



GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "NEUE HOLZSCHLEIFEREI"

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Fachgutachten

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

D. Umweltbericht

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

1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt auf der Fläche der „Alten Holzschleiferei“ ein neues Urbanes Mischgebiet zu entwickeln. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Nummern 828, 828/1, 828/2, 828/3, 828/4, 829, 836, 836/3, 838, 839, 840/1, 842, 842/39, 842/40, 842/41, 842/42 und 842/43 in der Gemeinde und Gemarkung Hebertshausen.

Für die Umsetzung des neuen Gebiets wird das Wohngebäude Freisinger Straße 44 und das Gebäude der „Alten Holzschleiferei“ rückgebaut. An dessen Stelle wird ein neues multifunktionales Gebäude errichtet. Der derzeit verrohrte Mühlbach wird geöffnet und renaturiert. Im Umgriff der „Neuen Holzschleiferei“ und dem Mühlbach entstehen Wohn- und Gewerbebauten sowie ein Mobilitätshub.

Das Vorhaben bedarf gemäß § 2a BauGB unter Anwendung der Anlage 1 einer Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, dem Bundes-Bodenschutzgesetz und der Denkmalpflege sind das Biotopschutzprogramm und gebietsbezogene Unterlagen zu berücksichtigen.

Die Regionalplanung sieht keine Einschränkungen für das Planungsgebiet vor. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Bebauungsplanung geändert.

Im Auftrag der Gemeinde Hebertshausen wurde vom Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung ein Kartierbericht zur faunistischen und floristischen Kartierung und zur Habitatstruktur-Kartierung zum Vorhaben „Neue Holzschleiferei“ (22.10.2023) sowie ein Artenschutzfachbeitrag (10.12.2024) erstellt. Das Büro BLASY + MADER GmbH hat für das Planungsgebiet einen Geotechnischen Bericht mit abfallrechtlicher Tendenz (17.05.2024) angefertigt. Das Büro BO CONCEPT untersucht die Belastung der Böden mit Altlasten und Bauschutt. Für die Erstellung eines Entwässerungskonzepts wurde das Büro WipflerPlan beauftragt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung:

Die Jahresmitteltemperatur liegt in Hebertshausen bei 9,6°C, die jährliche Niederschlagsmenge bei durchschnittlich 1.000 mm. Das Planungsgebiet ist in großen Teilen aufgrund seiner brachliegenden, mit niedriger Vegetation bewachsenen Fläche derzeit ein potentiell Kallluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen:

Mit der Bebauung verringert sich die Funktion der Fläche als Frischluftgebiet. Die Bodenversiegelung und die Gebäudefassaden tragen zu einer Verschlechterung des Kleinklimas durch Aufheizung bei. Die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes vermindern diesen Eingriff. Ebenso verbessert die Öffnung des derzeit verrohrten Mühlbachs das Kleinklima.

Ergebnis:

Baubedingt sind geringe Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Anlagebedingt reduziert sich die Funktion als Frischluftgebiet, was aber wegen großer angrenzender Freiflächen von geringer Erheblichkeit ist. Betriebsbedingt ist mit geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist nahezu unversiegelt. Die Bestandsbauwerke, das Wohngebäude Freisinger Straße 44 und die „Alte Holzschleiferei“, werden vor der Erstellung des neuen Urbanen Mischgebiets abgerissen. Nur der Einfahrtsbereich zum Wohngebäude ist mit Asphalt versiegelt. An der Torstraße befindet sich eine befestigte Parkplatz- und Lagerfläche. Die beiden Wohngebäude Freisinger Straße 46 und Medicusstraße 12 im Nordosten sind Teil des Bebauungsplans. Hier sind keine Änderungen geplant.

Der durch das Gebiet führende Mühlbach ist verrohrt und sein Bachbett verfüllt.

Hebertshausen liegt am Nordrand der sogenannten Münchner Schotterebene, ein großflächiges nach Nordnordost geneigtes Schotterfeld mit weitgehend ebener Oberfläche. Im Gebiet findet man jungholozäne Flussschotter der Amper vor mit wechselnd sandig-steinige, schwach schluffige Kiesen, unterlagert von meist schluffig-feinsandigen Schichten der Oberen Süßwassermolasse.

Die Geotechnische Untersuchungen ergaben bis zu 80 cm mächtigen humosen Oberboden, der zum Teil aufgefüllt wurde, worauf Fremdanteile wie Ziegelschutt hinweisen.

