



Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau

Beglaubigter Auszug

aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.07.2025

Top 3 **Bebauungsplan "Am Höllberg West II" - Abwägung und erneuter Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2025 bis 24.06.2025.

Eingegangene Stellungnahmen

	Verfasser	Datum	Art
1	Bayernwerk Netz GmbH	21.05.2025	Hinweise
2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	24.06.2025	Hinweise
3	Bundesnetzagentur für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze	19.05.2025	Keine Einwände
4	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	05.06.2025	Hinweise
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.06.2025	???
6	Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München	20.05.2025	Hinweise
7	Energienetze Bayern GmbH	23.06.2025	Hinweise
8	Erzbischöfliches Ordinariat München	23.06.2025	Hinweise
9	Gemeinde Haimhausen	27.05.2025	Keine Einwände
10	Gemeinde Röhrmoos	20.05.2025	Keine Einwände
11	Handwerkskammer München und Oberbayern	24.06.2025	Keine Einwände
12	Industrie- und Handelskammer	18.06.2025	Keine Einwände
13	Landratsamt Dachau – Behindertenbeauftragter	20.05.2025	Hinweise
14	Landratsamt Dachau – Brandschutzdienststelle	17.06.2025	Hinweise
15	Landratsamt Dachau – Kommunale Abfallwirtschaft	19.05.2025	Hinweise
16	Landratsamt Dachau- Rechtliche Belange	15.06.2025	Hinweise
17	Landratsamt Dachau – Technischer Umweltschutz	04.06.2025	Hinweise
18	Landratsamt Dachau - Umweltrecht	10.06.2025	Hinweise
19	Landratsamt Dachau – Untere Naturschutzbehörde	19.06.2025	Hinweise

20	Polizeiinspektion Dachau	19.05.2025	Keine Einwände
21	Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Höhere Landesplanungsbehörde	03.06.2025	Hinweise
22	Regierung von Oberbayern - Bergamt	24.06.2025	Keine Einwände
23	Regionaler Planungsverband München	23.06.2025	Keine Einwände
24	Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München	11.06.2025	Keine Einwände
25	TenneT TSO GmbH	20.06.2025	Keine Einwände
26	Wasserwirtschaftsamt München	11.06.2025	Keine Einwände

Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

1 Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Transformatorstationen

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich des Baugebietes eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Abwägungsvorschlag

Die Flächen für eine erforderliche Transformatorstation sind bei Bedarf zu sichern. Die räumliche Positionierung der Transformatorstation kann flexibel erfolgen. Eine Transformatorstation kann gemäß § 14 BauNVO als der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlage als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Daher wird von einer zeichnerischen, räumlichen Festsetzung abgesehen. Die Standortwahl kann in der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Stellungnahme

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-1-7734-0180 „Archäologische Befunde im Bereich des SS-Schießplatzes Hebertshausen mit Exekutionsstätte (1941-1942).“

Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet:

<https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal>

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Auf alliierten Luftbildern sind im Nordwesten des Schießplatzes, innerhalb und außerhalb des Geländes, unklare lineare Strukturen zu erkennen. Hierbei handelt es sich möglicherweise um einen Weg, bzw. einen weiteren Zugang zum Schießplatz. Zuwegungen zu diesen Anlagen sind überdies regelmäßig mit weiteren Funden der gleichen Zeitstellung vergesellschaftet. Daher sind auch im Bereich der Ausgleichsfläche Bodendenkmäler zu vermuten.

Die Darstellung als Ausgleichsfläche erfordert aus bodendenkmalfachlicher Sicht keine Maßnahmen zum Schutz des vermuteten Bodendenkmals. Künftige Nutzungsänderungen bedürfen allerdings einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege auf Grundlage der aktuellen Denkmalkennntnis formulieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägungsvorschlag

Der bestehende Weg soll erhalten werden, da er auch Wildbienen als Habitat dient. Die in der Stellungnahme vorgebrachten bodendenkmalfachlichen Belange werden aus Sicht der Gemeinde daher vollumfänglich berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei einer künftigen Nutzungsänderung beachtet. Eine redaktionelle Ergänzung der Begründung um den Sachverhalt wird vorgenommen.

