



## Auszug aus dem Sitzungsbuch Gemeinde Erdweg

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21  
Einladung erfolgte ordnungsgemäß  
Die Sitzung war öffentlich

29.07.2025  
Sitzungstag

### 10. **Bebauungsplan "Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße" - Behandlung der Stellungnahmen zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt**

#### **Abwägung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung/Scopingtermin nach §§ 3/1 und 4/1 BauGB**

für den Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße“, Gemeinde Erdweg

#### ***I. Auslegung***

Im Rahmen der Auslegung wurden von den Bürgern keine Einwände geltend gemacht:

#### ***II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange***

#### **Keine Bedenken wurden vorgebracht:**

Markt Indersdorf  
Polizei Bayern  
Regionaler Planungsverband  
TenneT

#### **Stellungnahmen wurden abgegeben von:**

#### **01) Amt für Ernährung, LWS und Forsten**

Das AELF Fürstenfeldbruck sieht den Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche kritisch, es bestehen aber keine grundsätzlichen Einwände gegen die o.g. Planung.

An das Baugebiet grenzt landwirtschaftliche genutzte Fläche an daher sind aus Sicht des AELF Fürstenfeldbruck nachfolgende Hinweise aufzunehmen, um zukünftige Konflikte zu vermeiden:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbeeinträchtigung während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der

Flächen oder weiterer landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

Hinsichtlich der noch zu klärenden Ausgleichsmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass diese soweit möglich innerhalb des Baugebietes oder als produktionsintegrierte Maßnahmen erfolgen sollten um den weiteren Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche so gering wie möglich zu halten.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Der Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen wird übernommen.

Die Anlage der Ausgleichsflächen im Plangebiet wird ausgeschlossen, da hier keine weiteren Flächen zur Verfügung stehen und künftig mit Einschränkungen für die Nutzung oder weitere Planungen zu rechnen wäre. Die tatsächlichen Möglichkeiten für Lage und Maßnahmen der Ausgleichsflächen werden derzeit geprüft, hier ist noch kein Beschluss möglich.

#### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die Unterlagen um den Hinweis zu ergänzen.

#### **02) Bayernwerk (verspätet eingegangen)**

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

In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

##### Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

*Die Hinweise zu Schutzzonen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren (Sparten-)Planung berücksichtigt. Kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.*

##### Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

*Im Vorfeld der Ausführung wird voraussichtlich ein Spartengespräch mit den betroffenen Versorgern durchgeführt, bei dem technische Details geklärt werden. Kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.*

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

*Dem wird entsprochen, der Hinweis wird im Textteil aufgeführt.*

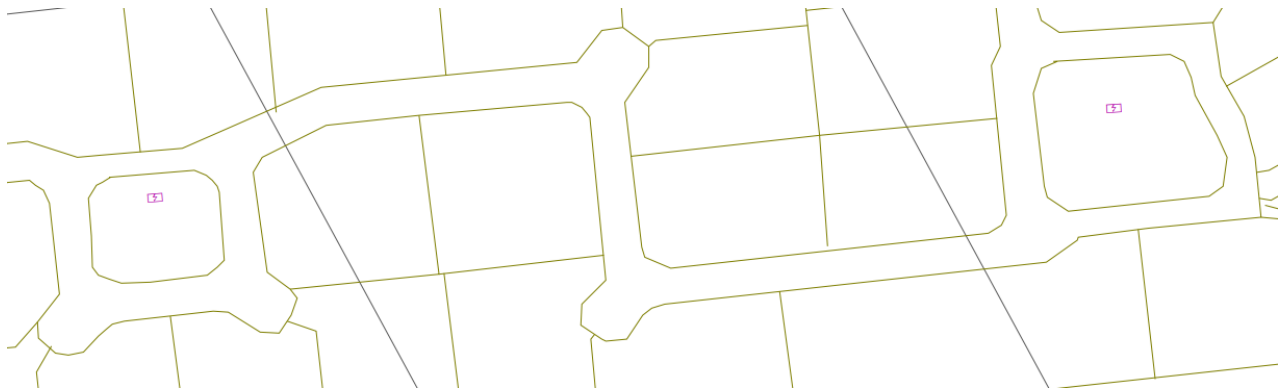
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Falle erforderlicher höherer Anschlussleistungen berücksichtigt.*

Transformatorstationen

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung neuer Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von jeweils ca. 45qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der Parkinseln wie im Lageplan eingezeichnet, eingeplant werden.



