



**Auszug aus dem Sitzungsbuch
Gemeinde Erdweg**

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

21.04.2026
Sitzungstag

10. Bebauungsplan Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße - Behandlung und Beschlussfassung der Stellungnahmen zur Auslegung - Satzungsbeschluss

Sachverhalt

Der 1. Vorsitzende informierte die Mitglieder des Gemeinderates über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Auslegung

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

II. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Keine Stellungnahme abgegeben haben:

Polizei Bayern
Bayerischer Bauernverband
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Referat BQ
Kreisheimatpflegerin
Gemeinde Schwabhausen
Gemeinde Odelzhausen
Gemeinde Sulzemoos
Markt Altomünster
Markt Markt Indersdorf

Keine Bedenken wurden vorgebracht:

Regionaler Planungsverband

Stellungnahmen wurden abgegeben von:

01) Amt für Ernährung, LWS und Forsten

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.07.2025.

Stellungnahme der Gemeinde

Die genannte Stellungnahme wurde seitens der Gemeinde vollinhaltlich behandelt und abgewogen.

Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

02) Bayernwerk

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

Mit dem Schreiben vom 19 Juli 2025 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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

Stellungnahme der Gemeinde

Die genannte Stellungnahme wurde seitens der Gemeinde vollinhaltlich behandelt und abgewogen. Erforderliche Hinweise oder Anlagenstandorte (Transformatorstation) wurden in die Planung übernommen.

Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

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.

03a) Landratsamt DAH - Städtebau/ Bauleitplanung

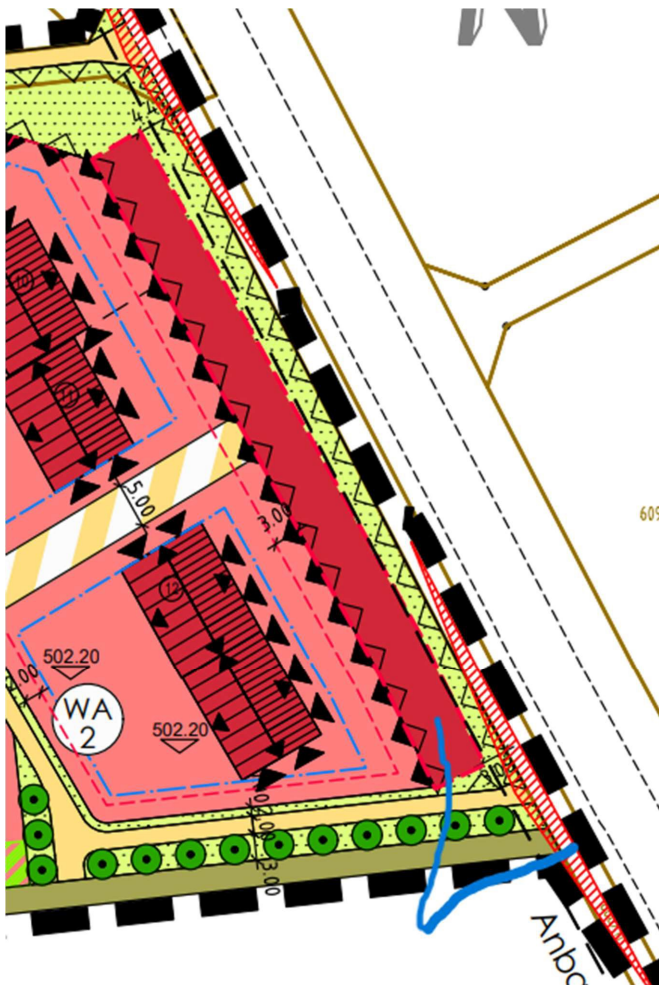
Legende und Planzeichnung:

Das Planzeichen „Ortsrandeingrünung“ stimmt nicht mit der Planzeichnung überein. Um Korrektur wird gebeten.

Dem wird entsprochen.

Diese Planzeichen sind nicht aufgeführt und sollten ergänzt werden. Es wird empfohlen, für die Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - hier Lärm“ eine andere Farbe zu verwenden. Die Farbgebung entspricht der für Wohngebäude und ist daher verwirrend. Auf den Grundsatz der Rechtsklarheit einer Satzung wird verwiesen.