Beschlussvorschlag

Eine materiell-rechtliche Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

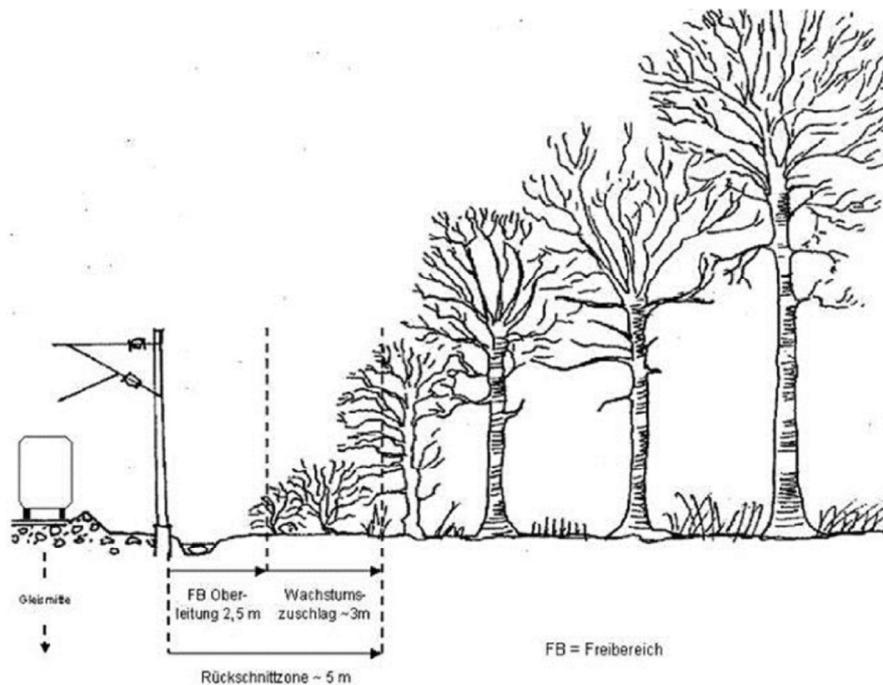
Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit bestehenden Anpflanzungen von Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen sowie Vergrämung von Tieren auf Bahngrund ist nicht zulässig.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der

Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.

Immobilienrelevante Belange:

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:

www.deutschebahn.com/Leitunesskreuzungen

www.deutschebahn.com/Gestattungen

Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden:

<https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung

mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

6 Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München

Stellungnahme

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplans "Am Höllberg West II" sowie der 22. Änderung des Flächennutzungsplans berührt, da die nächstgelegenen Bahnlagen 5501 München – Treuchtlingen sowie 5544 München Laim – Obermenzing ca. 55 Meter westlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführen. Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen jedoch keine Bedenken.

1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch

die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGo AG abgestimmt werden.

2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

3.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

4.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

5.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf den westlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen.

6.) Aus dem E-Mail-Verteiler zum verfahrensgegenständlichen Beteiligungsschreiben geht hervor, dass die DB AG, DB Immobilien gleichermaßen an dem vorliegenden Verfahren beteiligt wurde. Dies wird zwingend empfohlen, denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

7 Energienetze Bayern GmbH

Stellungnahme

Im näheren Bereich befinden sich Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG.

Ein Übersichtsplan ist beigefügt. Aktuell sind keine Baumaßnahmen bezüglich der Gasversorgung in Planung.

Wir bitten um Beachtung:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind

Abwägungsvorschlag

Die bestehenden Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

8 Erzbischöfliches Ordinariat München

Stellungnahme

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Von der Planung ist das kirchliche Flurstück Fl.-Nr. 120/0 direkt sowie die Fl.- Nrn. 119/8 als Angrenzer betroffen (jeweils Gmkg. Prittlbach, Eigentümer Pfarrpründestiftung Zum Allerheiligen Welterlöser Hebertshausen). Gegen die Planung bestehen aus pastoralplanerischer Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Wir verweisen jedoch auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2020 und bitten Sie darum, sich bezüglich der noch ausstehenden Umlegungsvereinbarung mit Wertumlegung an die Abteilung Immobilien unserer Erzbischöflichen Finanzkammer (Herr [REDACTED], Durchwahl - [REDACTED], [REDACTED]@eomuc.de) zu wenden.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

13 Landratsamt Dachau – Behindertenbeauftragter

Stellungnahme

Ich habe die Flächennutzungsplanänderung gelesen. Da ich der Beauftragte für die Belange von Menschen mit Behinderung des Landkreises bin kann ich nur Stellung nehmen wenn es die Barrierefreiheit betrifft. Somit habe ich mit dem Flächennutzungsplan nichts weiter zu tun. Bei der Bebauung sollt immer die Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Stellungnahme

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Wir bitten, bei den konkreten Bebauungsverfahren auch weiterhin die Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Allgemeines:

Nach Artikel 1 Absatz 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe, im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst).

Nach Absatz 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 1 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Hebertshausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Hebertshausen.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist zur Verfügung.

Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiet Hebertshausen durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendigen Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in der Regel bei freistehender Bebauung (bis 3 Voll-geschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2h zu bemessen.

