

**GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN**

**GEMEINDE HEBERTSHAUSEN**

**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

**ENTWURF**

Abschlussbericht | August 2019



Auftraggeberin:  
Rathaus

**Gemeinde Hebertshausen**

Am Weinberg 1  
85241 Hebertshausen  
Vertreten durch:  
Richard Reischl, 1. Bürgermeister  
Fachliche Betreuung:  
Christina Orthofer

Auftragnehmerin:

**DRAGOMIR  
STADTPLANUNG**



**DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH**

Nymphenburgerstraße 29  
80335 München

Bearbeitung durch:  
Dipl.-Ing. (FH) Martin Birgel, MSc Urban Design  
Architekt ByAK, SRL  
Agnes Bär, M. Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Jessica Schröder, B.Sc. Geographie, M.Sc. Umwelt + Ökologie

**Bayern.**  
Die Zukunft.

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr



Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird durch das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert. Zuschüsse des Landes für modelhafte städtebauliche Planungen und Forschungen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	3
1.2	Planungsgebiet .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsprozess &amp; Beteiligungsverfahren</b> .....	<b>8</b>
2.1	Planungsprozess .....	9
2.2	Steuerkreis zur laufenden Abstimmung .....	10
2.3	Mobiler Stand.....	10
2.4	Wirtshausgespräch .....	11
2.5	Kontinuierliche Information über die Homepage der Gemeinde.....	12
2.6	Einbindung des Gemeinderats.....	12
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>14</b>
3.1	Grundlagen .....	15
3.2	Übergeordnete Zusammenhänge .....	19
3.3	Bindungen.....	20
3.4	Übergeordneter und innerörtlicher Verkehr .....	23
3.5	Grün- und Freiräume .....	26
3.6	Nutzungen im Gemeindegebiet .....	28
3.7	Siedlungsstruktur .....	29
3.8	Ortsbild .....	30
3.9	Bevölkerungsentwicklung und zukünftiger Wohnflächenbedarf.....	32
3.10	Innenentwicklungspotenzial .....	38
<b>4</b>	<b>Querschnittsbezogene Analyse</b> .....	<b>44</b>
4.1	Potenziale und Qualitäten.....	45
4.2	Defizite und Konflikte.....	48
<b>5</b>	<b>Handlungsfelder und Ziele</b> .....	<b>54</b>
5.1	Handlungsfelder.....	55
5.2	Ziele .....	55
<b>6</b>	<b>Entwicklungskonzept und Maßnahmenübersicht</b> .....	<b>58</b>
6.1	Wohnen .....	63
6.2	Neue Ortsmitte – Nahversorgung .....	66
6.3	Soziales und Bildung .....	68
6.4	Verkehr.....	71
6.5	Natur- und Freiräume .....	74
6.6	Gewerbe .....	77
<b>7</b>	<b>Vertiefungsbereich Innenentwicklungsflächen</b> .....	<b>80</b>
7.1	Grobkonzepte.....	81
7.2	Leitsätze .....	85
<b>8</b>	<b>Ausblick</b> .....	<b>90</b>
<b>9</b>	<b>Sanierungsgebiet</b> .....	<b>94</b>
9.1	Festlegung des Sanierungsgebiets.....	95
9.2	Begründung des Sanierungsgebietes.....	96
9.3	Zusammenfassung und Vorgehen.....	98
<b>10</b>	<b>Abbildungs- und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>100</b>

## **ANLAGEN \***

### **ANLAGE 1: DOKUMENTATION DER BÜRGERBETEILIGUNG:**

Mobiler Stand am 22. Juli 2018 Gründungsfest des kath. Burschen- und Mädchenvereins

### **ANLAGE 2: DOKUMENTATION DER BÜRGERBETEILIGUNG:**

Wirtshausgespräch am 08. Februar 2019

### **ANLAGE 3: PLANWERK**

\*Alle Anlagen sind auf der beigefügten Daten-CD enthalten. Die Inhalte der Anlagen sind im Abschlussbericht kurz zusammengefasst dargestellt.





**Einführung**



## 1.1 Anlass und Zielsetzung

### Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Hebertshausen ist eine klassische Wohngemeinde innerhalb des Ballungs- und Großraumes der Landeshauptstadt München. Sie besitzt einen eigenen S-Bahnanschluss und befindet sich außerdem in direkter Nachbarschaft zur Stadt Dachau. Aufgrund dieser Situation sowie der landschaftlich reizvollen Lage an der Amper und im Dachauer Hügelland hat sich die Gemeinde als gefragter Wohnstandort etabliert. Da in jüngster Vergangenheit nicht ausreichend Wohnbauflächen ausgewiesen wurden ist der Siedlungsdruck in der Gemeinde entsprechend hoch.

Für die Zukunft wird eine hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrund erwartet. Dieser gilt es im Rahmen eines Konzeptes zur langfristigen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung nachzukommen. Ein besonderer Fokus soll dabei auf einen flächensparenden Umgang mit Bauland sowohl durch Nachverdichtung als auch durch Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale liegen. Hierzu wird u.a. ein Leerstandskataster zur Erfassung und Auswertung der Brachflächen und Leerstände im Ort entwickelt. Ziel ist es, den wachsenden Bedarf an Wohnraum mit der Sicherung der Lebensqualität zu vereinbaren. Dabei gilt es auf das Gleichgewicht zwischen der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen zu achten. Außerdem bedarf es eines Konzeptes zur Revitalisierung und Stärkung der Ortsmitte zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes und der Beseitigung städtebaulicher Missstände. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Betrachtung des Entwicklungspotenzials der innerörtlichen Brachflächen.

### tragfähiges Konzept

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgaben benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für weitere Entscheidungen des Gemeinderates zur zukünftigen Gemeindeentwicklung dient. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 20.02.2018 beschlossen, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erstellen. Hierfür wurde das Büro Dragomir Stadtplanung GmbH aus München beauftragt. Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplanern, Landschaftsarchitekten und Geographen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken. Auch die Themen Verkehr und Mobilität sowie Einzelhandel und Gewerbe wurden qualitativ mit bearbeitet.

