

Gemeinde

Hebertshausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

„Am Höllberg-West II“

Planfertiger

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

Aktenzeichen

HEB 2-54

Bearbeiter: Martin/Dörr
Neudecker/Berchtold

Plandatum

17.07.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Bodenschutz.....	4
4.	Plangebiet.....	5
4.1	Lage	5
4.2	Nutzungen	5
4.3	Erschließung.....	6
4.4	Boden	6
4.5	Denkmäler	7
4.6	Wasser	7
5.	Planinhalte.....	8
5.1	Geltungsbereich.....	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Bauweise.....	8
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	8
5.5	Bauliche Gestaltung.....	9
5.6	Verkehr und Erschließung	9
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	10
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung	11
5.9	Altlasten, Bodenschutz	12
5.10	Immissionsschutz	13
5.11	Flächenbilanz	13
Anhang	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hebertshausen liegt im Landkreis Dachau und unterliegt aufgrund ihrer großräumlichen Nähe u.a. durch den vorhandenen S-Bahnanschluss zur Stadt München einem großen Siedlungsdruck von außen aber möchte zugleich auch Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Daher hat sich Gemeinde Hebertshausen dazu entschlossen, vorliegendes Gebiet am westlichen Ortsrand von Hebertshausen, welches direkt an der nördlich gelegene Bebauung angrenzt und nur ca. 100 m vom bestehenden S-Bahnhalt entfernt liegt durch vorliegende Bauleitplanung für eine Bebauung vorzubereiten. Der Bebauungsplan soll Baurecht für fünf Einzelhäuser und ein Doppelhaus schaffen und somit den Ortsrand an dieser Stelle abrunden und einen Übergang zum südlich gelegenen Naturraum mit angrenzendem Biotop schaffen.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, direkt an die nördlich gelegene Bebauung anzuschließen und Baurecht für fünf Einzelhäuser und ein Doppelhaus zu schaffen und so den Ortsrand zu arrondieren. Die topographischen Gegebenheiten werden mit der geplanten Bebauung berücksichtigt. Eine Ortsrandeingrünung im Süden i.V.m. mit den Gehölzen des vorhandenen Biotops stellen eine Eingrünung zur freien Landschaft dar. Des Weiteren sind die geplanten Grundstücksgrößen mit einem Spektrum von 542 m² bis 744 m² (für Einzelhäuser) relativ homogen. Ferner sollen die Grundstücke über die nördlich gelegene Stichstraße mit Verschwenkung nach Süden erschlossen werden.



Abb. 1 Städtebauliches Konzept vom 09.05.2018, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hebertshausen besitzt einen genehmigten rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in dem die beabsichtigten Bauflächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die zu überplanenden Flächen sind derzeit von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung entsprechend geprägt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Flächen erkennbar ist. Der vorliegende Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der Berichtigung angepasst werden. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan in der Aktualisierung bzw. Digitalisierung.

