

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates

am Dienstag, den 10.02.2026, im Sitzungssaal Hebertshausen

Die Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Die Beschlussfähigkeit ist gegeben und wird festgestellt.

Der Vorsitzende stellt die form- und fristgerechte Ladung fest.

Der Niederschrift vom 20.01.2026 wurde mit 15 : 0 Stimmen zugestimmt.

Beginn der Sitzung: 19:30 Uhr

Anwesend sind:

Erster Bürgermeister

Erster Bürgermeister Richard Reischl	
--------------------------------------	--

Gemeinderäte

Gemeinderat Michael Böswirth	
Gemeinderat Stefan Dubitzky	
Gemeinderätin Elke Fiedel	
Zweiter Bürgermeister Martin Gasteiger	
Gemeinderätin Marianne Klaffki	
Gemeinderat Christian Michal	
Gemeinderat Lukas Pallauf	
Gemeinderat Stefan Ruhsam	
Gemeinderat Andreas Schaller	
Gemeinderat Erich Schneider	
Gemeinderätin Katherine Staub	
Gemeinderätin Simone Stifter	
Gemeinderat Clemens von Trebra-Lindenau	
Dritter Bürgermeister Florian Zigldrum	

Entschuldigt fehlen:

Gemeinderäte

Gemeinderat Johannes Böswirth	Entschuldigt
Gemeinderätin Monika Gasteiger	Entschuldigt
Gemeinderat Stefan Götz	Entschuldigt
Gemeinderat Florian Schösser	Entschuldigt
Gemeinderat Christian Trinkgeld	Entschuldigt
Gemeinderat Johann Vötter	Entschuldigt

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung vom 20.01.2026
- 2 Gemeinde Hebertshausen - Bebauungsplan "Neue Holzschleiferei"
- 3 Gemeinde Hebertshausen - 21. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 4 Baugebiet "Krautgartenstraße, Ärztehaus" - Zustimmung zum Kostenübernahmevertrag
- 5 TenneT Planfeststellungsverfahren
- 6 Informationen und Anfragen

Protokoll:**Öffentlicher Teil****Top 1 Bekanntgabe aus nichtöffentlicher Sitzung vom 20.01.2026****Sachverhalt:****Gewerbeentwicklung Hebertshausen – Krautgartenstraße 36**

Der Gemeinderat nahm von der vorgestellten Verkehrsuntersuchung der Firma Gevas Kenntnis.

Kündigung des bestehenden Vertrages zur Überwachung des ruhenden Verkehrs

Der Gemeinderat stimmte zu, den bestehenden Vertrag mit der ESD zu kündigen.

Grundsatzbeschluss Ersatzbeschaffung Bauwagen „Waldminis“

Der Gemeinderat fasste den Grundsatzbeschluss, den bestehenden Aufenthaltsbauwagen der Waldkindergartengruppe aufgrund seines baulichen Zustands durch einen neuen Bauwagen zu ersetzen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die weiteren Planungsschritte vorzunehmen, die Förderfähigkeit der Gesamtmaßnahme bei der Regierung von Oberbayern sicherzustellen und dem Gemeinderat die konkrete Umsetzung einschließlich Kosten- und Finanzierungsübersicht zur endgültigen Beschlussfassung und Beauftragung der Einzelgewerke vorzulegen.

Top 2 Gemeinde Hebertshausen - Bebauungsplan "Neue Holzschleiferei"**Beschlussvorschlag:**

Der Hinweis, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen.

Seit Jahrzehnten verzeichnet die Gemeinde eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung. Zwischen 1998 und 2018 stieg die Einwohnerzahl um rund 23 % von etwa 4 700 auf 5 800 Einwohner. Aktuelle Zahlen zu 2025 belegen mit ca. 6 100 Einwohnern einen anhaltenden Aufwärtstrend, bei einer tendenziell jüngeren Altersstruktur (Durchschnittsalter 44,3 Jahre) als im Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung ist auf die attraktive Lage im Ballungsraum München, die gute Verkehrsanbindung sowie die hohe Lebensqualität in der Gemeinde zurückzuführen und deutet auf anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hin, insbesondere für Familien, Paare und junge Erwachsene.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Holzschleiferei“ soll der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in Hebertshausen gedeckt werden. Ziel ist die Schaffung eines maßvollen, ortsbildgerechten Quartiers, das allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit bietet, in der Gemeinde Wohnraum zu finden. Die Lage des Plangebiets im Anschluss an bestehende Sied-

lungsstrukturen gewährleistet eine nachhaltige Innenentwicklung und vermeidet eine unnötige Zersiedelung des Außenbereichs.

Die Ausweisung der Siedlungsflächen im Rahmen des Bebauungsplans trägt somit dazu bei, die demografische Entwicklung der Gemeinde zu sichern, sozialen Zusammenhalt zu fördern und gleichzeitig den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu entsprechen.

Diese Aussagen werden in die Begründung mit aufgenommen.

Wie in der Begründung bereits dargelegt, sollen unterschiedliche Wohnformen in diesem innovativen Wohnquartier entstehen. Dazu gehören auch öffentlich geförderte Wohnungen. Auf Grund der derzeit knappen Fördermittel werden im Quartier MU2 nur acht EOF-geförderte Wohnungen festgesetzt. Es liegt aber auch im Interesse der Gemeinde preisreduzierten Wohnungsbau für die einheimische Bevölkerung und zuziehende Bürger in größerem Umfang vorzusehen, sobald wieder mehr Fördermittel zur Verfügung stehen. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes kann dies auch in anderen Quartieren erfolgen. Die Begründung wird diesbezüglich entsprechend ergänzt.

Die Empfehlungen zum Naturschutz und Immissionsschutz die entsprechenden Fachstellen zu beteiligen, wurde berücksichtigt. Die Aussagen dieser Fachbehörden werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu dem Hinweis aus städtebaulicher Sicht die „Alte Holzschleiferei“ zu erhalten, ist festzustellen, dass die Bausubstanz überprüft wurde und im Hinblick auf die unterzubringenden Nutzungen und wegen des schlechten Bauzustandes für nicht geeignet gehalten wurde. Auf Grund von Wortbeiträgen wurde der letzte Satz aus der Sitzungsvorlage zum Thema Abriss der alten Holzschleiferei gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.2 Landratsamt Dachau – Fachbereich Bauordnung

Schreiben vom 04.11.2024

„Die Festsetzungen zur Stellplatzzahl und zum Nachweis der Stellplätze führt in den späteren Baugenehmigungsverfahren vorhersehbar zu folgenden Vollzugsschwierigkeiten:

Festsetzung 7.1:

Gem. dieser Festsetzung soll der Großteil aller erforderlichen Stellplätze in den Gebieten MU 1, MU 2 und MU 6.4 nachgewiesen werden. Nachdem davon auszugehen ist, dass alle Grundstücke parzelliert werden und eine eigene Flurnummer erhalten, wären die erforderlichen Stellplätze der anderen Gebiete per Grunddienstbarkeit zu sichern. Wir empfehlen, dies bereits im Bebauungsplan festzusetzen oder zumindest darauf hinzuweisen.

Festsetzung 7.3.1:

Eine Differenzierung der erforderlichen Stellplatzzahl nach der Art der Finanzierung erscheint städtebaulich nicht plausibel und sollte begründet werden.

Darüber hinaus ist in den folgenden Baugenehmigungsverfahren mit Problemen zu rechnen, da aus den Antragsunterlagen i. d. R. nicht ersichtlich ist, ob die beantragten Wohnungen freifinanziert oder gefördert sind.

Ebenfalls ist ein Hinweis zu geben, wie mit 0,5 Stellplätzen umzugehen ist. Ob z.B. immer auf volle Zahlen aufzurunden ist, oder ob sich z.B. zwei kleine Wohnungen mit jeweils < 45 m² einen Stellplatz teilen.

Festsetzung 7.3.5:

Gem. dieser Festsetzung sind für das gesamte Bebauungspangebiet im Extremfall bis zu 182 Stellplätze erforderlich.

Falls im Zuge des städtebaulichen Entwurfs noch nicht geschehen, sollte dringend überprüft werden, ob diese hohe Anzahl überhaupt nachweisbar ist.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird berücksichtigt, in den Festsetzungen wird die Notwendigkeit von Grunddienstbarkeiten aufgenommen.

Eine Differenzierung der erforderlichen Stellplatzzahl nach der Art der Finanzierung ist sinnvoll, da der Personenkreis für geförderten Wohnungsbau in der Regel weniger Stellplätze benötigt, genauso wie es bereits in der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde für betreutes Wohnen gilt. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.

In den Festsetzungen wird auch geregelt, dass mit dem Bauantrag ein Nachweis, um welche Wohnform es sich handelt, vorgelegt werden muss. Auch eine Regelung zur Berechnung der 0,5 Stellplätze wird aufgenommen.

Auf Grund der Anregung zur Festsetzung 7.3.5 wurde das Planungskonzept dahingehend geändert, dass nunmehr in der Mobilitätsstation 174 Stellplätze und oberirdisch 29 Stellplätze untergebracht werden können. Bei einer maximalen Ausnutzung der Bebauung bleibt dann noch ein Puffer von 18 Stellplätzen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.3 Landratsamt Dachau – Fachbereich Untere Naturschutzbehörde

Schreiben vom 07.11.2024

„An dem Park- und Lagerplatz im Süden des Plangebiets wurde gem. der faunistischen und floristischen Kartierung eine kleine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen, die sich hier auch zu reproduzieren scheint. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist sicherzustellen, dass rechtzeitig vor Umsetzung der Bauleitplanung passende Ersatzquartiere (CEF-Maßnahme) geschaffen und die Tiere dahin umgesiedelt werden. Weitere ggf. erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der uNB und der für Artenschutz zuständigen hNB festzulegen.

Sind Eingriffe in Gehölzbestände nicht zu vermeiden, dürfen diese nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Höhlenbäume sind zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, müssen diese vorher auch auf hier möglicherweise überwinterrnde Fledermäuse hin überprüft werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen wie z.B. die Verwendung strukturierter, für Vögel erkennbarer Gläser.

Im Umweltbericht wird unter 7. aufgeführt: „Die Gestaltung und Entwicklung der Flächen im Sinne der Festlegungen aus Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan werden durch die Untere Naturschutzbehörde / Landratsamt Dachau für die Gemeinde Hebertshausen als Träger der Bauleitplanung überwacht. Dies betrifft insbesondere auch die Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen“. Die uNB steht der Gemeinde gerne beratend zur Seite, Bauüberwachung und Monitoring sind aber nicht unsere Aufgabe.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.4 Landratsamt Dachau – Fachbereich Umweltrecht

Schreiben vom 25.10.2024

„Bodenschutz / Altlasten

Dem Umweltbericht (Teil D - auf Seite 3) zum BP i.d.F. v. 24.09.2024 zufolge ergaben geotechnische Untersuchungen (Büro BLASY + MADER GmbH – Bericht wurde i.Z.m. aktueller Anfrage nicht vorgelegt) einen bis zu 80 cm mächtigen humosen Oberboden, der zum Teil aufgefüllt wurde, worauf Fremdanteile wie Ziegelschutt hinweisen. Unterhalb befindet sich heterogenes Auffüllmaterial verschiedener Zusammensetzung bis 1,2 - 2,3 m unter Gelände.

Demnach werden für die Öffnung des verrohrten Mühlbachs umfangreiche Erdbewegungen nötig, die jedoch ausschließlich die Entfernung von Auffüllungen beinhalten. Auch für die Unterkellerung des Mobilitätshubs wird der Boden großflächig abgegraben. Die anderen geplanten Gebäude werden nicht unterkellert. Hier wird nur der Oberboden abgetragen und für die Gebäudegründung Boden abgetragen bzw. ausgetauscht. Es wird im weiteren Planungsablauf mit weiteren Bodenaustauschmaßnahmen zur Altlastensanierung gerechnet.

Pfad-Boden-Nutzpflanze

Gefährdungseinschätzung:

Im Planungsgebiet werden neben den Wohnnutzungen diverse Gartennutzungen (öffentlich/privat) festgesetzt.

Demnach ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze – hier Nutzungskategorie Nutzgärten – zu berücksichtigen. Relevant sind Hausgarten- und sonstige Gartenflächen, die künftig zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden können. Hier sollte nicht nach reinen Zier- oder Nutzgartenflächen unterschieden werden, da sich dies (erfahrungsgemäß) immer wieder ändern kann. Entscheidend ist der Hauptdurchwurzelungsbereich von 0 - 60 cm unter der späteren Geländeoberkante (GOK). Hier ist der Nachweis über eine unbelastete Oberbodenschicht in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten Horizonten 0 - 30 cm und 30 - 60 cm unter der späteren GOK erforderlich (z.B. Einhaltung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach BBodSchV n.F.).

Kita:

Die festgesetzte Kita-Nutzung stellt keine für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevante Nutzung dar, vorausgesetzt, auf den künftigen Außenbereichsflächen findet eine reine Spielnutzung statt.

Sollte auf dem Kita-Gelände - beispielsweise im Rahmen von Kinderprojekten oder auch versteigt - die Anlage eines Nutzgartens geplant sein, so kann diesem Vorhaben erst zugestimmt werden, wenn der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast bezüglich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) ausgeschlossen werden kann. Dies kann durch eine genaue Lokalisierung und Abgrenzung der Verfüllungen (horizontal und vertikal) in Bezug auf den künftigen Kita-Standort erfolgen. Im Fall eines positiven Befundes (d.h. Auffüllungen auf Kita-Gelände) ist die Einhaltung der einschlägigen Prüf- und Maßnahmenwerte nach der BBodSchV n.F. (vgl. Anlage 2 Tab. 6) in den Horizonten 0-30 cm und 30-60 cm unter der späteren Geländeoberkante (GOK) nachzuweisen.

Weiteres Vorgehen:

Mit den geplanten Umstrukturierungen sind erhebliche Eingriffe in den Boden verbunden. Auch nach Abschluss aller Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten müssen die Prüf- und Maßnahmenwerte gemäß BBodSchV n.F. in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten Horizonten 0-30 cm und 30-60 cm u. GOK eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist zu überlegen, inwieweit die obig im Text genannten Oberbodenbeprobungen und -untersuchungen im IST-Zustand wegen der eventuellen Diskrepanz zwischen der aktuellen und späteren GOK zielführend sind.