### intensive Bürgerbeteiligung

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses ist die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft von Hebertshausen. Die aufgeführten Methodiken und Ergebnisse zur Nachverdichtung und zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale sollen als modelhafte Planung dienen und damit auf andere Umlandgemeinden im Ballungsraum München übertragbar sein, welche mit ähnlichen Planungssituationen und einem vergleichbar hohem Siedlungsdruck konfrontiert sind. Weiterhin sollen Handlungsansätze und Maßnahmen erarbeitet werden.

### modellhafte Planung

Das ISEK ist über Planungszuschüsse des Landes („Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen“), für welches sich die Gemeinde Hebertshausen erfolgreich beim Land Bayern bewarb, gefördert. Am 26.03.2018 wurde für das ISEK Hebertshausen zur „innerörtlichen Wohnbauentwicklung“ der Bewilligungsbescheid durch die Regierung von Oberbayern erteilt.



## 1.2 Planungsgebiet

### 1.2.1 Umgriff

Das Untersuchungsgebiet des ISEKs umfasst das Siedlungsgebiet des Hauptortes Hebertshausen mit dem direkt anschließenden Ortsteil Deutenhofen. Die weiteren Ortsteile der Gemeinde wurden hinsichtlich ihrer Verflechtungen im gesamtplanerischen Kontext berücksichtigt. Eine detailliertere Analyse der weiteren Ortsteile war nicht Bestandteil des ISEKs.

Neben der Betrachtung des Hauptortes lag der Fokus auf den innerörtlichen Entwicklungsflächen in der Ortsmitte. Dabei handelt es sich um die Flächen an der alten Holzschleiferei, die Flächen an der Kräutertwiese bis hin zur Freisinger Straße, die Fläche südlich der Bahnhofstraße/ Am Eichenberg und die Fläche der alten Kartonagenfabrik. Diese Flächen wurden detaillierter betrachtet und es wurden jeweils verschiedene Entwicklungsvarianten ausgearbeitet. Weiterhin wurden Leitsätze erarbeitet, die als Grundlage für einen anschließenden städtebaulichen Wettbewerb dienen sollen.

**Umlandkommune der  
Landeshauptstadt  
München**

### 1.2.2 Lage im Raum

Hebertshausen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Dachau mit ca. 5.800 Einwohnern (Stand Januar 2018). Sie befindet sich ca. 4 km nördlich von Dachau und ca. 30 km nördlich von München.

Die Hauptverkehrsroute nach Dachau erfolgt über die Münchner Straße/ Freisinger Straße (St 2339). Die Gemeinde besitzt keinen direkten Autobahnanschluss. Die A99 und A92 sind über Dachau zu erreichen.

Westlich des Hauptortes verläuft die Bahnstrecke München-Ingolstadt mit dem S-Bahnhaltepunkt Hebertshausen. Über diese besitzt die Gemeinde eine sehr gute direkte öffentliche Anbindung an Dachau und München.

**Ortsteile**

Das Gemeindegebiet wird von Südwesten nach Nordosten von der Amper und deren hochwertigem Landschaftsraum durchzogen. Hier zweigt auch der Mühlbach ab, der durch das Gemeindegebiet fließt. Außerdem mündet die Würm im Bereich des Hauptortes in die Amper.

### 1.2.3 Struktur der Gemeinde

**ländlicher Charakter**

Das Gemeindegebiet gliedert sich in den Hauptort Hebertshausen und die Ortsteile Ampermoching, Deutenhofen, Gänsstall, Goppertshofen, Hackenhof, Hackermoos, Kaltmühle, Lotzbach, Oberweilbach, Prittlbach, Reipertshofen, Sulzrain, Unterweilbach und Walpertshofen. Siedlungsschwerpunkt ist der Hauptort Hebertshausen mit dem direkt angrenzenden Ortsteil Deutenhofen. Aufgrund seiner höheren Bevölkerungsdichte und seiner infrastrukturellen Versorgungsstruktur besitzt er für die Ortsteile eine wichtige Versorgungsfunktion.

Die Siedlungsstruktur des Hauptortes lässt sich in verschiedene Charaktere unterteilen. Zum einen in den Ortskern mit überwiegend sozialen und gemeinschaftlichen Nutzungen. Daran angrenzend befinden sich einige landwirtschaftlich geprägte, historische Hofstrukturen, die teilweise heute noch aktiv genutzt werden. Im Süden sind vor allem gewerbliche Strukturen vorzufinden mit klassischen, überwiegend mittelständigen Gewerbebetrieben. Das restliche Siedlungsgebiet besteht aus Wohngebieten mit größtenteils aufgelockerten, teils verdichteten Wohnstrukturen.

Die Grenze des Siedlungsgebiets wird im Süden durch die Amper definiert. Im Westen grenzt der Hauptort an die Bahngleise. Im Norden und Nordosten grenzen weite landwirtschaftliche Flächen mit vereinzelt Waldstrukturen an.



Abb. 1: Luftbild Hebertshausen: Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018





# Planungsprozess & Beteiligungsverfahren

Das ISEK soll für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für Gemeinderatsentscheidungen dienen. Ziel des Konzeptes ist es, die unterschiedlichen Themenfelder der Gemeindeentwicklung wie u.a. Verkehr, Grün- und Freiräume, Gewerbe und Wohnen zu erörtern und integrierte Lösungsansätze zu erarbeiten. Wesentliche Bausteine des Planungsprozesses waren die intensive Einbindung der Bürgerschaft, die Bildung eines Steuerkreises sowie stetige Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und der Regierung von Oberbayern.



## 2.1 Planungsprozess

Wesentlich für die Erstellung des ISEKs war der integrierte Planungsansatz und -prozess, der von einem interdisziplinären Fachplanerteam gestaltet wurde. Beteiligt waren hierbei Stadt- und Landschaftsplaner\*innen vom Büro Dragomir Stadtplanung GmbH.

### integrierter Planungsprozess

Im Sinne einer integrierten Planung fand von Anfang an ein stetiger Austausch mit der Verwaltung und der Regierung von Oberbayern statt. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen flossen in die nachfolgenden Planungsschritte mit ein. Weiterhin hat der eigens eingerichtete Steuerkreis aus Mitgliedern des Gemeinderats, Vertreter\*innen der Verwaltung, von Interessengruppen und lokalen Akteuren den Planungsprozess wesentlich mitgestaltet, da dieser als „Sprachrohr“ aller Gruppierungen diente. Durch dieses Vorgehen wurde ein reger Austausch aller Beteiligten erzielt.

Der Planungsprozess gliederte sich in zwei Stufen, wobei in der ersten Stufe eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt wurde. Diese beinhaltete die Sichtung bestehender Konzepte, Planungen sowie Unterlagen und wurde abgerundet durch mehrere Ortsbegehungen durch die Planer\*innen. Anschließend wurde die Bestandserhebung in einer fachübergreifenden Analyse der Defizite und Konflikte sowie der Qualitäten und Potenziale zusammengeführt. Auf dieser Grundlage wurden die Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde abgeleitet und anschließend vom Gemeinderat beschlossen.

### Entwicklungskonzept

In einer zweiten Stufe wurde, basierend auf den erarbeiteten Zielen, das Entwicklungskonzept in einer Variante ausgearbeitet und zunächst mit dem Steuerkreis und anschließend mit den Bürger\*innen im Rahmen eines Wirtshausgesprächs diskutiert. Parallel zum Entwicklungskonzept wurde ein Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten erstellt. Dieser spiegelt ausführlich die Inhalte des Entwicklungskonzepts wider und gliedert das ISEK in einzelne Schritte zum Erreichen der beschlossenen Ziele.

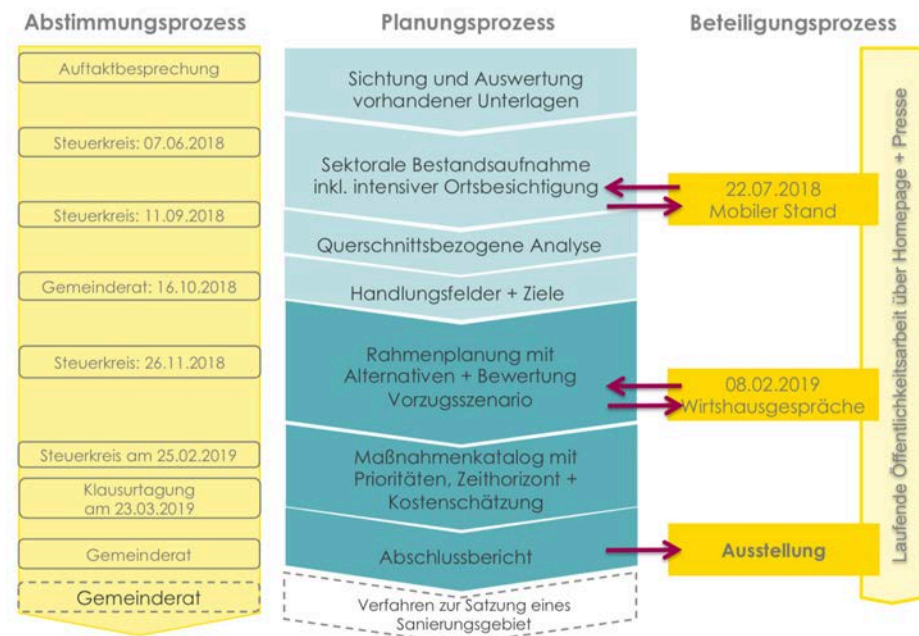


Abb. 2: Planungsprozess des ISEKs; Quelle: Eigene Darstellung

## 2.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Um den Planungsprozess des ISEKs auf einem weiten Spektrum lokaler Belange und Themenschwerpunkte aufbauen zu können, wurde ein eigener Steuerkreis gebildet, der das ISEK in vier regelmäßigen Sitzungen begleitete. Dieser setzte sich u.a. aus Vertretern der Politik, der Stadtverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, der sozialen Einrichtungen, der Vereine sowie Vertretungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wie z.B. Jugendliche und Senioren zusammen. Der Steuerkreis fungierte als Schnittstelle zwischen den Planern, der Politik und der Bürgerschaft. In den Steuerkreissitzungen erfolgte die Abstimmung bzw. die gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte. Alle Planungsergebnisse wurden geprüft und ausführlich diskutiert.

**regelmäßige  
Abstimmung mit dem  
Steuerkreis**



Abb. 3: Impressionen aus den Steuerkreissitzungen; Quelle: Eigene Aufnahme

## 2.3 Mobiler Stand

Bereits zu Beginn des Projektes hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit, sich im Rahmen des 150. Gründungsfest des kath. Burschen- und Mädchenvereins am 22. Juli 2018 über das ISEK zu informieren und erste Anregungen und Hinweise einzubringen. Ziel des sog. „Mobilen Standes“ war es, möglichst viele Bürger\*innen unterschiedlicher Alter- und Bevölkerungsgruppen zu erreichen und in den Prozess einzubinden.

Die Bürger\*innen waren am Stand dazu aufgefordert, besondere Orte im Gemeindegebiet zu identifizieren. Diese wurden mit grünen Klebepunkten („Hier ist es besonders schön“) oder roten Klebepunkten („Hier sehe ich Verbesserungsbedarf“) auf Luftbildern der Gemeinde Hebertshausen markiert. Erläuterungen zu den Punkten wurden mit schriftlichen Anmerkungen auf dem Plan oder auf Notizkarten festgehalten. Darüber hinaus wurden Postkarten bereits vorab über die Gemeindezeitung an alle Bürger\*innen der Gemeinde verteilt. Hierüber konnten ebenfalls Ideen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde festgehalten und den Planern mitgeteilt werden. Im Rahmen des Mobilen Standes wurden die Postkarten überwiegend genutzt, um Ideen und Anregungen einzubringen, die zunächst nicht räumlich verortet werden konnten. Diese Postkarten wurden auch zur Bearbeitung von den Bürger\*innen mit nach Hause genommen und später bei der Gemeinde abgegeben.

