

Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) für das Grundstück Fl. Nr. 12, sowie Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nr. 9, 16, 18 und 19/17 der Gemarkung Prittlbach folgende Satzung:

# **BEBAUUNGSPLAN**

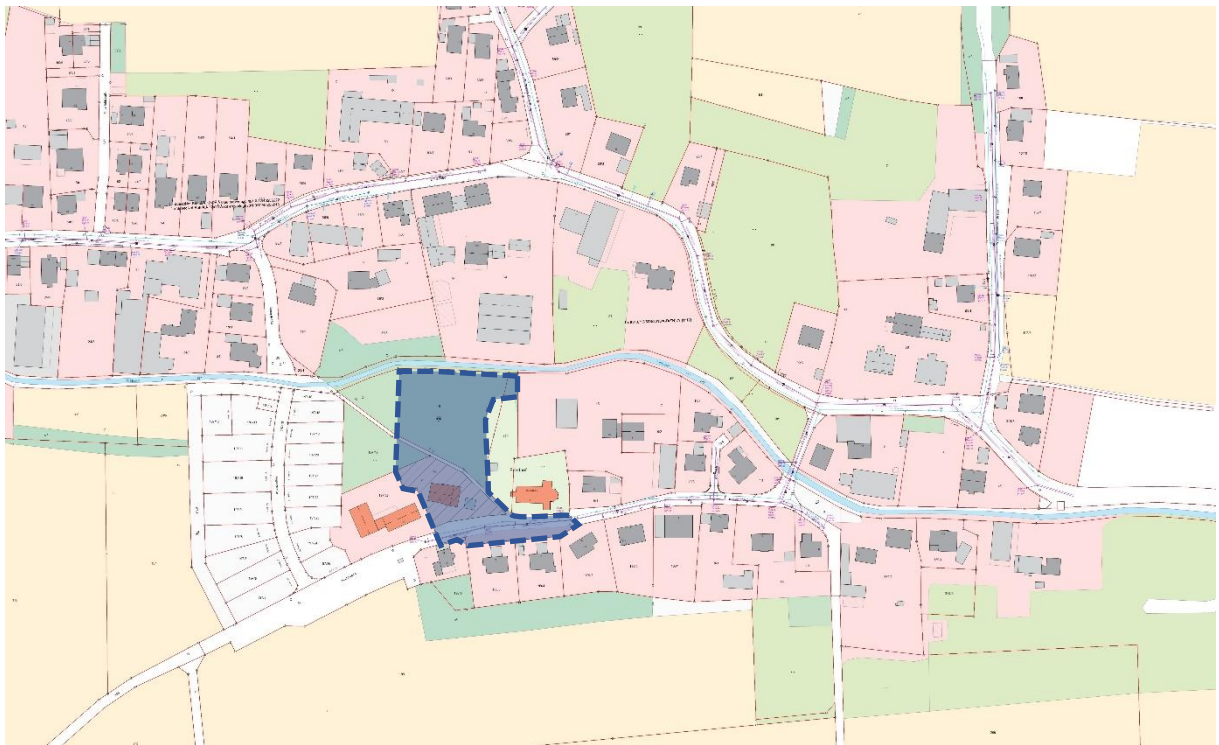
MIT

## **INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **„PRITTLBACH ST KASTULUS KINDERHAUS“**

**GEMEINDE HEBERTSHAUSEN, LANDKREIS DACHAU**

**ENTWURF VOM 22.05.2024**



**Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blau)**  
**Maßstab 1:5000**



**Planung: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB**

**Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbB**  
Allersdorf 26 | 94262 Kollnburg  
Marktplatz 10 | 94239 Ruhmannsfelden  
Fon: 09929 - 95778-0  
HRB: PR27 | St.-Nr.: 170/151/01008

**planschmiede gmbh**  
Marktplatz 10  
94239 Ruhmannsfelden  
Fon: 09929 - 95778-0  
HRB: 4268 | St.-Nr.: 162/142/10871

**Standort Kirchdorf i. Wald**  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Fon: 09928 - 9400-0

**Partner | Geschäftsführer:**  
DIPL.ING.FH JOSEF PETER WEBER  
architekt - stadtplaner bayak  
DIPL.ING.FH JOHANNES WEBER  
beratender ingenieur bayik  
M.ENG. M.SC. MARTIN WEBER  
beratender ingenieur bayik

[arch-ing-weber.de](http://arch-ing-weber.de)

[info@arch-ing-weber.de](mailto:info@arch-ing-weber.de)

[architekturschmiede.com](http://architekturschmiede.com)

[info@architekturschmiede.com](mailto:info@architekturschmiede.com)



## Inhalt

1.	Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise.....	4
1.1.	Planzeichnung.....	4
1.2.	Planzeichenerläuterung.....	5
1.3.	Textliche Festsetzungen .....	6
1.3.1.	Geltungsbereich.....	6
1.3.2.	Art der baulichen Nutzung.....	6
1.3.2.1.	Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB: Kinderhaus.....	6
1.3.3.	Maß der baulichen Nutzung .....	6
1.3.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
1.3.5.	Bauliche Gestaltung.....	6
1.3.6.	Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
1.3.7.	Grünordnung .....	7
1.3.8.	Artenschutz.....	9
1.4.	Textliche Hinweise .....	10
1.4.1.	Stellplätze .....	10
1.4.2.	Abstandsflächen .....	10
1.4.3.	Bau- und Kunstdenkmalpflege.....	10
1.4.4.	Landwirtschaftliche Emissionen .....	10
2.	Begründung .....	11
2.1.	Ziel und Zweck der Planung.....	11
2.2.	Räumliche und strukturelle Situation.....	11
2.3.	Planungsrechtliche Situation .....	12
2.4.	Bedarf Betreuungsplätze .....	15
2.5.	Erläuterung des Planungskonzepts.....	15
2.6.	Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.....	19
2.7.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	19
3.	Umweltbericht.....	21
3.1.	Einleitung .....	21
3.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele .....	21
3.1.2.	Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen..	21
3.1.3.	Berücksichtigung der umweltrelevanten Ziele in der Planung.....	24
3.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	24
3.2.1.	Schutzgut Boden .....	24



3.2.2. Schutzgut Wasser .....	25
3.2.3. Schutzgut Klima und Luft .....	27
3.2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume .....	27
3.2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	28
3.2.6. Schutzgut Mensch.....	30
3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	31
3.2.8. Wechselwirkungen .....	33
3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.	33
3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	33
3.4.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens).....	33
3.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich .....	33
3.5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	34
3.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	34
4. Verfahrensvermerke .....	36

**BEARBEITUNG:**

Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin

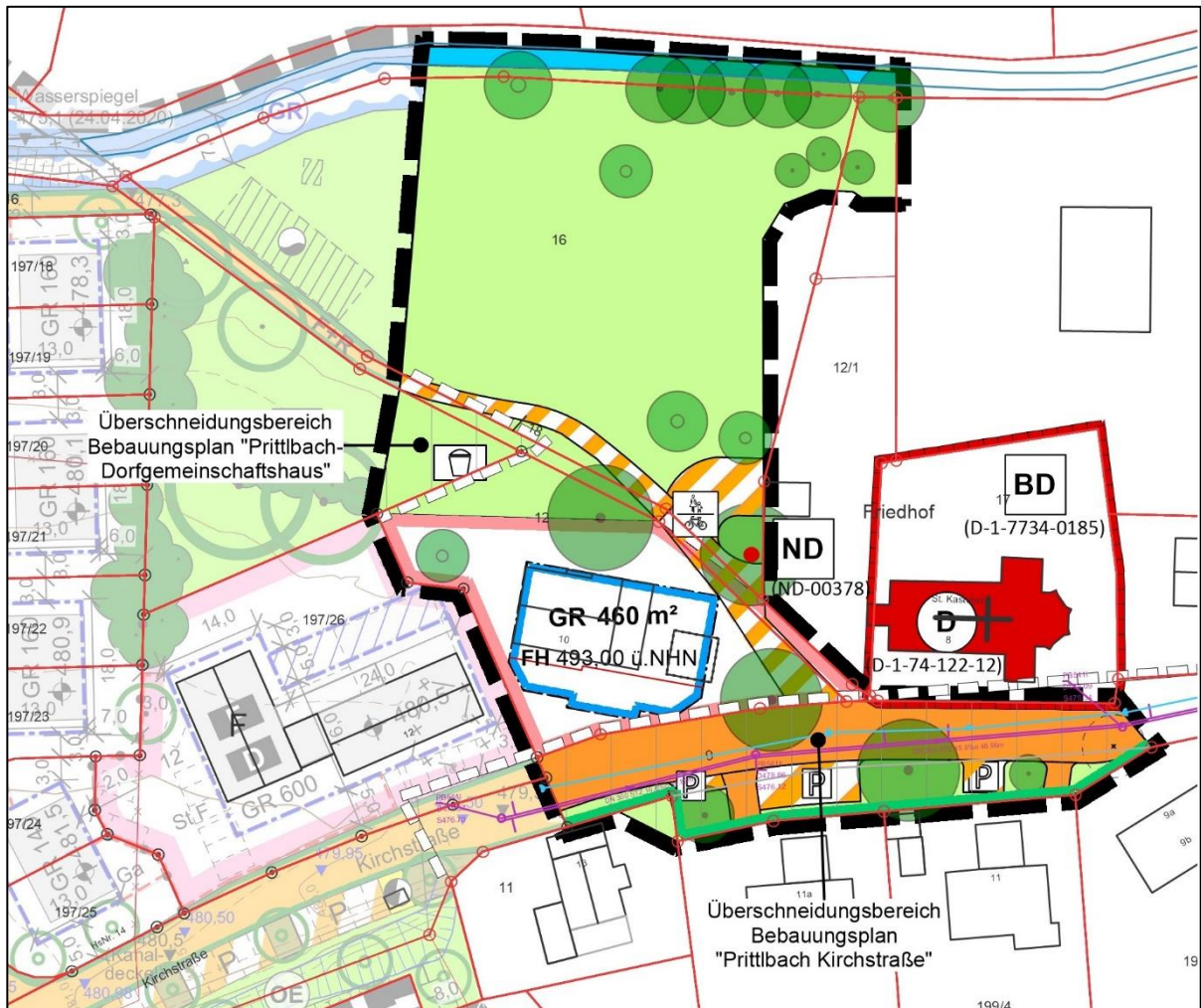


## 1. Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise

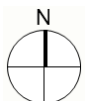
### 1.1. Planzeichnung

#### Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Prittzbach St. Kastulus Kinderhaus“

Vorentwurf in der Fassung vom 22.05.2024



Maßstab 1:1000





## 1.2. Planzeichenerläuterung

### A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten
<b>GR 460 m<sup>2</sup></b>	maximal zulässige Grundfläche
<b>FH 493,00 ü.NHN</b>	maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen Null
	Versiegelte Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche besonderer Zweck
Zweckbestimmung:	Geh- und Radwege
	Öffentliche Stellplätze / Ruhender Verkehr
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:	Spielanlage
	Bestandsbaum - zu erhalten
	zu pflanzender Baum
	Bachlauf des Prittlbachs

### B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne im Überschneidungsbereich
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Bestandsgebäude / Abzubrechende Gebäude
	Bestandsbaum - Rodung

### C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Naturdenkmal (ND-00378)
	Bodendenkmal (D-1-7734-0185)
	Einzeldenkmal (D-1-74-122-12)

Kath. Filialkirche St. Kastulus, Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Oktogon und Spitzhelm zwischen Dreiecksgiebeln, um 1524 errichtet, 1775 umgestaltet und 1890 verlängert; mit Ausstattung.

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich des Denkmals gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.



### **1.3. Textliche Festsetzungen**

#### **1.3.1. Geltungsbereich**

- 1.3.1.1. Innerhalb des durch Planzeichen festgelegten Geltungsbereichs werden die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wirksam.
- 1.3.1.2. In Überschneidungsbereichen des Geltungsbereichs mit benachbarten Bebauungsplänen gelten die hier getroffenen Festsetzungen. In diesen Bereichen werden die benachbarten Bebauungspläne unwirksam.

#### **1.3.2. Art der baulichen Nutzung**

- 1.3.2.1. Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB: Kinderhaus
- 1.3.2.2. Öffentliche Grünfläche – in dem durch entsprechendes Planzeichen in der Lage festgelegten Bereich. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte zulässig.

#### **1.3.3. Maß der baulichen Nutzung**

- 1.3.3.1. Die maximal zulässige Grundfläche, die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 460 m<sup>2</sup>. Sie darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO maximal um eine bis zu einer Gesamtgrundfläche von 230 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 1.3.3.2. Für bauliche Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 493,00 m ü. NHN festgesetzt.
- 1.3.3.3. Anzahl der zulässigen Geschosse: III + UG (3 Vollgeschosse + Untergeschoß)
- 1.3.3.4. Die Wandhöhe darf maximal 7,10 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

#### **1.3.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 1.3.4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

#### **1.3.5. Bauliche Gestaltung**

- 1.3.5.1. Zulässige Dachformen Hauptgebäude: Satteldach, zulässige Dachneigung: 40° – 45°
- 1.3.5.2. für Nebengebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile sind geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 10-25° oder begrünte Flachdächer zulässig.



### **1.3.6. Stellplätze und Nebenanlagen**

- 1.3.6.1. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luft-durchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

### **1.3.7. Grünordnung**

- 1.3.7.1. Die durch Planzeichen als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (1.3.5.9) zu bepflanzen, sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können lagemäßig vom geplanten Standort verändert werden, die Mindestanzahl muss aber eingehalten werden.
- 1.3.7.2. Innerhalb der Flächen des Gewässerrandstreifens ist der bestehende dichte Gehölzbewuchs zu erhalten. Sollten Bäume am Bach ausfallen, z. B. durch Sturmereignisse, ist der Bestand wieder zu ergänzen, da im Zuge der Klimaveränderung mit wärmeren Temperaturen der Beschattung der Gewässer eine immer größere Bedeutung zukommt.
- 1.3.7.3. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 1.3.7.4. Zum langfristigen Erhalt der Bestandsbäume ist im Traufbereich zusätzlich 1,5 m im Rahmen des Straßenumbaus für vorgesehene Fahrbahn-, Stellplatz- und Zufahrtflächen eine verbesserte Vegetationstragschicht entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2018) herzustellen.
- 1.3.7.5. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.
- 1.3.7.6. Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind, soweit es sich um Erschließungsflächen handelt, mit versickerungsfähigem Belag mit hohem Fugenanteil auszugestalten.
- 1.3.7.7. Einfriedungen sind für Hochwasserabfluss und Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sichtbare Zaunsockel sind somit unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die Ober- und Unterkanten sind verletzungsfrei herzustellen.
- 1.3.7.8. Die Gehölzpflanzungen sollen spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Zu pflanzende Bäume sollen bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden. Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:



### **Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides - Spitz - Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg - Ahorn  
Betula pendula - Hänge - Birke  
Fagus sylvatica - Rot - Buche  
Tilia cordata - Winter - Linde  
Quercus robur - Stiel - Eiche

### **Bäume 2. Ordnung**

Acer campestre - Feld - Ahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Juglans regia - Walnuß  
Populus tremula - Zitter - Pappel  
Prunus avium - Vogel - Kirsche  
Sorbus aucuparia - Eberesche

### **Sträucher**

Cornus mas - Kornelkirsche  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Rosa canina - Hunds - Rose  
Ribes alpinum - Alpen - Johannisbeere Vorwarnliste  
Salix caprea - Sal - Weide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball





- 1.3.7.9. Pflanzqualitäten: Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm, zu verwenden.
- 1.3.8. Artenschutz**
- 1.3.8.1. Zu Beleuchtungszwecken sollten nur insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden (LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin bzw. Natriumdampflampen). Eine direkte Abstrahlung seitlich in die freie Landschaft bzw. senkrecht nach oben ist zu vermeiden.
- 1.3.8.2. Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten, sowie europäische Vogelarten oder die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Ggf. ist vorab eine Kontrolle durch Fachpersonal durchzuführen.
- 1.3.8.3. Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss oder -umbau sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen. Bei Baumfällungen oder Gehölzbeseitigungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.



#### **1.4. Textliche Hinweise**

##### **1.4.1. Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### **1.4.2. Abstandsflächen**

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

##### **1.4.3. Bau- und Kunstdenkmalpflege**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

##### **1.4.4. Landwirtschaftliche Emissionen**

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) landwirtschaftlicher Hofstellen in der Umgebung sind zu dulden und hinzunehmen.



## **2. Begründung**

### **2.1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt in der Ortsmitte des Außendorfs Prittlbach die Umnutzung des alten Schulgebäudes in Prittlbach zu einem Kinderhaus mit 4 Gruppen. Auf der angrenzenden Grünfläche soll ein Außenspielbereich für das Kinderhaus etabliert und die weiteren Grünflächen für die öffentliche Naherholung optimiert werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurde auch der angrenzende Abschnitt der vorbeiführenden „Kirchstraße“. Für diesen Bereich der Kirchstraße ist aktuell eine Sanierungs- und Umbaumaßnahme geplant. Geplant ist hier auch der Neubau eines Gehsteigs zwischen dem nördlichen Fahrbahnrand und der Kirchmauer, sowie in der Fortsetzung nach Osten hin im gesamten Verlauf der Kirchstraße. Die für das Kinderhaus erforderlichen Stellplätze sollen auf der dem Kinderhaus gegenüberliegenden Seite der Straßenseite errichtet werden. Diese Maßnahmen sollen im Rahmen dieses Bebauungsplans bauleitplanerisch geregelt werden.

Städtebaulich dient das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Leerständen im bebauten Ortskern, sowie der Sicherung und Entwicklung von zentralen Grünflächen für eine intensive Naherholung. Die Funktion des gesamten Ortes als Arbeits- und Wohnstandort kann so gestärkt werden. Die Gemeinde wird damit vorbildlich der Beachtung der Belange einer sparsamen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB) gerecht.

### **2.2. Räumliche und strukturelle Situation**

Die Gemeinde Hebertshausen liegt im Norden des Verdichtungsraums in der Region München (gemäß des Landesentwicklungsprogramm). Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dachau in ca. 4 km Entfernung. Von der Ortschaft Hebertshausen ist der Außenort Prittlbach in rund 2,5 km mit dem Pkw über die Staatsstraße St2330 oder über das örtliche Radwegenetz zu erreichen.

Das überplante Areal liegt im Außenort Prittlbach unmittelbar südlich des Ortskerns an der Kirchstraße. Das Umfeld ist geprägt von dem Kirchenareal mit Friedhof im Osten, dem neu errichteten Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehrraum im Westen sowie ausgedehnten öffentlichen Grünflächen in Richtung des nördlich gelegenen Prittlbachs (Grünanger).

Westlich neben den vorgenannten öffentlichen Einrichtungen wird ein neues Wohngebiet gerade bebaut. Für die sich ansiedelnden Familien sind die neuen Betreuungsplätze fußläufig erreichbar.

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst das geplante Kinderhaus mit nördlich anschließenden Grünflächen bis zum im Norden vorbeifließenden Prittlbach, sowie einen Abschnitt der südlich vorbeiführenden Dorfstraße.



Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 12, sowie Teilbereiche der Flurnummern 9, 16, 18, und 197/17 der Gemarkung Prittlbach und hat eine Flächengröße von ca. 5.527 m<sup>2</sup>.

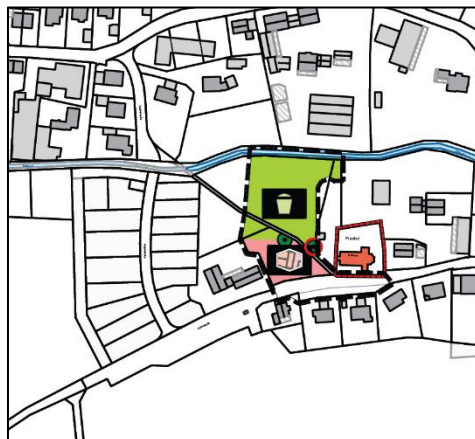
### 2.3. Planungsrechtliche Situation

#### Flächennutzungsplan

Der FNP der Gemeinde Hebertshausen wurde im Rahmen der 13. Änderung vom 11.12.2018 digitalisiert. Die seit dieser Zeit entstandenen Änderungen sind in den jeweiligen Bebauungsplänen dokumentiert. Im Vorhabenbereich wurde der Flächennutzungsplan zuletzt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Prittlbach-Dorfgemeinschaftshaus“ vom 18.05.2022 angepasst (Änderung Nr. 16, s. Abb. unten).



Ausschnitt des im Rahmen der 13. Änderung digitalisierten Flächennutzungsplans (links) und der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfgemeinschaftshaus“ erfolgten 16. Änderung (rechts). (unmaßstäblich)



Geplante Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan. (unmaßstäblich)

#### Erläuterung Planungsrelevanter Planzeichen:

	Wohnbaufläche		Schule
	Dorfgebiet		Kirche
	Baufläche für den Gemeinbedarf		Feuerwehr
	Grünfläche		Spielplatz
	Gehölz vorhanden		Kindergarten
	Gehölz geplant		N Naturdenkmal festgesetzt
	Feuerwehr		N Bodendenkmal
			N Baudenkmal
			Fläche mit besonderer ökologischer Funktion



Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der südliche Geltungsbereich als Baufläche für den Gemeinbedarf dargestellt, der nördliche Teil als Grünfläche mit Spielplatz. Eingetragen ist neben den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Kirche auch noch die mittlerweile nicht mehr existierende Nutzung als Schule. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren angepasst.

Außerdem sind folgende schützenswerte Strukturen dargestellt (detaillierte Beschreibung unter 3.2.7):

- Naturdenkmal: alte Eiche an der Friedhofsmauer im östl. Geltungsbereich
- Bodendenkmal: im Bereich des angrenzenden Kirchenareals
- Baudenkmal: benachbarte Kath. Filialkirche St. Kastulus

Zu den schützenswerten Strukturen ist vermerkt: *Es ist in besonderer Weise zu beachten, dass nicht nur die Einzeldenkmäler schützens- und erhaltenswert sind, sondern ebenso deren räumliche Umgebung, das Denkmalumfeld. Bodendenkmäler fallen wie Baudenkmäler unter das Denkmalschutzgesetz und sind in vollem Umfang zu erhalten.*

### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt das Erhaltungsziel der bestehenden linearen Gehölzstrukturen dar. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die Grünflächen im Norden und Westen des alten Schulhauses lagen gemäß der 13. Änderung des Landschaftsplans am Rande eines größeren zusammenhängenden Grünzuges, der von Westen her entlang des Prittlbachs von der freien Landschaft in den Ortskern hereinreicht und im Landschaftsplan als Bereich mit besonderer ökologischer Funktion ausgewiesen waren.



Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Hebertshausen, Karte 1 Bereich mit besonderer ökologischer Funktion – ohne Maßstab



Der Talraum des Prittzbachs soll auf Grund seiner vielfältigen Funktionen (Frischlufschneise und –entstehungsgebiet, Retentionsraum, wassersensibler Bereich, Biotopvernetzungsstruktur) unbedingt von Bebauung freigehalten werden. Dem dortigen Gehölzbestand kommt eine hohe Bedeutung zu in Hinblick auf den Schutz von Gewässerrandstreifen und deren Bedeutung zu Verwirklichung der Ziele eines Biotopverbundes zum Austausch und zur Vernetzung von Arten.

Im Zuge der mittlerweile erfolgten Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses wurde ausdrücklich auf den Schutz eines Gewässerrandstreifens und ein Abrücken der Bebauung hingewirkt.

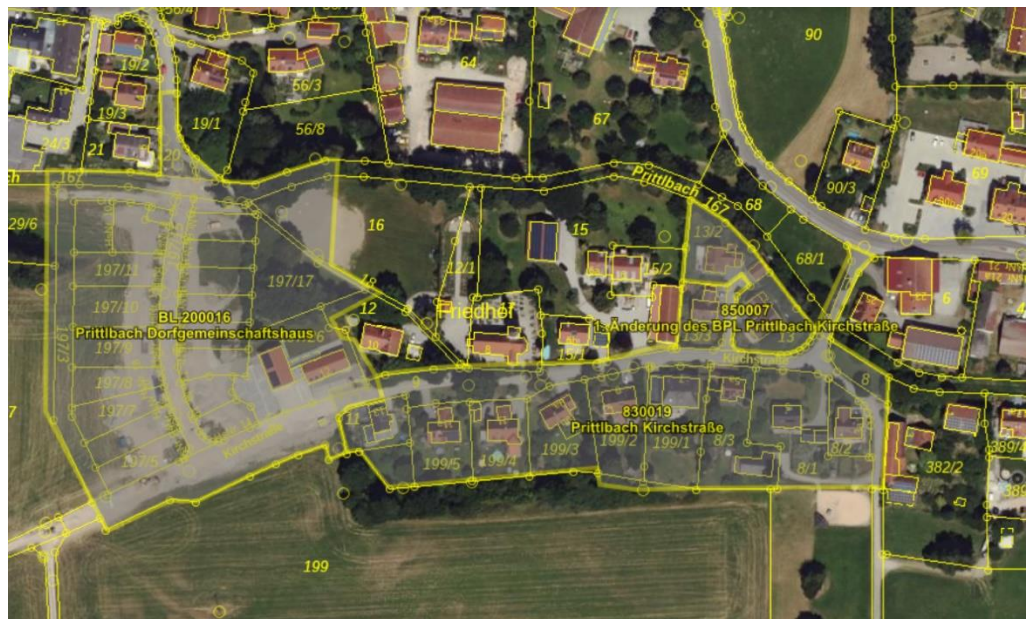
Auch im vorliegenden Bebauungsplan findet der Schutz des Talraumes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen Berücksichtigung.

### Bebauungspläne

Für den vorliegenden Bereich gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

An den Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne sind

- im Westen der Bebauungsplan „Prittzbach-Dorfgemeinschaftshaus“ vom 18.05.2022, sowie
- im Süden der Bebauungsplan „Prittzbach Kirchstraße“ vom 22.02.1984 an.



©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

### Satzungen

Für den Planbereich gilt die **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Hebertshausen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ in der Fassung vom 22.10.2008. Gemäß der Satzung müssen für Kindergärten 2 Stellplätze je Gruppe bereitgestellt werden. Für die geplante 4 Gruppen des Kinderhauses sind somit 8 Stellplätze erforderlich.

Der **Wasserverband Prittzbach** regelt Ausbau, Unterhalt, Erhalt der Entwässerungsfunktion sowie Hochwasserschutz des gleichnamigen Bachlaufs im Norden des



Geltungsbereichs (Satzung vom 06.03.1958) und ist bei geplanten Veränderungen zu beteiligen.

#### 2.4. Bedarf Betreuungsplätze

Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck bewirkt auch in der Gemeinde Hebertshausen eine rege Bautätigkeit, sowie eine stetig wachsende Bevölkerungszahl.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Veränderung gegenüber Vorjahr	Bevölkerungsprognose <b>Gemeinde Hebertshausen</b>	
2009	5.211		2039	6.100
2010	5.321	2,1%	Veränderung 2019 ggnüber 2009: +9,8 %	
2011	5.287	-0,6%	Veränderung 2039 ggnüber 2019: +6,6 %	
2012	5.293	0,1%		
2013	5.380	1,6%	<b>Bevölkerung Landkreis Dachau</b>	
2014	5.424	0,8%	2009	137.680
2015	5.484	1,1%	2019	154.899
2016	5.559	1,4%	Veränderung 2019 ggnüber 2009: +10,0 %	
2017	5.662	1,9%	<b>Bevölkerungsprognose Lkr. Dachau</b>	
2018	5.701	0,7%	2039	171.600
2019	5.722	0,4%	Veränderung 2038 ggnüber 2019: +10,8 %	

**Bevölkerungsentwicklung und Prognosen der Gemeinde Hebertshausen** Quelle: Begründung zum Bebauungsplan „Dorfgemeinschaftshaus“ des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München vom 26.04.2022 i.V.m Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik: Statistik kommunal 2021, Gemeinde Hebertshausen 09 174 122 und Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555.