Bodenaustausch:

Alternativ kommt ein Bodenaustausch mit unbelastetem Material (Fremdmaterial mit anderem Herkunftsort) bis mindestens 60 cm unter der späteren GOK in Frage. Da es sich hierbei um die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, sind die Vorsorgeanforderungen gemäß §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F. zu berücksichtigen. Demnach sollen bei landwirtschaftlicher oder wie hier gartenbaulicher Folgenutzung im Hinblick auf künftige unvermeidliche Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nicht überschreiten. (vgl. § 7 Abs. 3 i.V.m Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV n.F.).

Sollte ein vollständiger Aushub der (bis dato vermeintlich) schadstoffhaltigen Auffüllungen nicht möglich sein und Restbelastungen in tieferen Bodenschichten verbleiben (> 0,60 m u. späterer GOK), ist bei künftigen Erdarbeiten (z.B. Verlegung Ver- und Entsorgungsleitungen, frostsichere Gründungen, Ausheben tiefer Pflanzgruben) sicherzustellen, dass keine Vermischung mit belastetem Material aus tieferen Bodenschichten stattfinden kann. Demnach können zusätzliche Maßnahmen wie z.B. die Einarbeitung von Geotextil als Grabsperre sinnvoll sein.

Wiedereinbau von Aushubmaterial:

Grundsätzlich ist der Wiedereinbau von Aushubmaterial aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu begrüßen. Umlagerungen am Herkunftsort oder in dessen räumlichem Umfeld zur

Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen und unter der Voraussetzung, dass eine Altlast oder sonstige schädliche Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist, nach § 6 Abs. 3 BBodSchV n.F. möglich. Bei geogen erhöhten Schadstoffgehalten ist eine solche Umlagerung ebenfalls möglich.

Pfad-Boden-Mensch

Um den Wirkungspfad-Boden-Mensch bei Kinderspielflächen, Wohngebieten, Park und Freizeitanlagen sowie Industrie- und Gewerbegrundstücke gerecht zu werden, ist nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz und der Bundes-Bodenschutzverordnung auf altlastenverdächtigen Flächen im Planungsgebiet ein schadstofffreier Oberboden von 0,35 m nachzuweisen oder ggf. herzustellen.

Die Stellungnahme der Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt zum Pfad Boden-Grundwasser erfolgte mit Email vom 23.10.2024 an von Angerer Architekten und Stadtplaner direkt.

Bodenschutzrechtlicher Hinweis:

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan sollen Flächen, die für bauliche Nutzungen vorgesehene sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Wasserrecht

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird (richtigerweise) vermerkt, dass die Freilegung des Mühlbachs im wasserrechtlichen Verfahren geprüft wird und daher nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens ist.

Unabhängig ist in der Planzeichnung bereit ein Verlauf des neuen Mühlbachgerinnes festgesetzt. Diese Darstellung kann im Bebauungsplan nur als „Vorschlag“ gewertet werden.

Für das geplante wasserrechtliche Verfahren sind aufgrund des komplexen Sachverhalts noch umfangreiche Ermittlungen und Absprachen erforderlich. Zum heutigen Stand liegt dem Landratsamt Dachau noch kein Wasserrechtsantrag vor.

Vor Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens sollten daher vorrangig das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden.

Einzelne Punkte des Bebauungsplans

Punkt 13 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll über Mulden erfolgen. Es wird angegeben, dass eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ausnahmsweise zulässig ist.

Im Umweltbericht (Teil D) wird auf Seite 4 bei „Schutzgut Wasser“ angegeben, dass sich bei stärkeren Regenfällen hoch anstehendes Grundwasser und schlecht abfließendes Oberflächenwasser zeigt.

In der Planzeichnung sind keine Vorschläge für Flächen von Mulden vorhanden. Fast das gesamte Areal ist mit Baukörpern und Verkehrsflächen überplant. In den restlichen Flächen sind überwiegend Spielplätze und Baumpflanzungen vorgesehen.

Damit wären faktisch keine Flächen für Mulden gegeben. Eine Versickerung über Rigolen ist bei hohen Grundwasserständen nur sehr eingeschränkt möglich. Sickerschächte mit direktem Eintrag in das Grundwasser sind i.d.R. unzulässig.

Im Umweltbericht wird zudem angegeben, dass Dachbegrünungen erfolgen sollen. Dies wird unter Punkt 5 des Textteils für Flachdächer mit einer Neigung von weniger als 6 Grad

festgesetzt.

In der Planzeichnung sind aber nur marginale Flächen für Flachdächer ersichtlich.

Ob eine gleichzeitige Nutzung von begrünem Flachdach und aufgeständerter Solaranlage (Punkt 17.3.) möglich ist, sollte geprüft werden.

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist daher mit dem Wasserwirtschaftsamt München abzustimmen.

Ein Baugrundgutachten liegt dem Landratsamt Dachau - Wasserrecht - nicht vor. Diese Gutachten sind zumindest dem Wasserwirtschaftsamt München vorzulegen.

Ergänzend verweisen wir auf die Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.10.2024 an die von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR und des AELF vom 23.10.2024.

Für etwaige Rückfragen stehen die Fachbehörden und das Landratsamt zur Verfügung und bitten um Übermittlung des hieraus resultierenden Verwaltungsaktes.“

Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten an Landratsamt (wurde voll umfänglich in die Stellungnahme des Landratsamtes übernommen!)

Schreiben vom 23.10.2024

„Bezugnehmend auf Ihre E-Mail-Anfrage vom 15.10.2024 nimmt die Abteilung Gartenbau des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Holzschleiferei“ und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hebertshausen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten wie folgt Stellung:

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Hebertshausen hat am 24.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BP) „Neue Holzschleiferei“ und 21. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) jeweils i.d.F. vom 24.09.2024 im Parallelverfahren beschlossen.

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt auf der Fläche der „Alten Holzschleiferei“ ein neues urbanes Mischgebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 828, 828/1, 828/2, 828/3, 828/4, 836/3, 838, 839, 840/1, 842 und 842/42 jeweils der Gemarkung Hebertshausen. Die Gebäude der „Alten Holzschleiferei“ werden demnach rückgebaut. An gleicher Stelle wird ein neues multifunktionales Gebäude errichtet. Der derzeit verrohrte Mühlbach wird geöffnet und renaturiert.

Im Umgriff der „Neuen Holzschleiferei“ und dem Mühlbach entstehen Wohn- und Gewerbebauten, eine Kindertagesstätte (Kita) sowie ein Mobilitätshub.

Dem Umweltbericht (Teil D - auf Seite 3) zum BP i.d.F. v. 24.09.2024 zufolge ergaben geotechnische Untersuchungen (Büro BLASY + MADER GmbH – Bericht wurde i.Z.m. mit aktueller Anfrage nicht vorgelegt) bis zu 80 cm mächtigen humosen Oberboden, der zum Teil aufgefüllt wurde, worauf Fremddanteile wie Ziegelschutt hinweisen. Unterhalb befindet sich heterogenes Auffüllmaterial verschiedener Zusammensetzung bis 1,2 - 2,3 m unter Gelände.

