

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

20. ÄNDERUNG

PRITTLBACH ST KASTULUS KINDERHAUS

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN, LANDKREIS DACHAU

ENTWURF VOM 22.05.2024



Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbH
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

info@arch-ing-weber.de

architekturschmiede.com

info@architekturschmiede.com



Inhaltsverzeichnis

1.	Plandarstellung	4
1.1.	Lage des Änderungsbereichs in der Übersicht	4
1.2.	Bisherige Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan	5
1.3.	Neue Darstellung gemäß der 20. Änderung	6
1.4.	Planzeichenerläuterung	7
2.	Begründung	8
2.1.	Ziel und Zweck der Planung	8
2.2.	Räumliche und strukturelle Situation	8
2.3.	Denkmäler	9
2.4.	Bedarf Betreuungsplätze	9
2.5.	Planungserläuterung	10
2.6.	Erschließung	11
3.	Umweltbericht	11
3.1.	Einleitung	12
3.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele	12
3.1.2.	Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ..	12
3.1.3.	Berücksichtigung der umweltrelevanten Ziele in der Planung	14
3.2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
3.2.1.	Schutzgut Boden	15
3.2.2.	Schutzgut Wasser	16
3.2.3.	Schutzgut Klima und Luft	18
3.2.4.	Schutzgut Arten und Lebensräume	18
3.2.5.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
3.2.6.	Schutzgut Mensch	21
3.2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
3.2.8.	Wechselwirkungen	23
3.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..	24
3.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	24
3.4.1.	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)	24
3.4.2.	Maßnahmen zum Ausgleich	24
3.5.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24



3.6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
4.	Verfahrensvermerke	26

Bearbeitung: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB



1. Plandarstellung

1.1. Lage des Änderungsbereichs in der Übersicht

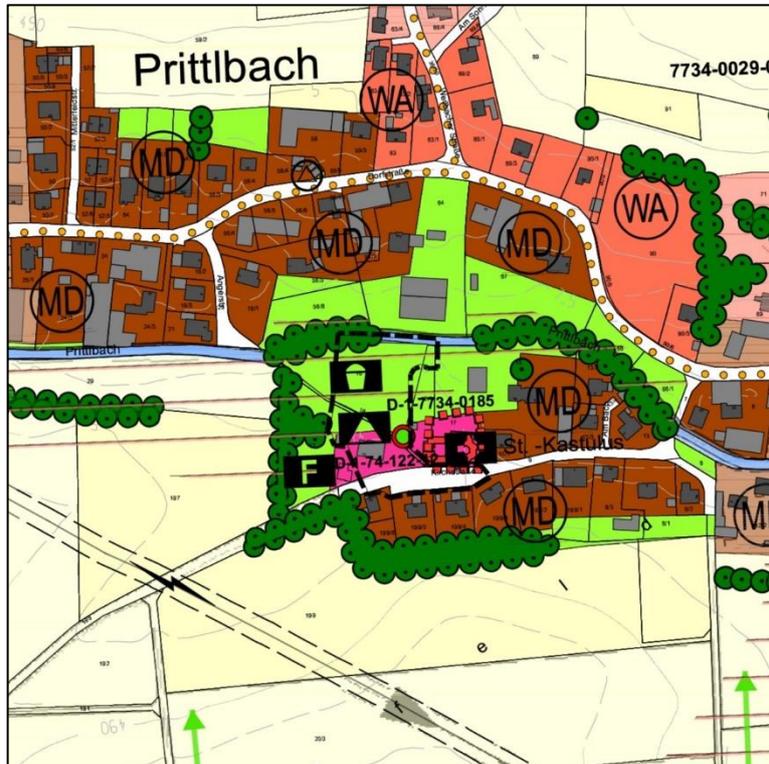


©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)



1.2. Bisherige Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Der FNP der Gemeinde Hebertshausen wurde im Rahmen der 13. Änderung vom 11.12.2018 digitalisiert. Die seit dieser Zeit entstanden Änderungen sind in den jeweiligen Bebauungsplänen dokumentiert.



**Deckblatt Nr. 13
vom 11.12.2018**

M 1:5000

mit Umgriff der 20.
Änderung

Im westlichen Anschluss an den Änderungsbereich der vorliegenden 20. Änderung wurde im Jahr 2022 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Prittlbach – Dorfgemeinschaftshaus“ der Flächennutzungsplan mit der 16. Änderung angepasst:



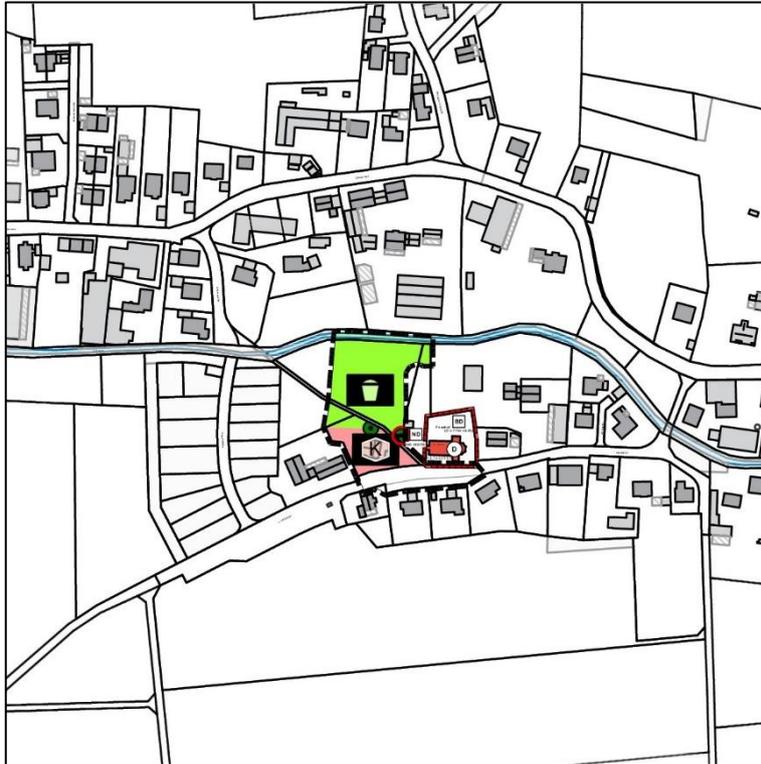
**Deckblatt Nr. 16
von 2022**

(unmaßstäblich)

im westlichen An-
schluss an die vor-
liegende Änderung

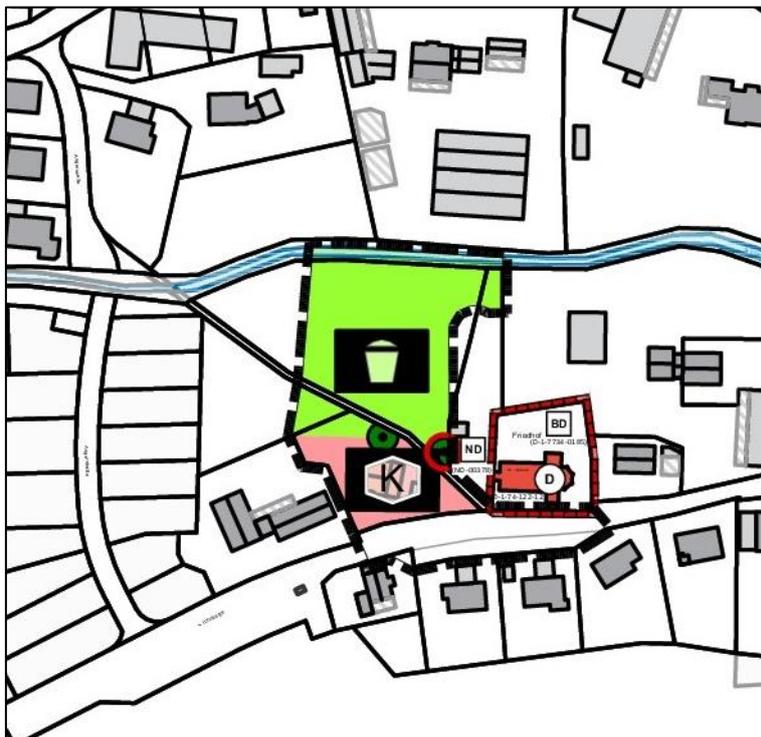


1.3. Neue Darstellung gemäß der 20. Änderung



Deckblatt Nr. 20
M 1 : 5.000

Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans



Deckblatt Nr. 20

Zur besseren Veranschaulichung vergrößerte Darstellung



1.4. Planzeichenerläuterung

Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

	Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
	Dorfgebiet
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wohnbaufläche
	Grünfläche
	Schutz- und Leitpflanzung geplant
	Fließgewässer
	Wichtige Rad- und Fußwegverbindungen
	Fläche mit besonderer ökologischer Funktion
	Schule
	Kirche

Darstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans

	Grenze des räumlichen Änderungsbereichs
	Baufläche für den Gemeinbedarf
	Spielplatz
	Einrichtung für Kinder
	Grünfläche
	Zu erhaltende Bäume
	Fließgewässer
	Naturdenkmal
	Bodendenkmal
	Baudenkmal



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 vorliegender Änderung soll die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Prittlbach St. Kastulus Kinderhaus“ aufgestellt. Der Geltungsbereich für das Deckblatt Nr. 20 des Flächennutzungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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.

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 St 2330 oder über das örtliche Radwegenetz zu erreichen.

Der Änderungsbereich liegt im Außenort Prittlbach unmittelbar südlich des Ortskerns an der Kirchstraße. Das Umfeld ist geprägt von dem Kirchenareal mit Friedhof im Osten, dem Dorfgemeinschaftshaus und der Feuerwehr im Westen sowie ausgedehnten öffentlichen Grünflächen in Richtung des nördlich gelegenen Prittlbachs.

Im Umfeld des geplanten Kindergartens befinden sich das Dorfgemeinschaftshaus, die Feuerwehr und ein neues Wohngebiet. Für die Familien sind die neuen Betreuungsplätze fußläufig erreichbar.

Der Änderungsbereich umfasst das geplante Kinderhaus mit nördlich anschließenden Grünflächen bis zum im Norden vorbeifließenden Prittlbach sowie einen Abschnitt der südlich vorbeiführenden Dorfstraße. Überplant werden die Flurnummer 12 sowie Teilbereiche der Flurnummern 9, 16, 18, und 197/17 der Gemarkung Prittlbach. Die Größe des Änderungsbereichs hat eine Flächengröße von ca. 5527 m².



2.3. Denkmäler

Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich das Baudenkmal (Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Oktagon 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. Filialkirche 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.

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 Gemeinde Hebertshausen	
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%	Bevölkerung Landkreis Dachau	
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%	Bevölkerungsprognose Lkr. Dachau	
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. Planungserläuterung

Der FNP der Gemeinde Hebertshausen wurde im Rahmen der 13. Änderung vom 11.12.2018 digitalisiert. Die seit dieser Zeit entstanden 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 (vgl. 1.2).

Änderung Zweckbestimmung „Schule“ in „Einrichtung für Kinder“

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich um das geplante Kinderhaus bereits 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. In der vorliegenden Änderung wird diese durch die Zweckbestimmung „Einrichtung für Kinder“ ersetzt.

Wegfall Darstellung Grünfläche als „Fläche mit besonderer ökologischer Funktion“

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 Prittlbachs 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 in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan findet der Schutz des Talraumes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen Berücksichtigung.

Erhalt Denkmäler

Die Darstellung der schützenswerten Bau-, Boden- und Naturdenkmäler wird in die 20. Änderung übernommen.

Erhalt der Funktionen des Prittlbachs

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. Im Rahmen der Überplanung auf Ebene des Bebauungsplans soll auch die Funktion als Spiel- und Erholungsraum sowie die Funktion als Lebensraum für diese Art von Gewässern bewohnende Arten verbessert werden.

2.6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Kirchstraße.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) kann über die bestehenden Anschlüsse an die Versorgungsnetzte gewährleistet werden.

3. Umweltbericht

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt. In beiden Verfahren ist eine Umweltprüfung notwendig. Hierbei kann das sogenannte Abschichtungsprinzip berücksichtigt werden: Umweltbezogene Fragestellungen, die bereits auf Flächennutzungsplanebene abgehandelt wurden und zu denen sich keine neuen vertiefenden Erkenntnisse ergeben, müssen nicht noch einmal geprüft werden.

Zur Vereinfachung wurden jedoch umweltbezogene Fragestellungen zunächst im Rahmen der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung auf Ebene des Bebauungsplans auf der Grundlage flächenscharfer Vorgaben geprüft und mit den Fachstellen abgestimmt.

Der hier abgedruckte Umweltbericht ist identisch zu dem Umweltbericht aus dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan.



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 Fachgesetzten 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:

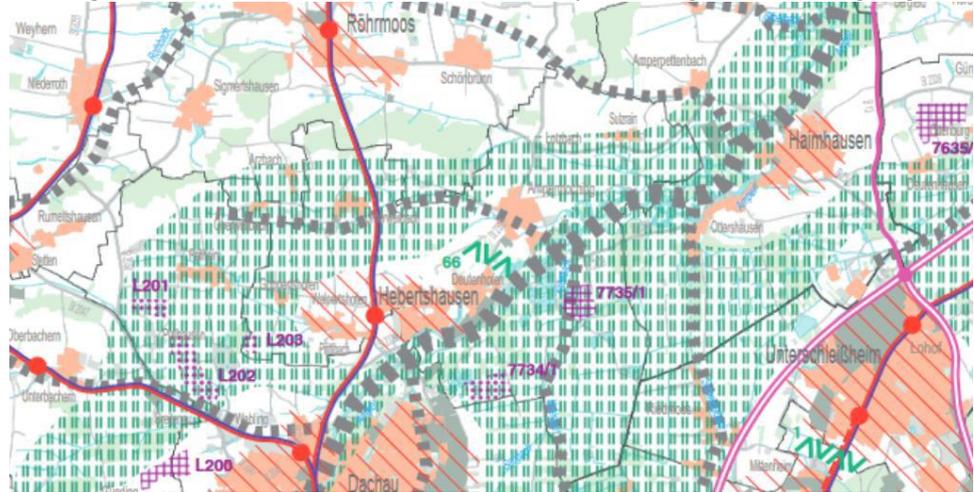
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der **Innenentwicklung**, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen (4.1 Z).
- Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden 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 m² 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 Feuerwehrübungen, 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 Klimatoppe 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.

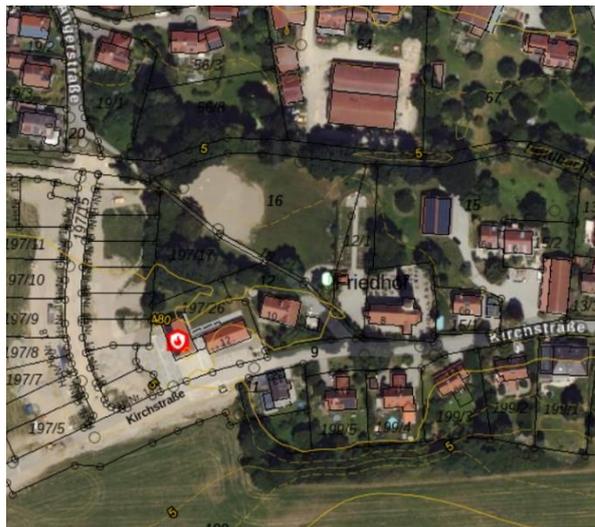
3.2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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 einreihige Strauchreihe 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 Filialkirche 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 Arbeitspapierses 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 Geräuschimmissionen der Filialkirche 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. Filialkirche 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 Filialkirche 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 Fließgewässeraue, 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 Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans 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 der Änderung des Flächennutzungsplans 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 der Änderung des Flächennutzungsplans 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 der Änderung des Flächennutzungsplans 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 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .2024 als Satzung beschlossen.

Hebertshausen, den

Richard Reischl
Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Hebertshausen, den

Richard Reischl
Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Das Landratsamt Dachau hat die die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 mit Bescheid vom .2024, Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Dachau, den

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am .2024 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 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 der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hebertshausen, den

Richard Reischl
Erster Bürgermeister

(Siegel)