*Die gewünschten Standorte werden im Rahmen der weiteren Planung geprüft und entsprechend in der Planzeichnung markiert.*

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind 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](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html) Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

*Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung ist vorgesehen.*

#### Stellungnahme der Gemeinde

siehe zu den einzelnen Absätzen.

#### **Beschluss**

Die Gemeinde nahm die Hinweise zur Kenntnis und beschloss, den Anregungen wie beschrieben nachzukommen und den Textteil entsprechend zu ergänzen.

#### **03) Landratsamt DAH – allgemein**

Anbei erhalten Sie die Stellungnahmen des Landratsamtes Dachau als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Bebauungsplan.

Die Stellungnahmen sind gegliedert in Einwendungen, die im Regelfall aufgrund gesetzlicher Regelungen in der Abwägung nicht überwunden werden können, sowie in Hinweise, fachliche Informationen und Empfehlungen, die der Abwägung durch das jeweilige Gemeindegremium zugänglich sind.

Zweck der Stellungnahmen ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung zu verschaffen. Damit soll ein effektives und effizientes Planungsverfahren gewährleistet werden, eventuell vorhandene fachliche Mängel abgestellt und ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis gesichert werden.

Sinn der Stellungnahmen ist die Beratung der Gemeinden. So soll zu einer guten Planung beigetragen werden, welche ggf. auch einer rechtlichen Überprüfung besser standhält. Damit wird auch erreicht, dass die Regelungen im Interesse der Bürger, insbesondere der Bauherren und Planer, eindeutiger formuliert sind.

Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass bei Unklarheiten oder weiterem Beratungsbedarf alle Fachabteilungen des Landratsamtes gerne zu Verfügung stehen.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

**Beschluss**

Es wurde kein Beschluss gefasst.

<b>03a) Landratsamt DAH - Städtebau/ Bauleitplanung</b>
---------------------------------------------------------

Planzeichnung:

Das in der Legende aufgeführte Planzeichen für Garagen und Stellplätze konnte in der Planzeichnung nicht gefunden werden. Entweder wäre das Planzeichen zu entfernen oder die Planzeichnung sollte angepasst werden.

*Das Planzeichen ist für die östliche Garagenzeile enthalten, geht aber in den Rottönen etwas unter. Die Darstellung wird verbessert.*

Die Präambel sollte überarbeitet werden in Bezug auf die aktuellsten Gesetzesänderungen.

*Dem wird entsprochen.*

Punkt 3.2 der Festsetzungen:

Es wird auf das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof vom 06.12.2006 (26 N 04.1177) verwiesen. Das Urteil stellt explizit auf den Wortlaut des § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB ab, wonach nur die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Um eine entsprechende Korrektur der Festsetzung wird gebeten.

*Es wird für den Entwurf nach einer entsprechenden Formulierung gesucht, um die Wohngebäude-Regelung nicht nur bei Einzelhäusern, sondern auch für Doppelhaushälften zu regeln.*

Die Zulässigkeit von Tiefgaragen sollte nochmals überdacht werden. Es wird bezweifelt, ob bei einem Bau einer Tiefgarage die festgesetzte GR ausreichend ist. Ggf. wäre hierfür eine eigene GR festzusetzen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

*Die Gemeinde möchte an der Zulässigkeit von Tiefgaragen festhalten,*

Begründung, Punkt 1 Denkmalschutz:

Unter den Hinweisen in der Satzung ist kein Hinweis für den Denkmalschutz aufgeführt. Um Ergänzung wird gebeten. Weiter sollte auch auf Art. 8 BayDSchG (Bodendenkmal) hingewiesen werden.