Der Anstieg der Einwohnerzahl erfordert einen Ausbau der Betreuungsplätze in der Gemeinde Hebertshausen. Im September 2023 nahm der Kindergarten in Ampermoching in Containern zwei weitere Gruppen in Betrieb. Die Betriebserlaubnis für die provisorische Einrichtung erfolgte lediglich befristet bis 31.08.2025.

In Prittlbach selbst wurde erst im Jahr 2022 westlich des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses ein Wohngebiet mit 3 Einfamilien- und 7 Doppelhäusern ausgewiesen. Auch hier ist ein Zuzug von Familien und damit ein Anstieg des Bedarfs an Betreuungsplätzen zu erwarten.

Mit der geplanten Umnutzung des alten Schulgebäudes in Prittlbach zu einem Kinderhaus mit 4 Gruppen kann der Anspruch an Betreuungsplätze für Kinder im Alter zwischen 1 und 6 Jahren erfüllt werden.

#### 2.5. Erläuterung des Planungskonzepts

##### Gebäudekonzept

Das frühere Dorfschulhaus datiert aus dem frühen 20. Jahrhundert und steht auf einer leichten Anhöhe über der Kirchstraße, in westlicher Verlängerung der Achse der Pfarrkirche. Der Baukörper ist prinzipiell als symmetrischer zweiflügliger und doppelstöckiger Bau mit markantem „durchgestecktem“ mittigem Querbau mit



geschwungenen Schildgiebeln und erhöhtem Satteldach konzipiert. Der östliche Flügel wurde aber nie realisiert.

Durch die Erweiterung des Gebäudes Richtung Osten wird die ungewöhnliche Asymmetrie aufgehoben und die insgesamt 4 Krippen- und Kindergartengruppen finden Platz. Zusätzlich zum historisch erwünschten symmetrischen Baukörper ist eine Erweiterung der Erdgeschosszone nach Süden notwendig, um das Raumprogramm erfüllen zu können. Die damit entstehende Dachterrasse auf dem südseitigen Anbau wird als Freispielbereich für die Kinderkrippe genutzt. Das öffentliche Gebäude erhält barrierefreie Zugänge sowohl zur Kirchstraße hin, wie auch nach Norden zur öffentlichen Grünfläche hin.

Der marode Keller im Bestand ist nicht mehr nutzbar und soll zugeschüttet werden. Geplant ist ein unterkellertes Untergeschoss im neuem Ostanbau v.a. für die Gebäudetechnik. Für hier in Bachnähe möglicherweise auftretende Überflutungen (nicht überflutungsgefährdet, nur gegen drückendes Wasser) werden Vorsorgemaßnahmen und entsprechende Abdichtungen vorgesehen.

Aufgrund der Nähe zur Kirche soll der bestehende Baukörper in seiner äußeren Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Festgesetzt werden daher die bestehende Anzahl der Geschoße (III + UG), die bestehende Wandhöhe (7,10 m), sowie die bestehende Dachform (Satteldach, für untergeordnete Anbauten auch Flachdach zulässig) und Dachneigung (43°). Die Gebäudehöhe des Bestandsbaues bleibt bestehen und wird im Bebauungsplan als maximal zulässig festgesetzt.

Der Bauraum wurde mit der konkreten Objektplanung abgestimmt und ist für das Vorhaben ausreichend. Durch das eng gefasste Baufeld sollen künftige Anbauten in dem sensiblen Kirchemfeld absichtlich begrenzt werden.

### **Verkehrskonzept**

Die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der **Kirchstraße** sollen in den vorliegenden Bebauungsplan integriert werden, um für die geänderten Flächenzuweisungen die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die derzeitige Entwurfsplanung sieht eine Verbreiterung der Fahrbahn auf bis zu 6,0 m Breite vor. Zusätzlich soll entlang des nördlichen Fahrbahnrandes ein ca. 2,0 m breiter, durch Tiefbord abgesetzter Gehweg entstehen. Um den Umbau in dieser Breite realisieren zu können, entfallen die verkehrsbegleitenden Grünstreifen entlang der Kirchmauer und auf Höhe des ehemaligen Schulhauses.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan „Prittlbach Kirchstraße“ im südlichen Straßenraum dargestellte Straßenbegrenzungslinie wird übernommen und im privaten Grundstücksbereich der Flurnummer 11 an die tatsächliche Ist-Situation angepasst.

Der bestehende **Fuß- und Radweg**, der in etwa diagonal durch die öffentliche Grünfläche verläuft und diese mit dem Kirchenbezirk bzw. der Kirchstraße und den Wohngebieten im Westen und Nordwesten verbindet, soll geringfügig nach Norden verlegt werden, um ausreichend Platz für den Außenspielbereich des Kinderhauses zu schaffen. Dieser Geh-/Radweg soll zusätzlich als „Bobby-Car“-Fahrstrecke mit zwei Wendemöglichkeiten fungieren, was eine dauerhafte und fugenfreie Befestigungsart in Form einer Asphaltdecke notwendig macht. Die Entwässerung der Neubefestigung geschieht flächig in die angrenzenden Grünflächen, was zur Grundwasseranreicherung beiträgt.



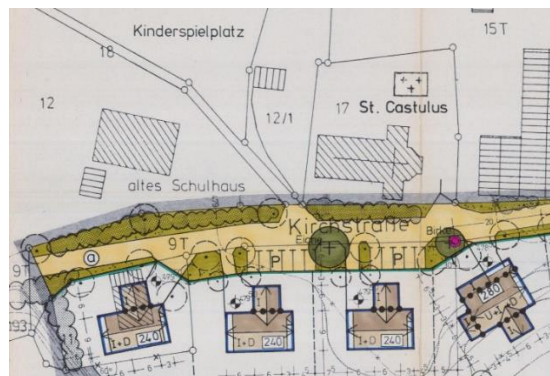


Die Anfahrt zum Kindergarten erfolgt von Süden über die bestehende Kirchstraße.

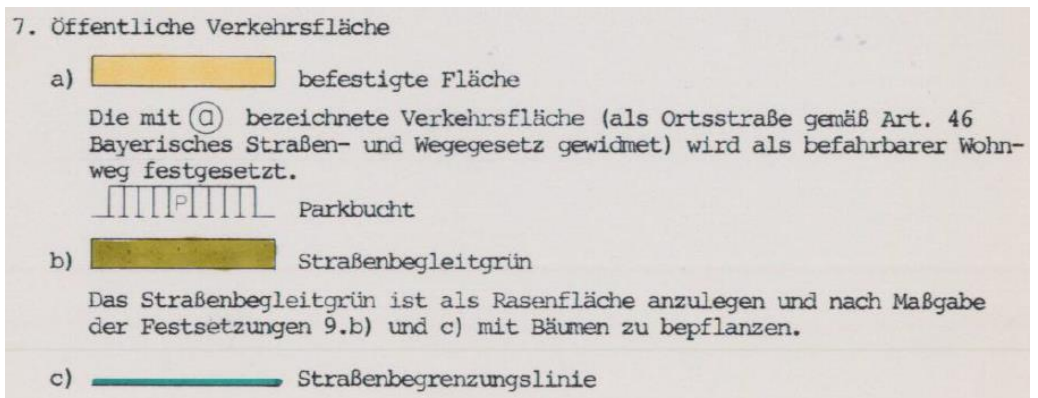
### Stellplätze für das Kinderhaus

Die Gemeinde möchte auf dem südseitigen Vorplatz des Kindergartens zur angrenzenden Kirchstraße und dem Fußweg hin einen autofreien Vorplatz schaffen, der von Fußgängern und Radfahrern, insbesondere den hier zu erwartenden Kindern, gefahrlos genutzt werden kann. Lediglich zwei Behindertenstellplätze und Fahrradanhänger sind in Eingangsnähe vorgesehen.

Für das Kinderhaus erforderliche Stellplätze werden südlich der Kirchstraße hergestellt. Die entsprechenden Flächen sind gesichert und im rechtsgültigen Bebauungsplan „Prittlbach Kirchstraße“ vom 22.02.1984 bereits dargestellt (s. Abb. unten). Die Stellplätze werden im Zuge der anstehenden Sanierungs- und Umbaumaßnahme an der Kirchstraße hergestellt. Außerdem können für den motorisierten Bring- und Holverkehr, sowie von den Bediensteten die mittlerweile auch baulich realisierten 34 Stellplätze um das benachbarte Bürgerhaus (Hans-Köchel-Haus) genutzt werden.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Prittlbach Kirchstraße“ vom 22.02.1984 mit den hier festgesetzten Stellplätzen.



Planliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Prittlbach Kirchstraße“ vom 22.02.1984, die den überplanten Bereich betreffen.

### Friedhof: Parken und Verkehrsbeschränkung

Zur Vermeidung von Verkehrsgefährdungen insbesondere für schwächere nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer hat sich die Gemeinde bewusst gegen die Beibehaltung der Stellplätze unmittelbar am westlichen Friedhofseingang entschieden. Deren Zufahrt von der Kirchstraße aus wird durch den ostseitigen Anbau des alten Schulgebäudes deutlich verengt. Außerdem würde zusätzlich zu den Friedhofbesuchern



unweigerlich auch der Bring- und Holverkehr zum Kindergarten angezogen werden und die Anzahl der Verkehrsbewegungen zusätzlich steigern.

Das Befahren des Fußweges zwischen Friedhof und Kindergarten soll daher lediglich für Bestattungs-, Pflege- und Entsorgungsfahrzeuge, sowie Behindertentransporte zugelassen werden. Die Besucher des Friedhofs und der Pfarrkirche St. Kastulus müssen die neu anzulegenden Stellplätze südlich der Kirchstraße nutzen.

