



GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "NEUE HOLZSCHLEIFEREI"

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Fachgutachten

Alle Änderungen seit dem Verfahren § 3,1 § 4,1 sind rot markiert!

Städtebau:

Grassinger Emrich Architekten

Manzingerweg 9 | 81241 München | Tel: 089 - 896 177-0 | mail@ge-architekten.de | www.ge-architekten.de

Bauleitplanung:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 56 16 02 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

kübertlandschaftsarchitektur

Herzog-Heinrich-Straße 20 | 80336 München | Tel: 089 45 22 441-0 | www.kuebertlandschaftsarchitektur.de

München, den 24.09.2024,
geändert am 10.02.2026

C. Begründung

zum Bebauungsplan

"Neue Holzschleiferei"

der Gemeinde Hebertshausen

Städtebaulicher Entwurf:

Grassinger Emrich Architekten

Manzingerweg 9 | 81241 München | Tel. 089-896 177-0 | Fax 089-896 177-29
mail@ge-architekten.de | www.ge-architekten.de

Bauleitplanung:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel. 089-561602 | Fax 089-561658
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

kübertlandschaftsarchitektur

Herzog-Heinrich-Straße 20 | 80336 München | Tel. 089-4522441-0 | Fax 089 45 22 441-29
info@kuebertlandschaftsarchitektur.de | www.kuebertlandschaftsarchitektur.de

Inhalt Teil C - Begründung

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes
- 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 1.3 Verkehr
- 1.4 Ver- und Entsorgung

2.0 Ziel und Zweck der Planung

3.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

4.0 Planinhalt

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 ~~Baulinien~~, Baugrenzen
- 4.4 Abstandsflächen
- 4.5 Dächer
- 4.6 Nebenanlagen
- 4.7 Garagen und KFZ-Stellplätze
- 4.8 Fahrradabstellplätze
- 4.9 Einfriedung
- 4.10 Geländeänderung
- 4.11 Grünordnung
- 4.12 Artenschutz
- 4.13 Ausgleichsflächen
- 4.14 Klimaschutzklausel gemäß § 1 (Abs. 5), Seite 2 und § 1 a, Abs. 5, BauGB
- 4.15 Umgang mit Niederschlagswasser
- 4.16 Immissionsschutz
- 4.17 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

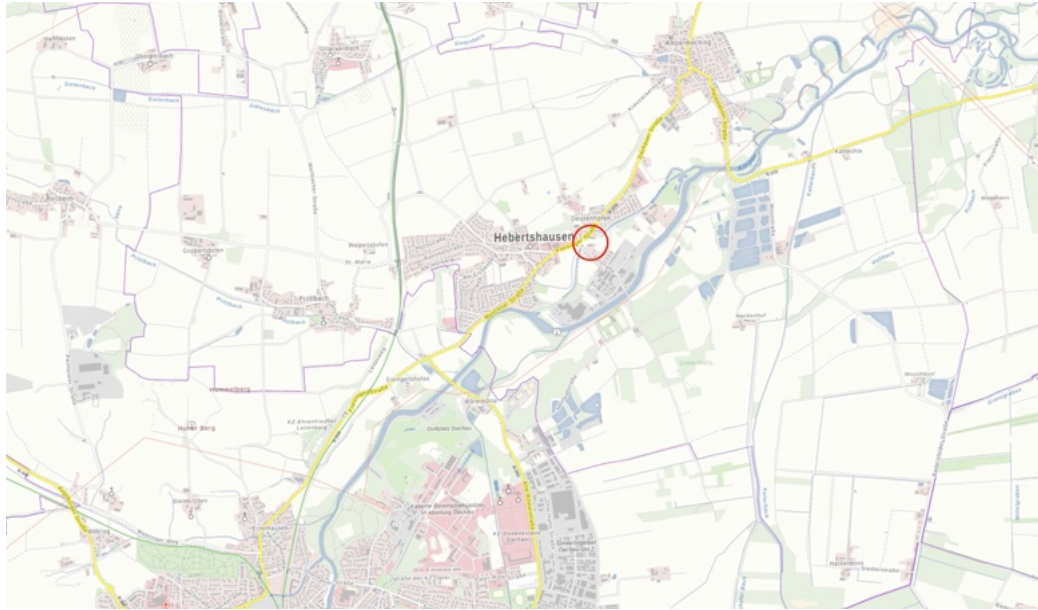
5.0 Flächenbilanz

6.0 Realisierung

- 6.1 Bodenordnende Maßnahmen
- 6.2 Erschließungskosten

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Deutenhofen, der unmittelbar an den Hauptort Hebertshausen anschließt. Die Entfernung zur Ortsmitte mit Rathaus und Kirche beträgt ca. 400 m. Einkaufsmöglichkeiten bestehen neben kleineren Läden in der Ortsmitte in zwei Supermärkten im Nordosten des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 1,3 km.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die Bebauung westlich der Freisinger Straße (Staatsstraße 2339) und im Norden an die bestehende Bebauung, die über die Medicusstraße erschlossen wird. Im Nordosten grenzt das Planungsgebiet an die freie Landschaft, im Südosten an ein bestehendes Wohnbaugebiet ~~beiderseits der Torstraße und die Waldfriedenstraße~~. Die südwestliche Grenze bildet die Torstraße.

Das Planungsgebiet selbst umfasst neben drei bereits bebauten Grundstücken das ehemalige, derzeit brachliegende Gelände der alten Holzschleiferei, auf dem sich noch zwei nicht mehr genutzte Gebäude befinden, die im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen werden sollen.

Innerhalb des Planungsgebietes gibt es nur einzelne Bäume und Gehölze, die im Zusammenhang mit der Baumaßnahme gerodet werden müssen. ~~Ein erhaltenswerter Baum~~ ~~Zwei erhaltenswerte Bäume~~ im Osten des Planungsgebiets wird in der Planung berücksichtigt.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Westen nach Osten um ca. 2 m.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen ist der zentrale Bereich entsprechend der damaligen Nutzung als Mischgebiet dargestellt, östlich daran schließt ein Allgemeines Wohngebiet an. Westlich und östlich des Mischgebiets sind im Anschluss an den bestehenden Mühlbach Grünflächen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert. Es handelt sich hierbei um die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hebertshausen.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Nordwesten über die bestehende Freisinger Straße und von Süden über die Torstraße. Die bestehende Bebauung im Norden und ein neues Gebäude werden über einen Eigentümerweg, der an die Medicusstraße im Norden anschließt, erschlossen. **Aus Osten wird zudem über die Waldfriedenstraße ein Gemeinschaftsparkplatz erschlossen.** Die Leistungsfähigkeit der Haupteerschließung im Hinblick auf die neu geplanten Nutzungen im Geltungsbereich, wurden in der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Gevas Humbert & Partner, München, nachgewiesen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Gemeinde. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde Hebertshausen.

Das Gebiet wird von der e.on mit Strom versorgt. Sollte für das Planungsgebiet eine zusätzliche Trafostation notwendig werden, wird diese nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in die Planzeichnung mit aufgenommen.

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde Hebertshausen ist der Landkreis Dachau zuständig. Für das weitgehend verkehrsfreie Wohnquartier wurde ein Konzept zur Leerung der Mülltonnen mit dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen abgestimmt.

2.0 Ziel und Zweck der Planung



Luftbild Bestand

Die Gemeinde Hebertshausen hat sich dank der unmittelbaren Nähe zur Stadt Dachau sowie der attraktiven Landschaft entlang der Amper und im Dachauer Hügelland zu einem begehrten Wohnort entwickelt. ~~Aus diesem Grund wird für die Zukunft eine hohe Nachfrage nach Bauland und Gewerbegrund erwartet. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, ist es erforderlich, ein Konzept für eine langfristige und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu erstellen. Durch die Planung des neuen Quartiers „Neue Holzschleiferei“ soll der steigende Bedarf an Wohnraum mit der Erhaltung der Lebensqualität in Einklang gebracht werden. Zudem soll das Quartier zur Wiederbelebung und Stärkung des Ortszentrums dienen.~~

Seit Jahrzehnten verzeichnet die Gemeinde eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung. Zwischen 1998 und 2018 stieg die Einwohnerzahl um rund 23 % von etwa 4 700 auf 5 800 Einwohner. Aktuelle Zahlen zu 2025 belegen mit ca. 6 100 Einwohnern einen anhaltenden Aufwärtstrend, bei einer tendenziell jüngeren Altersstruktur (Durchschnittsalter 44,3 Jahre) als im Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung ist auf die attraktive Lage im Ballungsraum München, die gute Verkehrsanbindung sowie die hohe Lebensqualität in der Gemeinde zurückzuführen und deutet auf anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hin – insbesondere für Familien, Paare und junge Erwachsene.

Parallel dazu verändert sich die Haushaltsstruktur: Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, während die Wohnfläche pro Person tendenziell zunimmt. Dies führt selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum. Zusätzlich entsteht Ersatzbedarf für Bestandsgebäude, die aufgrund von Umnutzungen oder altersbedingtem Abriss nicht mehr als Wohnraum zur Verfügung stehen.

Der Landkreis Dachau, zu dem Hebertshausen gehört, zählt zu den wachstumsstärksten Regionen Bayerns. Die Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren, insbesondere der Landeshauptstadt München, erzeugt einen anhaltend hohen Nachfrage- druck auf den regionalen Wohnungsmarkt. In der Gemeinde zeigt sich dies durch große Nachfrage bei bereits geplanten Baugebieten: Für vergleichbare Projekte mel- deten sich teils mehr als zehnfach so viele Interessenten wie Wohneinheiten zur Ver- fügung standen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Holzschleiferei“ soll der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in Hebertshausen gedeckt werden. Ziel ist die Schaffung eines maßvollen, ortsbildgerechten Quartiers, das allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit bietet, in der Gemeinde Wohnraum zu finden. Die Lage des Plangebiets im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gewährleistet eine nachhaltige In- nenentwicklung und vermeidet eine unnötige Zersiedelung des Außenbereichs.

Die Ausweisung der Siedlungsflächen im Rahmen des Bebauungsplans trägt somit dazu bei, die demografische Entwicklung der Gemeinde zu sichern, sozialen Zusam- menhalt zu fördern und gleichzeitig den Grundsätzen einer geordneten städtebauli- chen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu entsprechen.

Bereits bei der Ausarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat sich die Gemeinde dazu entschieden, zur Bereitstellung **dieser** dringend benötig- ter Wohnbauflächen die Innenentwicklung zu fördern. Hierbei hat sich das seit Jahr- zehnten leerstehende und ungenutzte Areal des ehemaligen Holzschleiferei angebo- ten. Nach der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes im Jahr 2020 und 2021 wurde das Städtebauliche Konzept des ersten Preisträgers (Büro Grassinger Emrich Architekten mit kübertlandschaftsarchitektur) für die weitere Planung zu- grunde gelegt.

Im Zuge der Neuordnung des Areals sollen neben einem kompakten, innovativen Wohnquartier mit hoher Dichte auch kulturelle und soziale Einrichtungen, ~~wie z.B. ein Kindergarten,~~ untergebracht werden. Wesentliches Ziel der Grünordnung ist die Frei- legung des ehemaligen Mühlbaches und eine starke Durchgrünung des neuen Quar- tiers. Nachdem ein Großteil des Grundstückes bereits baulich genutzt war, bietet sich die Umnutzung auch im Hinblick auf die Zielvorstellung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Zur planungsrechtlichen Absi- cherung des Neuordnungskonzeptes soll ein neuer Bebauungsplan entsprechend den neuen künftigen Nutzungen aufgestellt werden.