Bei Gewerbebauten und Gebäuden mit einer Grundflächenzahl von 0,7 oder höher ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindesten 2h.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und

Rettung von Personen muss in einer Entfernung von max. 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus und von max. 100 m bis zur Haupteingangstür sichergestellt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll dabei eine Entnahme von mindestens 24 m³/h ermöglichen. Darüber hinaus können weitere Entnahmestellen bis zu einer Entfernung von 300 m Lauflinie herangezogen werden.

Ein Nachweis nach DVGW W405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

Sofern die erforderliche Löschwassermenge über das Hydrantennetz nicht vollumfänglich zur Verfügung gestellt werden kann, sind ergänzend auch alternative Versorgungsmöglichkeiten denkbar. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche und unterirdische Löschwasserbehälter sind den einschlägigen DIN-Normen entsprechend zu errichten und zu unterhalten. Auf die dafür notwendigen Flächen für die Feuerwehr ist dabei zu achten.

Die Festlegung über die Positionierung dieser Löschwasserversorgungseinrichtungen ist im Vorfeld mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Flächen der Feuerwehr:

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und der DIN 14 090 mit Stand 02/2024 zu erstellen und in Betrieb zu halten, sowie entsprechend freizuhalten.

Anleiterbare Stellen:

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

Sollten Tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein.

Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr, darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

Tragbare Leitern:

Ein zugelassenes Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr steht im betroffenen Bereich in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

Grundsätzlich wird durch die Feuerwehr als zweiter Flucht- und Rettungsweg die vierteilige Steckleiter bereitgestellt und verwendet. Bei einer Gesamtlänge von 8,40 m kann eine Rettung von Personen aus einer Höhe von max. 8,00 m (Anstellwinkel 65 – 75 Grad) bei geeigneten Festhaltungsmöglichkeiten wie beispielsweise Fensterrahmen oder Balkongeländer ermöglicht werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen

Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die oben genannten Bedingungen für den Einsatz der vierteiligen Steckleiter nicht gegeben sind, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt.

Dies ist bei der Planung der Gebäude hinsichtlich Höhe der oberen Aufenthaltsräume zur Sicherung des zweiten Flucht- und Rettungswegs zu beachten.

Bei der Betrachtung von über die Leitern der Feuerwehren zu rettenden Personen geht man von folgenden Punkten aus, was sich auf die Personenzahl in Nutzungseinheiten auswirkt.

- Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3-4 Personen
- Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitansatz ca. 3 min pro Person
- Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).
- Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitansatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

In allen anderen Fällen ist eine Rettung durch die Feuerwehr über Leitern nicht anzusetzen. Der zweite Rettungsweg muss dann ggf. baulich durch weitere Treppen (notwendige Treppen oder Fluchttreppen) sichergestellt werden.

Abwägungsvorschlag

-/-

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

15 Landratsamt Dachau – Kommunale Abfallwirtschaft

Stellungnahme

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U.a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen, sowie Gefällstrecken, von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 32 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen.

Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, sodass breitere Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Mindestbreite ohne Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

1.4 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.

Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i.d.R. 3-/4-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 11 Meter aufweisen.

Hinweise zu geeigneten Maßen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.5 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.6 Befestigte Bankette

Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben.

1.7 Ein- und Ausfahrten

An Ein- und Ausfahrten müssen Straßen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.

1.8 Überfahren von Bodenschwellen

Fahrbahnen müssen so gestaltet sein, dass Bodenschwellen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden können. Beim Überfahren von Bodenschwellen muss eine ausreichende Bodenfreiheit der hinteren Standplätze des Abfallsammelfahrzeuges gewährleistet sein.

1.9 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.9.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u.a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden

Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;

c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen). Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden.

Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden.

Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden:

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

§ 16 DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung

§ 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“;

Nr. 2 DGUV Information 214-033;

RASt 06

StVZO

Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen im Landkreis Dachau (Abfallwirtschaftssatzung) i.d. jeweils gültigen Fassung.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.1

Wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet

Zu 1.2 und 1.3

Die Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 6 m auf.

Die mit dem Bebauungsplan „Am Höllberg – West II“ festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche soll auf der vollständigen Breite genutzt werden können. Dahingehend

wird im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Geltungsbereichs der Geltungsbereich bis zur südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 575/7 erweitert. (Geringfügige) Teilflächen der Straßengrundstücke Fl.Nr. 119/10 und 120/3 werden somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Zu 1.4

Die Schleppkurven wurden bei der Planung der Straßenbreite berücksichtigt.