### **Grünordnerisches Konzept**

Das bestehende **dichte Strauchwerk** entlang der nördlichen Seite der Kirchstraße wird vollständig entfernt, um das Ensemble aus Kirchenareal, altem Schulhaus und denkmalgeschützter Linde von der Kirchstraße wieder einsehbar zu machen und in das Ortsbild einzubinden. Gleichzeitig soll dadurch die Verkehrssicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gerade im Einmündungsbereich des Fuß- und Radwegs von Kinderhaus und Spielwiese in die Kirchstraße verbessert werden. Die Friedhofsmauer (nicht denkmalgeschützt) wird aufgrund von massiven technischen Baumängeln baugleich erneuert.

Aus den oben genannten Gründen werden gegenüber dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan „Prittlbach Kirchstraße“ entlang der Dorfstraße keine Strauchpflanzungen mehr festgesetzt. Das Straßenbegleitgrün zwischen Kirchstraße und Friedhofsmauer entfällt zugunsten der Realisierung eines fahrbahnangeleragerten Gehweges.

Die bestehenden **markanten alten Einzelbäume** werden erhalten als Schattenspendler, zur Raumhaltigkeit und als positiver Beitrag zum Mikroklima, sowie zur Biodiversität. Mit ergänzenden Gehölzpflanzungen wird die in der Mitte offene Grünfläche „grün gerahmt“. Die festgesetzte Liste der zu pflanzenden Gehölzarten wird für eine bessere Einheitlichkeit aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Dorfgemeinschaftshaus“ übernommen.

Der intensiver gestaltete **Außenspielbereich nordwestlich des neuen Kindergartens** soll durch Verlegung des bestehenden Fuß- und Radweges etwas vergrößert werden. Eine Einzäunung hierfür ist zur Aufsichtsgewährleistung notwendig. Der vorhandene Rasenbolzplatz wird verkleinert und mit Ballfangnetzen ausgestattet.

Die **öffentliche Grünfläche** nördlich des Kindergartens erfüllt neben der Nutzung als Spiel- und Sportfläche auch die Funktion der breitflächigen Verrieselung von Niederschlagswasser aus den südlich und südwestlich angrenzenden Flächen, sowie als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen.

Der **Bachlauf** des Prittlbachs im Norden des Geltungsbereichs wird derzeit durch den Wasserverband Prittlbach im Hinblick auf Ausbau, Unterhalt, Erhalt der Entwässerungsfunktion sowie Hochwasserschutz unterhalten. Daneben wird der Graben von der Feuerwehr genutzt zum Ansaugen von Löschwasser sowie für Übungen.

Die Gemeinde erwägt, durch die Errichtung einer flacheren Zugangsstelle zum Bach in Kombination mit einer naturnäheren Gestaltung dieses Abschnitts im Norden des Geltungsbereichs auch die Nutzung für eine naturgebundene Erholung zu ermöglichen. Angedacht ist, den Ortsnamensgebenden Bachlauf in das naturnahe Nutzungskonzept der Parkfläche einzubeziehen und einen naturnahen Bachlaufzugang mit flacheren Uferabschnitten zu realisieren. Auch die Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrer soll möglich sein. Gleichzeitig könnte dadurch auch die Funktion als Lebensraum für diese Art von Gewässern bewohnende Arten verbessert werden.



Die angedachte Umgestaltung des Bachlaufs als renaturierter Spielbach wird noch mit Wasserwirtschaftsamt und dem Wasserverband Prittlbach abzustimmen sein.

Da der Prittlbach im überplanten Abschnitt mit dem nördlichen Ufer an Privatgrundstücke grenzt und dicht mit Gehölzen bewachsen ist, muss die Zugänglichkeit von der überplanten Parkfläche erhalten werden zur Erfüllung der oben genannten Funktionen. Die Grünordnung sieht daher am südlichen Bachufer keine Neupflanzungen von bachbegleitenden Gehölzstreifen vor.

## **2.6. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung**

### **Trinkwasserversorgung**

Das Kinderhaus kann an die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Oberbachern angeschlossen werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die nächstgelegenen Hydranten befinden sich an der Kirchstraße vor dem Dorfgemeinschaftshaus in einem Abstand von ca. 15 m (1 Oberflurhydrant, 1 Unterflurhydrant), sowie auf Höhe der Hofstelle Haus Nr. 6 in einem Abstand von ca. 115 m (1 Unterflurhydrant). Nordwestlich an der Brücke Angerstraße über den Prittlbach befindet sich ein Löschwasserbrunnen.

Gemäß einer Löschwasserbestätigung des Zweckverbands der Wasserversorgungsgruppe Oberbachern vom 06.12.2023 können für das geplante Kinderhaus aus den Entnahmestellen im Umkreis von 300 Metern insg. 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser bereitgestellt werden. Zur Löschwasserentnahme kann auch der Prittlbach genutzt werden.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das Kinderhaus kann an den bestehenden Mischwasserkanal in der Kirchstraße angeschlossen werden.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Das geplante Kinderhaus/frühere Dorfschulhaus steht auf einer leichten Anhöhe über der Kirchstraße, in westlicher Verlängerung der Achse der Pfarrkirche. Entsprechend soll die Regenwasserableitung analog zum Dorfgemeinschaftshaus in zwei Richtungen erfolgen:

- Richtung Kirchstraße: Einleitung in den bestehenden Mischkanal.
- Niederschlagswasser von den Flächen nördlich des Kinderhauses soll in die angrenzenden Grünflächen in Richtung Prittlbach verrieselt werden.

### **Stromversorgung**

Strom wird über den bestehenden Stromanschluss vom Grundversorger Bayernwerk AG geliefert.

## **2.7. Städtebauliche Auswirkungen der Planung**

- Durch die Umnutzung des alten Schulgebäudes in Prittlbach zu einem Kinderhaus werden Leerstände im bebauten Ortskern vermieden. Die Gemeinde wird damit vorbildlich der Beachtung der Belange einer sparsamen Bodennutzung (§ 1a Abs. 2 BauGB) gerecht.



- Das ehemalige Dorfschulhaus datiert aus dem frühen 20. Jahrhundert. Durch die Erweiterung des Gebäudes Richtung Osten wird die ungewöhnliche Asymmetrie aufgehoben. Der Herstellung des historisch erwünschtem symmetrischen Baukörpers ist gerade im Umfeld des denkmalgeschützten Kirchenareals städtebaulich positiv zu werten.
- Die notwendige Erweiterung des Kinderhauses nach Süden, um das Raumprogramm erfüllen zu können, wird nur eingeschößig ausgeführt. Sie städtebauliche Prägung wird dadurch nicht maßgeblich verändert. Zudem können auf der Dachterrasse zusätzliche Spielflächen gewonnen werden.
- Mit der Nutzbarmachung als Kindergarten kann der durch die Bautätigkeiten sowie der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet zu erwartende zusätzliche Bedarf an Betreuungsplätzen gesichert werden. Die Funktion des gesamten Ortes als Arbeits- und Wohnstandort wird so gestärkt.
- Zentrale Grünflächen werden durch die Planung als freizeitrelevante Infrastruktur für eine intensive, qualitätvolle und gleichzeitig naturgebundene Naherholung gesichert und optimiert.



### 3. Umweltbericht

#### 3.1. Einleitung

##### 3.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Wie oben dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Hebertshausen im Ortskern des Außendorfs Prittlbach den Umbau des alten Schulgebäudes zu einem Kinderhaus und damit verbunden die Neuerrichtung eines Anbaus. Die angrenzenden Grünflächen sollen als hochwertige und naturnahe Spielflächen für das Kinderhaus, sowie für die öffentliche Naherholung entwickelt werden.

Im südlichen Geltungsbereich soll die vorbeiführende Kirchstraße umfassend saniert und neugestaltet werden. Die Entwurfsplanung sieht derzeit eine Verbreiterung der Fahrbahn und die Errichtung eines fahrbahnbegleitenden Gehweges vor. Die strauchbewachsenen Grünstreifen zwischen der neu zu errichtenden Friedhofsmauer und der Kirchstraße entfallen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dabei sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen zu untersuchen und zu bewerten.

##### 3.1.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

Zu berücksichtigen sind die **allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen** wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Schutzgebiets-Verordnungen sind nicht betroffen.

Die Zielaussagen der **Landes- und Regionalplanung** zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern**, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2.1 G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z).

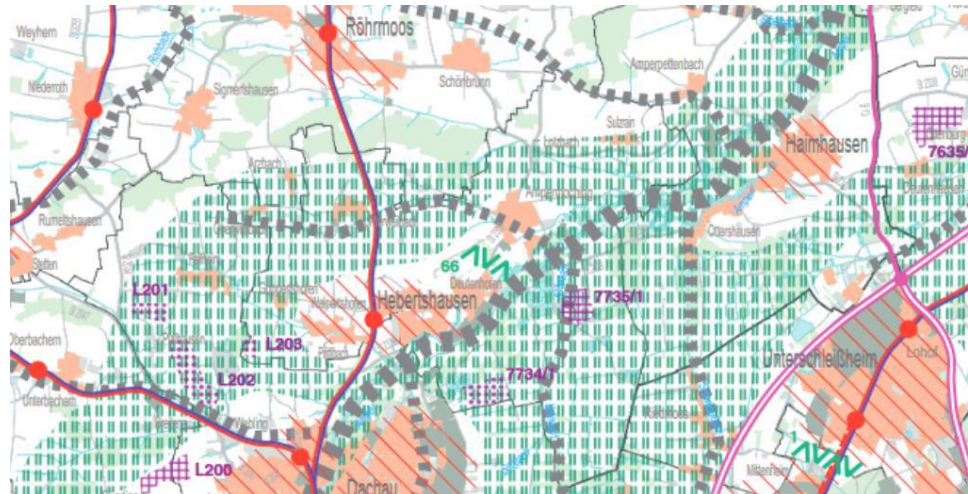
Der **Regionalplan** für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der **Innenentwicklung**, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen (4.1 Z).
- Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen (4.6.1 Z).



Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. [...]

- Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans liegt südlich des Vorhabens der Regionale Grünzug Schöngeisinger Forst/Maisacher Moos/tertiäres Hügelland bei Dachau. Prittlbach ist als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.



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

Außerdem sind die **Zielaussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans** der Gemeinde Hebertshausen aufzugreifen:

Der **Flächennutzungsplan** weist in der für den überplanten Bereich zuletzt erfolgten Änderung (Nr. 16) Flächen für den Gemeinbedarf (südl. Geltungsbereich), sowie öffentliche Grünflächen (nördlicher Geltungsbereich) aus. Im Norden schließen an den Geltungsbereich die Grünflächen des Prittlbachs und Dorfgebietsflächen an. Auch im Süden grenzen Dorfgebietsflächen an. Östlich befindet sich die Gemeinbedarfsfläche der Kirche St. Kastulus - ein Bau- und Bodendenkmal mit der markanten Linde als Naturdenkmal. Westlich grenzen weitere Flächen für den Gemeinbedarf an mit dem Dorfgemeinschaftshaus und der Feuerwehr. Daran anschließend befindet sich die neue Wohngebietsfläche (WA). Im Bereich der Grünflächen weist der Flächennutzungsplan erhaltenswerte Bestandsgehölze aus.

Gemäß **Landschaftsplan** ist zudem der nördliche Teil des zu überplanenden Bereiches entlang des Prittlbachs als Fläche mit besonderer ökologischer Funktion gekennzeichnet. Gemäß Teil D: Landschaftsplan Kurzfassung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.2018 erfolgte die Kennzeichnung als „Auebereich des Prittlbachs“ im Rahmen eines Vorrangbereiches für den Naturschutz und der Landschaftspflege. Als Ziel für Auen sowie im Rahmen einer Begrenzung der Siedlungsentwicklung ist festgehalten, diese von weiterer Bebauung freizuhalten. Des Weiteren sollen naturnahe Fließgewässerstrukturen wiederhergestellt werden.

Bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Prittlbach - Dorfgemeinschaftshaus“ wurde festgestellt, dass „aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Bachstruktur des Prittlbachs, sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ... nicht davon auszugehen [ist], dass eine besondere ökologische Funktion im Sinne einer Aue der betroffenen Flächen vorhanden ist.“ Durch die erfolgte



Ausweisung des Wohngebietes sind die innerörtlichen Grünflächen zudem nur noch über einen sehr schmalen Bachrandstreifen mit der freien Landschaft verbunden. Auch wenn die Grünflächen neben ihrer Bedeutung als Naherholungsflächen auch wichtige ökologische Funktionen erfüllen (s. oben genannte Ziele des Regionalplans), ist davon auszugehen, dass sie nicht mehr Bestandteil des im Landschaftsplan ausgewiesenen Gebietes mit besonderer ökologischer Funktion im Sinne einer Aue sind.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplangeändert. Die 20. Änderung passt die Zweckbestimmung an die geplante neue Nutzung an (Kindergarten statt Schule) an.

#### **Bau- und Bodendenkmäler:**

Die Dorfkirche St. Kastulus ist als **Baudenkmal** unter Schutz gestellt. Das Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-74-122-12 ist wie folgt beschrieben: „Kath. Filialkirche St. Kastulus, Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Oktogon und Spitzhelm zwischen Dreiecksgiebeln, um 1524 errichtet, 1775 umgestaltet und 1890 verlängert; mit Ausstattung.“

Es ist in besonderer Weise zu beachten, dass nicht nur die Einzeldenkmäler schützens- und erhaltenswert sind, sondern ebenso deren räumliche Umgebung, das Denkmalumfeld.

Der Bereich um die Dorfkirche St. Kastulus ist als Bodendenkmal unter Schutz gestellt. Das **Bodendenkmal** mit der Aktennummer D-1-7734-0185 ist wie folgt beschrieben: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Kastulus in Prittlbach und ihrer Vorgängerbauten.“

In Verbindung mit der urkundlichen Erstnennung von Prittlbach im bereits im 9. Jh. sind im überplanten Bereich deshalb Bodendenkmäler zu vermuten bei denen es sich um zugehörige Strukturen einer frühmittelalterlichen Siedlung oder zugehöriger Begräbnisplätze handeln kann.

Bodendenkmäler fallen wie Baudenkmäler unter das Denkmalschutzgesetz und sind in vollem Umfang zu erhalten.

#### **Naturdenkmäler**

Die alte Linde an der westlichen Friedhofsmauer auf Fl. Nr. 16 ist als **Naturdenkmal** (ID ND-00378) geschützt. Einzelschöpfungen der Natur, „deren Erhaltung wegen ihrer hervorragenden Schönheit oder Eigenart oder ihrer ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volks- oder heimatkundlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt“, können nach § 28 BNatSchG als Naturdenkmäler unter Schutz gestellt werden.

#### **ABSP Landkreis Dachau**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau von 2015 formuliert folgende allgemeine Ziele mit Bezug zum Plangebiet:

- Renaturierung von begradigten Fluss- und Bachläufen
- Erhaltung und Entwicklung kleinräumiger Landschaftsstrukturen mit Grünlandflächen sowie flächigen, linearen und punktuellen Gehölzelementen

Des Weiteren wird der Prittlbach als wahrscheinlich kritisch belastet und mehr oder weniger naturfern ausgebaut kategorisiert. Diesbezüglich ergeben sich allgemeine Ziele zur Revitalisierung von Bächen und zur Verbesserung des gewässerökologischen Zustands.



### 3.1.3. Berücksichtigung der umweltrelevanten Ziele in der Planung

- Durch die Wiedernutzbarmachung des leerstehenden alten Schulhauses im Ortskern von Prittlbach werden Innenentwicklungspotenziale ausgenutzt.
- Mit einer Begrenzung neuer Flächeninanspruchnahme auf einen untergeordneten, dem dringlichen Bedarf geschuldeten Anbau, wird die Gemeinde den Zielen des Flächensparens sowie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gerecht.
- Die Funktionen der Grünflächen werden durch die Planung erhalten. Durch Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Einzelbäume sowie der bachbegleitenden Ufergehölze werden wichtige Strukturen innerhalb der Grünflächen erhalten und gesichert.

### 3.2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung


Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.


#### 3.2.1. Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Der Untergrund besteht aus Braunerden, die im Norden des Geltungsbereichs grundwasserbeeinflusst sind.



Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25)

 Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

 Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Gemäß digitaler Bodenschätzungskarte wird der nicht überbaute Teil des Geltungsbereichs als Grünlandfläche aus Lehm mit mittlerer Zustandsstufe und guten Wasserhältnissen kategorisiert. Die Wiesenflächen erfüllen eine hohe Retentionsfunktion bei Niederschlagsereignissen (gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung": Methoden zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion: Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen).

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Ein großer Flächenanteil des Geltungsbereichs ist überbaut, voll versiegelt oder offenporig befestigt. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um anthropogen überprägte Böden, welche als Wiesen- Spiel- und Gartenflächen genutzt werden. Der Boden ist daher in seinem natürlichen Aufbau verändert. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt. Im Bereich des





Uferbegleitgehölzes im nordöstlichen Bereich wird der Ausgangszustand des Schutzgutes als hoch bewertet.



Fotos: Bestandsituation um das alte Schulhaus: umfangreiche Bodenversiegelungen

Ein Bodengutachten wurde beauftragt. Bei Vorliegen der Ergebnisse ist eine genauere Beurteilung möglich.

#### **Auswirkungen:**

Gemäß dem Bebauungsplan bleibt die Grünfläche in der jetzigen Flächenausdehnung bestehen. Ihre Retentionsfunktion wird durch die geringfügige Verlegung des Rad- und Fußweges nicht beeinträchtigt.

Auf dem Grundstück des alten Schulgebäudes werden überwiegend überbaute oder bereits als Asphaltflächen versiegelte Flächen überplant. Neue Versiegelungen des Bodens sind nur sehr geringfügig: Durch den südlichen Anbau werden ca. 115 m<sup>2</sup> ehemalige Gartenfläche überbaut. Dafür werden östlich und nördlich des Gebäudes Asphaltflächen entsiegelt.

Somit sind auch baubedingt nur geringfügige Veränderungen, etwa durch Umlagerung von Oberboden im Zuge des Wegeverlegung zu erwarten. Auch durch die Nutzung des Kindergartens entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Geringfügigkeit der Veränderungen gegenüber dem Istzustand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **3.2.2. Schutzgut Wasser**

**Beschreibung:** Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze fließt der Prittlbach. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau von 2015 kategorisiert den Prittlbach als wahrscheinlich kritisch belastet und mehr oder weniger naturfern ausgebaut. Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt wird anthropogen genutzt für Feuerwehrrübungen, als Löschwasserentnahmestelle und z.T. auch als Spielbach. Der Graben erfüllt eine Entwässerungsfunktion, insbesondere bei Starkregeneignissen.



**Aufnahme des Prittlbachs**

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, der nördliche Teil der Grünfläche liegt jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereiches.



**Wassersensible Bereiche**

unmaßstäblich, Stand 13.02.2024,  
© Daten: Bayerisches Landesamt für  
Umwelt, Bayerische Vermessungs-  
verwaltung

Sonstige Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Prittlbach – Dorfgemeinschaftshaus“ wurde ein Baugrundgutachten im Rahmen der Planung des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses in Auftrag gegeben: der maximale Grundwasserstand beträgt demnach auf der westlichen Nachbarparzelle ca. 472,0 m ü. NN (Bemessungsgrundwasserstand ca. 473,0) während die Gründungssohle des Kellers auf ca. 476,6 m ü. NN liegt.

#### **Auswirkungen:**

In den wassersensiblen Bereichen werden die Grünflächen gegenüber ihrer jetzigen Ausprägung planungsbedingt nicht verändert und somit nicht beeinträchtigt.

Da das überplante ehemalige Schulhaus auf einem Geländerrücken liegt, sind in Anbetracht der Untersuchungsergebnisse auf dem westlichen Nachbargrundstück auch hier ausreichende Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser auftreten.

Auch baubedingt sowie durch den Betrieb des Kindergartens entstehen keine nennenswerten Belastungen.



**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Geringfügigkeit der Veränderungen gegenüber dem Istzustand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2.3. Schutzgut Klima und Luft

**Beschreibung:** Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bedeutsamen Luftaustauschbahnen. Der Talraum des Prittlbachs ist durch die erst kürzlich ausgewiesene Wohnsiedlung im Westen diesbezüglich unterbrochen. Die Grünflächen im Norden des Geltungsbereichs dienen als Kaltluftentstehungsgebiet. Auch die alten Bestandsbäume stellen klimatisch wirksame Elemente dar. Ansonsten sind keine bedeutsamen Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen betroffen.

**Auswirkungen:** Die bestehenden Grünflächen sowie klimatisch wirksamen Bestandsbäume bleiben plangemäß erhalten. Im Bereich des Kindergartens kommt nicht zu nennenswerten Neuversiegelungen von Flächen. Somit ergeben sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung der groß- und kleinklimatischen Funktionen. Auch baubedingt sowie durch den Betrieb des Kindergartens entstehen keine nennenswerten Belastungen.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Geringfügigkeit der Veränderungen gegenüber dem Istzustand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

#### **Beschreibung:**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Prittlbach. Als Lebensraum unterliegen hier alle Lebensräume einer Vorbelastung durch die intensive anthropogene Nutzung (Verkehr, Friedhofbesucher, spielende Kinder, Feuerwehrübungen, etc.).

Der Prittlbach selbst ist stark eingetieft, begradigt und am Südufer mit artenarmem Intensivgrünland bis zur Wasserfläche bewachsen.

Bei dem überwiegenden Flächenanteil des überplanten Bereichs handelt es sich um Flächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Hierzu zählen die bereits überbauten Flächen, befestigte Wege und Zufahrten, intensiv gepflegte und genutzte Rasenflächen in der nördlichen Grünfläche sowie um das ehemalige Schulhaus die Gartenrasenflächen.

Bei den mit Sträuchern bewachsenen Randstreifen nördlich der Kirchstraße handelt es sich um Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen, die ebenfalls eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit aufweisen.

Als Strukturen mit hoher Bedeutung für dieses Schutzgut sind die alten Einzelbäume im Geltungsbereich zu werten sowie der dichte Ufergehölzstreifen entlang des Prittlbachs im Nordosten des Geltungsbereichs.



Dichter Strauchbewuchs zwischen ehem. Schulhaus und Kirchstraße



2 ortsbildprägende Eichen an der Kirchstraße vor Zufahrt ehem. Schulhaus (rechts im Bild die Kirche, dahinter Schulhaus)



Denkmalgeschützte Linde an der Friedhofsmauer



Großer Einzelbaum (Ahorn) und Einzelsträucher nördl. ehem. Schulhaus



Strauchreihe entlang Grenze Grünfläche-Friedhofserweiterung



Ufergehölze am Prittlbach und 3 neu gepflanzte Zierkirschen (Säulenform)

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

#### **Auswirkungen:**

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Umbaus wird der Strauchbewuchs entlang der Kirchstraße zugunsten des Ortsbildes entfernt (Einsehbarkeit des Ensembles aus denkmalgeschütztem Kirchen-Friedhofsareal und altem Schulhaus). Die wertvollen alten Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt. Ebenso der bestehende Uferbewuchs.

Die Flächeninanspruchnahme durch neue Bebauung (Anbauten an das ehem. Schulhaus im Westen und Süden) erfolgt überwiegend auf bereits bebauten (Garagen) oder versiegelten Flächen (Asphalt und Pflaster um das Schulhaus). Geringfügige neue Überbauungen im Bereich der Rasenfläche südlich des Schulhauses stehen Entsigelungen im Bereich des bestehenden überbreiten Zufahrtbereichs, sowie nördlich des Gebäudes entgegen.

**Ergebnis:** Da die geplanten Veränderungen nur sehr geringfügig sind und davon ausschließlich Bereiche geringer Wertigkeit betroffen sind, sind bei konsequentem Erhalt der genannten wertvollen Strukturen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

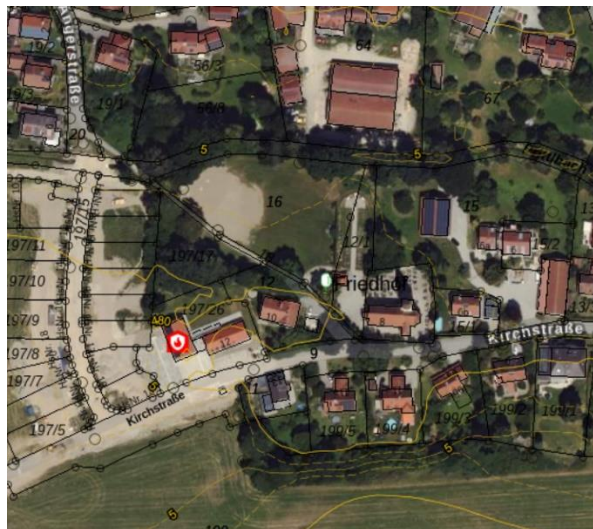
#### **3.2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

**Beschreibung:** Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Dorfbereichs von Prittlbach. Das Umfeld des alten Schulhauses aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts ist geprägt



von dem denkmalgeschützten Kirchenareal mit Friedhof im Osten, dem neu gebauten Dorfgemeinschaftshaus im Südwesten und einer Reihe von Einfamilienhäusern am südlichen Rand der vorbeiführenden Dorfstraße. In Norden bildet der Prittlbach mit dichtem uferbegleitenden Gehölzbewuchs am nördlichen Ufer eine markante räumliche Kante. Der alte Baumbestand aus großen Einzelbäumen im Straßenraum, um das ehemalige Schulhaus, sowie an der Friedhofsmauer trägt maßgeblich zum attraktiven, dörflich geprägten Ortsbild bei. Die Linde an der Friedhofsmauer im Südosten ist als Naturdenkmal geschützt.

Das Gelände ist flach bis schwach geneigt. Das alte Schulhaus steht auf einer Höhe von 480 m auf einem leichten Geländerücken, der von Westen nach Osten verläuft. Nach Norden zur Parkfläche bildet das Gelände eine etwas stärker geneigte, mit Gehölzen bewachsene Kante. Die Grünfläche zum Prittlbach ist nur unmerklich geneigt und wird als nahezu eben empfunden. Nach Süden zur Kirchstraße hin fällt das Gelände etwas stärker ab, sodass von der Dorfstraße zu geplantem Kinderhaus und Friedhof ein kleiner Anstieg bewältigt werden muss, der insbesondere für ältere Menschen und Rollstuhlfahrer nicht unerheblich ist.



**Luftbild mit Höhenlinien und Flurkarte**

unmaßstäblich, Stand  
13.02.2024,  
© Daten: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung

Um das alte Schulgebäude, entlang der Kirchstraße, sowie entlang des Fuß-/Radweges besteht dichter Strauchbewuchs, der die Einsehbarkeit des Areals aus altem Schulhaus, Kirche und Friedhof stark einschränkt. Im Kontrast dazu ist die nördliche Grünfläche bis zum Prittlbach offen und frei von Gehölzstrukturen. Im Nordosten ist die Grenzlinie zwischen Spielwiese und angrenzender Friedhofserweiterung durch einen einreihigen Strauchreihen eingegrünt.





Blick von Südwesten:  
Dichter Strauchbewuchs  
entlang der Kirchstraße

Blick von Nordwesten: Das  
Schulhaus auf dem Gelände-  
rücken

Blick von Osten: Die Spielflä-  
che

Auswirkungen: Gegenüber der Bestandsituation sind nur geringfügige Veränderungen geplant. Durch den geplanten Anbau östlich des ehemaligen Schulhauses soll der historisch erwünschte symmetrischen Baukörper hergestellt werden, was sich gerade im Umfeld des denkmalgeschützten Kirchenareals positiv auf das Ortsbild auswirkt.

Die geplante Entfernung des dichten Strauchbewuchses um das alte Schulhaus trägt zu einer besseren Einsehbarkeit des historischen Areals aus Kirche, Friedhof und ehem. Schulhaus bei, was sich insbesondere von der Dorfstraße betrachtet positiv auf das Ortsbild auswirkt. Die markanten Einzelbäume werden als zu erhalten festgesetzt.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen sind vorübergehend Einschränkungen im Erscheinungsbild des Ortsteils zu erwarten. Durch den Betrieb des Kindergartens entstehen keine nennenswerten Belastungen.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der Geringfügigkeit der Veränderungen gegenüber dem Istzustand Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.2.6. Schutzgut Mensch

#### Beschreibung:

- Lärmimmissionen

Die geplante Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück des zukünftigen Kinderhauses grenzt im Westen und Osten an weitere Gemeinbedarfsflächen, im Süden an Dorfgebiet (einreihig Einfamilienhäuser entlang Kirchstraße) und im Norden an innerörtliche Grünflächen um den Prittlbach. Nennenswerte Geräuschquellen in der unmittelbaren Nachbarschaft stellen die Filiationkirche St. Kastulus, das Dorfgemeinschaftshaus, sowie die Feuerwehr dar.

- Luftreinhaltung

Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Bereich großer zusammenhängender Grünflächen um den Bachlauf des Prittlbachs. Im Nahbereich des geplanten Kinderhauses befinden sich keine gewerblichen Betriebe oder Tierhaltungsbetriebe. Auf Flurnummer 64 ist ein Rinderhaltungsbetrieb ansässig. Aufgrund des großen Abstandes zu dem Kinderhaus und mit Hilfe einer Abschätzung des Arbeitspapiers des Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ mit dem Stand vom September 2023 sind jedoch keine unzulässigen Geruchseinwirkungen zu erwarten. In Bezug auf Luftreinhaltung ist somit nicht von Beeinträchtigungen durch Geruchseinwirkungen oder Luftschadstoffe auszugehen.

- Erholung

Im nördlichen Geltungsbereich sowie westlich davon befinden sich für die Naherholung intensiv genutzte Grünflächen mit einem Bolzplatz und geplantem Spielplatz.



### **Auswirkungen:**

Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, wie beispielsweise Ballspielplätzen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung einzustufen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Die vorgesehene Nutzung als Kindergarten sowie öffentlichen Spiel- und Bolzplatz ist somit verträglich mit den benachbarten Nutzungen. Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen sowie die Geräuschemissionen der Fialkirche Prittlbach-St. Kastulus sind zu tolerieren.

Auch in Bezug auf die Luftreinhaltung sind durch die Nutzung als Kindergarten keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Gemeinde strebt an, für die im Zuge des Ausbaus als Kinderhaus angelegten Außenspielbereiche außerhalb der Öffnungszeiten des Kinderhauses auch eine öffentliche Nutzung durch Parkbesucher zu ermöglichen. Dies würde sich positiv auf die Erholungsqualität der Grünfläche auswirken.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der oben aufgeführten Vorgaben Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung:**

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal (Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Oktogon und Spitzhelm zwischen Dreiecksgiebeln, um 1524 errichtet, 1775 umgestaltet und 1890 verlängert; mit Ausstattung, D-1-74-122-12).

Im Untergrund des gesamten Kirchenareals befindet sich das Bodendenkmal *Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Fialkirche St. Kastulus in Prittlbach und ihrer Vorgängerbauten* (D-1-7734-0185).

Unmittelbar an der alten Friedhofsmauer befindet sich eine als Naturdenkmal unter Schutz gestellte Linde.



**Aufnahme der Fialkirche St. Kastulus mit als Naturdenkmal eingetragener Linde**



Die Lage der Denkmäler ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen und dargestellt.



**Blick von der Kirchstraße in Richtung Kirche**

Die Einsehbarkeit ist durch den dichten Strauchbewuchs sehr stark eingeschränkt.

Von der Kirchstraße aus ist der Blick auf die Kirche und die alte Linde verstellt durch den dichten Strauchaufwuchs südlich des ehemaligen Schulhauses. Auch die beiden Garagencontainer östlich des alten Schulhauses beeinträchtigen das Ensemble in seiner Wirkung.

**Auswirkungen:**

Die Planung geht sensibel auf das bestehende Ensemble aus denkmalgeschütztem Kirchenareal und ehemaligem Schulhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert ein:

Durch die Entfernung des dichten Strauchaufwuchses zwischen ehem. Schulhaus und Kirchstraße unter Bewahrung der hohen Einzelbäume wird das Kirchenareal wieder einsehbar und in das Ortsbild eingebunden.

Das frühere Dorfschulhaus datiert aus dem frühen 20. Jahrhundert und steht auf einer leichten Anhöhe über der Kirchstraße, in westlicher Verlängerung der Achse der Pfarrkirche. Der Baukörper ist prinzipiell als symmetrischer zweiflügliger und doppelstöckiger Bau mit markantem „durchgestecktem“ mittigem Querbau mit geschwungenen Schildgiebeln und erhöhtem Satteldach konzipiert. Der östliche Flügel wurde aber nie realisiert. Durch die Erweiterung des Gebäudes Richtung Osten wird die ungewöhnliche Asymmetrie aufgehoben und der historisch erwünschten symmetrischen Baukörper hergestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**Ergebnis:** Es sind auf Grund der oben aufgeführten Maßnahmen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.





### **3.2.8. Wechselwirkungen**

Erhebliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

### **3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der geplanten Umbaumaßnahmen bliebe das ehemalige Schulhaus weiterhin ungenutzt, die Bausubstanz würde sich zunehmend verschlechtern. Die genannten Vorbelastungen des Ortsbildes (keine Einsehbarkeit des Kirchenareals, unattraktive Garagenbauten) blieben bestehen. Der Bedarf an Betreuungsplätzen in der Gemeinde bliebe weiterhin ungedeckt oder müsste durch Neubauten an anderem, u.U. sensibleren Standorten gedeckt werden, was wiederum mit höherem Flächenverbrauch verbunden wäre. Der Hol- und Bringverkehr aus dem neuen benachbarten Wohngebiet würde zu mehr Verkehrsbewegungen führen.

### **3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **3.4.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)**

Die Planung sieht Vorkehrungen vor, die geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen:

- Flächensparende Siedlungsentwicklung und Vermeidung von Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung von Leerständen
- Erhalt bzw. Verbesserung von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume → Festsetzung durch Planzeichen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920) → Festsetzung 1.3.5.3
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen → Festsetzung 1.3.5.8
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässersaue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser → Festsetzung als Grünfläche durch Planzeichen

#### **3.4.2. Maßnahmen zum Ausgleich**

Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Flächenversiegelungsgrad wird nicht erhöht. Demgegenüber sind wirkungsvolle Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung vorgesehen. Bestehende Grünflächen und Gehölzbestände werden gemäß der Planung erhalten und durch verbindliche Festsetzungen gesichert und aufgewertet. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich.



### 3.5. **Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt. Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten verbal argumentativ.

Datengrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan München, Region 14 (Stand Nov.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen: 13. Änderung in der Fassung vom 11.12.2018 und 16. Änderung in der Fassung vom 18.05.2022
- Landschaftsplan der Gemeinde Hebertshausen (zuletzt geändert am 11.12.2018)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP für den Landkreis Dachau)
- Amtliche Biotopkartierung Bayern, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Waldfunktionsplan (WFP) der Region 14 (Stand xxx) mit Waldfunktionskarte für den Landkreis Dachau, Oberforstdirektion München
- Standortkundliche Bodenkarten von Bayern
- Klimaatlas Bayern
- Fotografische Aufnahmen vom 15.11.2023

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayernatlas plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potenzialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur.

Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt. Ein Bodengutachten mit Probebohrungen wurde beauftragt. Bei Vorliegen der Ergebnisse ist eine genauere Beurteilung möglich.

### 3.6. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wie oben dargestellt, beabsichtigt die Gemeinde Hebertshausen im Ortskern des Außendorfs Prittlbach den Umbau des alten Schulgebäudes zu einem Kinderhaus und damit verbunden die Neuerrichtung eines Anbaus. Die angrenzenden Grünflächen sollen als Spielflächen für das Kinderhaus sowie für die öffentliche Naherholung entwickelt werden. Im südlichen Geltungsbereich soll die vorbeiführende Kirchstraße saniert und umgebaut werden.

Von den geplanten Änderungen betroffen sind überwiegend Flächen geringer Wertigkeit für Naturhaushalt und Ortsbild. Vorhandene Strukturen mit hoher Wertigkeit, wie die markanten Einzelbäume sowie die Ufergehölze am Prittlbach werden erhalten und gesichert.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt, eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten ist aufgrund der starken anthropogenen Einflüsse hier im Ortskern nicht zu erwarten.

Durch die Planung beeinträchtigt werden die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Kirchstraße. Aufgrund der erwünschten Verbreiterung der Fahrbahn sowie der Neuerstellung eines Gehweges entfallen die Grünflächen entlang des nördlichen



Fahrbahnrandes. Diese sind in der Bestandsituation mit dichtem Strauchbewuchs bestanden und weisen gemäß Biotopwertliste nach BayKomPV eine geringe Wertigkeit auf.

*Die Bilanzierung des Eingriffs sowie geeignete Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Verfahrens noch mit der Fachbehörde abzustimmen.*



#### 4. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Hebertshausen hat in der Sitzung vom 24.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Prittlbach St Kastulus Kinderhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .2024 bis .2024 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .2024 bis .2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2024 bis .2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2024 bis .2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hebertshausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .2024 den Bebauungsplan „Prittlbach St Kastulus Kinderhaus“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .2024 als Satzung beschlossen.

\_\_\_\_\_  
Hebertshausen, den Richard Reischl (Siegel)  
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

\_\_\_\_\_  
Hebertshausen, den Richard Reischl (Siegel)  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Prittlbach St Kastulus Kinderhaus“ wurde am .2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Hebertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

\_\_\_\_\_  
Hebertshausen, den Richard Reischl (Siegel)  
Erster Bürgermeister