Die Planzeichen sind gemäß PlanZVO eigentlich ‚leer‘, d.h. sie geben die Darstellung der Fläche wieder, in der sie liegen. Eine einheitliche Änderung der Farbe ist daher nicht zielführend, die Darstellung verbleibt wie gehabt.



Begründung Seite 2 - Denkmalschutz:

In der Satzung fehlen Hinweise zum Denkmalschutz. Um Ergänzung wird gebeten.

Dem wird entsprochen, die Satzung wird ergänzt.

Es wird angeregt zu prüfen, ob das Angebot für Mietwohnraum (wie bereits im Osten des Plangebiets dargestellt) nicht erhöht werden kann. Gerade im Großraum München ist Mietwohnraum ein knappes Gut. Mit der S-Bahn-Haltestelle Erdweg verfügt die Gemeinde über eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

Die Gemeinde war sich dessen bei der Planung durchaus bewusst, daher wurde auch in den anderen Bereichen des Bebauungsplanes die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. mehreren Wohnungen pro Wohngebäude ermöglicht. In-

wieweit daraus Mietobjekte erwachsen, kann die Gemeinde im Bebauungsplan nicht regeln und dies nur den Investoren bzw. Eigentümern überlassen.

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Absätzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschloss, den Anregungen wie beschrieben nachzukommen und die Planung entsprechend anzupassen.

03b) Landratsamt DAH – Naturschutz

- Im Umweltbericht Kap. 3.4 fehlt die Einarbeitung der Ergebnisse der saP
- Zur Begründung Kompensationsumfang Anteil I (S. 9 u. 10): Es steht die falsche Flurnummer im Text (Flnr. 594 Unterweikertshofen ist zu ersetzen durch Flnr. 653 Großberghofen); in der Tabelle Planung stimmen die Codes und Lebensraumbezeichnungen nicht mit den Wertpunkten überein
- Die neuen Ausgleichsflächen sind dem LfU zu melden bzw. ins Ökoflächenkataster einzutragen (die bereits umgesetzte Ausgleichsfläche auf Flrn. 594 zur Abwasserbeseitigung Erdweg und Eisenhofen ist ebenso dem Öfk zu melden)

Stellungnahme der Gemeinde

Der UB wird entsprechend ergänzt.

Die abweichenden Wertpunkte bei Planung Anteil I ergeben sich aus den besonderen Verhältnissen vor Ort, die eine Anpassung der Wertpunkte angemessen machen. Die entsprechende Begründung wird im Fließtext im Anschluss an die Tabelle bereits gegeben.

Die Meldung der Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Flächenherstellung in Absprache mit der uNb.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschloss ansonsten, den Anregungen nachzukommen und die Planunterlagen entsprechend anzupassen.

03c) Landratsamt DAH – Immissionsschutz

In der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH,

Nr. 8758.1/2024-FH vom 16.12.2025 wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der St 2047 untersucht. An den straßennahen Gebäuden im Baufeld WA 2 des allgemeinen Wohngebietes werden sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts um bis zu 13 dB(A) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59/49 dB(A) tags/nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Um dem Vorsorgeprinzip bei der Neuplanung des Bereiches gerecht zu werden, empfehlen wir aus unserer fachlichen Sicht insbesondere zur Nachtzeit die Orientierungswerte nach DIN 18005 mit 45 dB(A) und nicht die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen heranzuziehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass nach DIN 18005 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist.

In der Planzeichnung wird das Zeichen „ausgefüllte schwarze Dreiecke“ für Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen aufgeführt. Es wird hier jedoch nicht zwischen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 und Fassaden mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel für das bewertete Bau-Schalldämm-Maß unterschieden.