Unterhalb befindet sich heterogenes Auffüllmaterial verschiedener Zusammensetzung bis 1,2 - 2,3 m unter Gelände. Die Bodenschichten unter dieser Auffüllung sind flächendeckend sandig-schluffige bis schwach steinige Flusskiese bis 3,0 - 3,5 m unter GOK auf tertiären Molassesedimenten.

Auswirkungen:

Durch den Bau der Gebäude und ihrer Erschließung werden größere Flächen versiegelt, die jedoch auf ein Mindestmaß beschränkt werden: Der Kulturplatz wird in großen Bereichen als unversiegelter Platz angelegt, die Wohngebäude werden direkt an die Mischverkehrsfläche (Shared Space) angeschlossen, die den Fußgängern, Radfahrern, der Anlieferung und Entsorgung zur Verfügung steht.

Für die Öffnung des verrohrten Mühlbachs werden umfangreiche Erdbewegungen nötig, die jedoch ausschließlich die Entfernung von Auffüllungen beinhalten. Auch für die Unterkellerung des Mobilitätshubs wird der Boden großflächig abgegraben. Die anderen geplanten Gebäude werden nicht unterkellert. Hier wird nur der Oberboden abgetragen und für die Gebäudegründung Boden abgetragen bzw. ausgetauscht.

Die natürlichen Bodenschichten werden in weiten Teilen nicht berührt, da meist nur die aufgefüllten Böden abgegraben werden. Im weiteren Planungsablauf könnten noch weitere Bodenaustauschmaßnahmen zur Altlastensanierung notwendig sein. Für das Schutzgut Boden sind dadurch positive Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Baubedingt sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Aufgrund der Versiegelung sind die Auswirkungen anlagebedingt mittlerer Erheblichkeit, betriebsbedingt geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Auf einer Höhe zwischen 465 und 470 m ü NN befindet sich ein zusammenhängendes, quartäres Grundwasserstockwerk. Es ist daher mit flurnah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Bei starken Niederschlagsereignissen zeigen sich hohe Grundwasserstände und schlecht abfließendes Oberflächenwasser. Die Fläche liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}.

Im Planungsgebiet gibt es neben den Bestandsgebäuden, dem Einfahrtsbereich des Wohngebäudes und dem Parkplatz an der Torstraße keine größeren versiegelten bzw. teilversiegelte Flächen.

Auswirkungen:

Der verrohrte Mühlbach wird geöffnet und renaturiert. Der verrohrte Höllgraben wird in den Bachlauf des Mühlgrabens geleitet. Das starke Gefälle zwischen den Anschlussstellen Torstraße und Mühlbach östlich des Planungsgebiets wird über Sohlgleiten verlangsamt. Um Fischwanderungen zu gewährleisten, werden die Sohlgleiten stellenweise unterbrochen.

Mit der Bebauung wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt, da größere Flächen versiegelt werden. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Ein Teil wird in wechselfeuchten Retentionsmulden auf dem Grundstück gehalten und nur langsam versickert. Dachbegrünung und versickerungsfähige Beläge verzögern zudem den Abfluss und erhöhen die Verdunstung.

Ergebnis:

Baubedingt sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch Aufwühlen des Bodens und mögliche, jedoch unwahrscheinliche Verschmutzung des Grundwassers zu erwarten. Anlagebedingt führt die Versiegelung zu Auswirkung geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert wird. Die Altlastensanierung minimiert den Schadstoffeintrag ins Grundwasser. Betriebsbedingt sind geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biodiversität

Beschreibung:

Im Bereich des verrohrten Mühlbachs sind die Biotop 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 Grundstück gehört.

Im Rahmen einer faunistischen und floristischen Kartierung sowie zur Habitatstruktur-Kartierung wurden keine Habitate von Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Amphibien, Nachtkerzenschwärmern 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.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Dachau von 2005 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine speziellen Maßnahmen vor. Allgemein sind die Erhaltung und Optimierung lokal bedeutsamer Lebensräume in Feuchtgebieten und Trockenstandorten gefordert. Ziel ist außerdem die Erhaltung, Optimierung und Entwicklung aller Bachläufe des Landkreises. Dazu zählt die Rückentwicklung verrohrter Bachabschnitte und die Förderung strukturreicher Randstreifen.

Auswirkungen:

Die für den Bau des neuen Urbanen Mischgebiets vorgesehenen Flächen greifen in die kartierten Biotopflächen ein. Nach Öffnung des Mühlbachs werden die Uferbereiche wieder bepflanzt und die Entwicklung zu einem Auwald gefördert.

