

Gemeinde	<b>Hebertshausen</b> Lkr. Dachau
Bauleitplan	<b>Flächennutzungsplan 19. Änderung Am Hofanger</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold <span style="float: right;">QS: Mar</span>
Aktenzeichen	HEB 1-29
Plandatum	28.05.2024 <b>Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in roter Schrift</b> 16.01.2024 (Vorentwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage und Beschreibung .....	3
2.2	Erschließung .....	4
2.3	Boden.....	4
2.4	Denkmäler.....	5
2.5	Wasser.....	5
2.6	Emissionen .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München.....	7
3.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen .....	8
<b>4.</b>	<b>Darstellung im Flächennutzungsplan</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Planänderung</b> .....	<b>13</b>
<b>Anlage</b>	.....	<b>13</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist die beabsichtigte Entwicklung der innerörtlichen Freifläche zwischen Bahnhofstraße, Alte Dorfstraße, Münchner Straße und Am Eichenberg. Dabei soll mittels gegenständlicher Änderung des Flächennutzungsplans der erste Teilbereich im Westen der Freifläche entwickelt werden. Die weiter östlich gelegenen Teilflächen sollen zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden.

Die Gemeinde Hebertshausen beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der innerörtlichen Freifläche herzustellen. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage. Eine ortsangepasste Bebauung soll unter Berücksichtigung einer verdichteten und flächensparenden Bauweise ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleisten, zudem soll das Plangebiet städtebaulich geordnet werden. Das Orts- und Landschaftsbild soll darüber hinaus mit Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Walpertshofer Grabens positiv entwickelt werden.

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich (sog. Außenbereich im Innenbereich). Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des zugehörigen Bebauungsplans „Am Hofanger“ erfolgen im Regelverfahren.

## 2. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 588, 589, 590/1, 619 und 590 TF, alle Gemarkung Hebertshausen.

### 2.1 Lage und Beschreibung

Das im Hauptort Hebertshausen zentral gelegene Plangebiet liegt zwischen Münchner Straße (St 2339) und Bahnhofstraße. Die Staatsstraße ist ca. 150 m entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Westen, Süden und Nordosten durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Norden begrenzt die Straße *Am Eichenberg* das Plangebiet, im Osten der Walpertshofer Graben.

Die Flächen des Plangebiets sowie die östlich angrenzenden Flächen sind unbebaut und werden ackerbaulich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich und westlich schließt bebauter Bereich an, welches durch Wohnnutzung geprägt ist. Nordöstlich des Plangebiets ist eine Mischnutzung vorhanden. ~~Dort befindet sich neben einer Wohnnutzung eine Hofstelle (ohne Tiernutzung) sowie eine Kfz-Werkstatt.~~

~~Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von der benachbarten Hofstelle sowie der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.~~

Das Plangebiet weist eine geringe Neigung nach Süden auf. Während die Straße *Am Eichenberg* auf einer Höhe von ca. 473,6 m ü NHN (Nordwesten) bzw. 474,1 m ü NHN (Nordosten) liegt, fällt das Gelände im Süden des Geltungsbereichs auf eine Höhe von ca. 472,4 m ü NHN ab. Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Gräben (Höllgraben im Süden, Walpertshofer Graben im Osten), wobei Böschungshöhen von ca. 1,5 m vorhanden sind.

Im Plangebiet befinden sich keine arten- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Des Weiteren befinden sich keine Gehölze innerhalb des Plangebiets.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.01.2023

## 2.2 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt innerhalb des Plangebiets über die herzustellenden Straßen. Der Anschluss des Plangebiets erfolgt über die nördlich gelegene Straße *Am Eichenberg*. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden bzw. werden dort verlegt.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinien 723 (Dachau – Haimhausen) und 725 (Dachau – Fahrenzhausen) mit Haltestellen in der Bahnhofstraße und Münchner Straße (St 2339) gesichert. Der S-Bahnhof Hebertshausen liegt zudem in ca. 1,0 km Entfernung (fußläufig).

## 2.3 Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um anthropogen überprägte unter Dauerbewuchs genutzte Böden, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Boden ist daher in seinem natürlichen Aufbau verändert. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 2.4 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

## 2.5 Wasser

Im Osten und Süden des Plangebiets verlaufen Gewässer, welche kanalisiert in Gräben verlaufen (Höllgraben im Süden, Walpertshofer Graben im Osten). Die Gewässer vereinigen sich im Südosten des Geltungsbereichs. Sonstige Oberflächengewässer sind innerhalb des Umgriffs nicht vorhanden. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten (HQ<sub>100</sub> bzw. HQ<sub>extrem</sub>). Die Flächen befinden sich jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 03.01.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Bzgl. des Grundwasserstandes wird davon ausgegangen, dass dieser mit dem Wasserstand der angrenzenden Bäche korrespondiert. Die Hinweiskarte *Hohe Grundwasserstände* des UmweltAtlas Naturgefahren des LfU (Stand 03.01.2023) stellt dahingehend fest, dass das Plangebiet in einem Bereich liegt, in dem die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 m unter Gelände angetroffen werden kann. Die Thematik ist auf Ebene des Bebauungsplans zu vertiefen.

Gemäß der Hinweiskarte *Oberflächenabfluss und Sturzflut* befinden sich vier Abflusslinien innerhalb des Geltungsbereichs und stellen potentielle Fließwege bei Starkregen dar:

- der Walpertshofer Graben entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als *starker Abfluss* (rote Linie) kategorisiert.
- Ein weiterer *starker Abfluss* verläuft parallel dazu etwas weiter westlich. Der hierbei weiter nordwestlich und „stromaufwärts“ gelegene Abfluss ist jedoch nicht nachvollziehbar, da dieser von der Bahnhofstraße kommend über höher gelegene Flächen fließen müsste (im Bereich der Flächen des Grundstücks FI.Nr. 553). Der Gemeinde liegen dahingehend keine Erkenntnisse bzgl. eines diffus über die Flächen des Plangebiets ablaufenden Wassermassen vor. Von einer Modellunschärfe wird ausgegangen.
- Der Höllgraben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist als *starker Abfluss* (rote Linie) kategorisiert.
- Im westlichen Bereich verläuft ein *mäßiger Abfluss* (gelbe Linie) von der Straße Am Eichenberg kommend (von Westen) und nach Süden bzw. Südosten verlaufend.

Die beiden Gewässerströme (Walperthofer Graben und Höllgraben) werden im Rahmen des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Im südwestlichen Bereich befindet sich zudem ein kleinteiliger Aufstaubereich (violett eingefärbt), der die dort vorhandene kleinräumige Geländesenke widerspiegelt. Weitere Aufstaubereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Hinsichtlich des verrohrten Höllgrabens weiter östlich des Plangebiets im Bereich der Münchner Straße (St 2339) befinden sich größere Aufstaubereiche.

(Anmerkung: Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt eine Analyse der Geländeoberfläche dar und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)

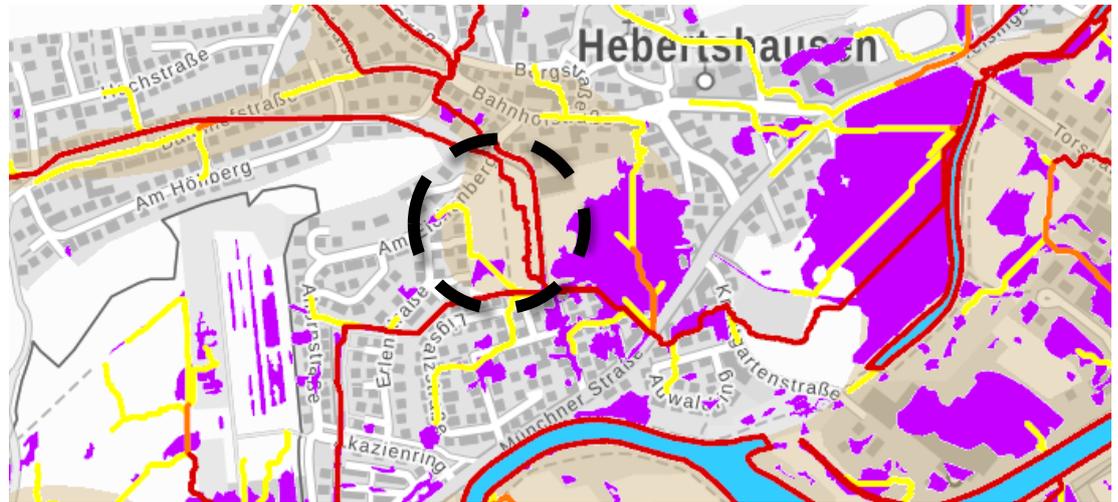


Abb. 2: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 14.02.2024, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Sonstige Informationen bzgl. Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets liegen der Gemeinde nicht vor.