Im Rahmen des Mobilen Standes wurden noch keine konkreten Entwicklungskonzepte vorgestellt, sondern der Austausch zwischen den Planern und der Öffentlichkeit gesucht, um so einen Überblick über die wichtigen Themen und Schlüsselstel-

### 1. Bürgerbeteiligung

len im Gemeindegebiet zu erhalten. Wichtige Themen aus Sicht der Bürger\*innen waren:

- Qualitative und bezahlbare Baulandentwicklung
- verbessertes Nahversorgungsangebot
- ärztliche/medizinische Versorgung bzw. Apotheke
- Treffpunkte/Plätze schaffen
- Bau einer Umgehungsstraße
- zentraler Veranstaltungsort
- Grünanlagen/Grünflächengestaltung/Straßenräume

Eine detaillierte Auswertung der Beteiligung und der Ergebnisse ist als Anlage beigelegt.



Abb. 4: Impressionen vom Mobilem Stand; Quelle: Eigene Aufnahme

## 2.4 Wirtshausgespräch

### 2. Bürgerbeteiligung

Als zweites Beteiligungsformat wurde ein Wirtshausgespräch am 08. Februar 2019 in der Sportgaststätte Hebertshausen durchgeführt. Dieses diente dazu, neben der Analyse auch das Entwicklungskonzept für die Gemeinde mit den Bürger\*innen zu diskutieren. Das Wirtshausgespräch ermöglichte eine entspannte Gesprächsatmosphäre, durch die es den Bürger\*innen möglich war, sich intensiv mit der vorliegenden Planung auseinanderzusetzen und das Konzept weiterzuentwickeln. Die Teilnehmer\*innen saßen in kleinen Gruppen mit jeweils 10 bis 12 Personen an Tischen zusammen. Die jeweiligen Pläne waren als eine Art „Tischdecke“ vorbereitet, welche gemeinsam von den Anwesenden anhand konkreter Fragestellungen bearbeitet wurde.

Durch die Kleingruppen konnte intensiv diskutiert, aber auch ergebnisorientiert gearbeitet werden. Vorteil der Kleingruppen war auch, dass sich alle Beteiligten trauten, ihre Meinung zu äußern und ihre Ideen einzubringen. Abschließend konnten im Plenum wichtige Aspekte noch einmal thematisiert und gemeinsam diskutiert werden.



Abb. 5: Impressionen vom Wirtshausgespräch; Quelle: Eigene Aufnahme



## 2.5 Kontinuierliche Information über die Homepage der Gemeinde

Auf der Gemeindehomepage wurde eine eigene Rubrik für das ISEK eingerichtet, in der regelmäßig aktuelle Informationen und Unterlagen, wie z.B. die Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen, veröffentlicht wurden. Hierüber war es jedem Interessierten möglich, sich jederzeit über den Sachstand des ISEKs zu informieren. Darüber hinaus wurde eine Projektmailadresse eingerichtet, über die direkt Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte. Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht. Zusätzlich konnten sich interessierte Bürger\*innen auf einen Informationsverteiler setzen lassen, um direkt per E-Mail über aktuelle Veranstaltungen im Rahmen des ISEKs informiert zu werden.

**Beteiligung und Information**



Abb. 6: Presse und Homepagearbeit; Quelle: Gemeinde

## 2.6 Einbindung des Gemeinderats

Neben der Beteiligung der Bürger\*innen, der regelmäßigen Abstimmung mit dem Steuerkreis und der Verwaltung, wurde im Oktober 2018 dem Gemeinderat ein erster Zwischenstand des ISEKs vorgestellt. Im Zuge dessen erfolgte der Beschluss der im ISEK erarbeiteten Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung. Im März 2019 wurde der Gemeinderat im Rahmen einer Klausurtagung erneut intensiv über den ISEK Prozess, mit besonderem Fokus auf die entwickelten Maßnahmen, informiert. Die Ergebnisse der Zusammenarbeit mit dem Steuerkreis wurden im Rahmen der Klausurtagung vorgestellt und mit den Gemeinderät\*innen diskutiert, konkretisiert und weiterentwickelt.

**Zielebeschluss & Klausurtagung**



Abb. 7: Impressionen der Gemeinderatsklausur; Quelle: Eigene Aufnahme



# Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme gliedert sich in zwei Betrachtungsräume:

- in eine großmaßstäbliche Betrachtung der Verflechtungen zwischen den Ortsteilen und der Kreisstadt Dachau, den wesentlichen Landschaftsbestandteilen und dem Hauptort und
- in eine detaillierte Betrachtung des Hauptortes.

Hierbei wurden in einzelnen themenbezogenen Karten die relevanten Aspekte für das Entwicklungskonzept herausgearbeitet und dargestellt. Diese sind in den nachfolgenden Kapiteln jeweils ausführlich erläutert. Die Bestandserhebung dient zur fundierten Herleitung der Analyse in Form von Potenzialen und Qualitäten sowie von Defiziten und Konflikten.



### 3.1 Grundlagen

#### 3.1.1 Regional- und Landesplanung

Regionalplan

Für Hebertshausen gilt der Regionalplan (Stand 25.02.2019) der Planungsregion 14, München. Der Hauptort Hebertshausen befindet sich, sowohl in der Darstellung des Regionalplans (RP) als auch in denen des Landesentwicklungsprogramm (LEP), in einem Bereich der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Verdichtungsraum).

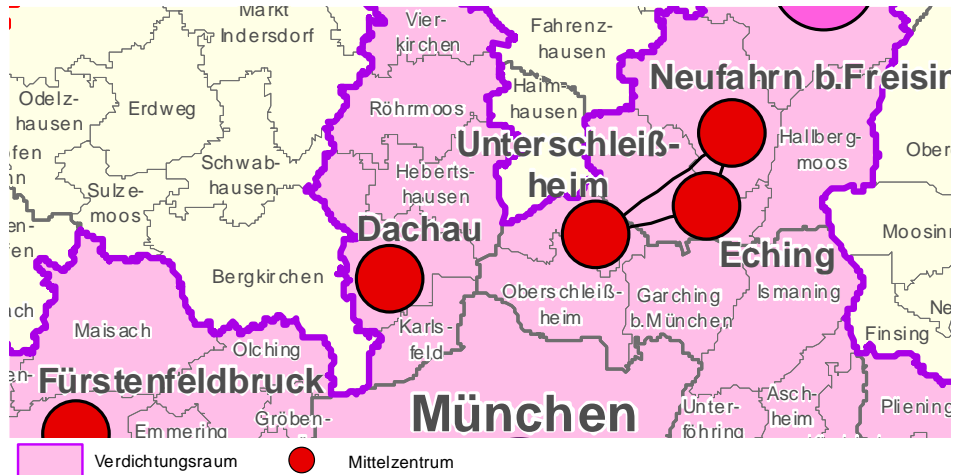


Abb. 9: Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte; Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Landesentwicklungsprogramm