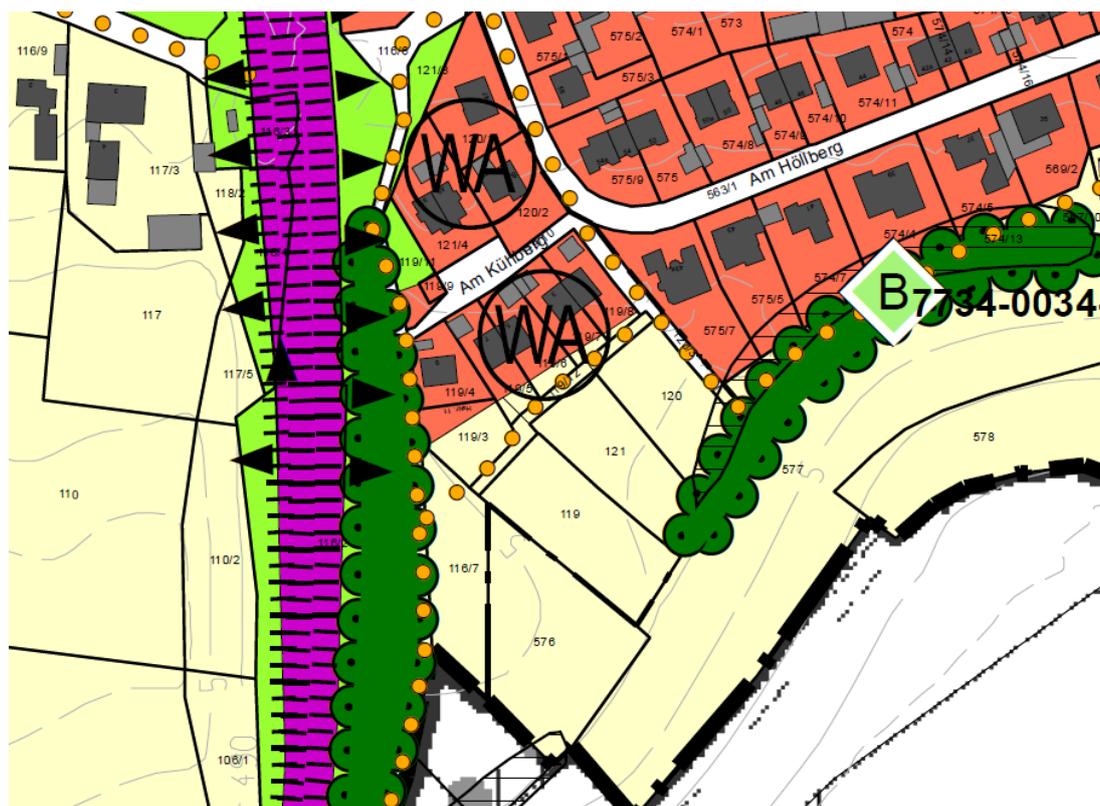


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Entwurf zur Aktualisierung/Digitalisierung des Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

3.2 Bodenschutz

Um den besonderen Anforderungen des §1a Abs. 2 BauGB zum Bodenschutz gerecht zu werden und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung in Hebertshausen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Gemeinde ist zu dem Schluss gekommen, dass eine gewisse Nachverdichtung in bereits gebauten Gebieten stattfinden soll, jedoch auch gleichsam Flächen in Ortsrandlagen, die von bereits bestehender Bebauung geprägt sind und der ortsansässigen Bevölkerung zur Versorgung mit Wohnraum dienen sollen, vor allem in Lagen die durch den öffentlichen Nahverkehr sehr gut angebunden sind, in geringfügigem Maße entwickelt werden sollen. Die Übergänge in die Landschaft, in diesem Falle insbesondere

zum südöstlich gelegenen Biotop, sind hier besonders zu beachten und demnach soll die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten werden. Um dies in dem Bebauungsplan zu verankern, wurden naturschutzfachliche Festsetzungen ebenso wie Festsetzungen zur maximalen Versiegelung der Grundstücke getroffen.

4. Plangebiet

4.1 Lage



Abb. 3 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2015

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.850 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Hebertshausen, östlich der Bundesbahnstrecke München-Treuchtlingen und besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt im Südosten an ein biotopkartiertes Feldgehölz (Biotopnummer 7734-0034).

Das Plangebiet steigt von Norden nach Südosten um knapp 4 m an.

4.2 Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist analog zur angrenzenden Bebauung als Wohnnutzung und somit planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Im Geltungsbereich sind fünf Einfamilien- und ein Doppelhaus mit z.T. bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude geplant. Nördlich angrenzend an das Gebiet befindet sich ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern (Bebauungsplan „Am Höllberg – West“).

Aufgrund der topografischen Lage am Ortsrand ist das Gebiet von den naturräumlichen Gegebenheiten wie z.B. dem südlich angrenzenden Biotop wie auch dem Übergang in die freie Landschaft geprägt, auf welche die naturschutzfachlichen Festsetzungen Bezug nehmen.

4.3 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu herzustellende Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Straße wird an das öffentliche Straßennetz über die Flurnummer 120/3 an die Straße Am Höllberg angeschlossen. Auf der Flurnummer 120/3 befindet sich bereits eine nicht ausgebaute Straße (Sackgasse) die den Zugang zu den Grundstücken ermöglicht. Dieses Grundstück ist bereits in Gemeindebesitz und wurde bereits im Bebauungsplan „Am Höllberg – West“ als öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Der Teil der geplanten Erschließungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bebauungsplan „Am Höllberg – West“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird nun überplant. Die dortige öffentliche Grünfläche dient als Ortsrandeingrünung, welche durch die Erweiterung des Siedlungsgebietes keinen Zweck mehr erfüllt. Die Straßenbreite der geplanten Stichstraße ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

4.4 Boden

4.4.1 Bodenaufbau

Durch die Ortschaft Hebertshausen verläuft die Grenze zwischen zwei naturräumlichen Einheiten. Die südliche Hälfte der Ortschaft zählt noch zur naturräumlichen Einheit „Münchener Schotterebene“ hier identisch mit dem Dachauer Moos (Einheit 051). Die nördliche Hälfte der Ortschaft liegt im Donau-Isar-Hügelland (Einheit 062), auch Tertiär Hügelland genannt, und zwar in der Untereinheit 062-C „Hügelland zwischen Glonn und Amper“. Zu dieser naturräumlichen Einheit zählt auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die geologischen Verhältnisse geprägt durch tertiäre Ablagerungen. Es liegen grundwasserferne Böden vor.