3.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das geplante Quartier um die neue Holzschleiferei soll in vielerlei Hinsicht Maßstäbe für zukunftsfähiges Wohnen und Arbeiten im suburbanen Bereich setzen. Im Kern des Projekts steht der Gedanke eines Ökosystems, in dem alles miteinander verbun- den und voneinander abhängig ist. Dies beinhaltet die Integration des neuen Quar- tiers in den bestehenden Ort.



Lageplan städtebaulicher Entwurf Grassinger Emrich Architekten mit kübertlandschaftsarchitektur

Das Quartier weist für Hebertshausen, entsprechend den Forderungen nach einem sparsamen Umgang von Grund und Boden, eine hohe und urbane Dichte auf. Es soll eine neue Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität, vielfältigen kulturellen, sozialen und Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen entstehen.

Kernstück des neuen Quartiers wird das Gebäude der Neuen Holzschleiferei, das als Community Hub fungiert. Hier entsteht eine „Bibliothek für fast Alles“, in der neben Büchern auch Alltagsgegenstände wie Werkzeuge ausgeliehen werden können. Dieser Ort wird zudem einen flexiblen Veranstaltungsraum, Gastronomie, Pflegestützpunkt, Coworking-Bereich, Maker-Space und Gästeappartements beherbergen.

Um die zentrale Holzschleiferei herum gruppiert sich ein Ensemble aus neun Gebäuden in denen eine Mobilitätsstation, Gewerbe, Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen, eine KiTa und vielseitige Wohnkonzepte realisiert werden, die von betreutem Wohnen bis hin zu genossenschaftlichem Wohnen reichen. Ziel ist es, einem Querschnitt der Gesellschaft in dem neuen Quartier mit ca. 144 164 Wohnungen eine neue Heimat zu geben. Städtebaulich basieren die Gebäude auf einer modifizierten Blockstruktur, die für abwechslungsreiche Wege und interessante Blickbeziehungen sorgt. Zudem schirmt die Anordnung der Bebauung das Quartier besonders zur Freisinger Straße hin effektiv vor Lärm ab.

Die Gebäude umfassen 3-4 Geschosse und setzen auf kompakte, ökonomische Typologien, die für serielle Vorfertigung und effiziente Grundrisse optimiert sind und gleichzeitig Raum für individuelle Gestaltung bieten. Um sich in das Ortsbild einzufügen und optimale Bedingungen für Photovoltaik zu bieten sind Satteldächer geplant.

Im nördlichen Geltungsbereich wird die bestehende Bebauung auf einem noch freien Grundstück mit einem weiteren Gebäude in der Proportion des Bestandsgebäudes entlang der Freisinger Straße ergänzt.

Das Quartier setzt auf ein autoarmes Konzept. Shared-Space-Bereiche sind primär für Rad- und Fußverkehr vorgesehen; lediglich Feuerwehr und Zulieferung dürfen diese mit Fahrzeugen befahren. Aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen wird

soll auf den Bau von Untergeschossen weitestgehend verzichtet werden. Die für das Planungsgebiet notwendigen Stellplätze sollen in einem zentralen mehrgeschossigen Parkhaus (Mobilitätsstation) untergebracht werden.

Der Stellplatzschlüssel liegt deutlich unter der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen. Die für das Planungsgebiet nachzuweisenden Stellplätze werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Ein ausgeklügeltes Mobilitätskonzept, welches in ein übergeordnetes Gemeindekonzept integriert ist – einschließlich einer Ringbuslinie zum S-Bahnhof – stellt den Bewohnern eine breite Palette von Sharing-Fahrzeugen zur Verfügung. Hierzu gehören Elektroautos verschiedener Größen, E-Fahrräder, Lastenfahrräder, E-Roller, Caddies und Fahrradanhänger. Zudem sind ausreichend und komfortable Fahrradstellplätze vorgesehen.



Perspektive Neue Holzschleiferei mit Mühlbach (Grassinger Emrich Architekten)

Mittelpunkt des neu entstehenden Quartiers ist neben dem renaturierten Mühlbach als prägendes Wasserelement und der „Neuen Holzschleiferei“ der Kulturplatz. Das Zentrum des Platzes bildet ein Baumhain mit natürlichen Sitzelementen und unversiegeltem Boden für den schattigen Aufenthalt. Sitzstufen am Ufer laden zum Verweilen ein und dienen als Tribüne für eine Bühne auf der Insel im Mühlbach. Um die „Neue Holzschleiferei“ herum gibt es weitere Freisitzflächen und informelle, naturnahe Spielmöglichkeiten.

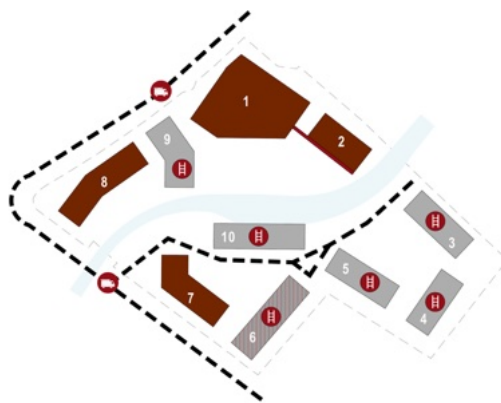
Der Versiegelungsgrad ist bei Wegen so gering wie möglich gehalten. Es soll auf regionale Naturprodukte zurückgegriffen und Betonprodukte nur mit hohem Recycling-Anteil verwendet werden. Die Außenbeleuchtung muss insektenfreundlich sein.

Die Freiräume sind ohne den Einsatz großer Barrieren in öffentliche, halböffentliche und private Zonen unterteilt: Die öffentlichen Freiflächen dienen als Treffpunkt der Bewohner und Besucher, die halböffentlichen Freiflächen als Treffpunkt für Spiel und nachbarschaftliches Miteinander. Für Wohnungen im Erdgeschoss sind private Freiflächen vorgesehen.

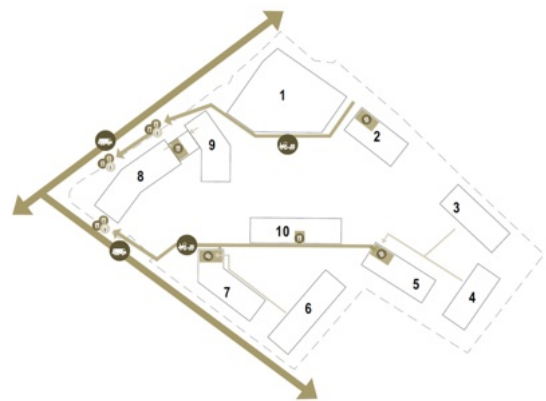
Im Planungsgebiet gibt es unterschiedliche strukturreiche Grünräume: Am Ufer des Mühlbachs entwickelt sich ein Auwald. Häuserumgebend werden Biodiversitätsflächen mit regionaler Wiesen-Kräuter-Mischung angesät, ergänzt mit Totholz und Steinhäufen als Kleinbiotopflächen. Anstatt klassischem Rasen wird auf den von den Anwohnern genutzten Grünflächen trittfester trockenheitstoleranter Kräuter-Rasen vorgesehen. Bepflanzte Wasserrückhaltegräben ergänzen die Grünflächen.

Die die Wohnhäuser umgebenden Grünflächen dienen als Treffpunkt für die Bewohner. Hier gibt es Spielmöglichkeit für alle Altersgruppen und die Möglichkeit zum Urban Gardening und für gemeinschaftliche Aktivitäten. Laubengänge fungieren als vertikale Vorgärten und Begegnungsorte, die eine kooperative Nachbarschaftskultur fördern.

Auch die Gebäude werden begrünt. Die Fassadenfläche im Laubengangbereich und an den kurzen Gebäudeseiten wird auf ganzer Höhe berankt. Eine Mischung aus immergrün und sommergrün sowie Rankpflanzen mit Herbstfärbung sorgen für ein ganzjähriges attraktives Erscheinungsbild. Auf dem Flachdach der Mobilitätsstation entsteht in Kombination mit Photovoltaik ein blütenreiches, artenreiches Biodiversitätsdach mit Totholz und Steinhäufen als Kleinbiotop.



Konzept Feuerweherschließung



Konzept Müllentsorgung

Die Feuerwehrezugänge liegen an der Freisinger Straße im Norden und der Torstraße im Westen. Innerhalb des Quartiers können einige Gebäude über den Kulturplatz sowie den Bereich für Fußgänger und Radfahrer (Shared Space) angefahren und mit Leitern erreicht werden. In Bereichen, die für Rettungsfahrzeuge unzugänglich sind, haben die Gebäude maximal drei Geschosse und ermöglichen so eine Handanleitung.

Die Müllräume im MU 1 und 2 liegen direkt an der Freisinger Straße und die Müllräume im MU 4 direkt an der Torstraße und sind von der Müllabfuhr direkt anfahrbar. Das **MU 3**, MU 4 und MU 5 teilen sich einen Müllaufstellplatz an der Torstraße. An diesem Standort müssen die Mülltonnen von der Quartiersverwaltung zu den Abholzeiten aufgestellt werden, da das Müllfahrzeug nicht in den Shared Space einfahren kann. **Im MU 6.1 müssen zu den Abholzeiten die Mülltonnen an der Müllsammelstelle entlang der Freisinger Straße abgestellt werden.** Die Bestandsgebäude (MU 6.2 - 6.4) werden über die Freisinger Straße oder den an die Medicusstraße angeschlossenen Eigentümerweg angefahren.

4.0 Planinhalt



Planzeichnung Bebauungsplan Vorentwurf

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielvorstellungen für ein attraktives Wohnquartier mit Nutzungen für Kultur, Gastronomie und soziale Einrichtungen wird das Gebiet als urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 6 a Abs. 3 BauNVO werden für unzulässig erklärt, um Störungen vor allem im Wohnquartier zu vermeiden.

Im Hinblick auf die regionalplanerische Zielsetzung, bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau als Voraussetzung für sozial ausgewogenen, identitätsstiftenden Strukturen vorzusehen, wurde im Quartier MU 2 festgesetzt hier mindestens 8 EOF-Wohnungen zu realisieren. Die relativ geringe Zahl hängt mit den derzeit knappen Fördermitteln zusammen. Es ist jedoch auch ein Interesse der Gemeinde preisreduzierten Wohnungsbau für die einheimische Bevölkerung und zuziehenden Bürger im größeren Umfang vorzusehen, sobald wieder mehr Fördermittel zur Verfügung stehen. Im Zuge der Realisierung des Baugebietes kann dies auch in anderen Quartieren erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl, maximal zulässiger Grundflächen für die einzelnen Hauptgebäude, maximale Wand- und Firsthöhen sowie der Anzahl der Geschosse geregelt. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Erdgeschosshöhen, die wiederum als maximale Höhen exakt über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt werden. Alle Angaben zum Maß der baulichen Nutzung werden für jede überbaubare Fläche übersichtlich in einer Nutzungsschablone dargestellt. Damit wird die tatsächliche Höhenentwicklung der neuen Bebauung eindeutig festgesetzt.

In den Festsetzungen wird geregelt, dass die festgesetzten maximalen Grundflächen durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,0 m, für Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m und im Quartier MU 1 für die Errichtung eines Vordaches bis maximal ~~85~~ 200 m² überschritten werden darf. Im Quartier MU 4 darf die Grundfläche für die Errichtung von Laubengängen um maximal 210 m² überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass die festgesetzten Grundflächen für die Hauptnutzung in diesem ohnehin relativ dicht bebauten Gebiet nicht weiter erhöht werden können. ~~Außerdem wird bei der überbaubaren Fläche MU 6.1 die Errichtung eines Erschließungssteg im 2. und 3. Obergeschoss zur angrenzenden Mobilitätsstation zugelassen, um hier den zweiten baulichen Rettungsweg sicherzustellen.~~

Aus den festgesetzten Werten für die maximale Grundflächenzahl für die einzelnen Bauquartiere errechnet sich eine durchschnittliche GRZ auf das Gesamtgebiet von ~~0,73~~, was deutlich unter dem Höchstwert des § 17 BauNVO liegt. Aus den festgesetzten maximalen Grundflächen und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse errechnet sich auf das gesamte Planungsgebiet eine maximale GFZ von ~~1,32~~. Auch dieser Wert liegt unter dem Höchstwert des § 17 BauNVO.

4.3 ~~Baulinien~~, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen ~~und Baulinien~~ festgelegt. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen erfolgte eng, um die gewünschte städtebauliche Struktur planungsrechtlich abzusichern und die ohnehin teilweise reduzierten Abstandsflächen nicht weiter zu unterschreiten. ~~Entlang der Freisinger Straße wurde für ein größeres, gemischt genutztes Gebäude, eine Baulinie festgesetzt, um hier den Straßenraum klar zu fassen und die Abschirmung des Quartiers vor Lärm zu gewährleisten.~~

4.4 Abstandsflächen

Im Hinblick auf die Schaffung von städtebaulich klar definierten Räumen und einer dennoch aufgelockerten Baustruktur innerhalb der einzelnen Höfe werden bei Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Flächen und maximalen Wand- bzw. Firsthöhen teilweise die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO geringfügig unterschritten. Deshalb wurde festgesetzt, dass die Baugrenzen Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen haben. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen ist trotzdem sichergestellt, dass bei Wohn- und Aufenthaltsräumen eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist. Zu bestehender Nachbarbebauung wurde im Rahmen von Verschattungsstudien nachgewiesen, dass auch hier die Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.

4.5 Dächer

Im Hinblick auf eine Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sowie zur besseren Nutzung passiver Sonnenenergie werden für den Großteil des Planungsgebietes geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20-25° festgesetzt. Lediglich für die beiden Sonderbauten - Mobilitätsstation (MU 1) und Neue Holzschleiferei (MU 3) – sind auch Sonderdachformen zulässig. Auf detaillierte Festsetzung zur Gestaltung der

Gebäude wird verzichtet, da die Gemeinde im Zuge der Veräußerung der Grundstücke den Bauherren ein vom Büro Grassinger Emrich Architekten ausgearbeiteten Gestaltungsleitfaden an die Hand geben wird.

Sollten Metalldächer vorgesehen werden, sind diese mit einer Kunststoffbeschichtung zu versehen oder der Abfluss ist entsprechen zu behandeln(Filteranlagen), sodass eine nachteiligen Auswirkungen auf das jeweilige Vorflutgewässer zu erwarten sind

4.6 Nebenanlagen

Zur Unterbringung von Müllbehältern, Gartengeräten sowie eines Teiles der geforderten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wird in jedem Bauquartier die Errichtung ~~eines Nebengebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 25 m²~~ von Nebenanlagen mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 50 m² pro Hauptgebäude für zulässig erklärt. Der Standort kann im Zusammenhang der Freianlagenplanung individuell festgelegt werden.

4.7 Garagen und KFZ-Stellplätze

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes und im Hinblick auf eine innovatives und stark reduziertes Stellplatzkonzept wurde durch das Büro Stadtbau München GmbH ein Mobilitätskonzept erstellt. Dieses Konzept sieht eine von der Freisinger Straße aus erschlossene, zentrale, mehrgeschossige Parkieranlage mit zusätzlichen Mobilitätsangeboten (Mobilitätsstation) vor. Durch eine entsprechende Festsetzung ist sichergestellt, dass neben einer bereits bestehenden Tiefgarage im Norden des Planungsgebietes (MU 6.4), der Mobilitätsstation (MU 1) **und den beiden südlich und östlich davon angrenzenden Gebäuden (MU 2 und MU 6.1)** keine weiteren Tiefgaragen oder größere offenen Stellplatzanlagen im Planungsgebiet entstehen können.

Für das Planungsgebiet wurden abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung eigene Festsetzungen zum Nachweis von Stellplätzen im Bebauungsplan mit aufgenommen. Die dort festgesetzten Stellplatzschlüssel sehen deutlich geringere Forderungen für die einzelnen Wohnungsgrößen vor. Damit dieser reduzierte Stellplatzschlüssel in Kraft treten kann, müssen zusätzlich stellplatzvermindernde Maßnahmen innerhalb der Mobilitätsstation nachgewiesen werden. So sind neben 15 Stellplätzen für Carsharing auch sechs Leihlastenräder, vier Leih-Pedelecs, vier Leih-E-Roller und 1-2 Leih-Rikschas vorzusehen.

