

Gemeinde	Hebertshausen Lkr. Dachau
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 22. Änderung "Am Höllberg West II"
Planfertiger	PV 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
Aktenzeichen	HEB 1-30
Plandatum	21.01.2025

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Beschreibung	3
2.2	Erschließung	4
2.3	Boden.....	4
2.4	Florau und Fauna.....	4
2.5	Denkmäler.....	5
2.6	Wasser.....	5
2.7	Emissionen	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München.....	6
3.2	Bedarf neuer Siedlungsflächen.....	8
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	12
5.	Planänderung.....	12

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Hebertshausen liegt im Landkreis Dachau und unterliegt aufgrund ihrer großräumlichen Nähe u.a. durch den vorhandenen S-Bahnanschluss zur Stadt München einem großen Siedlungsdruck von außen aber möchte zugleich auch Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen.

Daher hat sich Gemeinde Hebertshausen dazu entschlossen, vorliegendes Gebiet am westlichen Ortsrand von Hebertshausen, welches direkt an die nördlich gelegene Bebauung angrenzt und nur ca. 200 m vom bestehenden S-Bahnhalte entfernt liegt durch vorliegende Bauleitplanung für eine Bebauung vorzubereiten. Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen derzeit im Außenbereich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Am Höllberg West II“.

2. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 119TF, 119/3TF, 119/12, 120TF und 121TF, Gemarkung Prittlbach, sowie 576TF, Gemarkung Hebertshausen.

2.1 Lage und Beschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Hebertshausen, südlich der Straße Am Höllberg sowie östlich der Bundesbahnstrecke München-Treuchtlingen und besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südlich und östlich schließen ebenfalls landwirtschaftliche Fläche an. Nördlich schließt bebautes Gebiet an, welches durch Wohnnutzung geprägt ist.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.12.2024

Das Plangebiet steigt von Norden nach Südosten um knapp 3,5 m an. Im Nordosten im Bereich des Anschlusses an die bestehende Straße wird eine Höhe von 492,5 m ü NN erreicht, im Südwesten von 496,0 m ü NN. Östlich der vorgesehenen Bebauung befindet sich eine Hangkante, das Gelände fällt hier um ca. 15 m ab.

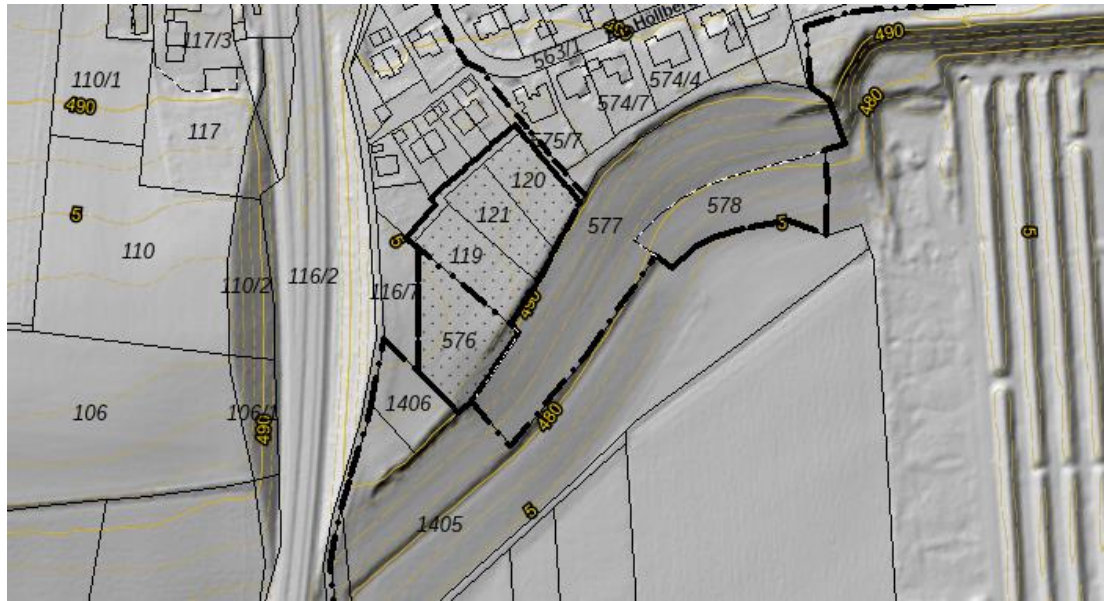


Abb. 2 Relief des Plangebiets, Stand 19.12.2024, Quelle: Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

2.2 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung des Gebiets erfolgt über eine neu herzustellende Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Die Straße wird an das öffentliche Straßennetz über die Flurnummer 120/3 an die Straße Am Höllberg angeschlossen. Auf der Flurnummer 120/3 befindet sich bereits eine nicht ausgebaute Straße (Sackgasse) die den Zugang zu den Grundstücken ermöglicht.

