

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

Bearbeitung

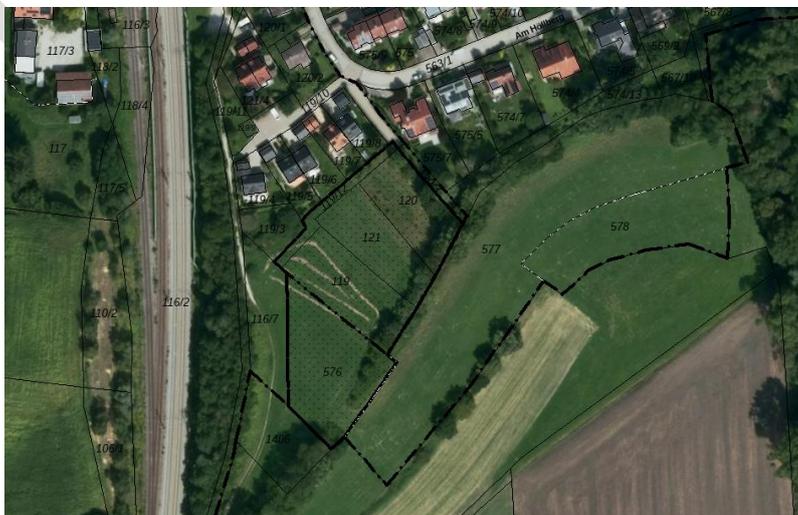
Berchtold

Aktenzeichen

HEB 2-54

Plandatum

15.07.2025 (2. Entwurf) (textliche Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 08.04.2025 in blauer Schrift)
08.04.2025 (Entwurf)
17.07.2018 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept.....	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.1	Verfahren.....	4
3.2	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Bodenschutz.....	7
4.	Plangebiet.....	8
4.1	Lage, Topographie.....	8
4.2	Nutzungen	9
4.3	Erschließung.....	9
4.4	Altlasten.....	9
4.5	Denkmäler	9
4.6	Wasser	10
5.	Planinhalte.....	11
5.1	Geltungsbereich.....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung	11
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Wohneinheiten.....	12
5.5	Bauliche Gestaltung.....	12
5.6	Verkehr und Erschließung	12
5.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
5.8	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung	15
5.10	Altlasten, Bodenschutz	16
5.11	Immissionsschutz	16
5.12	Wasserwirtschaft	17
5.13	Flächenbilanz	17
Anlagen	18	

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 die nördlich gelegene Bebauung angrenzt und nur ca. 200 m vom bestehenden S-Bahnhalte entfernt liegt durch vorliegende Bauleitplanung für eine Bebauung vorzubereiten. Der Bebauungsplan soll Baurecht für vier Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser schaffen und somit den Ortsrand an dieser Stelle abrunden und einen Übergang zum südlich gelegenen Naturraum mit angrenzendem Biotop schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 22. Änderung angepasst.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, direkt an die nördlich gelegene Bebauung anzuschließen und Baurecht für vier Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser zu schaffen und so den Ortsrand zu arrondieren. Die Bebauung orientiert sich hinsichtlich Höhenentwicklung und Erscheinungsbild an der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Grundstücke sollen über die nördlich gelegene Stichstraße mit Verschwenkung nach Süden erschlossen werden.



Abb. 1 Städtebauliches Konzept vom 03.02.2022, ohne Maßstab

Die topographischen Gegebenheiten werden mit der geplanten Bebauung berücksichtigt. Die Bebauung hält durch einen freizuhaltenden Trampelpfad Abstand zum angrenzenden Gehölz, entlang dessen die Böschungskante nach Südosten verläuft.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zunächst im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB. In Folge des Urteils des BVerwG (4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023), wonach die Anwendung des § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden kann, wurde das Bebauungsplanverfahren mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.01.2024 in das Regelverfahren übergeleitet und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Im Zuge der Umstellung des Verfahrens wird die vor der Verfahrensumstellung erstellte Fassung des Bebauungsplans als Vorentwurf gewertet, die vor Umstellung durchgeführte Beteiligung als frühzeitige Beteiligung.

3.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München

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

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

- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Z)*
- *Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. (...) (RPM B II 2.1 G)*
- *In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. (RPM B II 2.3 G)*
- *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1 G)*
- *Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden. (RPM B IV 6.1 G)*

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

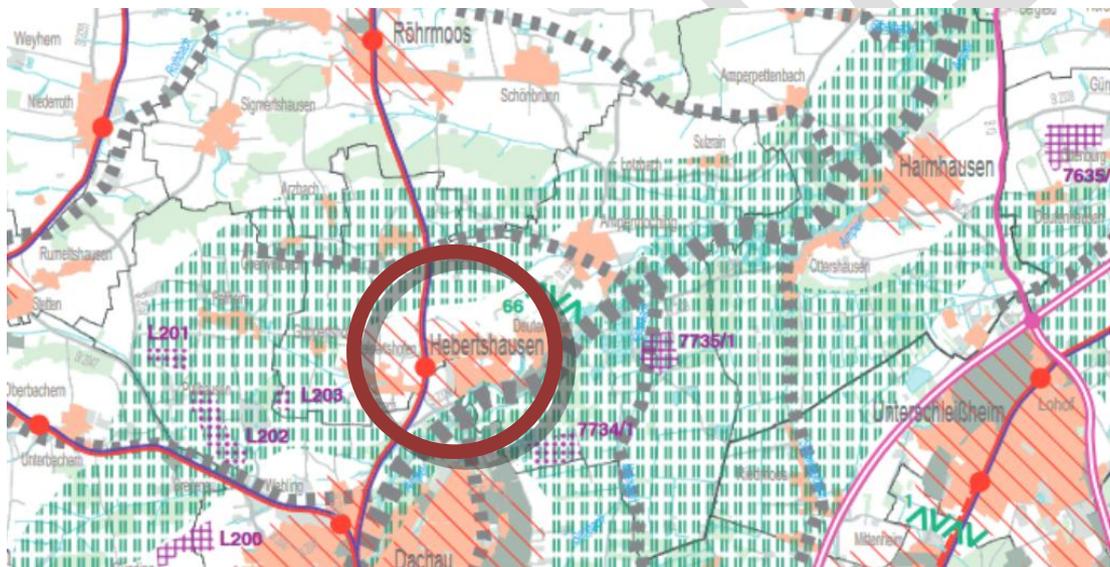


Abb. 2: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

Berücksichtigung im Bauleitplan

Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine Siedlungserweiterung auf einer Fläche, die als Außenbereich gewertet wird. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt in Anbindung bestehender Siedlungsgebiete und ist als Ortsabrundung zu werten. Der Ortsteil Hebertshausen ist zudem als Hauptsiedlungsgebiet festgelegt. Die überplante Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes Hebertshausen.

Hinsichtlich des Nachweises zum Bedarf neuer Siedlungsflächen wird auf die Begründung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, ein detaillierter Bedarfsnachweis ist dort aufgeführt. Die wesentlichen Inhalte werden im Folgenden kurz wiedergegeben:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine ausreichenden Flächen zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Der zukünftige Wohn-

bauflächenbedarf wurde im ISEK bereits thematisiert: Prognostiziert ist ein weiterer Rückgang der Belegungsdichte, i.V.m. dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 1 % ergibt sich ein Bedarf von ca. 600 Wohneinheiten bis 2034 bzw. 33 Wohneinheiten pro Jahr (Basisjahr 2016).

Das Plankonzept ist als Siedlungserweiterung zur Deckung von Teilen des hohen Wohnbedarfs in Hebertshausen zu bewerten. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Planung sieht eine ortstypische Bebauung in Ortsrandlage vor. Eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets kann somit unter Beachtung ortsspezifischer Gegebenheiten erreicht werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans 14 B II 1.2 (G) sowie des Landesentwicklungsprogramms 3.1.1 (G) und 3.2 (Z) wird somit Rechnung getragen.

- *Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten. (...) (RPM B II 2.1 G)*

Dahingehend formuliert der Landschaftsplan (Kurzfassung vom 11.12.2018 im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans) folgendes:

Bei den einzelnen Ortschaften sollen daher auch in Zukunft folgende Bereiche von weiterer Bebauung freigehalten werden:

Hebertshausen und Deutenhofen

- *Tertiär-Hangkante im Bereich Am Höllberg*

Berücksichtigung im Bauleitplan

Die geplante Bebauung wird als Arrondierung des Ortsrandes gewertet, die bestehende Bebauung wird nach Süden maßvoll ergänzt. Die Hangkante wird durch die Gehölzstrukturen entlang der nördlichen bzw. nordöstlichen Flurstücksgrenze der Fl.Nr. 577 gebildet. Die Gehölzstrukturen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, dahingehend dient die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Einhaltung eines ausreichenden Abstandes. Die Gehölze dienen zudem als Ortsrandeingrünung und dienen zur Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft. Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird das sich entwickelte Orts- und Landschaftsbild bewahrt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie südöstlich davon liegende Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnbauflächen. Eine schmale Grünfläche mit einer wichtigen bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung befindet sich als Abschluss der Wohnbauflächen nach Süden. Östlich des Plangebiets grenzen vorhandene Gehölzflächen mit einer nachrichtlichen Übernahme eines Biotops an (als sog. Geschützter Landschaftsbestandteil).

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Die im Norden des Plangebiets bisher vorhandene Grünflä-

che mit bestehender Fuß- und Radwegeverbindung wird fortan entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und somit entlang des neuen Ortsrandes dargestellt. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

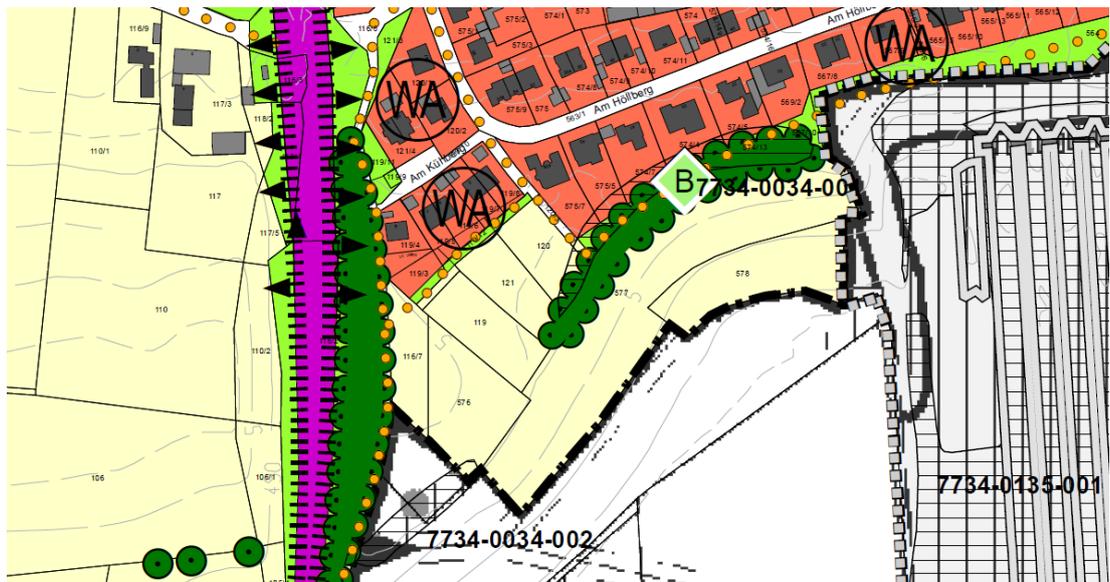


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (13. Änd., Fassung vom 11.12.2018), ohne Maßstab

3.4 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.

Das geplante Baugebiet steigt von Norden nach Südosten um knapp 3,5 m an. Im Nordosten im Bereich des Anschlusses an die bestehende Straße wird eine Höhe von 492,5 m ü NN erreicht, im Südwesten von 496,0 m ü NN. Östlich der vorgesehenen Bebauung befindet sich eine Hangkante, das Gelände fällt hier um ca. 15 m ab.

4.2 Nutzungen

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

Im Geltungsbereich sind vier Einfamilien- und zwei Doppelhäuser 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 (Bebauungspläne „Am Höllberg“ und „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 dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

4.4 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

Boden- und Baudenkmäler

Östlich des geplanten Baugebietes 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).

Nach Information des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege war im Nordwesten des Schießplatzes möglicherweise eine Zuwegung vorhanden. Weitere Funde sind dort möglich. Der Bereich ist als Ausgleichsfläche dargestellt. Weitere Maßnahmen zum Schutz des vermuteten Bodendenkmals sind dort nicht erforder-

lich. Künftige Nutzungsänderungen bedürfen jedoch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Archäologische Fundstellen werden im Bereich des Bauvorhabens ~~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 12/2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Eine Baugrunduntersuchung vom Institut für Umwelt und Boden (Bericht Nr. 216259 vom 26.09.2017, zur Errichtung einer Lärmschutzwand) 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.

4.6.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut befinden sich keine Abflusslinien innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich lediglich ein kleinteiliger Aufstaubereich (violett eingefärbt), der eine dort vorhandene kleinräumige Geländesenke im Rahmen eines freigelegten Kellergeschosses wiederspiegelt. Weitere Aufstaubereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

(Anmerkung: Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt eine Analyse der Geländeoberfläche dar und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)



Abb. 6: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 19.12.2024, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Sonstige Informationen bzgl. Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets liegen der Gemeinde nicht vor.

Ferner liegen gemäß Flächennutzungsplan Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 119, 119/3TF, 119/5TF, 119/6TF, 119/7TF, 119/8TF, 119/10TF, 119/12, 120, 120/3TF und 121, Gemarkung Prittlbach, sowie 576TF und 577TF, Gemarkung Hebertshausen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. ~~10.440~~ 10.468 m².

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich ~~den die~~ Bebauungspläne „Am Höllberg“ in Kraft getreten am 03.05.1974 inkl. der 1. Änderung, in Kraft getreten am 08.07.1982, sowie „Am Höllberg – West“ in der Fassung vom 21.04.2009. Dies bezieht sich jedoch lediglich auf kleinteilige Erschließungsflächen im Einmündungsbereich in die vorhandenen Straßenflächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 119/10TF sowie 120/3 TF sowie die Randbereiche nördlich des Grundstücks Fl.Nr. 119/12 (kleinteilige Gartenbereiche der Bebauung Am Kühberg Hs.Nr. 1 bis 7).

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.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer bauraumbezogenen, höchstzulässigen Grundfläche (GR) bestimmt, für untergeordnete bauliche An-

lagen wird eine zusätzliche Grundfläche eingeräumt. Für die einzelnen Bauräume sind maximal zulässige Grundflächen von 110 m² für ein Einzelhaus und 160 m² für ein Doppelhaus vorgesehen.

Zur Begrenzung der Gesamt-Versiegelung wird eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO festgesetzt. Diese leitet sich von der städtebaulichen Situation der jeweiligen Einzel- bzw. Doppelhäuser ab und berücksichtigt die erforderlichen baulichen Anlagen. Insgesamt ist eine Gesamt-Versiegelung (GRZ II) von 0,58 zulässig (bezogen auf die Baugrundstücke).

Die Begrenzung der Höhenentwicklung erfolgt mit einer maximal zulässigen 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 entsprechend der ortstypischen Bebauung der Umgebung.

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen und die darauf aufbauenden Wandhöhen orientieren sich an der Erschließungsplanung der Renner Consulting GmbH vom 27.01.2023. [Bei der Höhenlage ist der Unterschied des damals gültigen Höhenbezugssystems DHHN12 \(m ü. NN\) zum aktuell gültigen Höhenbezugssystem DHHN2016 \(m ü. NHN\) zu berücksichtigen.](#) Die topographischen Gegebenheiten werden somit im Bebauungsplan berücksichtigt und die Höhenentwicklung gesteuert.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Wohneinheiten

Es wird entsprechend der Umgebungsbebauung die offene Bauweise festgesetzt, dabei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Lage der Gebäude wird mittels Baugrenzen gesteuert, eine flexible Bebauung für untergeordnete bauliche Anlagen wie Balkone, erdgeschossige Anbauten sowie Terrassen und Pergolen wird durch die Festlegung gesonderter Baugrenzen gewährleistet.

Bei Einzelhäusern sind bis zu 2 Wohneinheiten, bei Doppelhäusern ebenfalls maximal 2 Wohneinheiten, also 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, zulässig.

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, Energieversorgung, Telekommunikation

Die verkehrliche und technische Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu herzustellende Stichstraße mit Wendemöglichkeit (Wendehammer). Die Straßenbreite der geplanten Stichstraße ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Sollte der geplante Wendehammer durch Wendemanöver von Müllfahrzeugen nicht in einem Zug und damit eine Benutzung des Wendehammers nicht möglich sein, müssen die Mülltonnen durch die zukünftigen Bewohner zum Einmündungsbereich der Straßen Am Kühberg und Am Höllberg gebracht werden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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 belebte 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 anzuzeigen (§ 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.

