

**GEMEINDE HEBERTSHAUSEN  
LANDKREIS DACHAU**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 20. ÄNDERUNG**

**PLANFASSUNG VOM 19.11.2024**

## **Begründung**



**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.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2.	Räumliche und strukturelle Situation .....	3
3.	Denkmäler.....	3
4.	Bedarf Betreuungsplätze .....	4
5.	Planungserläuterung.....	5
6.	Erschließung.....	6

Bearbeitung: ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB





## 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt in 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 die 20. Änderung 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. 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 Ort Prittlbach in rund 2,5 km mit dem PKW über die St 2330 oder über das örtliche Radwegenetz zu erreichen.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich des Ortskerns von Prittlbach 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>.

## 3. Denkmäler

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.

#### 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.



## 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.

## **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.