Der Bereich der Sukzessionsfläche des Biotops Nr. 7734-0137-001, der im Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt, wird durch die Baumaßnahmen vollständig zerstört. Die un bebauten Flächen werden durch standortgerechte Gehölze, Gräser- und Staudenpflanzungen sowie durch Wiesenansaat bereichert.

Das Habitat der Zauneidechsen am Parkplatz geht durch das Bauvorhaben ebenso verloren. Im Osten des Planungsgebiets wird innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Zauneidechseneratzhabitat gemäß Artenschutzfachbeitrag des IB Steil Landschaftsplanung geschaffen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind baubedingt erhebliche Auswirkungen zu erwarten, anlagebedingt mittlerer Erheblichkeit, betriebsbedingt geringer Erheblichkeit, da das momentan brachliegende Grundstück durch Neupflanzungen aufgewertet wird und ein neues Habitat für die Zauneidechse geschaffen wird.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist derzeit eine ungenutzte Brachfläche mit auffälligen Gebäuden und Parkplatz- und Lagerflächen. Der Mühlbach fließt verrohrt unter der Torstraße durch und mündet in einem Teich. Von dort fließt er verrohrt unterirdisch durch das Gebiet.

Auswirkungen:

Das Landschaftsbild wird durch Öffnung des Mühlbachs positiv verändert.

Die geplanten Baukörper beeinträchtigen den freien Blick, der derzeit durch die Bestandsgebäude in Teilbereichen auch nicht gegeben ist. Sie fügen sich durch ihre Kubatur und Höhe in das Landschaftsbild der besiedelten Gemeindefläche ein.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlagebedingt und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Areal wird momentan nicht für die Naherholung der ansässigen Bevölkerung genutzt.

Auswirkungen:

Durch Baustellenverkehr und den Einsatz von Maschinen während der Bauzeit kommt es vorübergehend zu einer Lärm- und Staubentwicklung. Das Planungsgebiet wird verkehrsfrei gestaltet, das Gebäude und der Freiraum der Neuen Holzschleiferei, die Shared Space-Bereiche und der Kulturplatz mit den Sitzstufen am Ufer fördern die Begegnung, den

kulturellen, sozialen Austausch und gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Uferbereiche des Mühlbachs, Urban Gardening-Flächen und Spielflächen dienen der Naherholung.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt ist mit positiven Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter wie Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler oder historische Kulturlandschaften bekannt. Dieses Schutzgut ist somit nicht betroffen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter in Teilbereichen als Parkplatz genutzt werden. Die Sukzessionsfläche würde sich weiterentwickeln. Die Bestandsgebäude würden weiter verfallen und einsturzgefährdet werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Klima/Luft:

Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Auch die Öffnung des Mühlbachs verbessern das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Boden und Wasser:

Der Verzicht auf Unterkellerung der meisten Gebäude und Bodenabtrag in größtenteils aufgefüllten Bereichen vermeiden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Wasserdurchlässige Beläge und der Regenwasserrückhalt in Retentionsmulden sowie die angestrebte vollständige Versickerung auf dem Gelände vermindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Pflanzungen mit autochtonen und standortgerechten Arten bereichert das vorhandene Brachland. Die Öffnung des Mühlbachs bietet neue Lebensräume und verbessert die Durchgängigkeit für Fische und wirbellose Tiere. Für die Zauneidechsen wird ein neues Habitat geschaffen.

Schutzgut Landschaft:

Die Gebäude werden durch Kubatur und Höhe in den Siedlungsbereich von Hebertshausen eingebunden. Der renaturierte Mühlbach wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaft aus.

Schutzgut Mensch:

Das Freizeit- und Erholungsangebot der Neuen Holzschleiferei und die verkehrsberuhigte Gestaltung des Urbanen Mischgebiets haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Berechnungsformel gemäß BayKompV vom 7. August 2013, Anlage 3.1:

Beeinträchtigte Fläche durch den Eingriff × Wertpunkte × Beeinträchtigungsfaktor abzgl.
Planungsfaktor

4.2.1 Eingriffsbilanzierung Baugebiete nach BayKompV:



Die Bestandskartierung des Ingenieurbüros Steil Landschaftsplanung weist auf der Fläche des Bebauungsplans ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen mit geringem bzw. mittlerem Wert aus. Daher wird zur Berechnung des Eingriffs als Beeinträchtigungsfaktor innerhalb der Baugebiete MU 1 – MU 6 die GRZ verwendet.