5.7 **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 kleinen Wohnungen 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 verbindlich festgesetzt, die Anordnung und Erschließung wird somit geregelt. Die Fläche von Nebenanlagen ist zur Reduzierung der Versiegelung begrenzt.

Es 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“.

5.8 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.8.1 Grünordnung/ Eingriff/ Ausgleich

Im südöstlichen Bereich des geplanten Baugebiets wird das biotopkartierte Feldgehölz erhalten und durch einen öffentlichen Grünstreifen geschützt. Die zu erhaltenden Gehölze sichern den dortigen Gehölzbestand und gewährleisten die Eingrünung des Bauvorhabens nach Süden sowie einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume und Pflanzgebote zur Durchgrünung der Baugrundstücke geregelt, um ökologische und kleinklimatische Funktionen zu verbessern.

Durch bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt.

Im Umweltbericht wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs dient der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Der Ausgleich in Höhe von 2.910 m² erfolgt auf Teilflächen der Flurnummern 577 und 576. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Entwicklungsziel: Anlage einer Abbruchkante (10 m breit) unterhalb des Gehölzstreifens und ein extensiver Saum

Herstellungsmaßnahmen: Das Gelände ist etwa 2 m hoch abzustechen. Die Abbruchkante ist abschnittsweise zu erneuern

Am Fuß der Abbruchkante ist ein Wiesenstreifen anzulegen. Die Pflege des Streifens erfolgt in Abstimmung mit der UNB.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen/ Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen
- Erhalt von bestehenden Grünstrukturen sowie für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen durch Mindestanzahl von heimischen Bäumen pro Grundstücksfläche

5.8.2 Arten und Biotopschutz

Bei Umsetzung des Vorhabens können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden durch Störung der vorkommenden Wildbienen.

Aus diesem Grund sollen Erdarbeiten im Plangebiet ab Juli erfolgen, wenn die Wildbienen geschlüpft sind.

Um negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population durch

das Vorhaben zu vermeiden, werden im Vorfeld der Eingriffe Ersatzlebensräume für die Wildbienen geschaffen, so dass die Kontinuität der Lebensraumfunktionen gewahrt bleibt. Über ein begleitendes Monitoring wird der Erfolg der zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kontrolliert.

5.9 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)	Erhalt von Gehölzen, 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

<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-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</p>
---	--

5.10 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.

5.11 Immissionsschutz

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

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die westlich verlaufende Bundesbahnstrecke München-Treuchtlingen wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, deshalb damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 10.07.2025, Auftrags-Nr. 9144.1 / 2025 - FB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen und des sekundären Luftschalls sind keine Einwirkungen auf den Menschen bzw. auf Gebäude zu erwarten.

~~Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7792.1 / 2021 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.07.2022 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 Berechnungen der Beurteilungspegel ergaben für den Schienenverkehrslärm Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zur Nachtzeit, so dass bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen.~~

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

Die Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung liegt als Anlage 1 der Begründung bei.

5.12 Wasserwirtschaft

Zur Berücksichtigung der Gefahren von Schicht- und wild abfließendem Wasser sind Gebäude entsprechend konstruktiv auszuprägen. Die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen tragen dazu bei.

5.13 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	673 700	7
Öffentliche Grünfläche	363	3
Allgemeines Wohngebiet	3.813	36
- davon Gartenzone	1.277	
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.671	26
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.920	28
Geltungsbereich	10.440 10.468	100,0

Anlagen

- 1 Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung, Projektnummer: [7792.1 / 2024 9144.1 / 2025- FB vom 26.07.2022-10.07.2025](#), Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster
- 2 Untersuchung des Planungsgebiets Am Höllberg West II in Hebertshausen im Hinblick auf aktuelle Vorkommen von Wildbienen und Zauneidechsen vom 15.11.2020, Diplom-Biologe Dr. Andreas Dubitzky, Hebertshausen
- 3 Maßnahmenkonzept zum Erhalt der auf dem Areal des Planungsgebiets Am Höllberg West II in Hebertshausen nachgewiesenen Wildbienen-vorkommen vom 05.04.2021, Diplom-Biologe Dr. Andreas Dubitzky, Hebertshausen
- 4 Habitateignungsanalyse des „Rodelbergs“ für die auf dem Planungsgebiet „Am Höllberg West II“ in Hebertshausen nachgewiesenen wertgebenden Wildbienenarten vom 31.11.2021, Diplom-Biologe Dr. Andreas Dubitzky, Hebertshausen