Demnach werden für die Öffnung des verrohrten Mühlbachs umfangreiche Erdbewegungen nötig, die jedoch ausschließlich die Entfernung von Auffüllungen beinhalten. Auch für die Unterkellerung des Mobilitätshubs wird der Boden großflächig abgegraben. Die anderen geplanten Gebäude werden nicht unterkellert. Hier wird nur der Oberboden abgetragen und für die Ge-

bäudegründung Boden abgetragen bzw. ausgetauscht. Es wird im weiteren Planungsablauf mit weiteren Bodenaustauschmaßnahmen zur Altlastensanierung gerechnet.

Gefährdungseinschätzung:

Im Planungsgebiet werden neben den Wohnnutzungen diverse Gartennutzungen (öffentlich/privat) festgesetzt. Demnach ist der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze – hier Nutzungskategorie Nutzgärten – zu berücksichtigen. Relevant sind Hausgarten- und sonstige Gartenflächen, die künftig zum Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden können. Hier sollte nicht nach reinen Zier- oder Nutzgartenflächen unterschieden werden, da sich dies (erfahrungsgemäß) immer wieder ändern kann. Entscheidend ist der Hauptdurchwurzelungsbereich von 0-60 cm unter der späteren Geländeoberkante (GOK). Hier ist der Nachweis über eine unbelastete Oberbodenschicht in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten Horizonten 0-30 cm und 30-60 cm unter der späteren GOK erforderlich (z.B. Einhaltung der Prüf- und Maßnahmenwerte nach BBodSchV n.F.).

Kita:

Die festgesetzte Kita-Nutzung stellt keine für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevante Nutzung dar, vorausgesetzt, auf den künftigen Außenbereichsflächen findet eine reine Spielnutzung statt.

Sollte auf dem Kita-Gelände - beispielsweise im Rahmen von Kinderprojekten oder auch versteigt - die Anlage eines Nutzgartens geplant sein, so kann diesem Vorhaben erst zugestimmt werden, wenn der Anfangsverdacht einer schädlichen Bodenveränderung bzw. Altlast bezüglich des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) ausgeschlossen werden kann. Dies kann durch eine genaue Lokalisierung und Abgrenzung der Verfüllungen (horizontal und vertikal) in Bezug auf den künftigen Kita-Standort erfolgen. Im Fall eines positiven Befundes (d.h. Auffüllungen auf Kita-Gelände) ist die Einhaltung der einschlägigen Prüf- und Maßnahmenwerte nach der BBodSchV n.F. (vgl. Anlage 2 Tab. 6) in den Horizonten 0-30 cm und 30-60 cm unter der späteren Geländeoberkante (GOK) nachzuweisen.

Weiteres Vorgehen:

Mit den geplanten Umstrukturierungen sind erhebliche Eingriffe in den Boden verbunden. Auch nach Abschluss aller Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten müssen die Prüf- und Maßnahmenwerte gemäß BBodSchV n.F. in den für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) relevanten Horizonten 0 - 30 cm und 30 - 60 cm u. GOK eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist zu überlegen, inwieweit die obig im Text genannten Oberbodenbeprobungen und -untersuchungen im IST-Zustand wegen der eventuellen Diskrepanz zwischen der aktuellen und späteren GOK zielführend sind.

Bodenaustausch:

Alternativ kommt ein Bodenaustausch mit unbelastetem Material (Fremdmaterial mit anderem Herkunftsort) bis mindestens 60 cm unter der späteren GOK in Frage. Da es sich hierbei um die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht handelt, sind die Vorsorgeanforderungen gemäß §§ 6 bis 8 BBodSchV n.F. zu berücksichtigen. Demnach sollen bei landwirtschaftlicher oder wie hier gartenbaulicher Folgenutzung im Hinblick auf künftige unvermeidliche Schadstoffeinträge durch Bewirtschaftungsmaßnahmen oder atmosphärische Schadstoffeinträge die Schadstoffgehalte in der entstandenen durchwurzelbaren Bodenschicht 70 Prozent der Vorsorgewerte nicht überschreiten. (vgl. § 7 Abs. 3 i.V.m Anlage 1 Tab. 1 und 2 BBodSchV n.F.).

Sollte ein vollständiger Aushub der (bis dato vermeintlich) schadstoffhaltigen Auffüllungen nicht möglich sein und Restbelastungen in tieferen Bodenschichten verbleiben (> 0,60 m u. späterer GOK), ist bei künftigen Erdarbeiten (z.B. Verlegung Ver- und Entsorgungsleitungen, frostsichere Gründungen, Ausheben tiefer Pflanzgruben) sicherzustellen, dass keine Vermischung mit be-

lastetem Material aus tieferen Bodenschichten stattfinden kann. Demnach können zusätzliche Maßnahmen wie z.B. die Einarbeitung von Geotextil als Grabsperre sinnvoll sein.

Wiedereinbau von Aushubmaterial:

Grundsätzlich ist der Wiedereinbau von Aushubmaterial aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen zu begrüßen. Umlagerungen am Herkunftsort oder in dessen räumlichem Umfeld zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind unter vergleichbaren Bodenverhältnissen sowie geologischen und hydrogeologischen Bedingungen und unter der Voraussetzung, dass eine Altlast oder sonstige schädliche Bodenveränderung aufgrund von Schadstoffgehalten auszuschließen ist, nach § 6 Abs. 3 BBodSchV n.F. möglich. Bei geogen erhöhten Schadstoffgehalten ist eine solche Umlagerung ebenfalls möglich.

Für etwaige Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung und bitte um Übermittlung des hieraus resultierenden Verwaltungsaktes (silke.borzym@aelf-au.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlungen zum Bodenschutz und Altlasten werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Auf die Auflagen in den entsprechenden Fachgutachten wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan hingewiesen. Bei der Realisierung des Baugebietes werden alle Forderungen des Landratsamtes Dachau - Fachbereich Umwelt berücksichtigt.

Zum Punkt Wasserrecht ist festzustellen, dass die Gemeinde zwischenzeitlich ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt hat, das mit Bescheid vom 15.12. 25 genehmigt wurde. Alle Auflagen aus diesem Bescheid werden im Rahmen der Realisierung des Baugebietes berücksichtigt.

Zum Thema Niederschlagswasserbeseitigung hat die Gemeinde zwischenzeitlich ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept von der Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH erstellen lassen. Die Aussagen dieses Konzeptes werden im Bebauungsplan und in den Festsetzungen bzw. Hinweisen aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.5 Landratsamt Dachau – Fachbereich Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 17.10.2024

Verkehrslärm

Die nach Festsetzung Nr. 7.3.2 erforderlichen Stellplätze sind im Baufeld MU 1 nachzuweisen. Wir geben zu bedenken, dass auch in diesem Baufeld grundsätzlich eine urbane Bebauung nach § 6a BauNVO, also auch Wohnnutzung, zulässig wäre.

Wir empfehlen daher, für eine mögliche Wohnnutzung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse auch das Baufeld MU 1 in die Festsetzung Nr. 14.1 einzubeziehen.

Zur Beurteilung der von der Freisinger Straße und der Torstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 223157/2 vom 23.07.2024) vorgelegt. Danach werden in den Baufeldern MU 2, MU 6.4 und MU 1 an der straßenzugewandten Nordwestfassade Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts prognostiziert worden. Da die Lärmsanierungswerte von 70 dB(A)

tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden, wurden daher in der Festsetzung 14.1 Schallschutzmaßnahmen für die Nordwestfassade festgesetzt.