Aufgrund der umfangreichen geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird der Planungsfaktor von 20 % angerechnet.



MU 1

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	GRZ	Fläche in m²	Planungs- faktor	Wertpunkte gerundet
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	kein	0,85	898	20%	0
X4 Gebäude	0	kein	0,85	687	20%	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	0,85	147	20%	400
P11 Grünanlage ohne Baumbestand	5	gering	0,85	129	20%	439
P21 Privatgarten, strukturarm	5	gering	0,85	190	20%	646
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	0,85	99	20%	606
<u>Eingriff MU 1</u>						<u>2.090</u>

MU 2

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	GRZ	Fläche in m²	Planungs-faktor	Wertpunkte gerundet
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	kein	0,80	10	20%	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	0,80	1.557	20%	3.986
F13 Deutlich veränderte Fließgewässer	8	mittel	0,80	3	20%	19
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	0,80	148	20%	852
<u>Eingriff MU 2</u>						<u>4.858</u>

MU 3

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	GRZ	Fläche in m²	Planungs-faktor	Wertpunkte gerundet
X4 Gebäude	0	kein	1,00	599	20%	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	1,00	18	20%	58
B112 Mesophiles Gebüsch	10	mittel	1,00	131	20%	1.048
<u>Eingriff MU 3</u>						<u>1.106</u>

MU 4

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	GRZ	Fläche in m²	Planungs-faktor	Wertpunkte gerundet
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	kein	0,70	65	20%	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	0,70	929	20%	2.081
V12 Verkehrsfläche, befestigt	1	gering	0,70	1.550	20%	868
V332 Grünweg	3	gering	0,70	253	20%	425
B112 Mesophiles Gebüsch	10	mittel	0,70	49	20%	274
<u>Eingriff MU 4</u>						<u>3.648</u>

MU 5

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	GRZ	Fläche in m²	Planungs-faktor	Wertpunkte gerundet
B141 Schnitthecke mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten	5	gering	0,60	11	20%	26
V12 Verkehrsfläche, befestigt	1	gering	0,60	8	20%	4
V332 Grünweg	3	gering	0,60	3	20%	4
B112 Mesophiles Gebüsch	10	mittel	0,60	202	20%	970
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	0,60	138	20%	596
O642 Ebenerdige Abbauf Flächen mit naturnaher Entwicklung	7	mittel	0,60	3.614	20%	12.143
<u>Eingriff MU 5</u>						<u>13.743</u>

MU 6.1 / 6.2

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	GRZ	Fläche in m²	Planungs- faktor	Wertpunkte gerundet
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	kein	0,80	6	20%	0
X4 Gebäude	0	kein	0,80	220	20%	0
P21 Privatgarten, strukturarm	5	gering	0,80	688	20%	2.202
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	0,80	297	20%	760
B112 Mesophiles Gebüsch	10	mittel	0,80	249	20%	1.594
<u>Eingriff MU 6.1 / 6.2</u>						<u>4.556</u>

In den MU 6.3 und MU 6.4 sind keine Veränderung geplant.

Der errechnete Ausgleichbedarf für die Baugebiete beträgt insgesamt 30.001 Wertpunkte.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung Öffentliche Verkehrsflächen nach BayKompV:

Der Beeinträchtigungsfaktor der öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach dem Versiegelungsgrad: Kulturplatz und Stellplatzflächen Ost (wasserdurchlässige Befestigung = 0,6), Shared Space (überwiegend Pflaster = 0,9) und Freisinger Straße / Torstraße / Zufahrtstraße zu den Stellplätzen Ost (überwiegend Asphalt = 1,0).

Aufgrund der umfangreichen geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wird der Planungsfaktor von 20 % angerechnet.

Kulturplatz

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	Beeinträch- tigungs- faktor	Fläche in m²	Planungs- faktor	Wertpunkte gerundet
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	0,6	587	20%	1.127
<u>Eingriff Kulturplatz</u>						<u>1.127</u>

Shared Space

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche in m²	Planungsfaktor	Wertpunkte gerundet
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	kein	0,9	18	20%	0
V12 Verkehrsfläche, befestigt	1	gering	0,9	75	20%	54
X4 Gebäude	0	kein	0,9	23	20%	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	0,9	1.337	20%	3.851
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	0,9	85	20%	551
P11 Grünanlage ohne Baumbestand	5	gering	0,9	16	20%	58
P21 Privatgarten, strukturarm	5	gering	0,9	76	20%	274
B112 Mesophiles Gebüsch	10	mittel	0,9	771	20%	5.551
B141 Schnitthecke mit überwiegend einheim. standortgerechten Arten	5	gering	0,9	13	20%	47
O642 Ebenerdige Abbauf Flächen mit naturnaher Entwicklung	7	mittel	0,9	281	20%	1.416
<u>Eingriff Shared Space</u>						<u>11.801</u>

Parkplatz Ost an der Waldfriedenstraße

betroffener Biotoptyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	Beeinträch- tigungs- faktor	Fläche in m²	Planungs- faktor	Wertpunkte gerundet
O642 Ebenerdige Abbauf Flächen mit naturnaher Entwicklung	7	mittel	1,0	192	20%	1.075
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	1,0	95	20%	684
O642 Ebenerdige Abbauf Flächen mit naturnaher Entwicklung	7	mittel	0,6	170	20%	571
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	0,6	68	20%	294
<u>Eingriff Parkplatz</u>						<u>2.624</u>

Öffentliche Straßen

betroffener Biototyp gem. Biotopwertliste	WP/m²	Wert	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche in m²	Planungsfaktor	Wertpunkte gerundet
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	kein	1,0	3.222	20%	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	gering	1,0	606	20%	1.939
P11 Grünanlage ohne Baumbestand	5	gering	1,0	141	20%	564
F13 Deutlich veränderte Fließgewässer	8	mittel	1,0	15	20%	120
B142 Schnitthecke mit überwiegend fremdländischen Arten	3	gering	1,0	2	20%	5
B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung	9	mittel	1,0	63	20%	454
<u>Eingriff Öffentl. Straßen</u>						<u>3.082</u>

Der errechnete Ausgleichbedarf für die öffentlichen Verkehrsflächen beträgt insgesamt 18.634 Wertpunkte.

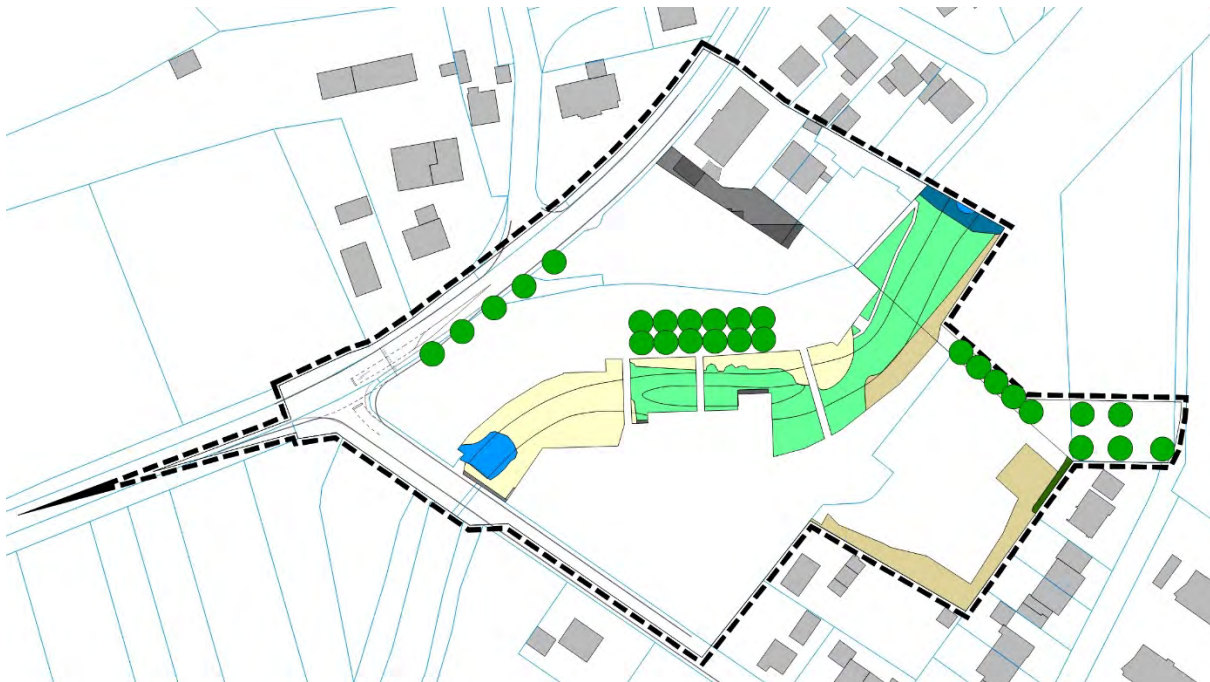
Insgesamt ist ein Eingriff von 48.635 WP auszugleichen.

