



Gemeinde Hebertshausen

Landkreis Dachau

Beglaubigter Auszug

aus der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.07.2025

Top 2 22. Änderung des Flächennutzungsplans "Am Höllberg West II" - Abwägung und Feststellungsbeschluss

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	Bundesnetzagentur für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze	19.05.2025	Keine Einwände
2	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	05.06.2025	Hinweise
3	Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München	20.05.2025	Hinweise
4	Energienetze Bayern GmbH	23.06.2025	Hinweise
5	Erzbischöfliches Ordinariat München	23.06.2025	Hinweise
6	Gemeinde Haimhausen	27.05.2025	Keine Einwände
7	Gemeinde Röhrmoos	20.05.2025	Keine Einwände
8	Handwerkskammer München und Oberbayern	24.06.2025	Keine Einwände
9	Industrie- und Handelskammer	18.06.2025	Keine Einwände
10	Landratsamt Dachau – Behindertenbeauftragter	20.05.2025	Hinweise
11	Landratsamt Dachau – Brandschutzdienststelle	17.06.2025	Hinweise
12	Landratsamt Dachau - Umweltrecht	13.06.2025	Hinweise
13	Polizeiinspektion Dachau	19.05.2025	Keine Einwände
14	Regierung von Oberbayern, Raumordnung, Höhere Landesplanungsbehörde	03.06.2025	Hinweise
15	Regierung von Oberbayern - Bergamt	24.06.2025	Keine Einwände
16	Regionaler Planungsverband München	23.06.2025	Keine Einwände
17	Staatliches Bauamt Freising – Servicestelle München	11.06.2025	Keine Einwände
18	TenneT TSO GmbH	20.06.2025	Keine Einwände
19	Wasserwirtschaftsamt München	11.06.2025	Keine Einwände

Stellungnahmen mit Anregungen, Bedenken, Einwendungen oder Hinweise

2 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien

Stellungnahme

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

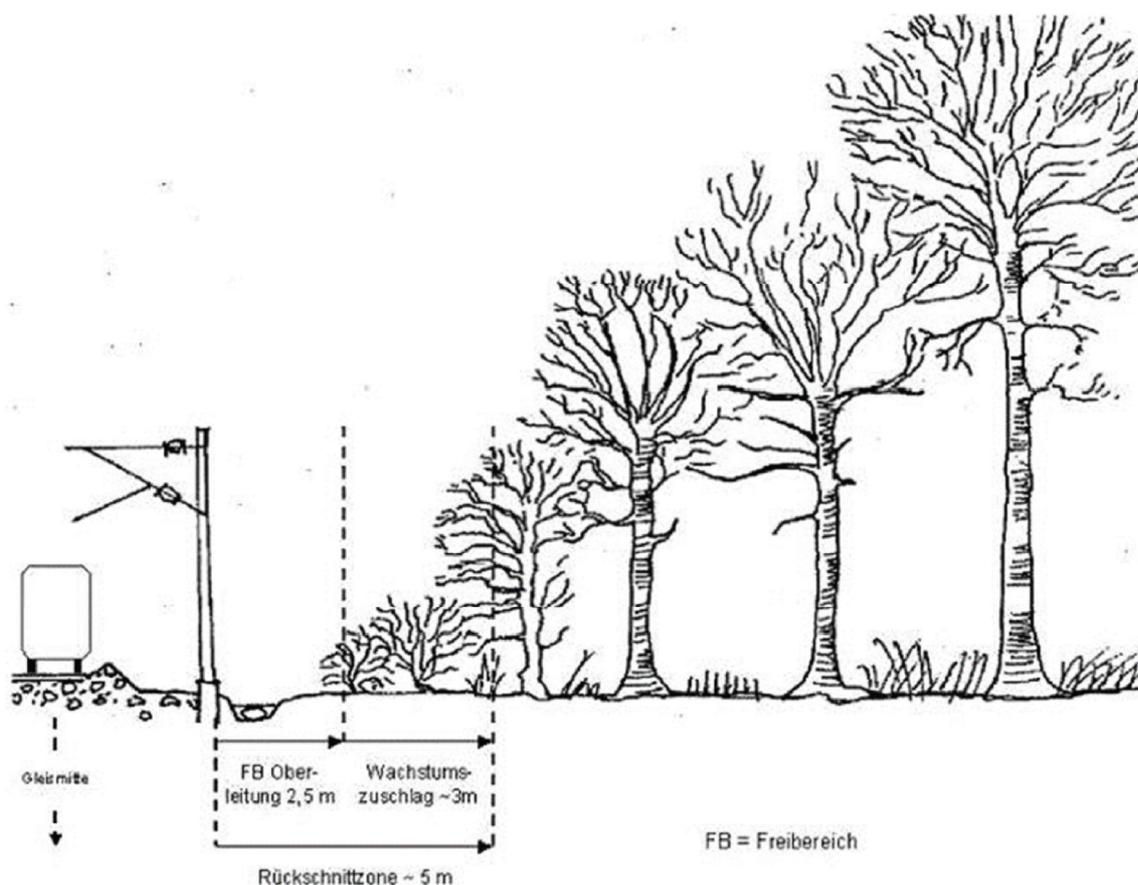
Infrastrukturelle Belange

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

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

3 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 Bahnlinien 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

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

4 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. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

5 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 Pfarrpfündestiftung 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 ██████████, Durchwahl -██████, ██████████@eomuc.de) zu wenden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

10 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 Stellungnehmen 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

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

11 Landratsamt Dachau – Brandschutzdienststelle

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, Zeitanatz 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 Zeitanatz 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

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

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.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Einer Beachtung steht die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung nicht im Wege.

Beschlussvorschlag

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

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 entgegensteht.

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.

Neue Sachverhalte, die der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen, wurden nicht vorgebracht. Die Gemeinde hält an der Planung fest.

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 stellt die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Höllberg West II“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 15.07.2025, fest.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Höllberg West II“ durch das Landratsamt Dachau einzuholen und diese gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Hebertshausen, 28. Juli 2025