An Teilen der Nordost- und Südwestfassaden der o.g. Baufelder wurden weiterhin Beurteilungspegel bis 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts berechnet. Die in der DIN 18005 für urbane Gebiete festgelegten Orientierungswerte zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden überschritten.

Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts, die bei Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege bei Überschreitung ein gewichtiges Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. ungesunder Wohnverhältnisse darstellen (siehe Rechtsprechung des BVerwG Az. 4 C 40/87 und 4 A 18/04), werden an einigen Fassaden der o.g. Baufelder überschritten.

Aus fachlicher Sicht sind daher bei Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Grenzwerte der 16. BImSchV, insbesondere zur Nachtzeit, Lärmschutzmaßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festzusetzen.

Nach der vorliegenden Planung ist derzeit nur ein Hinweis zum Immissionsschutz bei Beurteilungspegeln > 49 dB(A) nachts enthalten. Da Hinweise nicht rechtsverbindlich sind, ist der Lärmschutz aus fachlicher Sicht nicht an allen Fassaden im Plangebiet ausreichend berücksichtigt. Wir bitten daher, den unter Nr. 2 Immissionsschutz, zweiter Spiegelstrich aufgenommenen Hinweis als Festsetzung unter Nr. 14 Immissionsschutz aufzunehmen.

Allgemein weisen wir darauf hin, dass nach DIN 18005 Beiblatt 1 bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Daher empfehlen wir, die Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den betreffenden Fassaden im Plangebiet mit Überschreitung von 45 dB(A) nachts mit einer kontrollierten, schallgedämmten Belüftung auszustatten und einen entsprechenden Hinweis dazu aufzunehmen.

Gewerbelärm

Aufgrund der Überplanung als urbanes Gebiet sind neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Nutzungen zulässig. Zur Vermeidung von Lärmkonflikten ist eine detaillierte Prüfung der von den geplanten Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmemissionen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Aus diesem Grund sollten Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO ausgeschlossen werden.

Wir bitten daher aus fachlicher Sicht dringend, eine Festsetzung zum Ausschluss von Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO aufzunehmen. In den Hinweisen kann zusätzlich auf die ggf. erforderliche Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens für gewerbliche Nutzungen hingewiesen werden.

Wir verweisen auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB sowie auf §§ 22, 50 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm und der 16. BImSchV.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen zum Verkehrslärm werden zur Kenntnis genommen. Das Baufeld MU1 wird dahingehend geändert, dass hier nur noch ein Parkhaus mit dazugehörigen Nutzungen möglich ist. Damit ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Der Anregung den unter Nr. 2 Immissionsschutz, zweiter Spiegelstrich, aufgenommene Hinweis als Festsetzung aufzunehmen wird gefolgt. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt mit den Empfehlungen zur Gestaltung von Fenstern zur Belüftung von Schlaf und Kinderzimmern.

Die Anregung zum Gewerbelärm wird aufgenommen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Freistellungsverfahren nach Artikel 58 BayBO im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.6 Landratsamt Dachau – Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft Schreiben vom 25.10.2024

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 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28-30 Tonnen, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

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 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-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.

1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen.

Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 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.

Wendekreise/Wendeschleifen

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

- ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;*
- mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;*
- an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).*
- Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.*

2. Sonstige Hinweise

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

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

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

Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.

Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.

Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.

Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.

Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.

Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.“

Beschlussvorschlag:

Die ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein entsprechendes Müllkonzept, das mit der kommunalen Abfallwirtschaft abgestimmt wurde, dargestellt. Die hier angegebenen Müllsammelplätze werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.7 Landratsamt Dachau – Fachbereich Brandschutzdienststelle

Schreiben vom 28.10.2024

„Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

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

Allgemeines:

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

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

Feuerwehr:

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Hebertshausen.

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 Hebertshausen durch die o.g. Einheiten in der Regel eingehalten.

Löschwasser:

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

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

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

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

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 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen.

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

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

Tragbare Leitern:

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

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

werden. Dies entspricht i.d.R. einem dreigeschossigen Gebäude (E + 2; Oberkante Fußboden 7,00 m + max. 1,00 m Brüstungshöhe).

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

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

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

Bei Wohngebäuden je Nutzungseinheit 3 - 4 Personen

Grundsätzlich selbständig handelnde und sich bewegende Menschen, Zeitanatz ca. 3 min pro Person

Bei mehr als 10 Personen, die über Leitern der Feuerwehr zu retten sind, ist im Allgemeinen nicht mehr von einer Rettung im Sinne einer körperlichen Unversehrtheit auszugehen (Zeitbedarf ca. 30 min zuzüglich der Hilfsfrist von 10 min).

Handelt es sich bei den zu rettenden Personen um Kinder, ältere Personen, vergleichbare Personengruppen mit eingeschränkter Mobilität und Selbstrettungsfähigkeit, vergrößert sich der Zeitanatz bzw. reduziert sich die Anzahl der über die Leitern der Feuerwehr zu rettenden Personen entsprechend.

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde bereits mit der Brandschutzstelle abgestimmt. Das Konzept für die Anfahrbarkeit der Feuerwehr wird in der Begründung dargestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.8 Staatliches Bauamt Freising

Schreiben vom 06.11.2024

„Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen Seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die genannten Punkte beachtet werden.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Bereich der St2339 Abschnitt 220 Station 1,580 – 1,641. Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebiets ist mit einer Zu-

nahme des Verkehrs, vor allem am Knotenpunkt (Torstraße) zu rechnen. Daher ist die Kreuzung baulich zu optimieren, um einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit entgegenzuwirken.

Im Rahmen des durchgeführten Verkehrsgutachten des Büros Gevas Humberg & Partner wurde der genannte Knotenpunkt als signalisierter dreiarmer Knotenpunkt und als unsignalisierter, verkehrszeichengeregelter Knotenpunkt berechnet. Auch wenn sich aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen (für die (Teil-) Signalisierte Variante) kein Bedarf bzgl. baulichen Maßnahmen für Linksabbieger aus der Hauptrichtung ableitet, würde diese Maßnahme bei einer zukünftig ggf. erfolgenden Vollsignalisierung des Knotenpunktes deutliche Vorteile im Hinblick auf mögliche Signalprogramme mit sich bringen. Zudem nehmen die KFZ -Verkehrsmengen auf dem Linksabbieger sowie auch in der Hauptrichtung bis zum Prognose-Planfall 2035 immer weiter zu.

Unter Berücksichtigung dieser Belange wurde zwischen dem Ingenieurbüro und der Straßenbauverwaltung die Realisierung eines vollwertigen Linksabbiegestreifens in der östlichen Freisinger Straße abgestimmt.

Zusätzlich fordern wir im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Bereich und nach Auswertung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung den Knotenpunkt so auszubauen, dass bei Bedarf eine Installation einer Lichtsignalanlage (Vollsignalisierung des Knotenpunktes) zeitnah umgesetzt werden kann (Verlegung von Leerrohren etc).

Mit der geplanten Aufstellfläche für Linksabbieger am Knotenpunkt Freisinger Straße / von-Mandl-Straße / Freisinger Straße besteht seitens des Staatlichen Bauamts Freising Einverständnis.