Zu 1.5 bis 1.8

Wird im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet

Zu 1.9

Der Wendehammer wurde gemäß RAS 06 mit einem Durchmesser von 12 m für ein Dreiachsiges Fahrzeug geplant

Zu 2

Ein Sammelplatz für Mülltonnen kann im Einmündungsbereich der Straßen Am Kirchberg und Am Höllberg eingerichtet werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Der Geltungsbereich wird im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße geringfügig erweitert.

16 Landratsamt Dachau – Rechtliche Belange

Stellungnahme

Das Planzeichen „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ konnte in der Planzeichnung nicht gefunden werden. Um Ergänzung bzw. Korrektur wird gebeten

Abwägungsvorschlag

In den Festsetzungen unter A1 wurde die falsche Darstellung gewählt. Der Geltungsbereich ist hier als graue durchgezogene Linie dargestellt, obwohl es eigentlich eine schwarze unterbrochene Balkenlinie sein sollte. Das Planzeichen der Festsetzung A1 wird an die Planzeichnung angepasst.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das Planzeichen der Festsetzung A1 gemäß Sachvortrag angepasst.

17 Landratsamt Dachau – Technischer Umweltschutz

Stellungnahme

Bahnlärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ausgehend von der westlich gelegenen Bahnstrecke ein. Die Beurteilungspegel wurden in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Auftragsnummer 7792.1/2021-FB vom 26.07.2022 berechnet.

Die der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes ist mit Stand 19.05.2021 angegeben. Wir bitten daher zu prüfen, ob sich aufgrund der vorgenommenen Umplanungen (z.B. Verschiebung von Baufenstern)

die berechneten Beurteilungspegel und maßgebliche Außenlärmpegel ändern.

Des Weiteren bitten wir, die schalltechnische Untersuchung an aktuelle Zugzahlen anzupassen. Die zugrunde gelegten Zugzahlen stammen aus einer E-Mail der DB AG vom 02.12.2021 (siehe Quellenverzeichnis der schalltechnischen Untersuchung) und sind daher überholt.

In der vorgenannten schalltechnischen Untersuchung wurden an den West- und Südfassaden der westlichen Bauparzellen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit berechnet. In der Festsetzung 11.2 und 11.3 sind daher Grundrissorientierungen und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aus fachlicher Sicht sind jedoch zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Der Bebauungsplan im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet „Höllberg West“ setzt entlang der Bahnlinie eine 3 m hohe Lärmschutzwand fest. Dadurch können zumindest im Erdgeschoss und in den Außenwohnbereichen die Verkehrslärmimmissionen vermindert werden. Wir bitten daher gutachterlich prüfen zu lassen, welche Verbesserungen durch die Verlängerung der aktiven Lärmschutzmaßnahme im aktuell geplanten Wohngebiet erreicht werden können.

Soweit aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen oder nicht ausreichen, sollten an den Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV – unabhängig von mechanischen Belüftungseinrichtungen - für Schlafräume und Kinderzimmer bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. kalte Wintergärten, Schiebeläden, Prallscheiben, Hafencity-Fenster etc. festgesetzt werden.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf § 50 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV.

Aus fachlicher Sicht sind bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Insbesondere hinsichtlich der bereits im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, sollte die Fortführung der Lärmschutzwand nach Süden geprüft und das Ergebnis in die Abwägung aufgenommen werden.

Abwägungsvorschlag

Der Konzeptentwurf vom 19.05.2021 ist hinsichtlich der Bauräumen der Gebäude (mit Baugrenzen zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche) deckungsgleich mit dem ausgelegten Entwurf in der Fassung vom 08.04.2025. Es gibt nur minimale Abweichungen im Süden, hier wurde das Baufenster etwa 1 m nach Süden verlegt.



Überlagerung Konzeptentwurf 19.05.2021 mit Entwurf vom 08.04.2025

Die Zugzahlen von 2024 sind mittlerweile verfügbar. Das Gutachten wird entsprechend angepasst und die Ergebnisse in die Planung integriert.

2016 wurde bereits die Auswirkung der Erweiterung der Lärmschutzwand durch das IB Kottermair untersucht. Die Vorberechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der orografischen Gegebenheiten keine wesentliche Minderung der Lärmimmissionen erreicht werden kann. Die Gemeinde verzichtet daher auf die Errichtung einer Lärmschutzwand.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wird auf die aktuellen Gegebenheiten angepasst und die Planunterlagen entsprechend geändert.