Wir bitten daher unterschiedliche Planzeichen (z.B. farblich) zu verwenden:

1. Sofern eine Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 (insbesondere zur Nachtzeit) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV entsprechend Anlagen 2.1 bis 2.6 der schalltechnischen Untersuchung zu kennzeichnen. Fenster zur Belüftung schutzbedürftiger Räume sind an den betroffenen Fassaden mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder baulichen Schallschutzmaßnahmen auszustatten.
2. Für die Auslegung des Bau-Schalldämm-Maßes sind Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) entsprechend Anlagen 3.1 bis 3.3 der schalltechnischen Untersuchung zu kennzeichnen.
3. Für mögliche Büroräume ist der maßgebliche Außenlärmpegel ≥ 66 dB(A) definiert. Da aufgrund der vorgesehenen Nutzung Büroräume im Plangebiet zulässig sind, ist hier eine weitere farbliche Kennzeichnung entsprechend Anlagen 3.1 bis 3.3 der schalltechnischen Untersuchung zu ergänzen. Die Festsetzungen in Nr. 10 zum Immissionsschutz sind auf die verschiedenen Planzeichen konkret abzustimmen.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter stellt sich die Situation wie folgt dar: Das Gutachten zeigt zusammen mit dem ergänzten Aktenvermerk für alle betroffenen Fassaden die zugehörigen Schallwerte auf, unterscheidet nach Tag- und Nachtwerten und behandelt sogar eine etwaige abweichende Baureihenfolge. Alle diese Ergebnisse sind situationsabhängig im Gutachten dargestellt. Eine fallweise Unterscheidung in der Planzeichnung ist nicht möglich und würde die Planzeichnung außerdem mit Informationen überfrachten, zumal diesbezüglich ausdrücklich auf das Gutachten verwiesen wird, das Bestandteil der Planung ist und bei den Druck- und Digitalfassungen auch fester Bestandteil der Unterlagen wird. Es verbleibt daher bei der Festsetzung von Maßnahmen mit Verweis auf die detaillierte Behandlung im Gutachten.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine zeitlich parallele Errichtung der Wohngebäude nach unserer Einschätzung eher unwahrscheinlich. Die straßennahe Bebauung im WA 2 hat jedoch eine auf den Verkehrslärm abschirmende Wirkung für im Plangebiet weiter westlich gelegene Gebäude. In der schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen einer z.B. fehlenden oder zeitlich nachgelagerten Bebauung des WA 2 nicht untersucht worden. Wir empfehlen daher eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung bei fehlender Bebauung im WA 2.

Alternativ dazu kann auch eine Festsetzung für die Bebauungsreihenfolge (Aufnahme der Wohnnutzung in den Baufeldern WA 1, WA 3 und WA 4 erst nach Fertigstellung der Gebäude im Baufeld WA 2) im Plangebiet aufgenommen werden.

Eine Festsetzung der Bebauungsreihenfolge ist aus Sicht der Gemeinde nicht realistisch umsetzbar, da die Baufelder von verschiedenen Eigentümern bzw. Bauherren bebaut werden. Die Auswirkungen einer zeitlich versetzten Bebauung wurden ergänzend untersucht und sind nur von geringer Bedeutung – siehe übernächster Absatz.

In der Planzeichnung sieht das Zeichen „nicht ausgefüllte schwarze Dreiecke“ nur eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen vor, es gibt jedoch keine zugehörige Festsetzung, die eine Konkretisierung wie z.B. eine Lärmschutzwand definiert. Auch ist

nicht ersichtlich, ob hier aktive Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet festgeschrieben werden sollen.

Es war das planerische Ziel, zwar Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, aber für die Gemeinde generell offenzulassen, welche Form von Lärmschutzmaßnahmen sie vorsieht – z.B. wie im angrenzenden Bestand in Form eines Walles, einer flächensparenderen Lärmschutzwand bzw. kombinierter Lösungen. Daher wurden auch keine detaillierten Festsetzungen zu deren Dimensionierung getroffen, diese ergibt sich aus der dafür erstellten Schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil dieser Bauleitplanung ist. Aktuell wird von der Errichtung einer Wand ausgegangen, so dass deren Positionierung (angrenzend an die mit dem StBA abgestimmte verringerte anbaufreie Zone von 7,5m zur StStr) im Plan nachrichtlich vermerkt wird.