Zusätzlich wurde im Südosten des Geltungsbereichs ein Gemeinschaftsstellplatz mit 23 Parkplätzen, der über die bestehende Waldfriedenstraße aus erschlossen wird, festgesetzt, um auch Stellplätze in unmittelbarer Nähe der südöstlichen Wohngebäude anbieten zu können.

4.8 Fahrradabstellplätze

Das entwickelte Mobilitätskonzept gibt auch detaillierte Vorgaben für den Nachweis für Fahrräder, Pedelecs und Lastenfahrräder. Diese Vorgaben wurden ebenfalls als

Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Im Hinblick auf eine gute Funktionalität wurden auch die Mindestgrößen für diese Anlagen festgesetzt.

4.9 Einfriedungen

Um einen möglichst offenen Charakter des neuen Quartiers zu gewährleisten, sind Einfriedungen mit Ausnahme ~~bei der Freispielfläche beim Kindergarten und~~ bei den Bestandsgrundstücken unzulässig.

4.10 Geländeänderungen

Nachdem der künftige Geländeverlauf im Zusammenhang mit der Freilegung des Mühlbaches noch nicht final abgestimmt ist, wurden Geländeänderungen in diesem Bereich zugelassen aber noch nicht detailliert festgesetzt. Zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen sind die Bestandshöhen einzuhalten.

4.11 Grünordnung

Ziele der Grünordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Holzschleiferei Hebertshausen“ sind:

- Schaffung von interkulturellen, intergenerationellen und inklusiven Freiräume
- Förderung von Begegnung in Ruhe und Aktivität
- Spielflächen und Rückzugsmöglichkeiten
- Urban Gardening/Essbare Stadt/Naschobst
- Ausgeglichenes Verhältnis von Belags- und Grünflächen, minimale Flächenversiegelung
- Verwendung von langlebigen, robusten, natürlichen Materialien
- Klimawandelresiliente Schatten-, Blüten- und Obst-Bäume sowie Straßenbäume
- Standortgerechte, artenreiche, insektenfreundliche Vegetation
- Naturerlebnis und störungsarme Schutzzonen
- Freilegung und Renaturierung des Mühlbachs zur Bereicherung der Biodiversität und für attraktive Aufenthaltsorte am Wasser
- Regenwassermanagement durch Versickerungsareale, das Schwammstadtprinzip und Regenwassernutzung

4.11.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Bepflanzung und Begrünung im Planungsgebiet ist für die Gliederung des Freiraums und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft wichtig. Daher werden Festsetzungen getroffen, welche die Qualität der Bepflanzung und Begrünung sowie deren Erhalt sicherstellen. Für die im Bebauungsplan geforderten Baumpflanzungen in den Freiflächen (je eine Baumpflanzung pro 100m² im MU 2 und pro 250 m² auf den übrigen Grundstücken) werden die durch Planzeichnung festgesetzten Bäume angerechnet.

Die in der Pflanzliste aufgeführten Laubbäume sind standortgerechte, klimaresiliente Arten, die in den Freiflächen die Basis für Lebensräume von Tieren bilden und zur

Verbesserung des Kleinklimas beitragen sollen. Die straßenbegleitende Baumreihe wird in einheitlicher Art und Qualität gepflanzt.

4.11.2 Öffentliche und private Grünflächen

Der Kulturplatz im Zentrum der Urbanen Mischgebiete soll als multifunktionale, öffentliche Grünfläche nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept entwickelt werden. Diese öffentliche Grünfläche soll hainartig mit standortgerechten Bäumen und wasserdurchlässigem Boden gestaltet werden.

Mit der Festsetzung der zu begrünenden Flächen auf den Baugrundstücken wird das Ziel eines durchgängigen und einheitlichen Gestaltungsbildes der privaten Freiflächen, mit räumlicher Offenheit und Transparenz verfolgt. Diese Flächen sind als offene Grünflächen ohne Einfriedung mit standortgerechten, klimaresilienten Laubgehölzen anzulegen. ~~Lediglich im MU 2 ist eine Einfriedung der Außenanlagen der Kindertagesstätte zulässig.~~ Eine gemeinschaftliche, gärtnerische Nutzung ist in den Wohnhöfen zulässig.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als zweischürige Wiesen anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist auf jegliche Düngung und auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln zu verzichten.

4.11.3 Gebäude

Die Festsetzung von Fassadenbegrünung und Dachbegrünung auf Flachdächern hat positive Wirkungen auf den Wasserhaushalt (Rückhaltung), auf das Klima (Verdunstung), auf die Lufthygiene (Staubbindung) und auf den Naturschutz (Magerstandorte auf den Dächern). Für die Dachbegrünung wird eine extensive oder halbintensive Begrünung in technisch und ökologisch sinnvoller Aufbaustärke als Mindeststandard definiert.

4.11.4 Befestigte Flächen

Um die Erschließung und Funktionalität zu gewährleisten, sind Feuerwehrezufahrten, Zugänge und Verbindungswege unabdingbar. Nach Möglichkeit werden die befestigten Flächen jedoch in wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster mit offenen Splittfugen, Rasenfugenpflaster bzw. Rasengitterstein ausgeführt, um die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken. Der Rückhalt und die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück werden angestrebt.

4.11.5 Kinderspielplätze

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen entsteht ein Bedarf an Kinderspielflächen für unterschiedliche Altersgruppen. In den Wohnhöfen des MU 2, MU 4 und MU 5 sind daher Spielflächen herzustellen. Auch der Kulturplatz und Uferbereiche am Mühlbach können als Spielfläche dienen.

4.11.6 Fahrradabstellplätze

Ergänzend zu den Fahrradabstellräumen in den Gebäuden und den Abstellflächen in der Mobilitätsstation werden wohnungsnah Fahrradabstellplätze in den Außenanlagen angeboten. Diese werden mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt.