*Dem wird nicht entsprochen. Auf dem Plangebiet sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.*

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Absätzen.

**Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, den Anregungen wie beschrieben nachzukommen und die Planung entsprechend anzupassen.

### **03b) Landratsamt DAH – Naturschutz**

(Liegt derzeit nichts Schriftliches vor, der wesentliche Punkt der erforderlichen Ausgleichsflächen befindet sich in Abstimmung mit dem LA H. Rösel und den Ureigentümern)

#### Stellungnahme der Gemeinde

-, -

#### **Beschluss:**

Es wurde kein Beschluss gefasst.

### **03c) Landratsamt DAH – Immissionsschutz**

#### Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ausgehend von der östlich gelegenen St 2047 ein. Ausgehend von der BAYSIS-Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 wurden ohne Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen Beurteilungspegel von 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts an der straßenzugewandten Fassadenseite im Bereich WA2 berechnet.

Die orientierend berechneten Beurteilungspegel liegen über den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete, die für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden können, von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden überschritten. Zur Nachtzeit wird sogar der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) überschritten. Gemäß der Rechtsprechung des BVerwG (Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04) sind bei Überschreitung der Grenzwerte für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts ungesunde Wohnverhältnisse nicht auszuschließen.

Nach DIN 18005 Beiblatt 1 der DIN 18005 ist darüber hinaus bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Für nur zur Tagzeit genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 wie z.B. Wohnzimmer und Wohnküchen könnten wahrscheinlich aus unserer fachlichen Sicht durch Schallschutzfenster und Stoßlüften gesunde Wohnverhältnisse noch gewährleistet werden.

Aufgrund der vorgenannten Überschreitungen zur Nachtzeit bitten wir folgende Maßnahmen zum Lärmschutz festzusetzen:

- Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass jeweils mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den von der Straße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet ist.
- Soweit dies nicht möglich ist, ist jeweils mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern mit baulichen Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten, Prallscheiben, Schiebeläden etc.) auszustatten oder es ist alternativ eine schallgedämmte mechanische Belüftungseinrichtung vorzusehen.

Durch diese Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Für bauliche Maßnahmen gilt dies bei teilgeöffnetem Fenster. Bei schallgedämmten Belüftungseinrichtungen muss eine ausreichende Luftwechselrate sichergestellt werden.

Die vorgelegte Abschätzung der Garagen als Lärmschutzwand wird zur Kenntnis genommen, reicht aber für eine abschließende Beurteilung nicht aus. Wir bitten daher um Vorlage einer vollständigen schalltechnischen Untersuchung, in der der einwirkende Verkehrslärm stockwerksscharf berechnet wird. Erst dann kann eine immissionsschutzfachliche Beurteilung und Stellungnahme erfolgen. Wir bitten um erneute Beteiligung nach Vorlage eines vollständigen Gutachtens.

Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung anzupassen.

Betriebsbereich:

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß §3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß §3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

*Dem wird entsprochen.*

### Stellungnahme der Gemeinde

Vorabwägungsvorschlag IB Kottermair in Bezug auf die Hinweise der Stellungnahme vom 16.06.2025 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Landratsamt Dachau, technischer Umweltschutz):

Die Gemeinde Erdweg kann u.E. die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da u.a. die auf die Bestandswohnnutzungen in der Nachbarschaft einwirkende Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2047 bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, welches eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt.

Die Gemeinde Erdweg wird die sich aus der Verkehrsbelastung an den Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet ergebenden Schallschutzmaßnahmen in der Satzung festschreiben. Die im anzufertigenden Immissionsgutachten vorzuschlagenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen werden auch bei Geräuschbelastungen, die die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreiten, gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Die Schallschutzmaßnahmen können geeignete Grundrissgestaltung, schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen, verglaste Vorbauten etc. umfassen, sowie Lärmschutzwände bzw. -wälle, die auch die erdgeschossnahen Außenwohnbereiche schützen.

### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die sich aus dem Schallgutachten auf Grundlage obiger Ausführungen ergebenden Festsetzungen in die Planung zu übernehmen sowie obigen Hinweis zu ergänzen.

### **03d) Landratsamt DAH – Bodenschutz / Altlasten**

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

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzula-

gern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamtsamt Dachau, Sachgebiet 61, abzustimmen.

Auf Untersuchungspflichten gemäß § 10 Anforderlichkeit von Untersuchungen - Bundesbodenschutzverordnung und § 9 Gefährdungsabschätzung und Untersuchungsanordnungen - Bundesbodenschutzgesetz nach einer baulichen Nutzung wird vorsorglich hingewiesen.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen, kein Beschluss erforderlich.

#### **Beschluss**

Es wurde kein Beschluss gefasst.

### **03e) Landratsamt DAH – Wasserrecht**

Im Textteil unter Punkt 9.1 wird der Begriff „Zisterne“ für Wasserspeicherung verwendet. Es wird angeregt, dies durch „Drosselschacht“ zu ersetzen. Dieser kann ggf. mit einer Zisterne (unterhalb des Drosselauslasses) kombiniert werden.

Das Wasserwirtschaftsamt ist zwingend in die Planungen einzubeziehen. Insbesondere bzgl. der Versickerung des Niederschlagswassers, Einleitung in die bestehenden Becken und der Ableitung von Regenereignissen im Bereich der Ortsrandeingußung.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Dem wird entsprochen, die Formulierung wird geändert. Die weitere Beteiligung des WWA ist vorgesehen.

#### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die Planung wie beschrieben anzupassen.

### **03f) Landratsamt DAH – Brandschutz**

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 Großberghofen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Erdweg.

Ein Hubrettungsfahrzeug steht hier in der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.



Die Ausrüstung der Feuerwehr ist als ausreichend anzusehen.

#### Hilfsfristen:

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiet Erdweg 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.

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

Der Löschwasserbedarf für Objekt mit Gewerblicher Nutzung ergibt sich je nach Bebauung durch die DVGW 405.

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 8m 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 7,00m + max. 1,00m Brüstungshöhe).

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die allgemeinen Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur erforderlichen Löschwassermenge werden mit dem Wasserversorger und der Erschließungsplanung abgestimmt.

#### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die genannten Anforderungen in der Planung zu berücksichtigen. Kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.

#### **03g) Landratsamt DAH – Kommunale Abfallwirtschaft**

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 Lichttraumprofil 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 Sammelbehälter 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.

### Stellungnahme der Gemeinde

Aus Sicht der Gemeinde sind alle wesentlichen Punkte, sofern sie im Rahmen der Bauleitplanung regelbar sind, bereits eingehalten. Die vorgebrachten Anforderungen werden dem Erschließungsplaner zur Kenntnis und Überprüfung gegeben

### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die genannten Anforderungen im Rahmen der Erschließungsplanung überprüfen zu lassen und, sofern zutreffend, die Planung entsprechend anzupassen.

## **04) Regierung von Oberbayern**

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### Planung

Die Gemeinde Erdweg möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern schaffen. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 76 aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst ca. 3 ha und grenzt südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Großberghofen an. Auf dem Areal befindet sich bisher kein baulicher Bestand, der überplante Bereich ist im

rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vor.

#### Erfordernisse und Bewertung

##### Siedlungsentwicklung

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt (vgl. RP14 Bll 2.1 G).

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Die Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils Großberghofen und damit an eine geeignete Siedlungsfläche an.

##### Flächensparen und Innenentwicklung

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (vgl. LEP 1.1.3 G).

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1.1. G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (vgl. RP14 Bll 1.2 G).

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 darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (vgl. RP14 Bll 4.1 Z).

Der Bedarf für die Neuausweisung ist in der Begründung plausibel nachvollziehbar dargestellt. Es werden Angaben zum Flächenbedarf, zur Einwohnerentwicklung, zur Bedarfsberechnung der städtebaulichen Entwicklung sowie zum ermittelten Wohnungsbedarf gemacht. Es wird von einem Gesamtbedarf von 374 WE bzw. 14,87 ha für die nächsten 10 Jahre ausgegangen. Die Flächenausweisung in der vorgelegten Planung beträgt ca. 3 ha, für den Ortsteil Großberghofen wird ein Bedarf von 2,23 ha angenommen. Der Bedarf kann als gegeben angesehen werden.

Mit Blick auf die Flächenpotenziale, die gern. Begründung einer Entwicklung mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, wird angeregt zu prüfen, ob ggf. Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden können, um eventuelle Ausweisungen an anderer Stelle zu ermöglichen. Weiterhin wird angeregt zu prüfen, ob in einem langfristigen Zeitraum (z.B. 10 Jahre) ein Aktivierungspotenzial bei den als Baulandpotenzial ausgewiesenen Flächen besteht.

Hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen ist es zu begrüßen, dass auch verdichtete Siedlungsformen in den Planungen Berücksichtigung finden.

Um der Problematik von Baulücken bereits jetzt vorzubeugen und eine zeitnahe Bereitstellung von Wohnraum zu sichern, empfehlen wir ausdrücklich eine planbegleitende Bauverpflichtung (bspw. in Form eines gemeindlichen Zwischenerwerbsvertrags, eines städtebaulichen Zielbindungsvertrags o.ä.) im Zuge der o.g. Planung.

##### Mobilität

Beim Erhalt und Ausbau der Straßeninfrastruktur sollen die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft berücksichtigt werden (vgl. LEP 4.2 G).

Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten (vgl. RP14 BII 1.7 Z).

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (vgl. RP14 BII 3.1 Z).

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (LEP 3.1.2 G).

Das Plangebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum S-Bahnhof Erdweg, ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Die Bereitstellung von E-Ladestationen für Besucher und Anwohner wird im Hinblick auf die Anforderungen für die Mobilität der Zukunft begrüßt.

#### Freiraum

In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (vgl. LEP 1.3.2 G).

Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (vgl. LEP 3.1.3 G).

Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden (LEP 7.1.4 G).

Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden (vgl. RP14 AI 4.2 G).

Das Plangebiet wird momentan als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um eine zusammenhängende Freifläche zwischen zwei Siedlungsbereichen. Sie stellt außerdem eine Verbindung zur freien Landschaft dar. Mit nun vorliegender Planung wird eine bisher unbebaute Freifläche bebaut. Da die Freifläche durch die Planung lediglich geschmälert und nicht gänzlich bebaut wird, können die Funktionen der Freifläche weiterhin als gegeben angesehen werden. Die Festsetzung einer Randeingrünung sowie einer Wegeanbindung an die freie Landschaft werden im Hinblick auf die Funktionen der bestehen bleibenden Freiflächen begrüßt.

#### Ergebnis

Die oben genannte Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis: In der Begründung wird auf den RP 16 Bezug genommen, es handelt sich jedoch um den RP 14, Region München.-

#### Stellungnahme der Gemeinde

Die Gemeinde nimmt die grundsätzliche Zustimmung zur vorgelegten Planung anerkennend zur Kenntnis. Die Begründung wird korrigiert.

#### **Beschluss**

Es wurde kein Beschluss gefasst.

## **05) Staatliches Bauamt Freising**

(Anm.d.Verf.: Nummerierung folgt dem Originaldokument)

### **2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

### **2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, - keine -**

**2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,**  
Beim Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung derzeit keine Ausbauabsichten.