Ferner liegen gemäß Flächennutzungsplan Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

## 2.6 Emissionen

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich neben einer Wohnnutzung eine Hofstelle (ohne Tiernutzung) sowie eine Kfz-Werkstatt.

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von der benachbarten Hofstelle sowie der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Die immissionsschutzfachlichen Themen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu beachten.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich für die Gemeinde Hebertshausen folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung auf Ebene des Flächennutzungsplans kurz erläutert wird.

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (LEP 3.1.1 G)*
- *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1 G)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. (LEP 3.1.1 G)*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (RPM B II 1.7 Z)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*
- *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...) (LEP 3.3 Z)*
- *Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. (...) (RPM B II 2.1 G)*
- *In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig. (RPM B II 2.3 Z)*
- *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1 G)*
- *Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des*

*nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden. (RPM B IV 6.1 G)*

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München ist Hebertshausen als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.

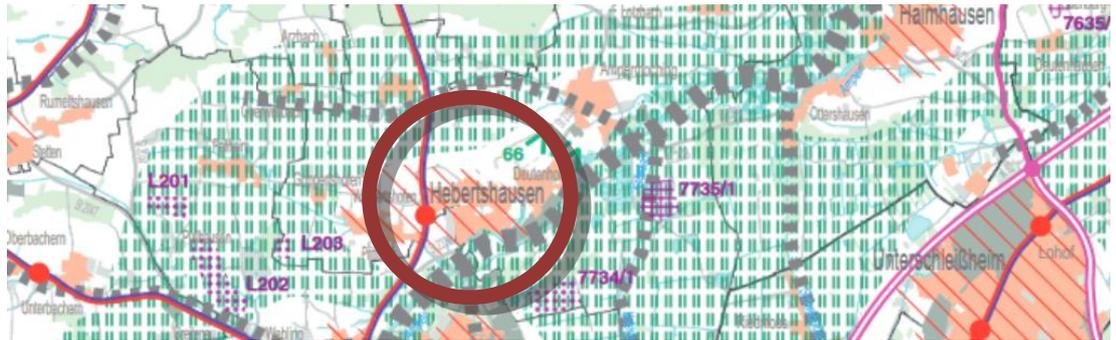


Abb. 3: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

### Berücksichtigung in der Flächennutzungsplan-Änderung

Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine Siedlungserweiterung auf einer Fläche, die als Außenbereich im Innenbereich gewertet wird. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt in Anbindung bestehender Siedlungsgebiete. Weitere Flächen zur Entwicklung des Ortsteils werden bereits überplant, sonstige Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der Ortsteil Hebertshausen ist zudem als Hauptsiedlungsgebiet festgelegt.

Die überplante innerörtliche Freifläche entspricht hinsichtlich ihrer zentralen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit des Ortszentrums sowie des S-Bahnhofes Hebertshausen den Prinzipien des Ziels 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung des LEP, wonach eine kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt wird.

### 3.2 Bedarf neuer Siedlungsflächen

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Raumentwicklung werden mit dem Landesentwicklungsprogramm Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke getroffen. Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Im Hinblick auf die Einstufung der Flächen des Plangebiets als sog. Außenbereich im Innenbereich wird der bestehende Bedarf an Wohnflächen dargelegt. Zur Berücksichtigung des Ziels 3.2 des Landesentwicklungsprogramms „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sind zunächst sämtliche Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Folgende Ausführungen begründen die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken:

#### Bevölkerungsentwicklung

Der Bedarf an Wohnbauflächen befindet sich in der Gemeinde Hebertshausen auf einem hohen Niveau - auch trotz der stetig gewachsenen Bevölkerungszahl. Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München mit einem ungebrochen hohen Siedlungsdruck kommt dadurch zur Geltung. Folgende Tabelle stellt die Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose der Gemeinde und des Landkreises Dachau dar.

Jahr	Bevölkerung zum 31.12.	Veränderung gegenüber Vorjahr	Bevölkerungsprognose <b>Gemeinde Hebertshausen</b>	
			2039	6.100
2012	5.293		2039	6.100
2013	5.380	1,6%	Veränderung 2022 ggnüber 2012: +10,6	
2014	5.424	0,8%	Veränderung 2039 ggnüber 2022: +4,2	
2015	5.484	1,1%		
2016	5.559	1,4%	Bevölkerung <b>Landkreis Dachau</b>	
2017	5.662	1,9%	2012	142.021
2018	5.701	0,7%	2022	156.982
2019	5.722	0,4%	Veränderung 2022 ggnüber 2012: +10,5	
2020	5.811	1,6%	Bevölkerungsprognose Lkr. Dachau	
2021	5.798	-0,2%	2041	173.600
2022	5.854	1,0%	Veränderung 2041 ggnüber 2022: +10,4	

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hebertshausen (links) sowie Prognosen für die Gemeinde sowie den Landkreis, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Der gemäß Bayerisches Landesamt für Statistik erwartete Einwohnerzuwachs von ca. 250 Einwohnern (2022 bis 2039) verdeutlicht den hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Hebertshausen. Das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2019 durch Dragomir Stadtplanung GmbH kalkuliert bei einem durchschnittlichen Wachstum der Gemeinde von 1,0 % einen Zuwachs auf über 6.700 Einwohnern bis zum Jahr 2034. In der Gemeinde Hebertshausen besteht ein ungebrochen hoher Bedarf an Wohnbauflächen, was durch das ISEK verdeutlicht wird.

Mit gegenständlicher Planung sollen bis zu 60 Wohneinheiten ermöglicht werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,4 Einwohnern pro Haushalt (2016, gemäß ISEK) entspricht dies einem Zuwachs von ca. 144 Einwohnern. Somit kann mit den betroffenen Flächen nur ein Teil des prognostizierten Wohnbauflächenbedarfs gedeckt werden.

Der hohe Bedarf verdeutlicht sich durch die bei der Gemeinde eingegangenen Anfragen für das auf einer Teilfläche geplante sog. Einheimischenmodell: So sind allein für den Ortsteil Hebertshausen ca. 138 Bewerbungen eingegangen. Die hohe Nachfrage spiegelt sich zudem im Projekt der Neuen Holzschleiferei wider, bei der ca. 140 Wohneinheiten geplant sind (zuzüglich weiterer Wohnungen in einem Wohnheim).

#### Einstufung im Zentralen Orte-System sowie Gebietskategorie gem. Landesentwicklungsprogramm:

Gemäß dem Ziel 1 des Abschnitts A II Zentrale Orte des Regionalplans Region München ist Hebertshausen nicht als Grundzentrum festgelegt. Jedoch verdeutlicht die Lage der Gemeinde innerhalb des Verdichtungsraums in der Region München (gemäß Ziel 2.2.1 des Landesentwicklungsprogramms i.V.m. Anhang 2 (Strukturkarte)) den hohen Bedarf an Wohnflächen. Auf die hohe wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Region München wird verwiesen. Die Festlegung Hebertshausens als Hauptsiedlungsbereich verdeutlicht dahingehend die Eignung des Plangebiets zur Siedlungsentwicklung (s. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans).

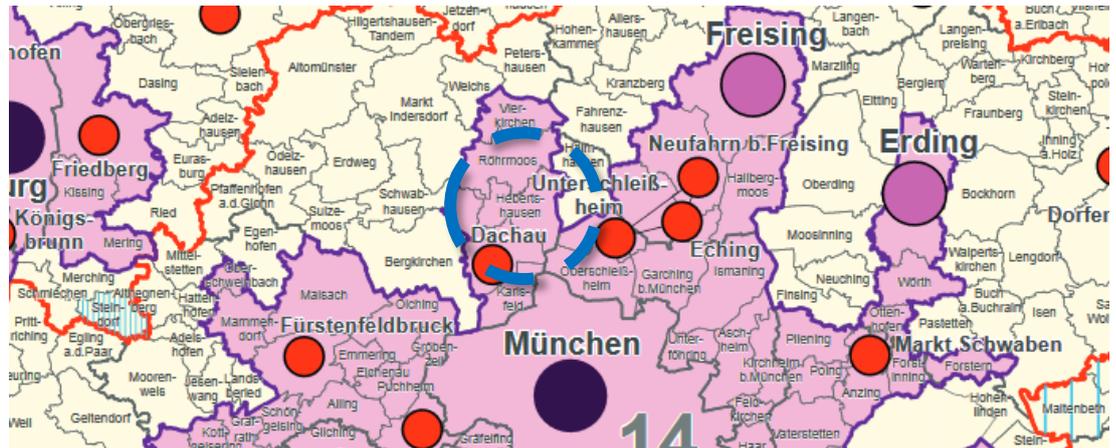


Abb. 4: Ausschnitt Strukturkarte des Regionalplans München mit Lage der Gemeinde (blaue Umrandung), ohne Maßstab