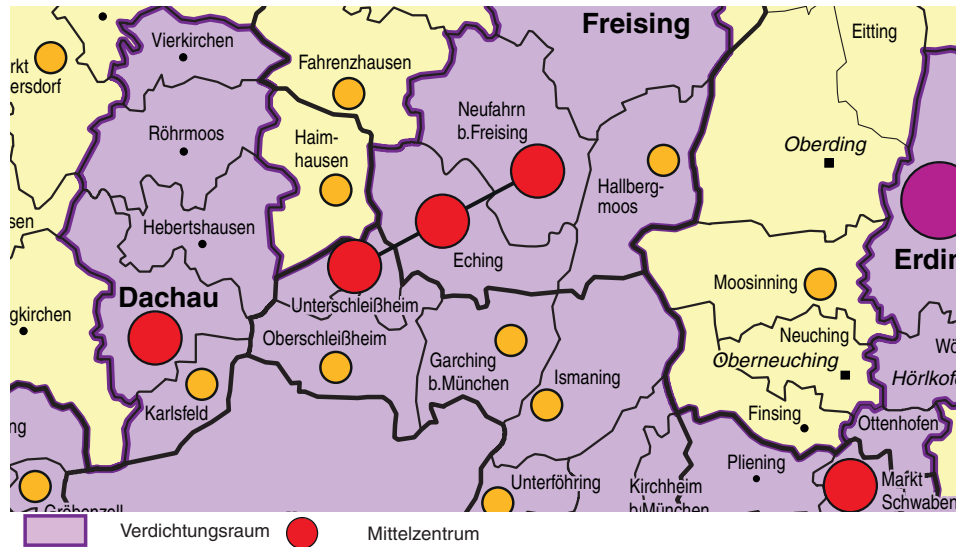


Abb. 8: Regionalplan München - Raumstruktur; Quelle: RPV München

Das bedeutet, dass dem Hauptort eine erhöhte Funktion als Wohnstandort zukommt. Gemäß dem Grundsatz 3.1 LEP ist „die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen auszurichten“. Weiterhin sollen „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1, G). Als Ziel zur Siedlungsstruktur wird weiterhin im LEP die Innenentwicklung formuliert: „Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (LEP 3.2, Z). „Zur Vermeidung von Zersiedlung sollen ungegliederte, bandartige Siedlungsstrukturen vermieden werden“ (LEP 3.3,

G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die im LEP formulierten Ausnahmen vom Anbindegebot treffen auf Hebertshausen nicht zu.

Weiterhin ist der Hauptort als Siedlungsschwerpunkt dargestellt, welcher nach Westen eine Erweiterung der bereits bestehenden Siedlungsfläche vorsieht. Zwischen dem Hauptort Hebertshausen und Ampermoching ist ein Bereich mit Trenngrün dargestellt. Zudem ist der gesamte Ort von einem Regionalen Grünzug umgeben. Entlang der Amper befindet sich ein regionales und überörtliches Biotopverbundsystem. Hier liegt auch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet, welches sich südlich der Amper ausbreitet. Südlich des Gemeindegebietes befinden sich außerdem zwei Vorranggebiete für den Kiesabbau.

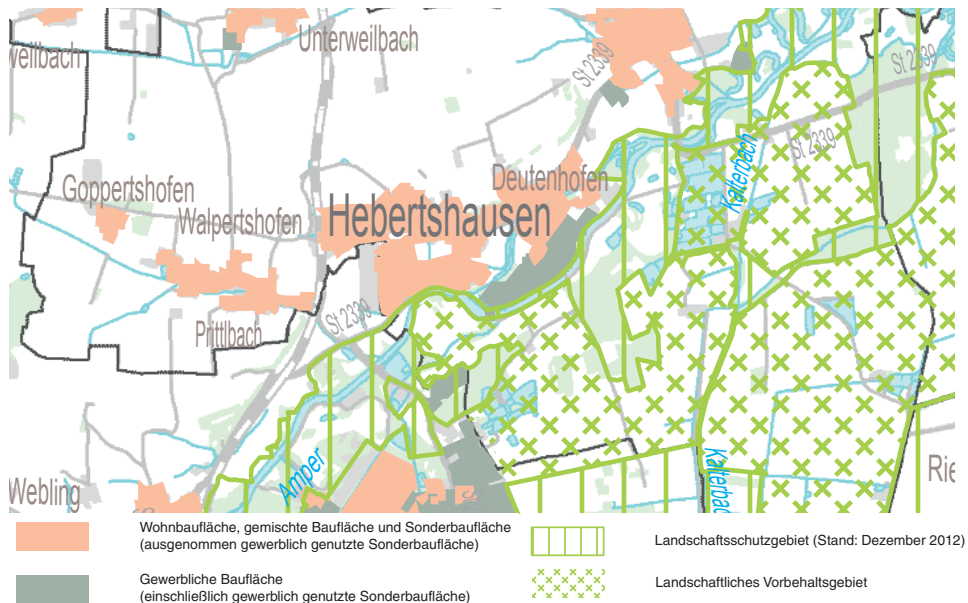


Abb. 10: Regionalplan München - Freiraum und Landschaft; Quelle: RPV München

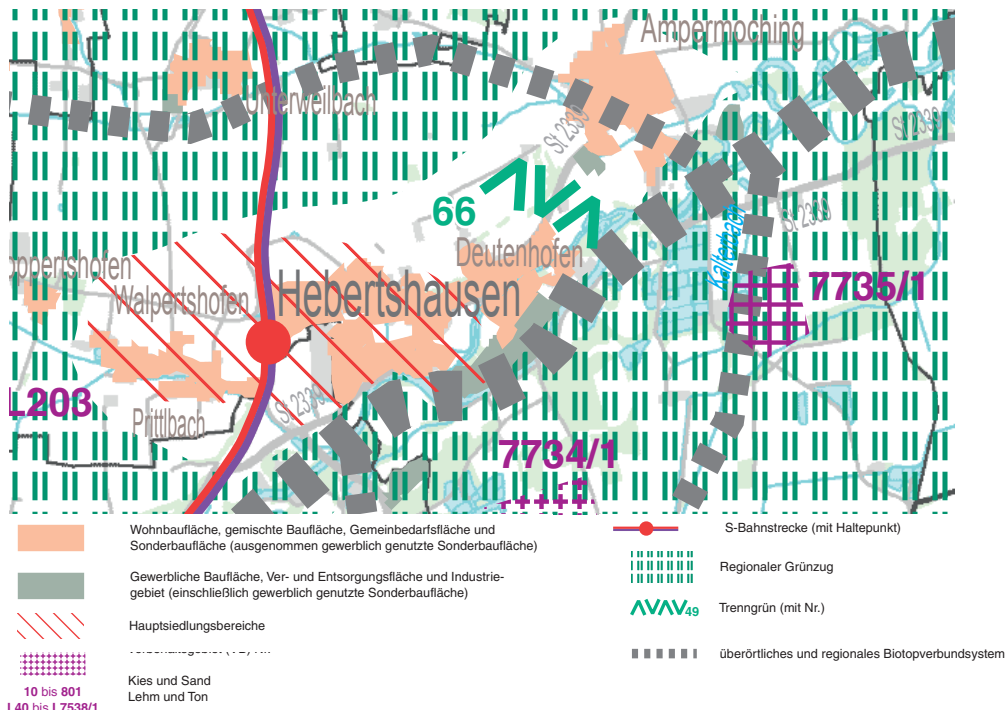


Abb. 11: Regionalplan München - Siedlung und Versorgung; Quelle: RPV München

### 3.1.2 Flächennutzungsplan

Die Digitalisierung des bestehenden gemeindlichen Flächennutzungsplans erfolgte kürzlich. Eine Fortschreibung ist für 2020 geplant. Im FNP wird der Ortskern Hebertshausens zum großen Teil als Dorfgebiet mit Rathaus, Pfarramt und der Schule als Gemeinbedarfsläche dargestellt. Die daran anschließenden Siedlungsbereiche sind für Wohnnutzung vorgesehen. Südlich der Münchner und Freisinger Straße dominieren Mischgebiete die z.T. östlich der Krautgartenstraße noch nicht realisiert sind. Das Siedlungsgebiet wird durch die Amper und ihren Naturraum im Süden begrenzt. Als weiteres Gewässer ist der Mühlbach dargestellt, dessen Verlauf teilweise unterirdisch erfolgt.

Zwischen dem Mühlbach und der Amper sind große Flächen für eine Gewerbenutzung dargestellt. Der Bereich der ehemaligen Kartonagenfabrik ist als Industriegebiet ausgewiesen.

Große innerörtliche, landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich westlich der Alten Dorfstraße sowie südlich der Münchner und Freisinger Straße. Trotz dessen, dass diese Flächen an allen Seiten bebaut sind, bilden sie große Lücken im Siedlungszusammenhang. Keine der Flächen besitzt einen unmittelbaren Übergang in die umgebende Landschaft.

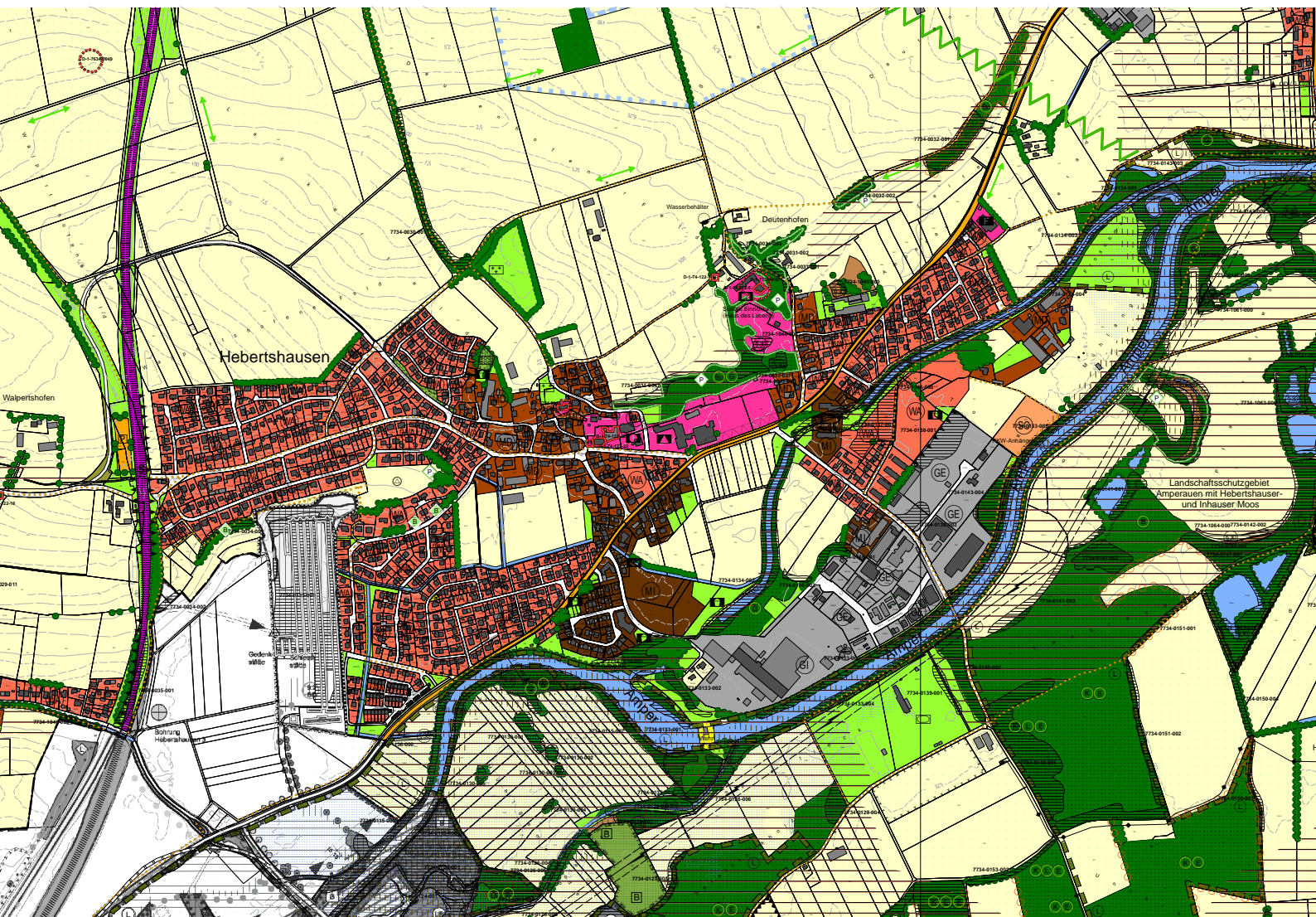


Abb. 12: Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde

### 3.1.3 Vorhergehende Planungen und Befragungen

#### **Entwicklungskonzept Hebertshausen mit Schwerpunkt Gewerbeflächenstudie auf Flächennutzungsplanebene:**

Das Büro Linke + Kerling, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten BDLA aus Landshut, erstellte im Zeitraum von 2015 – 2016 gemeinsam mit der Gemeinde ein Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet. Im Wesentlichen wurden gewerbliche Nutzungen untersucht und entsprechende zukünftige Standorte ermittelt. Hierbei wurden u.a. das bestehende hohe landschaftliche Potenzial und die Auswertungen zur bisherigen Siedlungs- und Gewerbeentwicklung näher untersucht. Im Rahmen einer Gemeinderatsklausur wurde ein Leitbild für die nächsten 15 Jahre erarbeitet, welches verschiedene Entwicklungsszenarien der Gemeinde betrachtet.

#### **Schulcampus Hebertshausen**

Im Frühjahr 2018 wurde durch das Büro jesse hofmayer werner Architekten BDA eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklungsmöglichkeit eines Schulcampus erarbeitet. Anlass dieser Untersuchung ist die aktuelle Schulsituation im Ort. Die ansässige Grund- und Mittelschule sowie die Dreifeldturnhalle müssen in absehbarer Zeit saniert werden. Seit dem Frühjahr 2017 ist die Dr. Elisabeth-Bamberger-Schule (privates Förderzentrum) auf dem gegenüberliegenden Grundstück der Grund- und Mittelschule in einem Containerbau ansässig. Die Baugenehmigung für diesen Containerbau ist bis 2022 zeitlich befristet. Weiterhin ist auch die Situation der Greta-Fischer-Schule, ein Sonderpädagogisches Förderzentrum für Kinder und Jugendliche, schwierig. Die Greta-Fischer-Schule ist in Dachau in drei unterschiedlichen Gebäuden untergebracht, auf Grundstücken, die über eine Erbbaupacht gesichert sind.

Der Landkreis Dachau, das Franziskuswerk Schönbrunn und die Gemeinde Hebertshausen haben aufgrund dieser Ausgangslage eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die die Möglichkeit untersucht, alle drei Schulen zukünftig in einem Schulcampus zu organisieren.

#### **Seniorenbefragung**

2016 führte die Gemeinde selbst eine Seniorenbefragung unter ihrer Bürger\*innen durch. Im Rahmen dessen wurden Fragen zum Unterstützungsangebot, zur aktuellen und zukünftigen Wohnsituation, zu Beratungsangeboten sowie zu Mobilität und Versorgung gestellt. Die Gemeinde beabsichtigte mit dieser Befragung die Ist-Situation der derzeitigen Lebensqualität von Senior\*Innen im Ort zu ermitteln. Gleichzeitig ging es um die Analyse des zukünftigen Bedarfes und möglicher Entwicklungen.

**Standortuntersuchung**

**Untersuchung möglicher Synergieeffekte eines zentralen Schulcampus**

**Ermittlung der IST-Situation und Bedarfe**

### 3.2 Übergeordnete Zusammenhänge

Das Mittelzentrum Dachau besitzt zentrale Einrichtungen der Nahversorgung, des Bildungsangebotes als auch der Verwaltung. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Dachau besitzt die Gemeinde Hebertshausen somit eine sehr gute Versorgung, welche über die Grundversorgung hinausgeht.