**2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,** die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).

### **Bauverbot**

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich - der freien Strecke der St 2047 bei Abschnitt 920 Station 0,600 - 0,800 ein. Entlang der Freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen (inklusive Stellplätze, Aufschüttungen, Stellplätze, Garagen, genehmigungspflichtige Einfriedungen und auch Werbeanlagen etc.) grundsätzlich bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Es ist geplant in einem Abstand von mindestens 3 m zum äußeren Rand des Geh- und Radweges eine Lärmschutzwand zu errichten (ca. 8m vom Fahrbahnrand der St2047). Nach Prüfung der Unterlagen kann einer Reduzierung der Anbauverbotszone auf 8m - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke zugestimmt werden. Die Höhe der Lärmschutzwand sollte nicht größer als der Abstand zum Geh- und Radweg sein, da andernfalls für die Lärmschutzwand eine Bauwerksnummer vergeben werden muss und dadurch vermeidbare Kosten anfallen und regelmäßige Prüfungen durchgeführt werden müssen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

*Der Zustimmung zur Reduzierung der Bauverbotszone für Lärmschutzmaßnahmen wird anerkennend zur Kenntnis genommen. Die zugehörigen Auflagen werden bei der Planung der Anlagen berücksichtigt. Ein Hinweis bzgl. des Werbeverbots wird in den Textteil aufgenommen.*

### **Entwässerungskonzept**

Das Entwässerungskonzept wird in einem gesonderten Verfahren behandelt (Gestattungsvertrag) und ist nicht Teil dieser Stellungnahme.

### **Bepflanzung**

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatl. Bauamt Freising vorzunehmen.

### **Erschließung**

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist über das untergeordnete Straßennetz (Winterstraße und Vollerweg) vorgesehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 17 und 18 BayStrWG).

Mit dem dargestellten Erschließungskonzept besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Auswirkungen der neu zu erschließenden Gebiete auf den Verkehr der St 2047, insbesondere am Knotenpunkt St 2047 / Herbststraße wären grundsätzlich verkehrstechnisch zu untersuchen. Gemeinsam mit der Verkehrsbehörde des Landkreises Dachau wurde hingegen vereinbart, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, vorläufig auf eine umfassende Verkehrsuntersuchung verzichtet werden kann. Die Straßenbauverwaltung behält sich vor, im Falle von zukünftig auftretenden Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs am Knotenpunkt St 2047 / Herbststraße infolge des höheren Verkehrsaufkommens durch das neue Baugebiet ein Verkehrsgutachten zu fordern. Die Kosten für das Verkehrsgutachten und einen ggf. daraus resultierenden Knotenpunktumbau sind von der Gemeinde zu tragen.

*Wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird den Anforderungen nachkommen, sofern sie erforderlich werden.*

Anbindung gemeinsamer Geh- und Radweg

Mit der nördlichen und südlichen Geh- und Radwegführung besteht Einverständnis.

Sichtflächen

Für die nördliche und südliche Geh- und Radweganbindung müssen die Sichtweiten in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernommen werden. (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAST, Abschnitt 6.3.9.3.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Flächennutzungsplan mit aufzunehmen:

„Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

*Dem wird entsprochen, die Sichtflächen für die Radwege werden in Plan und Text ergänzt.*

## 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen:

- Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.
- Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden.
- Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der geplanten Bebauung (Gemeinbedarfsfläche) vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.
- Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzver-



ordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

- Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Freising - Servicestelle München zu übersenden.

*Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung berücksichtigt.*

#### Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

#### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die Planung wie oben ausgeführt zu ergänzen (Werbeverbot, Sichtflächen). Die weiteren Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen und wo erforderlich berücksichtigt.

#### **06) Wasserwirtschaftsamt München**

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Niederschlagswasser (zu 5.1 Dachformen)

Vorschlag für Festsetzungen:

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

*Die Gemeinde erachtet die Festsetzung von begrünten Flachdächern grundsätzlich als sinnvoll. Andererseits misst sie auch der Energiegewinnung durch Solaranlagen einen hohen Stellenwert zu, so dass diese nicht nur ausnahmsweise zulässig sein sollten, zumal auch beide Nutzungen nicht zwingend einen Konflikt ergeben müssen. Es wird daher eine Formulierung gewählt, die eine Dachbegrünung auf Flachdächern zu mindestens 60% fordert, bei der Aufstellung von Solaranlagen zumindest die Restflächen begrünt sein müssen.*

Niederschlagswasser

Mit dem Konzept besteht grds. Einverständnis. Die genaue Planung (insbesondere zum Rückhaltevolumen und Einleitung) sind im wasserrechtlichen Verfahren abzustimmen.