Beim Zufahrtsbereich von der St2339 in das Planungsvorhaben ergibt sich nach Auswertung des Gutachtens an diesem Knotenpunkt ein Spitzenwert von 27 Linksabbiegern, wodurch sich der Knotenpunkt grundsätzlich im Einsatzbereich von Aufstellbereichen für Linksabbieger in der Hauptrichtung befindet. Allerdings wird der Spitzenwert nur unter der Voraussetzung von Veranstaltungen erreicht. Unter normalen Bedingungen liegt die Anzahl der Linksabbieger bei unter 20 Fahrzeugen, was unterhalb des Schwellenwertes für die Notwendigkeit von Aufstellflächen liegt. In Anbetracht dieser Information sehen wir von einer Installation eines Linksabbiegerstreifens bzw. Haltefläche an diesem Knotenpunkt ab.

Querungshilfe/barrierefreier Ausbau Bushaltestellen

Im Bereich des Knotenpunktes von-Mandl-Straße/Freisinger Straße besteht mit der Anordnung der Querungshilfe und dem barrierefreien Ausbau der beidseitigen Bushaltestellen, seitens des Staatlichen Bauamts grundsätzlich Einverständnis.

Die weitere Planung ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Über den Ausbau des oben genannten Knotenpunktes, der Querungshilfe und dem barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen hat die Gemeinde Hebertshausen vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten, sowie die Kostentragung zu regeln sind.

Parkplätze

Mit der Anordnung der Längsparkplätzen an der nördlichen Seite des Planungsgebietes besteht seitens des Staatlichen Bauamt Freising Einverständnis. Allerdings soll weiterhin geprüft werden, ob eine Verlegung abseits der St2339 durchgeführt werden kann.

Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

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.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

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

Beschlussvorschlag:

Die ausführlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Baugebietes berücksichtigt. Die Umgestaltung des Kreuzungspunktes erfolgt in enger Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt. Der Vorschlag für den Text zu den Sichtflächen wird unter den Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.9 Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 23.10.2024

„Oberirdische Gewässer

Die Freilegung des Mühlbachs ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren festzulegen. Die Einzeichnungen im BP können daher nur als Vorschlag gewertet werden.

Altlasten und Bodenschutz - Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im beplanten Gebiet liegen Altlasten vor. Laut den Bodenuntersuchungen von Mai 2024 handelt es sich dabei um Auffüllungen mit Ziegelbruch, Asphaltbruch und Bauschutt. Untersuchung auf Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Zink, PAK und MKW ergaben Stufe-1 sowie auch Stufe-2-Wert-Überschreitungen nach LfU-Merkblatt 3.8/1.

Für die Entwicklung des Gebiets ist ein Sanierungskonzept zu erstellen. Im Konzept muss die Begleitung der baulichen Maßnahmen dargelegt werden, um eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu verhindern. Das Konzept soll ebenfalls das Szenario abdecken, wie weiter vorgegangen wird, sollte es zu Gefährdungen aufgrund durchzuführender Erdarbeiten kommen (Wenn-Dann-Prinzip). Hierbei ist insbesondere die Thematik Abstromsicherung aufzugreifen.

Der Beschluss des BP kann unseres Erachtens erst erfolgen, wenn das notwendige Konzept abgestimmt vorliegt. Das Konzept dient auch der (finanziellen) Planungssicherheit der Gemeinde.

Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Der BP sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend über den Oberboden in Mulden zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bisher nicht im Bebauungsplan erkennbar. Eine Versickerung (Versickerungsfläche und Versickerungstrichter) darf nicht über Altlasten erfolgen. Diese Flächen sind auch bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu betrachten.

Im Planungsgebiet sind hohe Grundwasserstände bekannt. Wir sehen die technische Machbarkeit (Mindestabstand zum mittleren Grundwasser) von unterirdischen Versickerungsanlagen daher kritisch. Unterirdische Versickerungsanlagen passen auch fachlich nicht in das angestrebte Konzept einer wassersensiblen Siedlung. In diesem Zusammenhang weisen wir auf die Broschüre „Multifunktionale Versickerungsmulden im Siedlungsraum“ (unter https://www.lfu.bayern.de/publikationen/get_pdf.htm?art_nr=lfu_was_00356 abrufbar) hin.

Vorschlag für Festsetzungen:

Streichung des letzten Satzes unter Punkt 13 stattdessen:

„Eine Versickerung von Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsanlagen, insbesondere über Rigolen, Sickerrohre oder Schächte ist nur zulässig, wenn nachweislich eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und nur in begründeten Fällen, wenn zwingende Gründe vorliegen, die eine andere Versickerung - bevorzugt über Oberboden - ausschließen.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Standorte der geplanten Versickerungsmulden sind einzuzeichnen bzw. in einem gesondertem Plan (Entwässerungsplan) darzustellen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein Konzept mit konkretem Flächenbedarf zu erstellen. Welche Flächen für eine Versickerung überhaupt geeignet sind, hängt von der Altlastensituation ab. Eine Versickerung darf nicht über Altlasten erfolgen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollte parallel zur Erstellung des Sanierungskonzepts das Niederschlagswasserskonzept erstellt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen zu erstellen:

Sanierungskonzept

Erschließungskonzeption Niederschlagswasserentsorgung“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geforderten Konzepte zur Sanierung der Altlasten und zur Niederschlagswasserentsorgung werden derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan, in den Festsetzungen und Hinweisen sowie in der Begründung soweit erforderlich aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.10 Energienetze Bayern GmbH & Co KG

Schreiben vom 06.11.2024

„Im genannten Bereich befinden sich Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Ein Übersichtsplan der Erdgasversorgung liegt bei.

Aktuell sind von unserer Seite keine Baumaßnahmen in Planung.

Sollte Interesse an einer Versorgung mit Erdgas für die Bauvorhaben bestehen, so steht Ihnen Herr Josef Niklas, Mitarbeiter Netzvertrieb/ Planung und Bau unter 08141 - 50 22 14 oder josef.niklas@energienetze-bayern.de zur Verfügung.

Wir bitten um Beachtung:

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.

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

Wir weisen auf die allgemeine Spartenauskunftspflicht vor allen Tiefbauarbeiten hin.

Sollten Sie Fragen haben, stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern

Schreiben vom 11.11.2024

„Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass der Verordnungsgeber mit der Einführung der neuen Gebietstypologie Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6 a BauNVO auf die Probleme innerörtlicher Gemengelagen reagiert und gezielt eine urbane Nutzungsmischung fördern will.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Hemmnisse oder Einwände bezüglich den Ausweisungen im Bebauungsplan "Neue Holzschleiferei" sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erkennen.

Somit sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

B. Anregungen aus der Öffentlichkeit

1. Bürger 1 – Herr Schaller

Schreiben vom 27.10.2024

„Hiermit gebe ich folgenden Verbesserungsvorschlag zum Bebauungsplan „Neue Holzschleiferei“ ab.

In dem mir vorliegenden Entwurf vom 24.09.2024 wurde eine direkte Fuß- und Radewegverbindung von der derzeit bestehenden angrenzenden Bebauung über die Medicusstraße nicht berücksichtigt.

Für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Medicusstraße, des Lerchenweges, der Pütrichstraße, des Ludwig-Thoma-Rings, der Bürgermeister-Bartel-Straße und der Sonnenstraße ist das neue Baugebiet nur über die Staatsstraße 2339 zu erreichen.

Deutenhofen „Nord Ost“ und Deutenhofen „Süd West“ werden in der derzeitigen Planung über bepflanzte Grünflächen, Zäune und ggf. Mauern voneinander getrennt. Niemand kann die Absicht haben einen solchen „Grenzstreifen“ zu errichten.

Durch die Öffnung des Mühlbaches in der gesamten Länge wird die Benutzung eines derzeit vorhandenen Trampelpfades über den verrohrten Bach in das überplante Gebiet unterbunden. Auch die aktuelle Passage, von der am Mühlbach entlang verlaufenden Medicusstraße über eine derzeit vorhandene Baulücke ist in dem aktuellen Entwurf nicht mehr berücksichtigt. Die oben genannten Trampelpfade zeigen aber die frequentierte Nutzung der Anwohner, Radfahrer und Spaziergänger im aktuell vorhandenen Siedlungsgebiet.

Es gibt zahlreiche negative Beispiele im Bereich der Städteplanung, wo sich Anwohner am Ende ihre eigenen - in der Regel verkürzte oder verkehrssichere - Wege über Wiesen oder sonstige Grünflächen erschließen, welche von den Planern nicht vorausschauend berücksichtigt wurden. Dies ist aber nur möglich, wenn es keine wegabschneidenden Elemente wie Zäune, Gewässer, nicht überwindbare Höhenunterschiede, etc. gibt.

Ich bin überzeugt davon, dass sich die Bürger auch in Zukunft einen Trampelpfad in den „Westen“ erschließen werden, sofern nur die geringste Möglichkeit dazu gegeben ist und das neue Baugebiet nicht „hermetisch“ gegen die nordöstlich vorhandene Bebauung abgeschottet wird. Das würde bedeuten, dass Stauden und Sträucher in den geplanten Grünflächen niedergetreten würden, um sich eigenmächtig eine Verbindung zu schaffen. Das kann nicht im Interesse der Gemeinde liegen.

Ich bitte Sie und die Planer deshalb einem oder mehreren Trampelpfaden vorzukommen, indem Sie einen geeigneten Weg einplanen. Dies erhöht auch die Verkehrssicherheit für die Bürger, insbesondere für Kinder, zur vorhandenen Fußgängerampel an der Torstraße.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die gewünschte Wegebeziehung von Westen über den Mühlbach nach Süden wird im weiteren Verfahren eingeplant und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Neue Holzschleiferei“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung, in der die heute gefassten Beschlussergebnisse eingearbeitet sind, wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2. Der vorgenannte Entwurf mit Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

Top 3 Gemeinde Hebertshausen - 21. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen.

Seit Jahrzehnten verzeichnet die Gemeinde eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung. Zwischen 1998 und 2018 stieg die Einwohnerzahl um rund 23 % von etwa 4 700 auf 5 800

Einwohner. Aktuelle Zahlen zu 2025 belegen mit ca. 6 100 Einwohnern einen anhaltenden Aufwärtstrend, bei einer tendenziell jüngeren Altersstruktur (Durchschnittsalter 44,3 Jahre) als im Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung ist auf die attraktive Lage im Ballungsraum München, die gute Verkehrsanbindung sowie die hohe Lebensqualität in der Gemeinde zurückzuführen und deutet auf anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hin, insbesondere für Familien, Paare und junge Erwachsene.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Holzschleiferei“ soll der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in Hebertshausen gedeckt werden. Ziel ist die Schaffung eines maßvollen, ortsbildgerechten Quartiers, das allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit bietet, in der Gemeinde Wohnraum zu finden. Die Lage des Plangebiets im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gewährleistet eine nachhaltige Innenentwicklung und vermeidet eine unnötige Zersiedelung des Außenbereichs.

Die Ausweisung der Siedlungsflächen im Rahmen der 21. Änderung des Flächennutzungsplans trägt somit dazu bei, die demografische Entwicklung der Gemeinde zu sichern, sozialen Zusammenhalt zu fördern und gleichzeitig den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu entsprechen.

Diese Aussagen werden in die Begründung mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.2 Landratsamt Dachau – Fachbereich Rechtliche Belange

Schreiben vom 04.11.2024

„Umweltbericht:

Wenn Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren erstellt bzw. geändert werden, empfiehlt es sich daher, zwei getrennte Umweltberichte zu erstellen, da die unterschiedliche Zielrichtung der beiden Planungsebenen auch zu unterschiedlichen Gewichtungen im Umweltbericht führt. Auf Inhalte, die im Umweltbericht auf der Flächennutzungsplanebene bereits ausführlich dargestellt werden konnten, muss – im Sinne der so genannten Abschichtung – auf Bebauungsplanebene nur noch zusammenfassend eingegangen werden. (siehe „Der Umweltbericht in der Praxis der BStMB“).

Es wird darum gebeten, im nächsten Auslegungsschritt einen Umweltbericht zur 21. FNP-Änderung vorzulegen.

In der Begründung sollte die Entwicklung des Gebiets näher erläutert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde auch ein Umweltbericht erstellt. Dieser wird im nächsten Verfahrensschritt mit ausgelegt. In der Begründung wird die Entwicklung des Gebietes näher erläutert.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.6 Staatliches Bauamt Freising

Schreiben vom 06.11.2024

„Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen Seitens des Staatlichen Bauamtes Freising keine Einwände, wenn die genannten Punkte beachtet werden.

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet befindet sich im Bereich der St2339 Abschnitt 220 Station 1,580 – 1,641. Durch die Ausweisung des Bebauungsplangebiets ist mit einer Zunahme des Verkehrs, vor allem am Knotenpunkt (Torstraße) zu rechnen. Daher ist die Kreuzung baulich zu optimieren, um einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit entgegenzuwirken.

Im Rahmen des durchgeführten Verkehrsgutachten des Büros Gevas Hum-berg & Partner wurde der genannte Knotenpunkt als signalisierter dreiarmiger Knotenpunkt und als unsignalisierter, verkehrszeichengeregelter Knotenpunkt berechnet. Auch wenn sich aus den Leistungsfähigkeitsberechnungen (für die (Teil-) Signalisierte Variante) kein Bedarf bzgl. baulichen Maßnahmen für Linksabbieger aus der Hauptrichtung ableitet, würde diese Maßnahme bei einer zukünftig ggf. erfolgenden Vollsignalisierung des Knotenpunktes deutliche Vorteile im Hinblick auf mögliche Signalprogramme mit sich bringen. Zudem nehmen die KFZ -Verkehrsmengen auf dem Linksabbieger sowie auch in der Hauptrichtung bis zum Prognose-Planfall 2035immer weiter zu.

Unter Berücksichtigung dieser Belange wurde zwischen dem Ingenieurbüro und der Straßenbauverwaltung die Realisierung eines vollwertigen Linksabbiegestreifens in der östlichen Freisinger Straße abgestimmt.

Zusätzlich fordern wir im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes in diesem Bereich und nach Auswertung der Leistungsfähigkeitsuntersuchung den Knotenpunkt so auszubauen, dass bei Bedarf eine Installation einer Lichtsignalanlage (Vollsignalisierung des Knotenpunktes) zeitnah umgesetzt werden kann (Verlegung von Leerrohren etc).

Mit der geplanten Aufstellfläche für Linksabbieger am Knotenpunkt Freisinger Straße / von Mandl-Straße-Freisinger Straße besteht seitens des Staatlichen Bauamts Freising Einverständnis.

Beim Zufahrtsbereich von der St2339 in das Planungsvorhaben ergibt sich nach Auswertung des Gutachtens an diesem Knotenpunkt ein Spitzenwert von 27 Linksabbiegern, wodurch sich der Knotenpunkt grundsätzlich im Einsatzbereich von Aufstellbereichen für Linksabbieger in der Hauptrichtung befindet. Allerdings wird der Spitzenwert nur unter der Voraussetzung von Veranstaltungen erreicht. Unter normalen Bedingungen liegt die Anzahl der Linksabbieger bei unter 20 Fahrzeugen, was unterhalb des Schwellenwertes für die Notwendigkeit von Aufstellflächen liegt. In Anbetracht dieser Information sehen wir von einer Installation eines Linksabbiegerstreifens/Haltefläche an diesem Knotenpunkt ab.

Querungshilfe/barrierefreier Ausbau Bushaltestellen

Im Bereich des Knotenpunktes von Mandl Straße/Freisinger Straße besteht mit der Anordnung der Querungshilfe und dem barrierefreien Ausbau der beidseitigen Bushaltestellen, seitens des Staatlichen Bauamts grundsätzlich Einverständnis.

Die weitere Planung ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Über den Ausbau des oben genannten Knotenpunktes, der Querungshilfe und dem barrierefreien Ausbau der Bushaltestellen hat die Gemeinde Hebertshausen vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans beim Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München den Abschluss einer Vereinbarung zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten, sowie die Kostentragung zu regeln sind.

Parkplätze

Mit der Anordnung der Längsparkplätzen an der nördlichen Seite des Planungsgebietes besteht seitens des Staatlichen Bauamt Freising Einverständnis. Allerdings soll weiterhin geprüft werden, ob eine Verlegung abseits der St2339 durchgeführt werden kann.

Sichtflächen

Die Haltesicht ist in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 26 BayStrWG i. V.m. Art. 29 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) unter Berücksichtigung der RAL.

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.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

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

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nachdem sich die Stellungnahme ausschließlich auf den Bebauungsplan bezieht, wird auf die Beschlüsse zu diesem Verfahren verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.7 Wasserwirtschaftsamt München

Schreiben vom 23.10.2024

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im beplanten Gebiet liegen Altlasten vor. Laut den Bodenuntersuchungen von Mai 2024 handelt es sich dabei um Auffüllungen mit Ziegelbruch, Asphaltbruch und Bauschutt. Untersuchung auf Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Zink, PAK und MKW ergaben Stufe-1 sowie auch Stufe-2-Wert-Überschreitungen nach LfU-Merkblatt 3.8/1.

Gemäß § 5 BauGB sollen für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Eine Kennzeichnung dieser Flächen ist im vorgelegten Plan nicht enthalten. Stattdessen ist geplant, die Fläche zu (teil-)sanieren.

Für die Entwicklung des Gebiets ist ein Sanierungskonzept zu erstellen. Im Konzept muss die Begleitung der baulichen Maßnahmen dargelegt werden, um eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu verhindern. Das Konzept soll ebenfalls das Szenario abdecken, wie weiter vorgegangen wird, sollte es zu Gefährdungen aufgrund durchzuführender Erdarbeiten kommen (Wenn-Dann-Prinzip). Hierbei ist insbesondere die Thematik Abstromsicherung aufzugreifen. Im Planungsbereich soll Niederschlagswasser versickert werden. Eine Versickerung (Versickerungsfläche und Versickerungstricher) darf nicht über Altlasten erfolgen. Diese Flächen sind auch beim Sanierungskonzept zu betrachten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans kann unseres Erachtens erst erfolgen, wenn das notwendige Konzept abgestimmt vorliegt. Das Konzept dient auch der (finanziellen) Planungssicherheit der Gemeinde.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.8 Energienetze Bayern GmbH & Co KG

Schreiben vom 06.11.2024

„Im genannten Bereich befinden sich Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG. Ein Übersichtsplan der Erdgasversorgung liegt bei.

Aktuell sind von unserer Seite keine Baumaßnahmen in Planung.

Sollte Interesse an einer Versorgung mit Erdgas für die Bauvorhaben bestehen, so steht Ihnen Herr Josef Niklas, Mitarbeiter Netzvertrieb/ Planung und Bau unter 08141 - 50 22 14 oder josef.niklas@energienetze-bayern.de zur Verfügung.

Wir bitten um Beachtung:

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.

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

Wir weisen auf die allgemeine Spartenauskunftspflicht vor allen Tiefbauarbeiten hin. Sollten Sie Fragen haben, stehen wir gerne zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

2.9 Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern

Schreiben vom 11.11.2024

„es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass der Verordnungsgeber mit der Einführung der neuen Gebietstypologie Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6 a BauNVO auf die Probleme innerörtlicher Gemengelage reagiert und gezielt eine urbane Nutzungsmischung fördern will.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Hemmnisse oder Einwände bezüglich den Ausweisungen im Bebauungsplan "Neue Holzschleiferei" sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplans zu erkennen.

Somit sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:	15
Ablehnung:	0
persönlich beteiligt:	0

B. Anregungen aus der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

C. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Entwurf der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Neue Holzschleiferei“ mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung, in der die heute gefassten Beschlussergebnisse eingearbeitet sind, wird gebilligt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 15
Ablehnung: 0
persönlich beteiligt: 0

2. Entwurf mit Begründung und Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 15
Ablehnung: 0
persönlich beteiligt: 0

Top 4	Baugebiet "Krautgartenstraße, Ärztehaus" - Zustimmung zum Kostenübernahmevertrag
--------------	---

Beschluss:

Dem Abschluss des Kostenübernahmevertrages zwischen der Gemeinde Hebertshausen und der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Hebertshausen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 15
Ablehnung: 0
persönlich beteiligt: 0

Top 5	TenneT Planfeststellungsverfahren
--------------	--

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt vom Einwand Kenntnis und beauftragt die Verwaltung diesen zur Prüfung an TenneT weiterzuleiten.

Solange offene rechtliche Fragen bestehen und die vollständige Konformität mit den geltenden Vorschriften nicht zweifelsfrei nachgewiesen ist, kann dem Vorhaben in der vorliegenden Form nicht zugestimmt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 15
Ablehnung: 0
persönlich beteiligt: 0

Top 6 Informationen und Anfragen
--

Sachverhalt:

Hinweis zur Kommunalwahl am 08. März 2026: Der Versand der Briefwahl beginnt ab dem 16.02.2026.

Herr von Trebra fragt nach dem Bearbeitungsstand zur Rattenpopulation in Unterweilbach, Kreppenstraße

Die Kollegen der Kläranlage waren bereits vor Ort. Die Rattenpopulation ist nicht im Kanalsystem zu finden, sondern durch eine Tierhaltung auf einem Privatgrundstück. Der Eigentümer wurde bereits angeschrieben.

Herr Michal erkundigt sich nach den Zusagen zur Belegung des Ärztehauses. Hier ist reges Interesse zu verzeichnen.

Ende der Sitzung: 20:25 Uhr

Für die Richtigkeit der Niederschrift:

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Richard Reischl
Erster Bürgermeister

Hedwig Messner