Wir weisen darauf hin, dass entsprechend der Anlagen 7 und 8 der schalltechnischen Untersuchung bei Errichtung einer Lärmschutzwand mit 2,5 m Höhe sich dies auf vom Verkehrslärm betroffene Fassaden der Wohngebäude auswirkt. Auch hinsichtlich einer möglichen Baureihenfolge kann die aktive Lärmschutzmaßnahme Auswirkungen haben. Dies ist in der schalltechnischen Untersuchung nicht geprüft worden und ggf. zu untersuchen. Wir bitten um Klarstellung des entsprechenden Planzeichens mit einer konkretisierenden Festsetzung.

Für das Baufeld WA 2 ist die Firstrichtung nach Planzeichnung und Festsetzung Nr. 3.3 flexibel um 90° schwenkbar definiert. Wir weisen darauf hin, dass eine durchgängige Bebauung im WA 2 mit einer Firstgestaltung in Nord-Süd-Ausrichtung eine abschirmende Wirkung auf im Plangebiet nachgelagerten Gebäude, insbesondere im östlichen Baufeld WA 1, hat. Dieser Effekt kann durch eine fehlende aktive Lärmschutzmaßnahme noch verstärkt werden.

Wenn die straßennahe Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung im WA 2 nicht umgesetzt wird, können im WA 1 weitere Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auftreten. Sollte die flexible Firstausrichtung im WA 2 beibehalten werden, bitten wir die Auswirkungen der Firstausrichtung in West-Ostausrichtung in der schalltechnischen Untersuchung zu untersuchen und ggf. weitere vom Verkehrslärm betroffene Fassaden mit Schutzmaßnahmen darzustellen. Alternativ dazu ist die Firstrichtung im WA 2 nur in Nord-Süd-Richtung festsetzen.

Die Auswirkungen einer zeitlich versetzten Bebauung wurden ergänzend untersucht; daraus ergibt sich folgender zusätzlicher Textvorschlag für Begründung des Bebauungsplanes (IB Kottermair):

Um mögliche Auswirkungen einer schalltechnisch ungünstigen Baureihenfolge (hier: fehlende/verzögerte Riegelbebauung und zeitgleiche fehlende/verzögerte Lärmschutzwand) zu quantifizieren, wurde die schalltechnische Untersuchung ergänzt durch Aktenvermerk 8758.1/2024-FH AV01 vom 17.03.2026.

Dieser zeigt, dass ohne vorgelagerte Bebauung in den Parzellen 10-12 und ohne Lärmschutz entlang der St 2074 an der Ostfassade der Parzelle 13 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 2 dB(A) überschritten werden. Für diesen Fall sollten die Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zur Grundrissorientierung sinngemäß beachtet werden. Darüber hinaus bleibt jegliche Baureihenfolge ohne maßgebliche Auswirkungen auf die Beurteilung der schalltechnischen Situation.

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Seitens des IB Kottermair wurde bzgl. der Baureihenfolge ein Aktenvermerk als Anlage zur StU verfasst; dieser wird zu den Unterlagen aufgenommen und wie darin vorgeschlagen die Begründung um oben genannten Text ergänzt. Außerdem ist die StU fester Bestandteil der Bauleitplanung. Zusätzlich wurde am 20.4.26 mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt, dass die Anbauverbotszone für die Lärmschutzwand auf 7,5 Meter reduziert wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschloss, die Anregungen wie beschrieben abzuwägen und die Planung um den Aktenvermerk zu ergänzen.

03d) Landratsamt DAH – Bodenschutz / Altlasten

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.07.2025:

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

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

Stellungnahme der Gemeinde

Die genannte Stellungnahme wurde seitens der Gemeinde vollinhaltlich behandelt und abgewogen.

Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

03e) Landratsamt DAH – Wasserrecht

Zu Punkt 9.1. schließen wir uns dem Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes München an. „Es sollte im Abschnitt 9.1 nur der erste Absatz bleiben und der Rest, der sich auf Versickerung bezieht, gestrichen werden.“ (Andernfalls wären die getroffenen Aussagen auch in sich widersprüchlich).

Dem wird entsprochen, siehe auch WWA.

Für den Bebauungsplan gibt es ein Entwässerungskonzept vom April 2025. Dieses Konzept findet im Umweltbericht keine Erwähnung.

Nach derzeitiger Kenntnis soll die Entwässerung in den Dorfbach erfolgen. Dabei soll die Rückhaltung im Regenrückhaltebecken des Beckens erfolgen, das im Rahmen der Bauleitplanung Baugebiet 49 Großberghofen Ost errichtet wurde.

Im Rahmen der technischen Gewässeraufsicht durch das Wasserwirtschaftsamt München wurde festgestellt, dass dieses Becken nicht mehr dem genehmigten Plan entspricht.

Es ist ein Nachweis vorzulegen, dass das Volumen des Beckens (nach Wiederherstellung oder Anpassung) für die zusätzliche Einleitung ausreichend dimensioniert

ist. Zudem ist vor Einleitung weiterer Niederschlagsmengen nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes München eine Anpassung des Drosselabflusses erforderlich. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Bis zur Klärung der o.g. Punkte ist die Erschließung des Baugebietes Großberghofen-Siedlung Nr. 76 aus wasserrechtlicher Sicht nicht gesichert.

Die vermessungstechnische Überprüfung der bestehenden Beckenanlage hat gezeigt, dass das notwendige Rückhaltevolumen zur Verfügung steht. Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt eine detaillierte Planung zur Erneuerung der Drosselleinrichtung sowie der Volumennachweis. Unterlagen zur Abstimmung mit dem WWA M hierzu finden sich derzeit in Aufstellung. Für die Niederschlagswassereinleitung wird im Zuge der Erschließungsplanung eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Unter Punkt 6.2 sollte ergänzt werden, dass Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Garagen, Carports etc. auch im Bereich des Korridors für die Spartengrunddienstbarkeit (Kanal) nicht zulässig sind. Ebenso befestigte Terrassen oder massive Einfriedungen sowie tiefwurzelnden Pflanzen sollten ausgeschlossen werden, da der Zugang zum Kanal für Wartungen/ Reparaturen jederzeit möglich sein muss.

Dem wird entsprochen.

Stellungnahme der Gemeinde

...

Beschluss:

Der Gemeinderat beschloss, die Planung wie beschrieben anzupassen.

03f) Landratsamt DAH – Brandschutz

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

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.

Wird zur Kenntnis genommen.

Hilfsfristen:

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

Wird zur Kenntnis genommen.

Löschwasser:

Durch die Gemeinde ist die notwendige 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.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung zwischen Gemeinde, Wasserversorger und Brandschutz abgestimmt. Von einer ausreichenden Versorgung ist auszugehen.

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.

Wird zur Kenntnis genommen, dies liegt in der Verantwortung der Bauherren.

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.

Wird zur Kenntnis genommen, dies liegt in der Verantwortung der Bauherren.

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).

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.

Wird zur Kenntnis genommen, dies liegt in der Verantwortung der Bauherren.

Stellungnahme der Gemeinde

Die nahezu gleichlautende vorherige Stellungnahme wurde seitens der Gemeinde vollinhaltlich behandelt und abgewogen.

Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschloss, die genannten Anforderungen in der Planung zu berücksichtigen bzw. der Bauherren mitzuteilen. Kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Bauleitplanung.

03g) Landratsamt DAH – Erschließungsbeitragsrecht

Zur Bestimmung des Anlagenbegriffs bei einer Abrechnung nach Erschließungsbeitragsrecht wird auf folgendes hingewiesen:

Ob es sich bei einem Straßenzug, der abgerechnet werden soll, um eine oder um mehrere einzelne Erschließungsstraßen handelt, beurteilt sich - ausgehend von einer natürlichen Betrachtungsweise - grundsätzlich nach dem durch die tatsächlichen Verhältnisse geprägten Erscheinungsbild im Zeitpunkt des Entstehens sachlicher Erschließungsbeitragspflichten.

