



GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

21. ÄNDERUNG

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Begründung

Teil C - Umweltprüfung

Grünordnung:

kübertlandschaftsarchitektur

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

München, den 10.02.2026

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

21. ÄNDERUNG

UMWELTPRÜFUNG

kübertlandschaftsarchitektur

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

C Umweltprüfung

1. Einleitung

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt auf der Fläche der „Alten Holzschleiferei“ ein neues Urbanes Mischgebiet zu entwickeln. 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.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

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.

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

Schutzgut Klima/Luft

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 Kalluftentstehungsgebiet.

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. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes kann dieser Eingriff vermindert werden. Ebenso verbessert die Öffnung des derzeit verrohrten Mühlbachs das Kleinklima. Es ist daher insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet ist nahezu unversiegelt. Die Bestandsbauwerke, das Wohngebäude Freisinger Straße 44 und die „Alte Holzschleiferei“, werden vor der Erstellung des neuen Urbanen Mischgebiets abgebrochen. 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.

Durch den Bau der Gebäude und ihrer Erschließung werden größere Flächen versiegelt. Für die Öffnung des verrohrten Mühlbachs werden umfangreiche Erdbewegungen nötig, die jedoch ausschließlich die Entfernung von Auffüllungen beinhalten. Für das Schutzgut Boden sind Auswirkung mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

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}.

Der verrohrte Mühlbach wird geöffnet und renaturiert. Der verrohrte Höllgraben wird in den Bachlauf des Mühlgrabens geleitet. 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. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biodiversität

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 und 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.

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 Südosten des Planungsgebietes wird ein Ersatzhabitat geschaffen. Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet ist derzeit eine ungenutzte Brachfläche mit baufälligen 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.

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.

Es sind für das Schutzgut Landschaft Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

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

Es sind mit positiven Auswirkungen für das Schutzgut Mensch 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.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs. Außerhalb davon entstehen positive Wechselwirkungen, da der renaturierte Mühlbach einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung darstellt.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Klima/Luft:

Die Öffnung des Mühlbachs verbessert das Schutzgut Klima/Luft.

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 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 44.559 Wertpunkten. Die Kompensation erfolgt vollständig durch Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich.

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 wurden 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 und Entwicklung 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 überwacht. Die Herstellung und Überwachung der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Gemeinde Hebertshausen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Ergebnis
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen