

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## DECKBLATT NR. 20

### PRITTLBACH ST KASTULUS KINDERHAUS

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN, LANDKREIS DACHAU

VORENTWURF VOM 22.02.2024



**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](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)



## Inhaltsverzeichnis

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Plandarstellung .....   | 3  |
| 1.1. | Lage des Änderungsbereichs in der Übersicht .....                 | 3  |
| 1.2. | Bisherige Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ..... | 4  |
| 1.3. | Neue Darstellung gemäß der 20. Änderung .....                     | 5  |
| 1.4. | Planzeichenerläuterung .....                                      | 6  |
| 2.   | Begründung .....  | 7  |
| 2.1. | Ziel und Zweck der Planung .....                                  | 7  |
| 2.2. | Räumliche und strukturelle Situation .....                        | 7  |
| 2.3. | Denkmäler .....   | 8  |
| 2.4. | Bedarf Betreuungsplätze .....                                     | 8  |
| 2.5. | Planungserläuterung .....   | 9  |
| 2.6. | Erschließung .....  | 10 |
| 3.   | Umweltbericht .....   | 10 |
| 4.   | Verfahrensvermerke .....  | 11 |

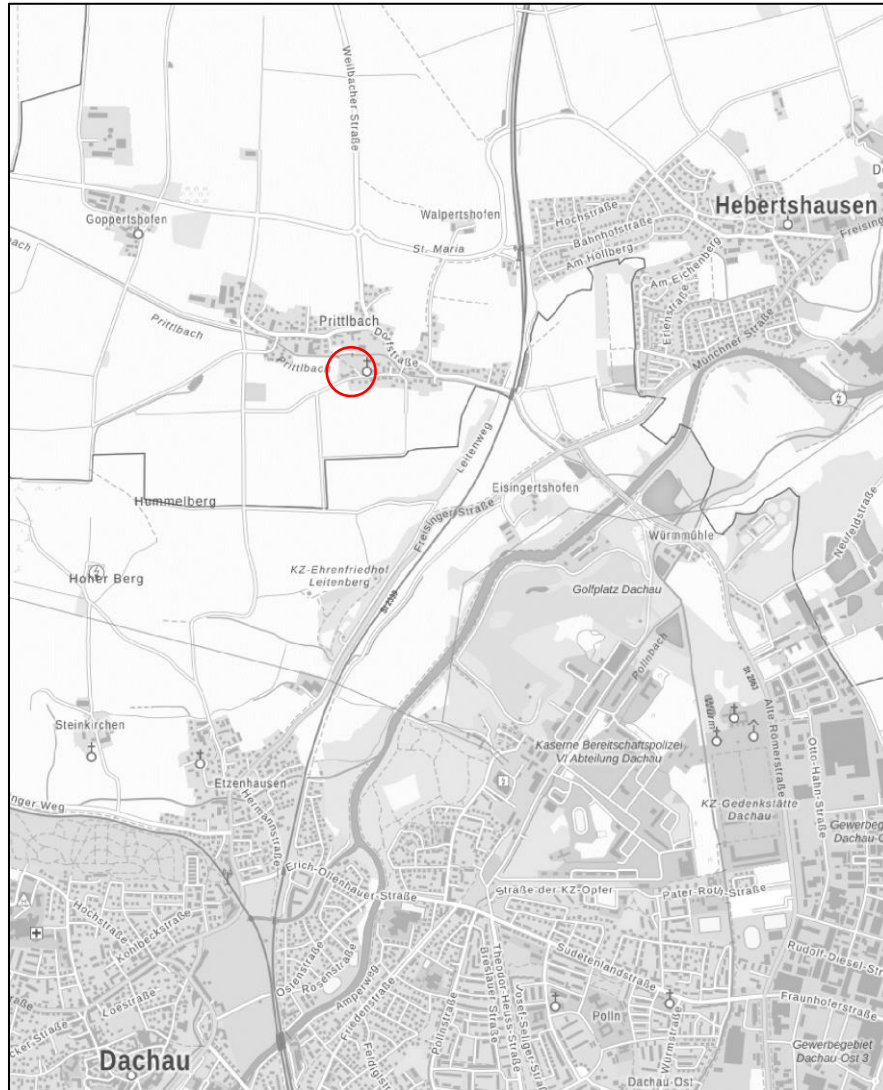
Bearbeitung: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbH





## 1. Plandarstellung

### 1.1. Lage des Änderungsbereichs in der Übersicht

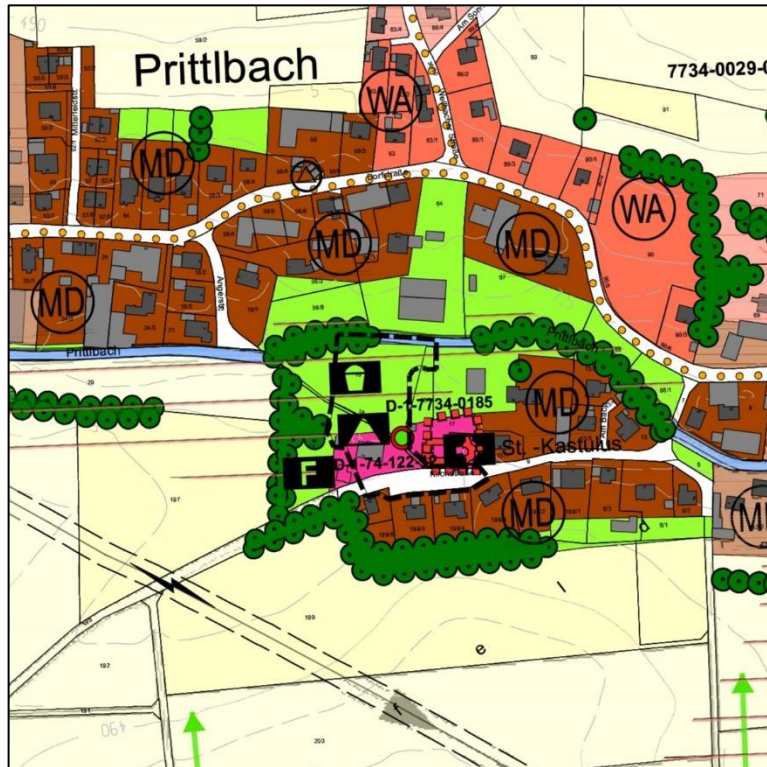


©Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)



## 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:

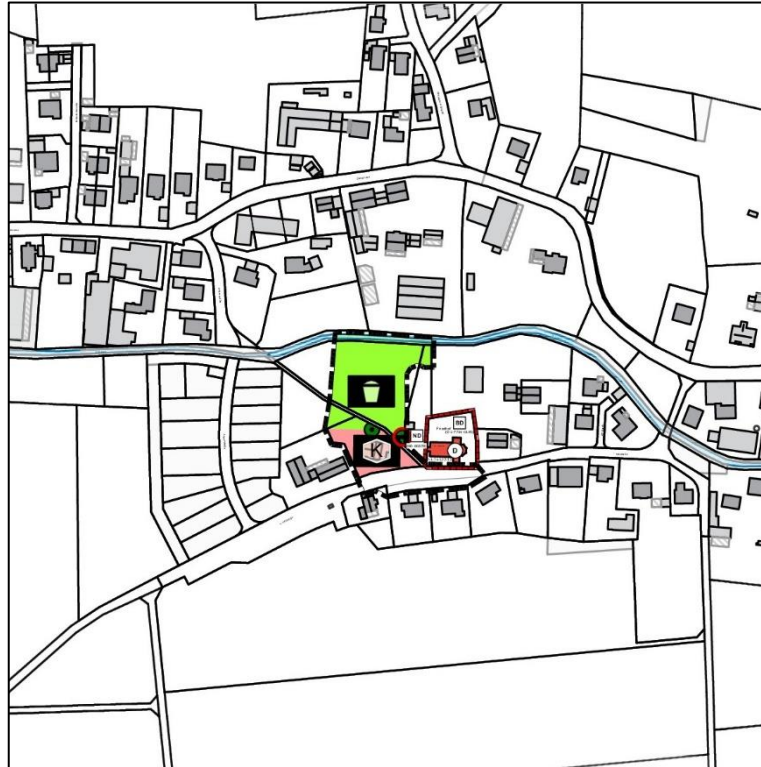


**Deckblatt Nr. 16  
von 2022**

(unmaßstäblich)  
im westlichen An-  
schluss an die vor-  
liegende Änderung

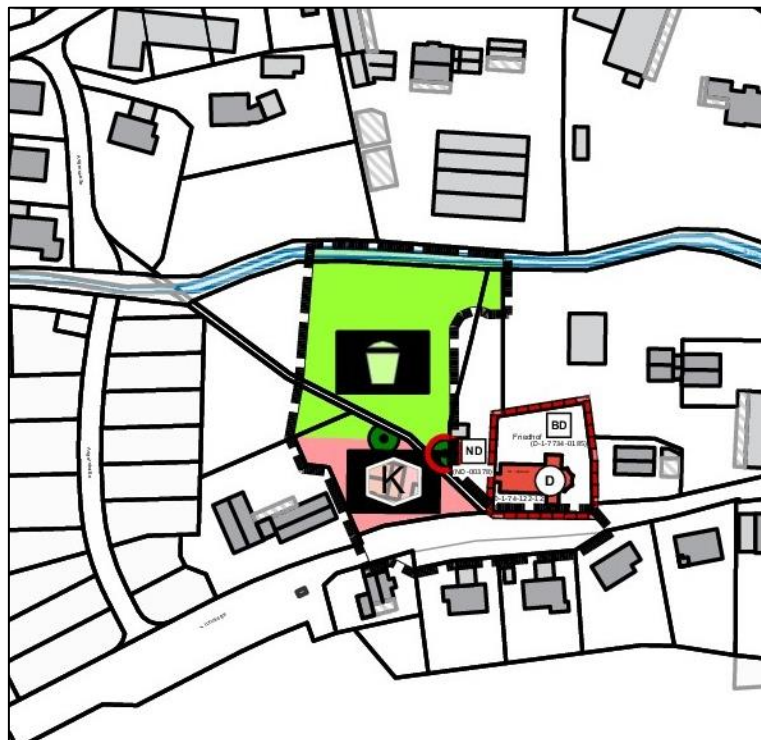


### 1.3. Neue Darstellung gemäß der 20. Änderung



**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 m<sup>2</sup>.



### 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. 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.

### 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 Prittzbach 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 „Prittzbach-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 Prittzbachs 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

Durch die mittlerweile erfolgte Ausweisung eines Wohngebietes sowie die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses besteht kein Zusammenhang mehr zwischen der



verbleibenden Grünfläche nördlich und nordwestlich des geplanten Kinderhauses und der freien Landschaft. Auch wenn die Restfläche sicherlich weiterhin ökologische Funktionen erfüllt, dürften diese im Bereich der Restflächen nördlich des alten Schulhauses soweit abgeschwächt sein, dass dieser Bereich bereits in der zuletzt erfolgten Änderung (Nr. 16) des Flächennutzungsplans nicht mehr als Bereich mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt ist (vgl. 1.2).

Entsprechend wird auch in der vorliegenden 20. Änderung wird das Planzeichen für „Fläche mit besonderer ökologischer Form“ nicht mehr dargestellt.

#### **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.

Umweltbezogene Fragestellungen werden zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens auf Ebene des Bebauungsplans auf der Grundlage flächenscharfer Vorgaben geprüft und mit den Fachstellen abgestimmt.

Die Erstellung des Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt in der Entwurfsfassung.



#### 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)