#### Verkehrsanbindung:

Die Gemeinde Hebertshausen verfügt über einen S-Bahnanschluss. Der S-Bahnhof liegt dabei unweit des Plangebiets in ca. 800 m Luftlinienentfernung. Der im MVV-System eingebundene Busverkehr ergänzt die Bahnlinie. Darüber hinaus besteht ein Ruf-TAXI, welches mehrere Ortsteile von Hebertshausen und Röhrmoos mit den Bahnhöfen der S2 in beiden Gemeinden verbindet.

Ferner ist Hebertshausen über die Staatsstraße 2339 sowie die Kreisstraßen DAH 3 und 4 an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen.

#### Bestehende Flächenpotenziale

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 (Digitalisierte Fassung, 13. Änderung) weist nur wenige Flächenpotenziale aus, die bisher noch nicht bebaut wurden und sich für eine Wohnbauentwicklung eignen. Für den Ortsteil Hebertshausen (i.V.m. dem bereits zusammengewachsenen Ortsteil Deutenhofen) stehen nur begrenzte Flächen zur Verfügung, welche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dabei handelt es sich einerseits um eine Fläche eines Allgemeinen Wohngebiets beiderseits der Waldfriedenstraße (nördlicher Teil) bzw. eines Mischgebiets im Bereich der Holzschleiferei (östlich der Freisinger Straße und nördlich der Torstraße) und andererseits um eine Fläche eines Dorfgebiets nördlich der Krautgartenstraße. Eine Entwicklung dieser Flächen wurde bereits begonnen:

- Dorfgebiet an der Krautgartenstraße: geplantes Ärztehaus mit Wohngebäude, s. 1. Änd. BP „Krautgartenstraße, Ärztehaus“
- Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet (Holzschleiferei und Waldfriedenstraße): Bebauungsplan „Neue Holzschleiferei“

Zur Deckung des bestehenden baulichen Bedarfs, insbesondere unter Beachtung der Festlegung als Hauptsiedlungsbereich des Regionalplans, sowie der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde ist daher eine Neuausweisung von Bauflächen erforderlich.

Folgende Übersicht stellt die Flächenpotenziale des Flächennutzungsplans dar.

<b>Flächenpotenzial gemäß FNP</b>	<b>Status und Verfügbarkeit</b>
<b>Ortsteil Ampermoching</b> Flächen im Norden, westlich der Kreisstraße DAH 4 Allgemeines Wohngebiet	Flächen sind teilweise aufgrund der topographischen Lage nur bedingt geeignet, Flächenverfügbarkeit und Erschließungsmöglichkeit derzeit nicht gegeben
<b>Ortsteil Hebertshausen</b> Flächen nördlich der Krautgartenstraße Mischgebiet	Das geplante Ärztehaus stellt den ersten Entwicklungsabschnitt zur Bebauung der Flächen dar. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 23.02.2021 gefasst (mit 1. Änderung i.d.F.v. 19.09.2023).
<b>Ortsteil Deutenhofen</b> Flächen südlich des Mühlbachs im Bereich der Holzschleiferei sowie östlich angrenzend (östlich Freisinger Straße (St 2339), nördlich der Torstraße sowie beiderseits der Waldfriedenstraße) Mischgebiet (Westen), Allgemeines Wohngebiet (Osten)	Die westliche Teilfläche rund um die Holzschleiferei wird bereits überplant (s. Bebauungsplan „Neue Holzschleiferei“, Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2023)
<b>Ortsteil Prittlbach</b> Flächen nördlich der Dorfstraße zwischen Am Südhang und Mitterfeldstraße Dorfgebiet	Flächenverfügbarkeit und Erschließungsmöglichkeit derzeit nicht gegeben
<b>Ortsteil Prittlbach</b> Flächen nördlich der Dorfstraße sowie westlich der Walpertshofer Straße Allgemeines Wohngebiet	Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben
<b>Ortsteil Unterweilbach</b> Fläche im Osten zwischen der Röhrmooser Straße und Bgm.-Schall-Weg Allgemeines Wohngebiet	Flächenverfügbarkeit und Erschließungsmöglichkeit derzeit nicht gegeben Mit Entwicklung der Flächen Am Winkelmoos ist der Ortsteil Unterweilbach in den letzten Jahren bereits überproportional gewachsen.
<b>Ortsteil Unterweilbach</b> Flächen an der Straße Am Winkelmoos Allgemeines Wohngebiet	Bebauungsplan wurde 2017/2018 (inkl. 1. Änderung) aufgestellt, bereits teilweise bebaut

Die oben aufgeführten Flächen stehen einerseits nur sehr eingeschränkt als Bauflächen zur Verfügung, die Verfügbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist nur eingeschränkt vorhanden. Andererseits befinden sich Teilflächen bereits in Entwicklung bzw. in Planung. Darüber hinaus ergibt sich aus dem ISEK eine geringe Anzahl an Brachen/untergenutzten bzw. unbebauten Grundstücken in der Gemeinde: Im Hauptort Hebertshausen wurden ca. 30 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 1,8 ha als Baulücken erhoben. Des Weiteren wurde ermittelt, dass mindestens 8 % der Gebäude im Hauptort untergenutzt sind. Im Hinblick auf die Nachverdichtungsmöglichkeiten auf privaten Flächen hat die Gemeinde nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme. Als Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale von Leerstän-

den ist die Gemeinde Hebertshausen in das Forschungsprojekt *WohL – Wohnungs-leerstand wandeln!* involviert. Dabei soll im Rahmen einer partizipativen Entwicklung Konzepte zum Umgang mit un(ter)genutztem Wohnraum im Landkreis Dachau untersucht werden. Ziel ist es u.a., Methoden zur Nutzbarmachung von leerstehenden und untergenutzten Wohnraum aufzuzeigen. Gemäß den Zwischenergebnissen von 2022 stehen in Hebertshausen ca. 5 % der Haushalte leer, die Konzepte zum Umgang und Aktivierung werden noch erarbeitet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine ausreichend großen und zusammenhängenden Flächen zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf wurde im ISEK bereits thematisiert: Prognostiziert ist ein weiterer Rückgang der Belegungsdichte, i.V.m. dem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 1 % ergibt sich ein Bedarf von ca. 600 Wohneinheiten bis 2034 bzw. 33 Wohneinheiten pro Jahr (Basisjahr 2016).

Das Plankonzept ist als Siedlungserweiterung zur Deckung von Teilen des hohen Wohnbedarfs in Hebertshausen zu bewerten. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Planung (s. Bebauungsplan) sieht eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Reihenhäusern vor. Des Weiteren sind Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser geplant. Dies knüpft an die umgebende Wohnbebauung an, berücksichtigt jedoch bereits eine Verdichtung. Eine maßvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets kann somit unter Beachtung ortsspezifischer Gegebenheiten erreicht werden.

Den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans 14 B II 1.2 (G) sowie des Landesentwicklungsprogramms 3.1.1 (G) und 3.2 (Z) wird somit Rechnung getragen.

#### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie östlich davon liegende Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich ein kleiner Teil im Nordosten des Plangebiets ist als Dorffläche dargestellt.

Nordwestlich, westlich und südlich angrenzend befinden sich Wohnbauflächen, nordöstlich Dorfgebietsflächen. Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind Bäche dargestellt. Im Westen des Plangebiets, entlang der angrenzenden Bebauung, befindet sich eine Darstellung einer geplanten Schutz- und Leitpflanzung.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (13. Änd., Fassung vom 11.12.2018), ohne Maßstab

## 5. Planänderung

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Entlang des Walpertshofener Grabens im östlichen Teil des Plangebiets erfolgt eine Ausweisung von Grünflächen. Zudem ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung in der Grünfläche vorgesehen. Die bisher geplante Schutz- und Leitpflanzung entfällt, eine Verschiebung ist hinsichtlich der geplanten Entwicklung auf den verbleibenden östlich gelegenen Flächen für die Landwirtschaft nicht erforderlich.

### Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## Anlage

- 1 [Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung \(saP\) vom 22.05.2023 \(Projekt-Nr.: 3281.005\), WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm](#)