*Dem wird entsprochen.*

Das Wasserwirtschaftsamt München hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.

#### Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

#### **Beschluss**

Die Gemeinde beschloss, die Festsetzungen für begrünte Dachflächen wie beschrieben zu übernehmen. Die Planung zur Niederschlagswasserbehandlung wird mit dem WWA abgestimmt.

#### **07) Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach**

Der Zweckverband hat zum Bebauungsplan keine Bedenken, oder Anregungen.

Die Erschließung mit Trinkwasser wird unsererseits vom Vollerweg und von der Winterstraße aus erfolgen. Hierdurch entsteht eine Anbindung an das bestehende Wasserleitungsnetz von zwei Seiten („Ring“), mit dem Vorteil einer größeren Versorgungssicherheit. Als zusätzlichen Nebeneffekt bringt dies aber auch eine im Bedarfsfall bessere Versorgung der Hydranten mit sich.

Sowohl im Vollerweg als auch in der Winterstraße liegen ausreichend dimensionierte Trinkwasser-Hauptleitungen.

Lediglich das Grundstück am äußersten südwestlich Rande des Baugebietes ist nicht in die innere Erschließung integrierbar und benötigt einen eigenen Anschluss vom Vollerholz, was aber auch kein Problem darstellt. Für dieses Grundstück ist auch bereits im Plan eine eigene Zufahrt vom Vollerholz her vorgesehen.

Ausdrücklich hinweisen möchten wir aber auf die Problematik der Erstellung von Grundstücksanschlüssen in der wirklich erforderlichen Anzahl. Dies ist bei der Wahlmöglichkeit „Einzel- oder Doppelhäusern“ schwierig, da zum Zeitpunkt der Erschließung oftmals nicht bekannt ist, was gebaut wird.

Daher wäre uns sehr daran gelegen, wenn der Zweckverband, soweit bekannt, möglichst frühzeitig, also noch vor dem Bau der Wasserleitungen, darüber in Kenntnis gesetzt werden könnte, wo Einzel- bzw. Doppelhäuser geplant sind.

Der Ordnung halber möchten wir noch erwähnen, dass wegen der Planung und Bauausführung eine weitere enge Einbindung des Zweckverbandes in alle Verfahrensschritte unbedingt erforderlich ist.

#### **Stellungnahme der Gemeinde**

Die Gemeinde nimmt die Zustimmung zur Planung anerkennend zur Kenntnis, ebenfalls die Informationen zur Wasserversorgung, wonach die Versorgung unproblematisch ist.

Die Festlegung der Nutzung der Baugrundstücke als Einzel- oder Doppelhäuser ist zum Zeitpunkt der Bauleitplanung auch für die Gemeinde schwierig, daher wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass die Doppelhausgrundstücke mit zwei Hausanschlüssen versehen werden. Liegen detaillierte Informationen vor, wird dies mit dem Zweckverband abgestimmt.

#### **Beschluss**

Der Gemeinderat beschloss, die Versorgung der Grundstücke mit dem ZV abzustimmen, kein Handlungsbedarf für die Planung.

#### **Beschluss**

Sammelabstimmung zu den jeweiligen einzelnen vorgenannten Stellungnahmen wie beschrieben.

Anwesend	Ja	Nein
----------	----	------

17	17	0
----	----	---

## **Beschluss**

### Verfahrensbeschluss:

Der Gemeinderat beschloss, die Verwaltung zu beauftragen, nach der Einarbeitung der Änderungen das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Anwesend	Ja	Nein
17	17	0

## **Für die Richtigkeit des Auszuges**

Erdweg, 31.07.2025



Blatt

1. Bürgermeister