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 Flora und Fauna

Innerhalb des Plangebiets sind nur vereinzelte Gehölze vorhanden, überwiegend erfolgt eine landwirtschaftliche Nutzung. Der Geltungsbereich des Vorhabens grenzt im Südosten an ein biotopkartiertes Feldgehölz (Biotopnummer 7734-0034). Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Im Plangebiet kommen Wildbienen im Sinne geschützter Arten vor. Die Belange des speziellen Artenschutzes sind zu beachten, auf die Ebene des Bebauungsplans wird verwiesen.

2.5 Denkmäler

Östlich in knapp 200 m Entfernung (Luftlinie) liegt das nachqualifizierte Boden- und Baudenkmal des SS-Schießplatzes Hebertshausen mit Exekutionsstätte (Bodendenkmal D-1-77374-0180, Baudenkmal D-1-74-115-93).

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

Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDSchG.

2.6 Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in der näheren Umgebung. Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 12/2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß Flächennutzungsplan liegen weder Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut befinden sich keine Abflusslinien innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich lediglich ein kleinteiliger Aufstaubereich (violett eingefärbt), der eine dort vorhandene kleinräumige Geländesenke im Rahmen eines freigelegten Kellergeschosses widerspiegelt. Weitere Aufstaubereiche befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 19.12.2024, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

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

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

2.7 Emissionen

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesbahnstrecke München-Treuchtlingen. Von einer Beeinträchtigung durch Lärm ist auszugehen. Die immissionsschutzfachlichen Themen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu beachten.

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

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 im Bebauungsplan 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.

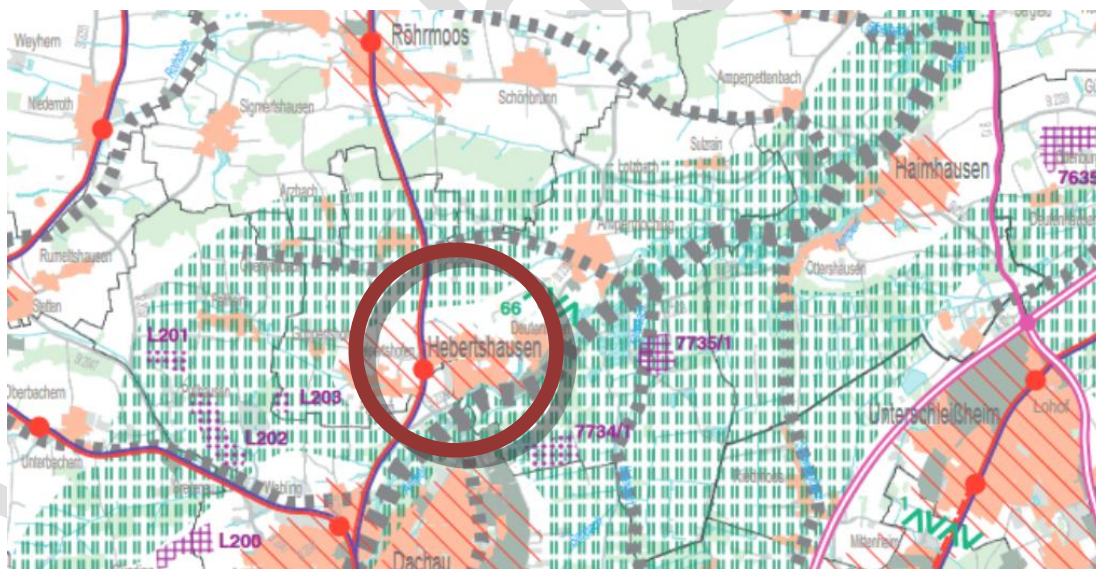


Abb. 3: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

Berücksichtigung im Bauleitplan

Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine Siedlungserweiterung auf einer Fläche, die als Außenbereich gewertet wird. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt in Anbindung bestehender Siedlungsgebiete und ist als Ortsabrundung zu werten. Der Ortsteil Hebertshausen ist zudem als Hauptsiedlungsgebiet festgelegt. Die überplante Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofes Hebertshausen.

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 Außenbereich 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	Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Prognose) Gemeinde Hebertshausen	
2013	5.380	1,6%	2039	6.060
2014	5.424	0,8%	Veränderung 2023 ggnüber 2013: +10,2 %	
2015	5.484	1,1%	Veränderung 2039 ggnüber 2023: +2,2 %	
2016	5.559	1,4%		
2017	5.662	1,9%	Bevölkerung Landkreis Dachau	
2018	5.701	0,7%	2013	144.407
2019	5.722	0,4%	2023	157.813
2020	5.811	1,6%	Veränderung 2023 ggnüber 2013: +9,3 %	
2021	5.798	-0,2%	Bevölkerungsprognose Lkr. Dachau	
2022	5.847	1,0%	2042	173.400
2023	5.928	1,3%	Veränderung 2042 ggnüber 2023: +9,9 %	

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. 130 Einwohnern (2023 bis 2039) verdeutlicht einen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Hebertshausen. Die Gemeinde geht gegenüber der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik jedoch von einem höheren Bevölkerungswachstum aus, insbesondere im Hinblick auf die deutlich höheren Prognosewerte des Landkreises Dachau und der günstigen verkehrlichen Anbindung und Lage der Gemeinde Hebertshausen in der Region München.

Zudem kalkuliert das integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2019 durch Dragomir Stadtplanung GmbH bei einem durchschnittlichen Wachstum der Gemeinde von 1,0 % einen Zuwachs auf über 6.700 Einwohnern bis zum

Jahr 2034. Dies entspricht auch dem bisherigen Bevölkerungswachstum der Gemeinde. In der Gemeinde Hebertshausen besteht daher ein ungebrochen hoher Bedarf an Wohnbauflächen, was durch das ISEK verdeutlicht wird.

Mit gegenständlicher Planung sollen 8 bis 12 Wohneinheiten ermöglicht werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,3 Einwohnern pro Haushalt (2022, gemäß Bayerisches Landesamt für Statistik) entspricht dies einem Zuwachs von ca. 18 bis 28 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 des Baugebiets Hofanger 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 wieder, 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 Haupt siedlungsbereich verdeutlicht dahingehend die Eignung des Plangebiets zur Siedlungsentwicklung (s. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans).

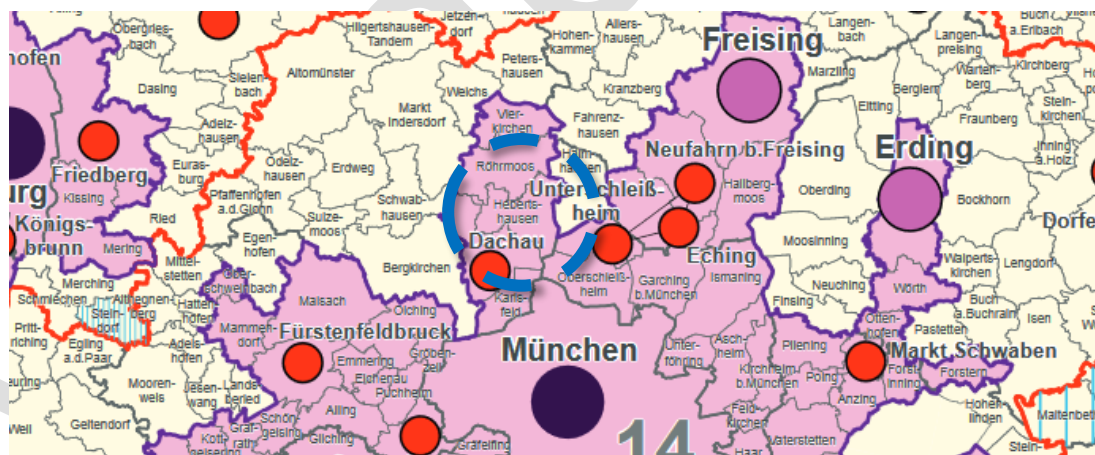


Abb. 4: Ausschnitt Strukturkarte des Regionalplans München mit Lage der Gemeinde (blaue Umrandung), ohne Maßstab

Verkehrsanbindung:

Die Gemeinde Hebertshausen verfügt über einen S-Bahnanschluss. Der S-Bahnhof liegt dabei unweit des Plangebiets in ca. 200 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.

Flächenpotenzial gemäß FNP	Status und Verfügbarkeit
Ortsteil Ampermoching 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
Ortsteil Hebertshausen 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).
Ortsteil Deutenhofen 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)
Ortsteil Prittlbach Flächen nördlich der Dorfstraße zwischen Am Südhang und Mitterfeldstraße Dorfgebiet	Flächenverfügbarkeit und Erschließungsmöglichkeit derzeit nicht gegeben

Flächenpotenzial gemäß FNP	Status und Verfügbarkeit
Ortsteil Prittlbach Flächen nördlich der Dorfstraße sowie westlich der Walpertshofer Straße Allgemeines Wohngebiet	Flächenverfügbarkeit derzeit nicht gegeben
Ortsteil Unterweilbach 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.
Ortsteil Unterweilbach 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 Leerständen ist die Gemeinde Hebertshausen in das Forschungsprojekt *WohL – Wohnungsleerstand 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 und beabsichtigten 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 Ebene des Bebauungsplans auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Planung sieht eine ortstypische Bebauung in Ortsrandlage vor. 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 südöstlich davon liegende Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dar. Nördlich des Plangebiets befinden sich Wohnbauflächen. Eine schmale Grünfläche mit einer wichtigen bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung befindet sich als Abschluss der Wohnbauflächen nach Süden. Östlich des Plangebiets grenzen vorhandene Gehölzflächen mit einer nachrichtlichen Übernahme eines Biotops an (als sog. Geschützter Landschaftsbestandteil).



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

5. Planänderung

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA) dargestellt. Die im Norden des Plangebiets bisher vorhandene Grünfläche mit bestehender Fuß- und Radwegeverbindung wird fortan entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze und somit entlang des neuen Ortsrandes dargestellt. Dort befindet sich bereits ein Trampelpfad, welcher erhalten werden soll.

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.