4.12 Artenschutz

Im Bereich des verrohrten Mühlbachs sind die Biotope Nr. 7734-0143-003 und 7734-0143-004 „Ufergehölze am Mühlbach zwischen Hebertshausen und Ampermoching“ kartiert. Hier finden sich Gewässerbegleitgrün und Verlandungsvegetation. Im Osten befindet sich das Biotop Nr. 7734-0137-001 „Sukzessionsfläche im Siedlungsgebiet Deutenhofen“ mit trockener Initialvegetation, das zu etwa 25% zum Planungsgebiet gehört.

Der verrohrte Mühlbach wird geöffnet und renaturiert. Naturnah gestaltete Sohlgleiten schützen vor Erosion und gewährleisten die Durchgängigkeit für Fische und wirbellose Tiere. An den Uferbereichen wird die Entwicklung eines Auwalds gefördert.

Im Auftrag der Gemeinde Hebertshausen wurde vom Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung ein Kartierbericht zur faunistischen und floristischen Kartierung sowie zur Habitatstruktur-Kartierung zum Vorhaben „Neue Holzschleiferei“ (22.10.2023) erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden keine Habitate von Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Amphibien, Nachtkerzenschwärmen gefunden.

Im Bereich des Parkplatzes im südlichen Planungsgebiets wurden jedoch Zauneidechsen gesichtet. Eingriffe in diesen Bereich würden zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Schädigungsverbot) führen. Für die Zauneidechsen wird **in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei den Steinstufen im Uferbereich des Mühlbachs am Kulturplatz** ein neues Habitat mit Totholz und einer Sandlinse geschaffen.

Vor Abriss der Bestandsgebäude muss eine weitere Untersuchung auf mögliche Fledermaus- oder Gebäudebrütervorkommen erfolgen und ggf. entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. Höheren Naturschutzbehörde getroffen werden.

4.13 Ausgleichsflächen

Die Bestandskartierung des Ingenieurbüros Steil Landschaftsplanung weist auf der Fläche des Bebauungsplans ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bzw. mittlerer Einstufung aus. Daher wird zur Berechnung des Eingriffs als Beeinträchtigungsfaktor innerhalb der Baugebiete MU 1 – MU 6 die GRZ verwendet. Durch die im städtebaulichen Konzept aufgeführten Maßnahmen im Planungsgebiet (z.B. Fassadenbegrünung, Retention, Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen, Wiederherstellung Biotopverbund) wird der Planungsfaktor von 20 %

angerechnet. Der errechnete Ausgleichbedarf für die Baugebiete beträgt 30.001 Wertpunkte.

Der Beeinträchtigungsfaktor der öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Versiegelungsgrad: Freisinger Straße, Torstraße, Zufahrt Parkplatz Ost von der Waldfriedenstraße aus (überwiegend Asphalt = 1,0), Shared Space (überwiegend Pflaster = 0,9) und Kulturplatz und Stellplatzflächen Parkplatz Ost (wasserdurchlässige Befestigung = 0,6). Der errechnete Ausgleichbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 18.634 Wertpunkte.

Insgesamt ist ein Eingriff von 48.635 WP auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Planungsgebiet wird zum einen der Mühlbach renaturiert und in ein Fließgewässer der Gewässerstruktur Stufe 2 umgewandelt (Biototyp F15). An seinen Uferbereichen soll sich das Zielbiotop Weichholzaue (Biototyp L521) entwickeln. Diese Ausgleichsmaßnahme verbessert zudem den Biotopverbund, da der Mühlbach für Fische und wirbellose Tiere wieder durchgängig wird. Da im Bereich der alten Holzschleiferei mehr als 100 m² versiegelte/überbaute Flächen entsiegelt werden, kann hier der Entsiegelungsfaktor von 3 berücksichtigt werden.

Entlang der Freisinger Straße, beim Parkplatz Ost und auf dem Kulturplatz werden Baumneupflanzungen (Biototyp 312) festgesetzt, die zum Ausgleich der ansonsten versiegelten bzw. befestigten Flächen dienen.

An Randbereichen der Baugebiete MU 1 und MU 5 werden extensive, zweischürige Wiesen (Biototyp G212) als Ausgleichsflächen angelegt. Da im MU 1 dafür mehr als 100 m² versiegelte Verkehrsfläche und überbaute Fläche entsiegelt werden, kann auch hier der Entsiegelungsfaktor von 3 berücksichtigt werden.

Insgesamt können mit diesen Maßnahmen 49.839 WP ausgeglichen werden.

Der Eingriff kann somit vollständig auf dem Planungsgebiet des Bebauungsgebiet ausgeglichen werden.

4.14 Klimaschutzklausel gemäß § 1 (Abs. 5), Seite 2 und § 1 a, Abs. 5, BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Freilegung des verrohrten Mühlbaches mit begrüntem Uferbereich und naturnah gestalteten Sohlgleiten
- Standortgerechte, klimaresiliente Baumneupflanzungen
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Vermeidung von Belastungsklima im Siedlungsraum durch die lockere bauliche Konfiguration (Verschattung)
- Nahezu autofreies Quartier
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut

- Empfehlung zur Nutzung von erneuerbaren Energien
- Retention und Versickerung des Niederschlagswassers

4.15 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser wurde vom Ingenieurbüro Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH ein Entwässerungskonzept erstellt. Die wesentlichen Aussagen sind in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen mit aufgenommen worden.