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1:25.000; Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de) befindet sich das Plangebiet im Bereich des Bodentyps 48a (fast ausschließlich Braunerde aus [kiesführendem] Lehmsand bis Sande [Molasse], verbreitet mit Kryolehm [Lösslehm, Molasse]).

Im Zuge einer Baugrunderkundung zum Neubau einer Lärmschutzwand wurde eine Baugrunduntersuchung vom Institut für Umwelt und Boden erstellt (Bericht Nr. 216259 vom 26.09.2017). Diese beschreibt den Boden ebenfalls durch Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Es liegen Tone, Schluffe, Mergel aber auch Sande und Kiese vor. Unter dem Mutterboden wurden schluffige Sande sondiert.

4.4.2 Altlasten

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.

4.5 Denkmäler

4.5.1 Boden- und Baudenkmäler

Östlich in knapp 200 m Entfernung (Luftlinie) liegt das nachqualifizierte Boden- und Baudenkmal des SS-Schießplatzes Hebertshausen mit Exekutionsstätte (Bodendenkmal D-1-77374-0180, Baudenkmal D-1-74-115-93).

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld darüber hinaus nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.)

Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

4.6 Wasser

4.6.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 02/2017) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Die Baugrunduntersuchung vom Institut für Umwelt und Boden (Bericht Nr. 216259 vom 26.09.2017) hat im Rahmen ihrer Untersuchungen ebenfalls bis in eine Tiefe von 5,0 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ebenso wie im gesamten Bereich des tertiären Hügellandes davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserverhältnisse, entsprechend dem Untergrundaufbau, uneinheitlich sind. In der Regel ist ein meist gering ergebnisses oberflächennahes Grundwasservorkommen ausgebildet, dessen Fließrichtung vom Verlauf der Vorfluter und der Geländemorphologie bestimmt wird. Teilweise treten über oberflächennahe wasserundurchlässige Schichten Hang- und Hangschichtwasser aus, die aber in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, meist in Drainagen, gefasst und abgeleitet werden. Der Abstrom des oberflächennahen Grundwassers erfolgt über die Bäche des Gemeindegebietes in Richtung Amper. Weitere Grundwasserstockwerke sind innerhalb der jungtertiären oberen Süßwassermolasse, die den tieferen Untergrund des gesamten Gemeindegebietes aufbaut, bis in eine Tiefe von 150 m bis 200 m ausgebildet. Die Grundwasserströmung verläuft hier von SW nach NO.

Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes auf nach Südosten geneigtem Gelände kann das Vorkommen von Schicht- und Hangaustrittswasser nicht ausgeschlossen werden.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 119TF, 119/3TF, 119/5TF, 119/6TF, 119/7TF, 119/8TF, 119/10TF, 119/12, 120TF, 121TF und 576TF, alle Gemarkung Hebertshausen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Höllberg – West“ in der Fassung vom 21.04.2009.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer bauraumbezogenen, höchstzulässigen Grundfläche (GR) mit Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bestimmt, sowie über eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,20 m. Die zulässige Dachneigung richtet sich nach der Wandhöhe und wird so festgelegt, dass bei einer Wandhöhe von über 3,60 m bis 6,20 m nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-25° zulässig sind. Bei Wandhöhen bis einschließlich 3,60 m sind hingegen nur steilere Dachneigungen von 40-50° zulässig. Diese Festsetzung lassen eine I + D oder zweigeschossige Bebauung zu und entsprechen der ortstypischen Bebauung der Umgebung.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen und die darauf aufbauenden Wandhöhen wurden entsprechend der Entwurfsplanung der Renner Consulting GmbH vom 08.06.2018 festgesetzt. Die topographischen Gegebenheiten werden somit im Bebauungsplan berücksichtigt und die Höhenentwicklung gesteuert.

Für die einzelnen Bauräume sind maximal zulässige Grundflächen von 110 m² für ein Einzelhaus und 160 m² für ein Doppelhaus vorgesehen. Bei Einzelhäusern sind bis zu 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern ebenfalls maximal 2 Wohneinheiten, also 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, zulässig.

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung die offene Bauweise festgesetzt, die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Die Lage der Gebäude wird mittels Baugrenzen gesteuert, eine flexible Überschreitungsmöglichkeit für Balkone, erdgeschossige Anbauten sowie Terrassen und Pergolen wird eingeräumt.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen. Abweichend hiervon gilt aufgrund der geringen Wohnfläche von Einliegerwohnungen und der damit einhergehenden niedrigen zu erwartenden Pkw-Zahl, dass hierfür lediglich ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Grundsätzlich sind Stellplätze auch außerhalb der Bauräume auf dem Grundstück zulässig, sofern die Versiegelung der festgesetzten Gesamt-GRZ entspricht. Zum

Schutz des Bodens sind Garagenvorplätze und Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Lage von Garagen und Carports wird gemäß dem städtebaulichen Konzept vom 09.05.2018 verbindlich festgesetzt, die Anordnung und Erschließung wird somit geregelt.

Es wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO von max. 100% festgelegt, welche sich aus der städtebaulichen Situation der Baugrundstücke ableitet. Zudem wird eine Gartenzone definiert, welche von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten ist. Die Gartenzone entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf Flächen festgesetzt, welche bisher im Bebauungsplan „Am Höllberg – West“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren. Die Festsetzung einer Gartenzone entspricht dort dem Bestand mit Nutzung als Gartenfläche, die Erschließung der betroffenen Grundstücke erfolgt von Norden über die Straße „Am Kühlberg“.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen der Entstehung einer möglichst ruhigen, dem Ortsrand angepassten, arrondierenden Bebauung dienen, welche sich an die nördliche Nachbarbebauung anschließt und somit den Abschluss der Siedlungsfläche an dieser Stelle bildet.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu herzustellende Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Straßenbreite der geplanten Stichstraße ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

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 (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone breitflächig zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 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 anzu-

zeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, Kellergeschosse wasserdicht auszuführen. Unterhalb des geplanten Wohngebietes ist keine weitere Bebauung vorgesehen und vorhanden. Überschüssiges Niederschlagswasser kann auf der südlich angrenzenden Grünlandfläche, unterhalb des geplanten Wohngebietes versickert werden.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Grünordnung/ Eingriff/ Ausgleich

Entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs wird das biotopkartierte Feldgehölz erhalten und durch angrenzende Gartenzonen geschützt. Da das Plangebiet weithin einsehbar ist, werden durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Süden des Plangebiets i.V.m. dem bestehenden Biotop die Eingrünung und ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft sichergestellt.

Darüber hinaus werden Pflanzgebote zur Durchgrünung der Baugrundstücke geregelt, um ökologische und kleinklimatische Funktionen zu verbessern und das Ortsbild zu gestalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG im Hinblick auf Störfälle verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope durch Abstände zum biotopkartierten Bereich und Gehölzpflanzungen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Garagenvorplätzen und offenen Stellplätzen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

5.7.2 Arten und Biotopschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Grünland und einen kleinen Bestand an heimischen Gehölzen, angrenzend an eine biotopkartierte Hecke südöstlich des Geltungsbereiches.

Es handelt sich dabei um das kartierte Biotop mit der Nummer 7734-0034-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es wird beschrieben als „von Grünland umgebene Hecken an der Hangkante des Tertiären Hügellandes mit dominanten Eichen sowie Vogel- und Traubenkirschen; in der Strauchschicht Hasel, Schlehe und Weißdorn; in der Krautschicht überwiegend Brennesseln.“

Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm mit Stand vom Oktober 2005 bestehen keine Artnachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung.

Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf.

Aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der Siedlungsnähe ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Im Plangebiet kommen lediglich die vorhandenen Gehölzbestände als Lebensraum für geschützte Vogelarten infrage. Aufgrund der Ortsnähe ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gehölzflächen im Geltungsbereich werden vermutlich lediglich von ubiquitären, weit verbreiteten Arten als Lebensraum genutzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs, der verbleibenden benachbarten Gehölzbestände und der geplanten Gehölzpflanzungen ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen und von keiner Gefährdung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

Die südlich angrenzende biotopkartierte Hecke hat aufgrund ihrer Naturnähe eine hohe Bedeutung als Lebensraum und für die Artenvielfalt. Durch einen angemessenen Abstand und der Nutzung als Gartenzone können negative Auswirkungen vermieden werden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die

Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	keine Einschränkungen für Photovoltaik
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch festgesetzte Gehölzpflanzungen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Entwicklung von Bauland im Nahbereich eines S-Bahnhalts und einer Bushaltestelle und Weiterführung des bestehenden Fußweges, dadurch Reduzierung von klimaschädlichem Individualverkehr

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Der Gemeinde Hebertshausen liegen keine Hinweise oder Kenntnisse über Altlasten oder Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Sollten dennoch Altlastenverdachtsflächen oder auffällige Veränderungen des Bodens zu Tage treten, besteht gem. Art. 1 BayBodSchG Mitteilungspflicht an das Landratsamt.

5.10 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projekt-nummer 5694.2 / 2018 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 29.05.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Schienen- und Straßenverkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und sekundären Luftschall sind keine Einwirkungen auf den Menschen zu erwarten.

Die Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung liegt als Anlage der Begründung bei.

5.11 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	687	14,2
Allgemeines Wohngebiet	4160	85,8
- davon Gartenzone	1622	33,5
- davon Fläche mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)	248	5,1
Geltungsbereich	4.847	100,0

Anhang

- 1) Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung, Projektnummer: 5694.2 / 2018
- FB vom 29.05.2018, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster

Gemeinde

Hebertshausen, den

.....
Richard Reischl, Erster Bürgermeister