4.2.3 Ausgleichsbilanzierung nach BayKompV

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 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.



Ausgleichsflächen Aufwertung der Bestands-Biototypen

Mühlbach: Prognosezustand F15 Fließgewässer der Gewässerstruktur Stufe 2

Biotoptyp gem. Biotopwertliste vor Ausgleichsmaßnahme	WP vor Maßn.	WP nach Maßn.	Aufwertung	Fläche in m²	Entsiegelfaktor	Wertpunkte gesamt
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	14	10	462		4.620
L521 Gewässerbegleitendes Grün	13	14	1	48		48
F13 Deutlich veränderte Fließgewässer	8	14	6	125		750
B112 Mesophiles Gebüsch	10	14	4	1.054		4.216
O642 Ebenerdige Abbauf Flächen mit naturnaher Entwicklung	7	14	7	8		56
						<u>9.690</u>

Uferbereiche des Mühlbachs: Prognosezustand L521 Weichholzaue

Biotoptyp gem. Biotopwertliste vor Ausgleichsmaßnahme	WP vor Maßn.	WP nach Maßn.	Aufwertung	Fläche in m²	Entsiegelfaktor	Wertpunkte gesamt
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	4	13	9	1.071		9.639
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	13	13	17	3	663
V12 Verkehrsfläche, befestigt	1	13	12	3		36
X4 Gebäude	0	13	13	18	3	702
F13 Deutlich veränderte Fließgewässer	8	13	5	57		285
L521 Gewässerbegleitendes Grün	13	13	0	87		0
B112 Mesophiles Gebüsch	10	13	3	1.301		3.903
O642 Ebenerdige Abbauf Flächen mit naturnaher Entwicklung	7	13	6	325		1.950
						<u>17.178</u>

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Prognosezustand G212 Extensive, zweischürige Wiesen

Biotoptyp gem. Biotopwertliste vor Ausgleichsmaßnahme	WP vor Maßn.	WP nach Maßn.	Aufwertung	Fläche in m²	Entsiegelfaktor	Wertpunkte gesamt
V11 Verkehrsfläche, versiegelt	0	8	8	289	3	6.936
X4 Gebäude	0	8	8	125	3	3.000
B141 Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	5	8	3	41		123
O642 Ebenerdige Abbaufächen mit naturnaher Entwicklung	7	8	1	762		762
						<u>10.821</u>

Festgesetzte Baumneupflanzungen in der öffentlichen Verkehrsfläche:

Prognosezustand B312 Einzelbäume überwiegend einheimische, standortgerechte Arten mittlerer Ausprägung

Freisinger Straße (5 Baumstandorte)	9 WP	250 m²	2.250
Parkplatz Ost (5 Baumstandorte)	9 WP	250 m²	2.250
Weg zum Parkplatz Ost (5 Baumstandorte)	9 WP	250 m²	2.250
Kulturplatz (12 Baumstandorte)	9 WP	600 m²	5.400
			<u>12.150</u>

Insgesamt können mit diesen Maßnahmen 49.839 WP ausgeglichen werden.

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurden im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs bereits alternative Bebauungs- und Erschließungskonzepte untersucht. Durch eine unabhängige Jury wurden die Entwürfe nach einheitlichen Kriterien wie städtebauliche und freiraumplanerische Qualität, architektonische und gestalterische Qualität, Funktionalität, Ökologie und Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet. Das Preisgericht vergab für den Entwurf von Grassinger Emrich Architekten und kübertlandschaftsarchitektur den ersten Preis. Grassinger Emrich Architekten und kübertlandschaftsarchitektur mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für den Realisierungsteil des Wettbewerbs - das Planungsgebiets des Bebauungsplans - beauftragt. Der Wettbewerbsentwurf wurde in Teilbereichen überarbeitet und optimiert.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten.

Die Gestaltung der Flächen im Sinne der Festlegungen aus Bebauungsplan und Freiflächengestaltungsplan werden durch die Untere Naturschutzbehörde / Landratsamt Dachau für die Gemeinde Hebertshausen als Träger der Bauleitplanung überprüft. Die Herstellung und Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Gemeinde Hebertshausen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen