

BEBAUUNGSPLAN

MIT

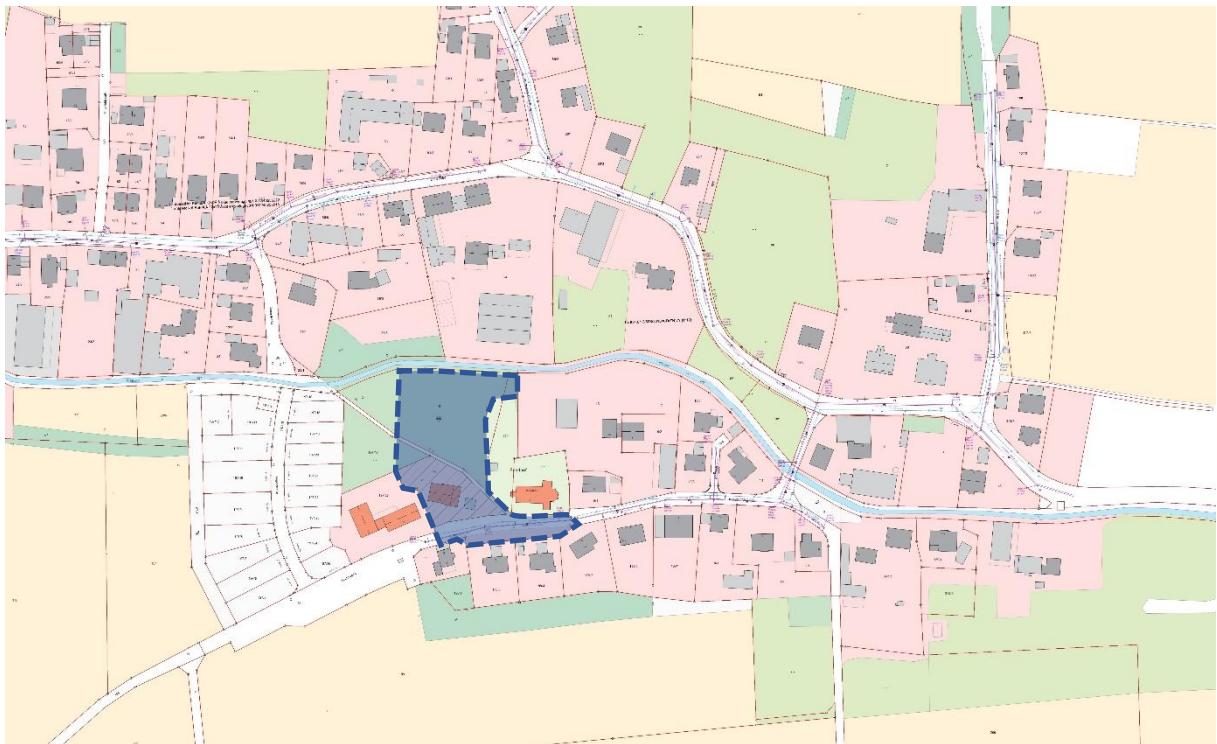
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„PRITTLBACH ST KASTULUS KINDERHAUS“

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN, LANDKREIS DACHAU

PLANFASSUNG VOM 19.11.2024

BEGRÜNDUNG



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



Planung: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH

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



Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Räumliche und strukturelle Situation	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1.	Flächennutzungsplan	4
3.2.	Landschaftsplan	5
3.3.	Bebauungspläne	6
4.	Bedarf Betreuungsplätze	7
5.	Erläuterung des Planungskonzepts.....	7
5.1.	Gebäudekonzept.....	7
5.2.	Verkehrskonzept.....	8
5.3.	Stellplätze für das Kinderhaus	9
5.4.	Friedhof: Parken und Verkehrsbeschränkung	9
5.5.	Grünordnerisches Konzept	10
6.	Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung.....	11
6.1.	Trinkwasserversorgung.....	11
6.2.	Löschwasserversorgung.....	11
6.3.	Schmutzwasserentsorgung.....	11
6.4.	Oberflächenwasserbeseitigung	11
6.5.	Stromversorgung	12
7.	Städtebauliche Auswirkungen der Planung.....	12

BEARBEITUNG:

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





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. 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 Feuerwehrhaus 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 m².

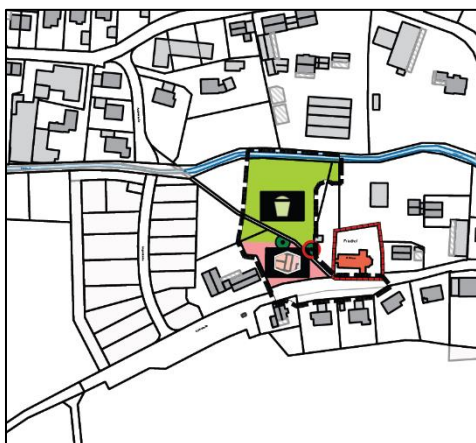
3. Planungsrechtliche Situation

3.1. 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. 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		Feuerwehruhr
	Grünfläche		Spielplatz
	Gehölz vorhanden		Kindergarten
	Gehölz geplant		Naturdenkmal festgesetzt
	Feuerwehruhr		Bodendenkmal
			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 Linde 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.*

3.2. 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 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.

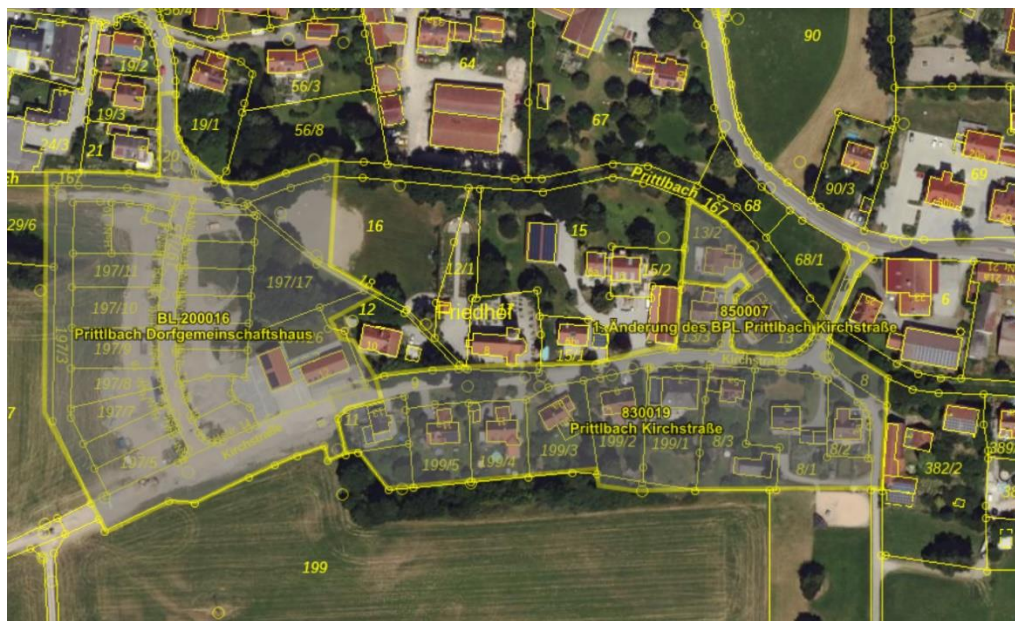
Auch im vorliegenden Bebauungsplan findet der Schutz des Talraumes durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen Berücksichtigung.

3.3. Bebauungspläne

Für den vorliegenden Bereich gilt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

An den Geltungsbereich angrenzende Bebauungspläne sind

- im Westen der Bebauungsplan „Prittlbach-Dorfgemeinschaftshaus“ vom 18.05.2022, sowie
- im Süden der Bebauungsplan „Prittlbach 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 Prittlbach** 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.

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.

5. Erläuterung des Planungskonzepts

5.1. 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 Kirchengrundstück absichtlich begrenzt werden.

5.2. 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.

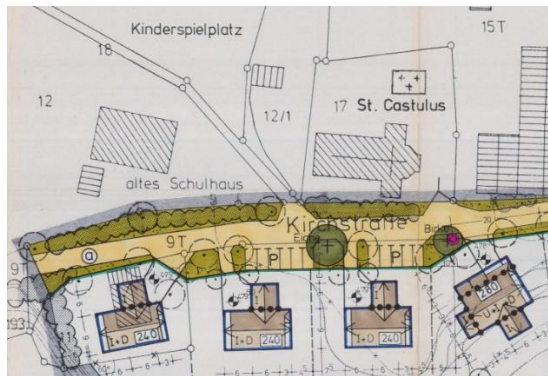
Der bestehende **Fuß- und Radweg**, der in etwa diagonal durch die öffentliche Grünfläche verläuft und diese mit dem Kirchenbezirk bzw. der Kirchstraße und den Wohngebieten im Westen und Nordwesten verbindet, soll geringfügig nach Norden verlegt werden, um ausreichend Platz für den Außenspielbereich 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.

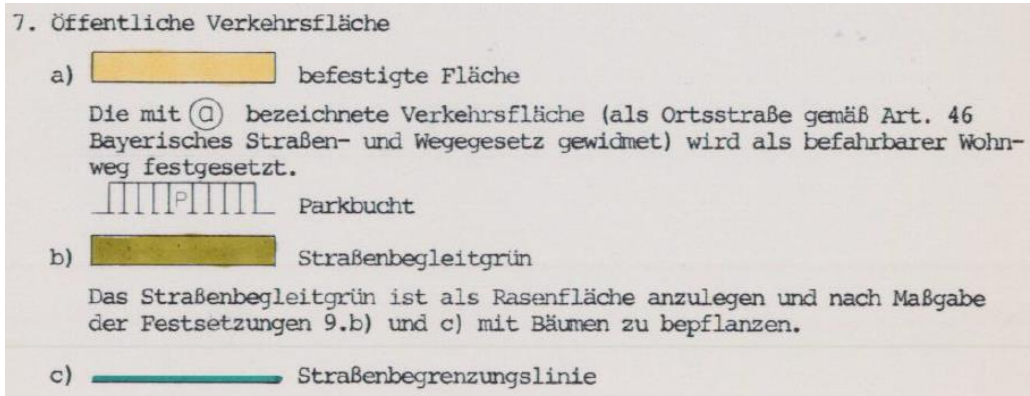
5.3. Stellplätze für das Kinderhaus

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-Köchl-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.

5.4. 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.

5.5. 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 Schattenspenden, 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.

6. Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

6.1. Trinkwasserversorgung

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

6.2. 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 m³/h Löschwasser bereitgestellt werden. Zur Löschwasserentnahme kann auch der Prittlbach genutzt werden.

6.3. Schmutzwasserentsorgung

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

6.4. Oberflächenwasserbeseitigung

Das geplante Kinderhaus/frühere Dorfschulhaus steht auf einer leichten Anhöhe über der Kirchstraße, in westlicher Verlängerung der Achse der Pfarrkirche. Aus dem benachbarten Baugebiet BP Prittlbach Dorfgemeinschaftshaus ist bekannt, dass die Böden nicht oder nur sehr bedingt versickerungsfähig sind. Im Zuge des konkret geplanten Ausbaus der Kirchstraße ist die Erstellung eines neuen Regenwasserkanals geplant ist.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Umwelt am Landratsamt Dachau soll die Niederschlagswasserbeseitigung daher analog zum Dorfgemeinschaftshaus in zwei Richtungen erfolgen:

- Niederschlagswasser von den Dächern sowie von den befestigten Flächen auf dem zur Kirchstraße hin abfallenden Grundstücksteil sollen zunächst in einer Rigole unter der Parkfläche zurückgehalten werden. Der Überlauf wird in den neu geplanten Regenwasserkanal an der Kirchstraße eingeleitet. Die Lage der Rigole wird im Rahmen im Ausführungsplanung festgelegt.
- Auf dem restlichen, zum Prittlbach hin abfallenden Grundstücksteil fällt von Terrasse und Wegen nur noch eine untergeordnete Menge an Oberflächenwasser an. Dieses kann vor Ort in den Grünflächen breitflächig verrieselt werden.



6.5. Stromversorgung

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

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 erwünschten 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 eingeschoßig 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, qualitätsvolle und gleichzeitig naturgebundene Naherholung gesichert und optimiert.