es wird daher empfohlen, die Kote des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes (HHW-Kote) auf 472,5 m ü. NN anzusetzen. Die Gebäude sollten dahingehend möglichst weit aus dem Urgelände „herausgehoben“ werden und Abdichtungen ausreichend über Gelände zu führen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung weist das Geotechnische Gutachten darauf hin, dass die vorhandenen Überlagerungsböden im Bereich von Versickerungsanlagen vollständig zu entfernen sind. Das Grundwasser steht sehr hoch, der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wird bei Kote 471,5 m ü. NN angesetzt. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes kommen daher nur flächige oder linienhafte Versickerungsanlagen (Mulder oder Rigolen) in Frage.

Ferner liegen gemäß Flächennutzungsplan Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen liegen vor:

- die betroffenen Außenbereichsflächen schließen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile an
- die Grundfläche umfasst weniger als 10.000 Quadratmeter,
- auf den im Außenbereich liegenden Flächen wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet,
- das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor
- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der angrenzenden Lage zum Siedlungsgebiet sowie der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Hebertshausen folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung im Bebauungsplan kurz erläutert wird.

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1.1 G)*
- *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1 G)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (LEP 3.1.1 G)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (RPM B II 1.7 Z)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Z)*
- *Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. (...) (RPM B II 2.1 G)*

- *In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. (RPM B II 2.3 Z)*
- *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1 G)*
- *Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden. (RPM B IV 6.1 G)*

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München ist Hebertshausen als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.

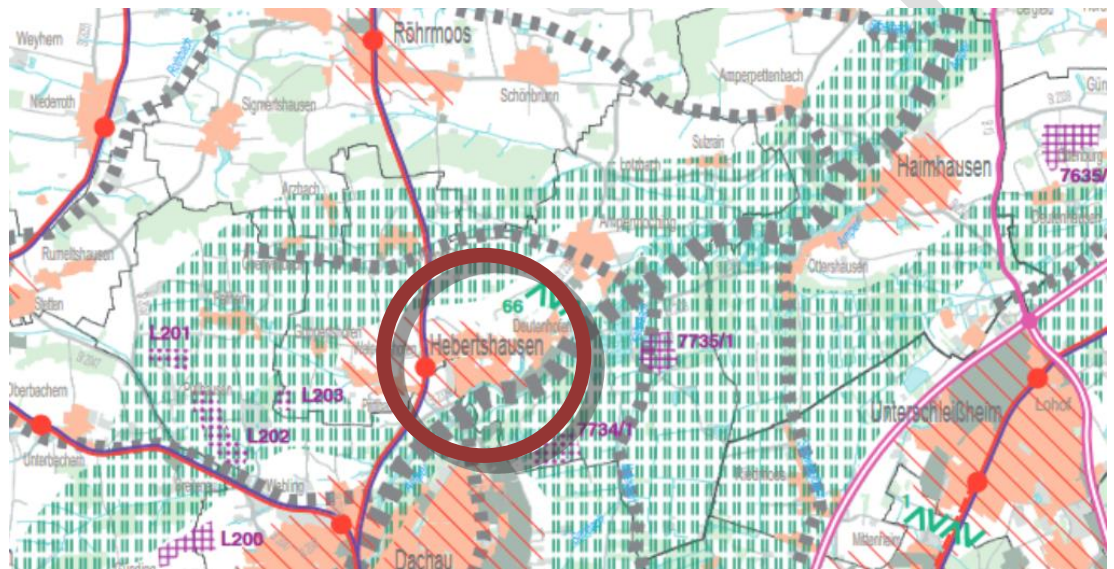


Abb. 4: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine Siedlungserweiterung auf einer Fläche, die als Außenbereich im Innenbereich gewertet wird. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt in Anbindung bestehender Siedlungsgebiete. Weitere Flächen dieser Größenordnung zur ortsangepassten Entwicklung des Ortsteils stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der Ortsteil Hebertshausen ist zudem als Hauptsiedlungsgebiet festgelegt.

Die überplante innerörtliche Freifläche entspricht hinsichtlich ihrer zentralen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit des Ortszentrums sowie des S-Bahnhofes Hebertshausen den Prinzipien des Ziels 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung des LEP, wonach eine kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt wird.

Bedarf neuer Siedlungsflächen

Bei gegenständlichem Vorhaben werden zusätzliche Flächen überplant, welche noch nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die betroffenen Flächen liegen zentral im Ortsteil Hebertshausen und stellen sog. Außenbereichsflächen im Innenbereich dar. Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird nun der östliche Teilbereich dieser innerörtlichen Freifläche überplant. Das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms von Bayern zur vorrangigen Nutzung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung wird somit beachtet. Von einer Prüfung des Bedarfs

neuer Siedlungsflächen wird daher abgesehen, zumal bei Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen Anwendung findet. Unbeschadet dessen ist aufgrund der Lage der Gemeinde innerhalb der Region Münchens ein hoher Siedlungsdruck festzustellen. Dies wird mit der regionalplanerischen Festlegung eines Hauptsiedlungsbereichs für den Ortsteil Hebertshausen bekräftigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie östlich davon liegende Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein kleiner Teil im Nordosten des Plangebiets ist als Dorffläche dargestellt.

Nordwestlich, westlich und südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, nordöstlich Dorfgemeinschaftsflächen. Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Bäche dargestellt. Im Westen des Plangebiets, entlang der angrenzenden Bebauung, befindet sich eine Darstellung einer geplanten Schutz- und Leitpflanzung.

Mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im Hinblick auf das gewählte beschleunigte Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (13. Änd., Fassung vom 11.12.2018), ohne Maßstab

4. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans dient das vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erstellte Bebauungskonzept. Dabei dient eine zentrale Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung als Haupterschließung von der bestehenden Straße Am Eichenberg. Eine Weiterführung nach Osten zur Erschließung weiterer Teilflächen östlich des Walpertshofer Grabens ist dabei berücksichtigt. Die geplante Erschließung berücksichtigt zudem bereits vorhandene Anknüpfungspunkte des bestehenden Straßen- und Wegenetzes am Weidenweg und Pappelweg sowie am Birkenweg. Diese Anknüpfungspunkte dienen der Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer mit dem bestehenden Wegenetz, die Haupterschließung erfolgt über die Straße Am Eichenberg. Darüber hinaus berücksichtigt das Bebauungskonzept bereits eine Fortführung der Erschließungsstraße nach Osten, um eine Erschließung der östlich gelegenen Flächen zu ermöglichen. Dahingehend wurden bereits weitere zur Erschließung angedachten Flächen am Bgm.-Reischl-Weg gesichert, so dass dort eine weitere Verbindung zur Alten Dorfstraße hergestellt werden kann.

Das Bebauungskonzept sieht in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Durchmischung von Gebäudetypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) unter Berücksichtigung einer verdichteten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Eine Geschossigkeit von II+D ist vorgesehen und führt die bereits teilweise in der umgebenden Bebauung erreichte Höhenentwicklung fort (zusätzlich III-Geschosse im Bereich des zentral gelegenen Mehrfamilienhauses). Die in der Umgebung prägende Wohnnutzung ist hinsichtlich des dringlichen Bedarfs nach weiteren Wohnflächen auch im Plangebiet vorgesehen. Das Konzept sieht insgesamt 60 Wohneinheiten vor.

Öffentliche Grünflächen sind entlang des Höllgrabens in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Das Gewässer erfährt somit eine Aufwertung. Zudem wird die Wahrnehmung des Gewässers durch Verlagerung eines Fuß- und Radwegs sowie der Anlage von Spielgeräten gestärkt.



Abb. 6 Konzept zur Bebauung der westlichen Teilfläche der innerörtlichen Freifläche südlich Am Eichenberg vom 20.06.2023 (Variante 3 E), ohne Maßstab

Hinsichtlich der Stellplätze sieht das Konzept vor, je Wohnung einen Stellplatz direkt am Grundstück (bzw. bei Reihenhäusern in Sammelgaragen in unmittelbarer Nähe) und einen weiteren Stellplatz in einer zentralen Quartiersgarage zu verorten. Die Quartiersgarage wird dabei im nordöstlichen Bereich des Plangebiets situiert, die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Eichenberg. Die versiegelten Flächen für Stellplätze können somit reduziert werden.

5. Planinhalte

Die Ausarbeitung der detaillierten Planzeichnung und Festsetzungen erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplans. Im Rahmen des gegenständlichen Vorentwurfs des Bebauungsplans erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange auf Basis des städtebaulichen Entwicklungskonzepts (s. Kapitel 4). Um Rückmeldung zur geplanten baulichen Erweiterung wird gebeten.

Zur weitergehenden Untersuchung werden folgende Gutachten als erforderlich angesehen und sind teilweise bereits in Bearbeitung, die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt:

- Mobilitätskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Quartiersenergiekonzept

5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 21.324 m² und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 588, 589, 590/1, 619, 620/30 und 590 TF, alle Gemarkung Hebertshausen.

5.2 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebiets über die herzustellenden Straßen. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Straße *Am Eichenberg*. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. werden dort verlegt.

Zur Erschließung der weiter östlich gelegenen Freiflächen wird ein Anschluss nach Osten freigehalten.

Der bisher zentral durch das Plangebiet verlaufende Fuß- und Radweg wird in die öffentliche Grünfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlegt. Statt des südlichen Anschlusses mittels Brücke zur Ligsalzstraße erfolgt eine Anbindung an den Birkenweg. Dies trägt zum einen dem sanierungsbedürftigen Zustand der bestehenden Brücke und zum anderen der breiteren Durchgängigkeit hinsichtlich der Durchführung eines Winterdienstes im Birkenweg Rechnung.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Das Bebauungskonzept geht von 2 herzustellenden Stellplätzen je Wohneinheit aus. Davon wird ein Stellplatz am jeweiligen Gebäude (bei Reihenhäusern in Gemeinschaftsgaragen) verortet. Der zweite erforderliche Stellplatz je Wohneinheit wird gesammelt in einer Gemeinschafts-Quartiersgarage verortet. Die Quartiersgarage wird als zweigeschossiges Gebäude erstellt, die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße Am Eichenberg.

5.2.1 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

5.2.2 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde der aktuelle Stand der Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf Basis eines ergänzenden Baugrundgutachtens wurde festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet möglich ist. Aufgrund des Grundwasserstandes ist diese oberflächennah umzusetzen. Die Erschließungsplanung sieht dahingehend einen Grünstreifen für Versickerungsmulden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor.

Auf den jeweiligen Bauparzellen ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu entnehmen. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138, in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117 zu beachten.

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.

5.3 **Grünordnung**

Das Bebauungskonzept sieht die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Walpertshofer Grabens entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vor. Der derzeitige Planungsstand (s. untenstehende Abbildung) sieht einen grundsätzlich unveränderten Gewässerlauf des Walpertshofer Grabens vor, mehrere Aufweitungen der Böschung sind jedoch mit der Anlage von Sitzstufen angedacht. Des Weiteren werden Spielgeräte in der Grünfläche angeordnet. Mehrere Baumpflanzungen erfolgen in Begleitung des in die Grünfläche verlegten Fuß- und Radweges.

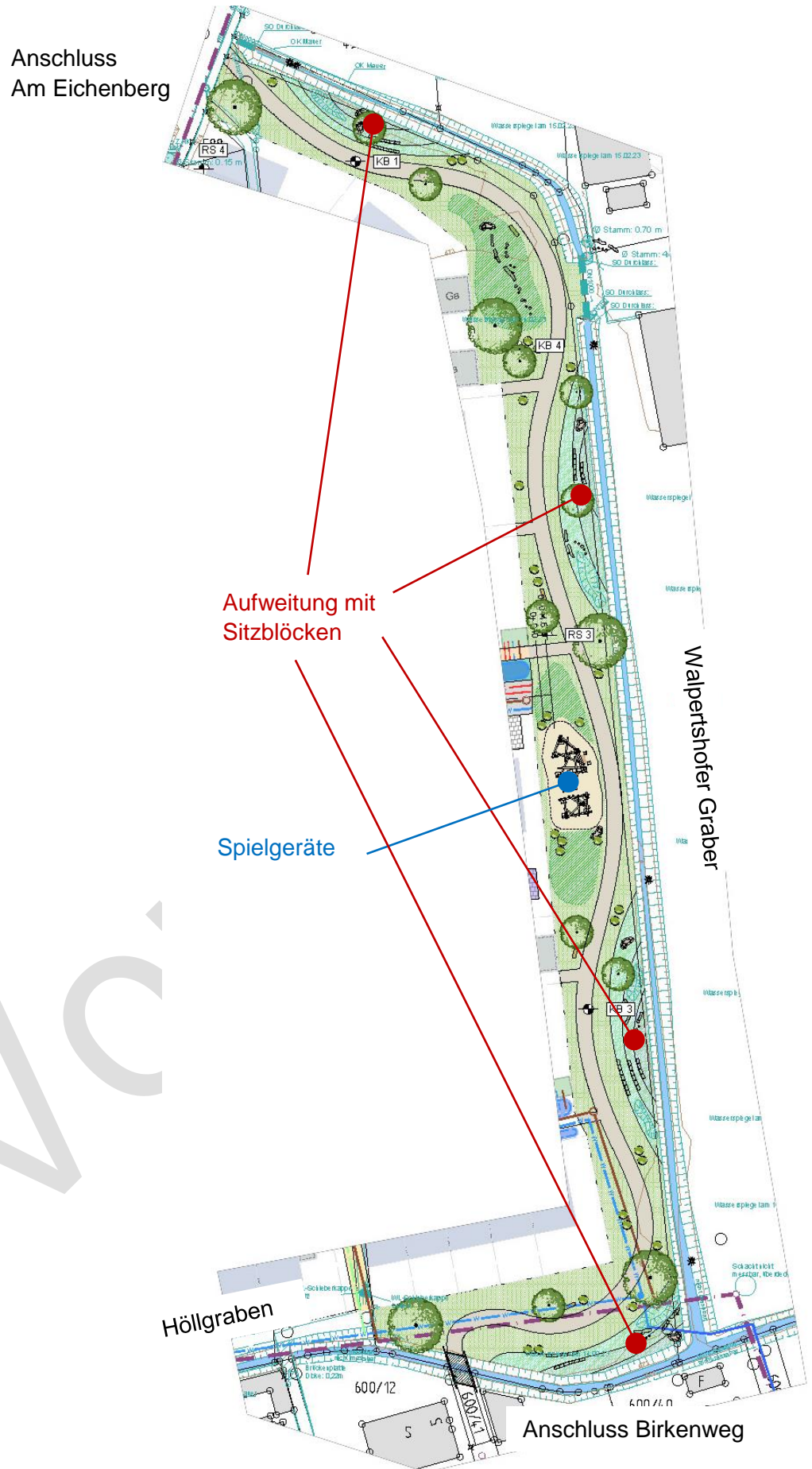


Abb. 7 Bepflanzungskonzept vom 25.05.2023 (WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH), ohne Maßstab

5.4 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Anlage

- 1 Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung (Projekt-Nr.: P20225) vom 14.09.2020, Grundbaulabor München GmbH, München
- 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante 3 – E vom 20.06.2023, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München