18 Landratsamt Dachau – Umweltrecht

Stellungnahme

Bodenschutz

Im Planungsgebiet liegen keine registrierten Altlastenverdachtsflächen. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollten Aushubarbeiten getätigt und dabei auffällige Verunreinigungen vorgefunden werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser abzusichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten und Gefährdungsabschätzungen gemäß § 10 BBodSchV und § 9 BBodSchG -nach einer baulichen Nutzung - wird vorsorglich hingewiesen.

Wasserrecht

Aus den vorgelegten Angaben ist nicht ersichtlich, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist. Das Wasserwirtschaftsamt München ist hier zu beteiligen, ggf. sind Nachweise (z.B. ein Bodengutachten vorzulegen).

Eine Einleitung in ein Oberflächengewässer scheint nach Prüfung des Luftbildes nicht möglich. Der südlich liegende Hüllgraben hat einen Abstand von rund 100 Metern zur Grenze des Bebauungsplans.

Wenn weder eine Versickerung noch eine Einleitung in ein Oberflächengewässer möglich sind müsste die Niederschlagswasserbeseitigung über die gemeindliche Kanalisation erfolgen. Ob diese dann ausreichend dimensioniert ist kann nicht beurteilt werden.

Da die Niederschlagswasserbeseitigung Teil der baurechtlichen Erschließung ist sollten die Voraussetzungen für diese Fragestellung rechtzeitig (und insbesondere vor einem Satzungsbeschluss) geklärt werden.

Abwägungsvorschlag

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in der Begründung hingewiesen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt. Es liegt eine Stellungnahme vom 08.01.2020 vor. Zudem liegt eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2017 vor. Im Bebauungsplan sind bereits ausreichend Festsetzungen vorgesehen (Begrenzung der maximal versiegelten Fläche, Gartenzone), die ausreichend Flächen für eine Beseitigung des Niederschlagswassers sicherstellen.

Die Ausführungsplanung sieht einen Mischwasserkanal DN 250 in der neuen Erschließungsstraße vor. Von einer ausreichenden Dimensionierung wird ausgegangen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

19 Landratsamt Dachau – Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme

Die unter C Hinweise 13 aufgeführte Signatur (Böschung mit bestehenden Eichen) ist in der Plandarstellung nicht vorhanden. Sie dürfte aber wohl deckungsgleich mit der Darstellung der amtlich kartierten Biotopflächen sein und kann daher vermutlich entfallen.

Abwägungsvorschlag

Das Planzeichen befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Es bezeichnet die Böschung entlang der Bahnstrecke im Westen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Stellungnahme

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zu o.g. Planungen bereits mehrfach Stellung genommen, zuletzt mit Schreiben vom 26.02.2025. Damals wiesen wir auf die Prüfung flächensparender Siedlungsformen als Alternative zu geplanten Einfamilienhäusern hin. Wir kamen zu dem Ergebnis, dass die Planung bei Berücksichtigung der Grundsätze zum Flächensparen und zur Demographie (LEP 3.1 G, LEP 3.1.1 G, RP 14 B II 1 G 1.2) den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht grundsätzlich entgegenstehe.

Die Unterlagen liegen nun mit Stand 08.04.2025 erneut zur Bewertung vor. Unter anderem wurden Änderungen an den Baufenstern vorgenommen. Geplant sind nun 5 Einzelhäuser sowie zwei Doppelhäuser mit max. zwei zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Eine Auseinandersetzung mit den gegebenen Hinweisen ist nicht ersichtlich, eine Abwägung liegt nicht vor. Die in Bezug auf den Wohnraumbedarf, kompaktere Wohnbauformen und den demographischen Wandel gegebenen Hinweise unserer letzten Stellungnahme gelten daher weiterhin.

Die o.g. Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung bei Berücksichtigung der gegebenen Hinweise weiterhin grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die Inhalte der Stellungnahme vom 10.12.2019 wurden im Rahmen der Abwägung vom 08.04.2025 bereits behandelt. An der Abwägung wird festgehalten. Diese lautete wie folgt:

(...)

An der grundsätzlichen städtebaulichen Dichte wird im Hinblick auf die Ortsrandlage des Plangebiets sowie der kleinräumigen Ergänzung und Fortsetzung des bestehenden Siedlungsgebiets wird festgehalten. Statt einem Einzelhaus im Südwesten wird die Zulässigkeit eines Doppelhauses vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird gemäß Abwägung zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht veranlasst.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hebertshausen nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung, Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2. Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Hebertshausen billigt den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Hebertshausen – Am Höllberg West II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.07.2025, unter der Maßgabe, dass die beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut für den 2. Entwurf des Bebauungsplans „Hebertshausen – Am Höllberg West II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.07.2025 durchzuführen.

Dabei wird im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf 21 Tage verkürzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Hebertshausen, 28. Juli 2025