4.16 Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, die Verkehrsräuschbelastung an der geplanten Bebauung ermittelt und beurteilt. Zudem wurden die Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs auf die angrenzende Bestandsbebauung untersucht. Der Gutachter kam dabei zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsräusche innerhalb des Plangebietes

Die höchste Geräuschbelastung tritt an den schallzugewandten Nordwestfassaden der Gebäude in den Parzellen MU 1, MU 2 und MU 6.4 auf. Die Beurteilungspegel erreichen hier Werte von bis zu 71 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. An den schallabgewandten Fassaden dieser Gebäude nimmt die Belastung deutlich ab auf Werte von unter 56 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Im übrigen Plangebiet (Parzellen MU 3 bis MU 6.3) liegen die Beurteilungspegel auch an den schallzugewandten Fassaden unter etwa 58 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts.

An den schallzugewandten Fassaden der Gebäude in den Parzellen MU 1, MU 2 und MU 6.4 werden sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) als auch die 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MU-Gebiete zum Teil deutlich überschritten. An den Nordwestfassaden dieser Gebäude wird auch die rechtlich anerkannte Grenze zur Gesundheits- und Eigentumsgefährdung mit Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten. An den schallabgewandten Fassaden der genannten Gebäude sowie im übrigen Plangebiet (Parzellen MU 3 bis MU 6.3) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MU-Gebiete unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen

An Gebäuden auf den Parzellen MU 2 und MU 6.4 ist eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die an den Nordwestfassaden keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ sind an den genannten Fassaden Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vorzusehen, die dazu führen, dass Beurteilungspegel in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor den Fenstern der Aufenthaltsräume unterschritten werden (z.B. durch Laubengangerschließung, verglaste Vorbauten oder Loggien).

Für Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume und Ähnliches) im MU 1, MU 2, MU 4, MU 6.3 und MU 6.4 ergeben sich erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-

1:2018-01 sowie teilweise die Notwendigkeit von Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.

Verkehrsrgeräusche außerhalb des Plangebietes

An der bestehenden Wohnbebauung im Einwirkungsbereich der Freisinger Straße liegen bereits im Prognosenullfall Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MD-Gebiete bzw. für WA-Gebiete vor. Aufgrund des prognostizierten Neuverkehrs kommt es an den Immissionsorten zu Pegelsteigerungen von maximal etwa 1 dB(A). Unter Normalbedingungen ist die Erhöhung des Pegels für Anwohner erst ab ca. 3 dB wahrzunehmen.

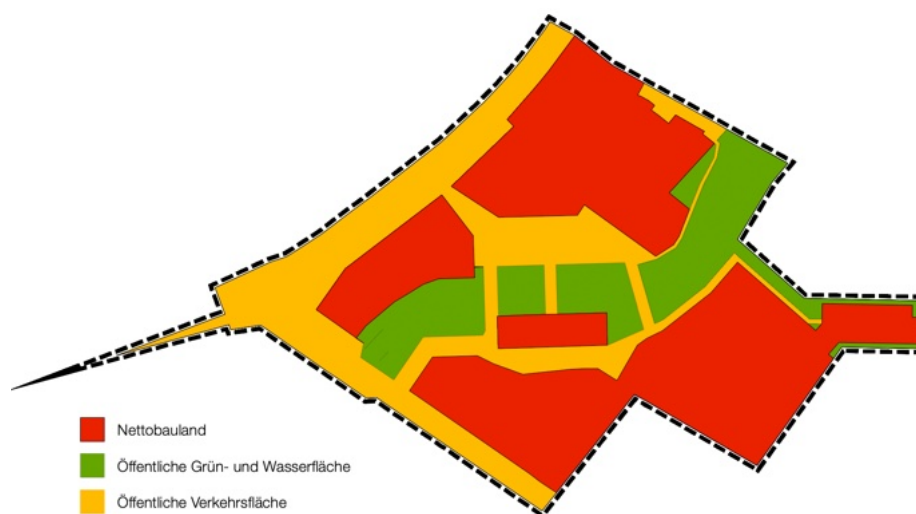
Somit ist aus fachlicher Sicht an allen Immissionsorten davon auszugehen, dass mit keinem nennenswerten Einfluss des planinduzierten Verkehrs zu rechnen ist. Die schalltechnischen Auswirkungen des Neuverkehrs sind daher als unkritisch einzustufen.

4.17 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Besonderheit des neuen Baugebietes liegt darin, dass die Stellplätze für alle geplanten Nutzungen in den neuen Gebäuden innerhalb einer zentrale Parkierungsanlage in Form einer Mobilitätsstation untergebracht werden müssen. Um diese Abhängigkeit verbindlich zu regeln, ist die Festsetzung eines Bedingten Baurechtes gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB notwendig.

Dadurch ist sichergestellt, dass die Aufnahme der Nutzung aller Gebäude erst dann zulässig ist, wenn die Mobilitätstation mit den erforderlichen Stellplätzen und den geforderten zusätzlichen stellplatzreduzierenden Maßnahmen errichtet und in Betrieb genommen wurde.

5.0 Flächenbilanz



Bruttobauland (Geltungsbereich):	2,82 ha	100,0 %
davon entfallen auf:		
Nettobauland:	1,49 ha	52,8 %

Öffentliche Grün- und Wasserflächen:	0,49 ha	17,4 %
Verkehrsflächen:	0,84 ha	29,8 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich die Grundstücke im Planungsgebiet weitgehend im Besitz Gemeinde Hebertshausen befinden, beschränkt sich die Bodenordnung auf einzelne Grundstücksanpassungen. Umfangreichere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Die HAUPTerschließung über die Freisinger Straße und Torstraße bestehen bereits. Die Kosten für die innere Erschließung wird die Gemeinde in einem privatrechtlichem Erschließungsvertrag mit den Grundeigentümern abrechnen.

München, 24.09.2024,
geändert am 10.02.2026

Hebertshausen, 24.09.2024,
geändert am 10.02.2026



.....
Eberhard von Angerer

.....
Richard Reischl, Erster Bürgermeister