Es kommt dabei auf den Gesamteindruck eines unbefangenen Beobachters bei natürlicher Betrachtungsweise an; die gebotene Ermittlung der tatsächlichen Verhältnisse setzt aber nicht zwingend eine Augenscheineinnahme voraus. Entscheidend ist das äußere Erscheinungsbild, also die Straßenführung, ihre Breite und Länge und Ausstattung.

Für die Frage nach der Ausdehnung einer Erschließungsanlage kommt es nicht auf die Planung „auf dem Papier“ an, sondern darauf, was „in der Natur“ vorhanden ist (natürliche Betrachtungsweise).

Es wird daher empfohlen, dies bei der Ausführung der Straßenerschließung zu bedenken, um bei einer späteren Abrechnung evtl. rechtliche Probleme bei der Ermittlung der einzelnen Erschließungsanlagen zu vermeiden.

Stellungnahme der Gemeinde

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

Beschluss:

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

Grundlage für die Planung der Verkehrsanlagen ist der Bebauungsplan. Im Zuge der Erschließungsplanung werden die technischen Punkte beleuchtet. Zum Thema Beitragsrecht können seitens des Planers keine Empfehlungen ausgesprochen werden.

04) Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 09.07.2025 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.

Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Die nun vorliegenden Unterlagen veranlassen keine abweichende Bewertung.

Unsere Anregungen zur Prüfung einer Rücknahme von Flächen aus dem gültigen Flächennutzungsplan, zur Prüfung der langfristigen Aktivierungsmöglichkeiten der Baulandpotenziale sowie zur planbegleitenden Bauverpflichtung gelten weiterhin.

Ergebnis

Die Planung steht weiterhin den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Gemeinde

Die genannte Stellungnahme wurde seitens der Gemeinde vollinhaltlich behandelt und abgewogen. Über eine Herausnahme von Flächen wird die Gemeinde unabhängig von diesem Verfahren beraten.

Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

05) Staatliches Bauamt Freising

Mit dem Bebauungsplan besteht seitens der Straßenbauverwaltung Einverständnis, solange unsere Stellungnahme vom 14.7.2025 weiterhin ihre Gültigkeit besitzt.

Stellungnahme der Gemeinde

Die genannte Stellungnahme wurde seitens der Gemeinde vollinhaltlich behandelt und abgewogen.

Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

06) Wasserwirtschaftsamt München

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

Niederschlagswasser

Nach unserem Kenntnisstand liegt der im Baugrundgutachten ermittelte Bemessungs-kf-Wert im Bereich des Baugebiets gemäß DWA-A 138-1 außerhalb des zulässigen Bereichs. Eine Versickerung ist nicht möglich. Auch wenn eine Versickerung wünschenswert wäre, soll zur Klarstellung der Situation der Textteil unter 9.1 angepasst werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

Es sollte im Abschnitt 9.1 nur der erste Absatz bleiben und der Rest, der sich auf Versickerung bezieht, gestrichen werden.

Dem wird entsprochen.

Hinweise zum Wasserrecht:

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Nach aktuellen Erkenntnissen können die Dach- und Dichtungsbahnen, welche unterhalb eines Gründaches zur Anwendung kommen, Herbizide wie Mecoprop (MCP- Methylchlorphenoxypropionsäure) als organischen Wurzelschutz zur längeren Haltbarkeit enthalten. Derzeit steht kein standardisiertes Verfahren zur Verfügung, welches die Herbizide sicher aus dem Niederschlagswasser wieder entfernt. Daher sollte bei der Auswahl der Dach- und Dichtungsbahnen auf Materialien mit einer reduzierten stofflichen Belastung zurückgegriffen werden.

Hierzu ist uns der Blaue Engel für Dach- und Dichtungsbahnen (DE-ZU 224) bekannt, oder Produktdatenblätter die das Kriterium einer reduzierten stofflichen Belastung, kein Mecoprop (MCP) und Biozide enthält zu beachten.

Dem wird entsprochen.

Zusammenfassung:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.

Stellungnahme der Gemeinde

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschloss, die Anregungen für Festsetzungen und Hinweise wie beschrieben zu übernehmen.

07) Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnach

Bezüglich der Stellungnahme zum Bebauungsplan möchte wir auf unsere bereits am 30.06.2025 ergangene Stellungnahme verweisen, welche auch jetzt noch inhaltliche Gültigkeit besitzt. Der Erdweger Gemeinderat hat diese in seiner Sitzung am 29.07.2025 behandelt und unsere Ausführungen und Anregungen zur Kenntnis genommen und sofern verfügbar, Information zugesagt. Insoweit gibt es von unserer Seite aus keine neuerlichen Erkenntnisse, welche wir nachrichtlich jetzt hier einbringen könnten. Allerdings möchten wir weiterhin daran erinnern, dass die Information darüber, auf welchen Bauplätzen Doppelhäuser entstehen, nichts an Wichtigkeit für unsere Planungen und letztendlich die Bauausführung, eingebüßt hat um Kosten, welche sich zu einem späteren Zeitpunkt dann gegebenenfalls als unnötig herausstellen, vermieden werden können.

Stellungnahme der Gemeinde

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 alle Doppelhausgrundstücke auch mit zwei Hausanschlüssen versehen werden. Liegen detaillierte Informationen vor, wird dies mit dem Zweckverband angestimmt.

Beschluss:

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

08) Dt. Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger
Straße 2 D-86368 Gersthofen
Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten-
terminen zu verwenden.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen und beim geplanten Spartengespräch berücksichtigt.
Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erforderlich.

09) Tennet GmbH

Die Überprüfung der Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen
der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden
ebenfalls durch die Anfrage nicht berührt. Gegen das Vorhaben bestehen von unse-
rer Seite keine Bedenken.

Stellungnahme der Gemeinde

Wird zur Kenntnis genommen. Kein weiterer Handlungsbedarf, kein Beschluss erfor-
derlich.

Beschluss

03) Landratsamt DAH – allgem

Der Gemeinderat beschloss, den Anregungen wie beschrieben nachzukommen und
die Planung entsprechend anzupassen.

03b) Landratsamt DAH – Naturschutz

Der Gemeinderat beschloss ansonsten, den Anregungen nachzukommen und die
Planunterlagen entsprechend anzupassen.

03e) Landratsamt DAH – Wasserrecht

Der Gemeinderat beschloss, die Planung wie beschrieben anzupassen.

03f) Landratsamt DAH – Brandschutz

Der Gemeinderat beschloss, die genannten Anforderungen in der Planung zu be-
rücksichtigen bzw. der Bauherren mitzuteilen. Kein unmittelbarer Handlungsbedarf
für die Bauleitplanung.

03g) Landratsamt DAH – Erschließungsbeitragsrecht

Der Gemeinderat beschloss, die genannten Anforderungen im Rahmen der Erschlie-
ßungsplanung überprüfen zu lassen und, sofern zutreffend, die Planung entspre-
chend anzupassen.

Grundlage für die Planung der Verkehrsanlagen ist der Bebauungsplan. Im Zuge der
Erschließungsplanung werden die technischen Punkte beleuchtet. Zum Thema Bei-
tragsrecht können seitens des Planers keine Empfehlungen ausgesprochen werden.

06) Wasserwirtschaftsamt München

Der Gemeinderat beschloss, die Anregungen für Festsetzungen und Hinweise wie
beschrieben zu übernehmen.

07) Zweckverband der Wasserversorgungsgruppe Sulzemoos-Arnabach

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

Verfahrensbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Erdweg nimmt vom Verfahren nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung, Kenntnis.

Der Gemeinderat der Gemeinde Erdweg beschloss den vom Büro Tremml erarbeiteten Bebauungsplan „Großberghofen-Siedlung Nr. 76, Südlich der Winterstraße“ in der Fassung vom 21.04.2026 als Satzung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wurde beauftragt den Beschluss des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss), nach § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.

| Anwesend | Ja | Nein |
|----------|-----------|----------|
| 18 | 16 | 0 |

Abstimmungsbemerkung: Die GRM Thomais Mair und Karl Thätter nahmen aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung zu diesem TOP nicht teil.

Für die Richtigkeit des Auszuges

Erdweg, 22.05.2026



Blatt
1. Bürgermeister