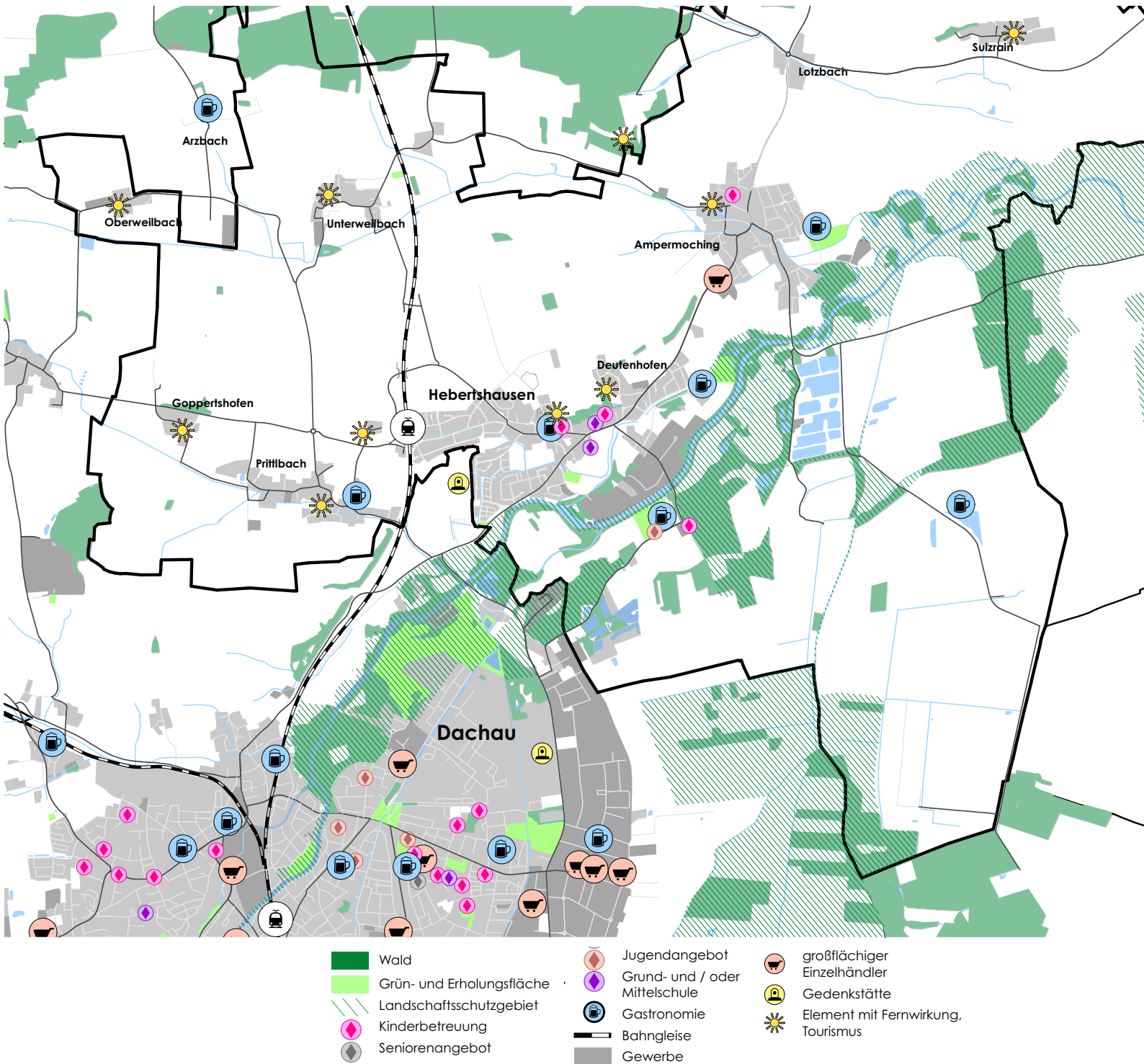


Abb. 13: Übergeordnete Zusammenhänge; Quelle: Eigene Darstellung



Die Gemeinde gliedert sich in den Hauptort Hebertshausen und 14 Ortsteile. Der Ortsteil Deutenhofen schließt unmittelbar östlich der Grund- und Mittelschule direkt an den Hauptort Hebertshausen an. Hier befindet sich eine große Reitanlage mit Restaurant- und Hotelbetrieb. Der Restaurant- und Hotelbetrieb wurden jedoch 2018 eingestellt. Entlang der Freisinger/Dachauer Straße liegt der Ortsteil Ampermoching mit dem einzigen größeren Nahversorger im gesamten Gemeindegebiet. Im Hauptort Hebertshausen selbst befinden sich zwei Gastronomiebetriebe, diverse Schulen und soziale Einrichtungen.

Der Landschaftsraum der Amper stellt eine weitere Verbindung zwischen Hebertshausen und Dachau dar. Dieser erstreckt sich von Südwest noch Nordost durch das gesamte Gemeindegebiet und besitzt darüber hinaus eine regionale Bedeutung für die Naherholung und die Flora und Fauna.

### 3.3 Bindungen

In Hebertshausen befinden sich, aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage v.a. entlang der Amper, mehrere Schutzgebiete. Sie dienen zur Bewahrung der Flora und Fauna sowie des regionalbedeutsamen Landschaftsschutzgebietes. Das Ampertal, bestehend aus der Amper selber mit ihren begleitenden Auwäldern, Altwässern, Feuchtwiesen, Streuwiesen und Magerrasen, wurde aufgrund des Vorkommens von wertvollen Lebensräumen und seltenen Tier- und Pflanzenarten als Flora-Fauna-Habitat (FFH) sowie als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hier kommen u.a. der Biber, Huchen, Bachmuscheln, Schlammpeitzger, Bitterling oder der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling vor. Für diese und weitere Arten wurden im Zuge des FFH-Gebietes gebietsbezogene Erhaltungsziele festgelegt, ebenso zum naturnahen Erhalt des Ampertals und des Gebietswasserhaushaltes. Auch zum Schutz besonderer Lebensräume, wie die Erlen-Eschen-Auwälder, Waldmeister-Buchenwälder, Pfeifengraswiesen, feuchte Hochstaudenfluren und kalkreichen Niedermoore, wurden Erhaltungsziele festgelegt.

Aufgrund des besonderen Schutzstatus ist im Bereich des Ampertals ein Großteil der Biotopkartierung, ebenso im Bereich des Mühlbaches. Weitere großflächige Biotopkartierungen befinden sich im Bereich der Gedenkstätte (Ruderalflur und Altgrasbestand) sowie östlich der alten Holzschleiferei (Sukzessionsfläche).

Ebenfalls im Bereich der Amper liegt ein Überschwemmungsgebiet, welches sich nach Süden hin ausbreitet und jedoch nicht an das Siedlungsgebiet heranreicht. Das Trinkwasserschutzgebiet Hebertshausen liegt nördlich des Hauptortes. Es dient der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Westlich der Gedenkstätte befindet sich eine große Ausgleichsfläche, die sich überwiegend auf Hebertshausener Flur befindet, jedoch auch teilweise bereits zu Dachau gehört.

Der Bereich der ehemaligen Kartonagen-Fabrik im Süden des Gemeindegebietes steht unter Altlastenverdacht. Eine weitere Altlastenverdachtsfläche befindet sich entlang des Mühlbaches auf dem Areal der ehemaligen Holzschleiferei. Im Zuge einer Nachnutzung beider Flächen müssen die Altlasten beseitigt oder etwaige Maßnahmen zum Schutz getroffen werden.

Als Bau- bzw. Bodendenkmäler sind die St. Georg Kirche und die Kirche Zum Allerheiligsten Welterlöser sowie das ehemalige Schloss Deutenhofen mit seinem Vorbereich eingetragen.

Die Wohngebiete außerhalb des historisch gewachsenen Kerns sind, bis auf die Wohngebiete südlich der alten Holzschleiferei, über Bebauungspläne gesichert. Auch für die verschiedenen Gewerbegebiete im Süden Hebertshausens liegen, mit Ausnahme der Kartonagen-Fabrik und der alten Holzschleiferei sowie in Teilbe-

**Landschafts-  
schutzgebiet**

**Flora-Fauna-Habitat**

**Biotop**

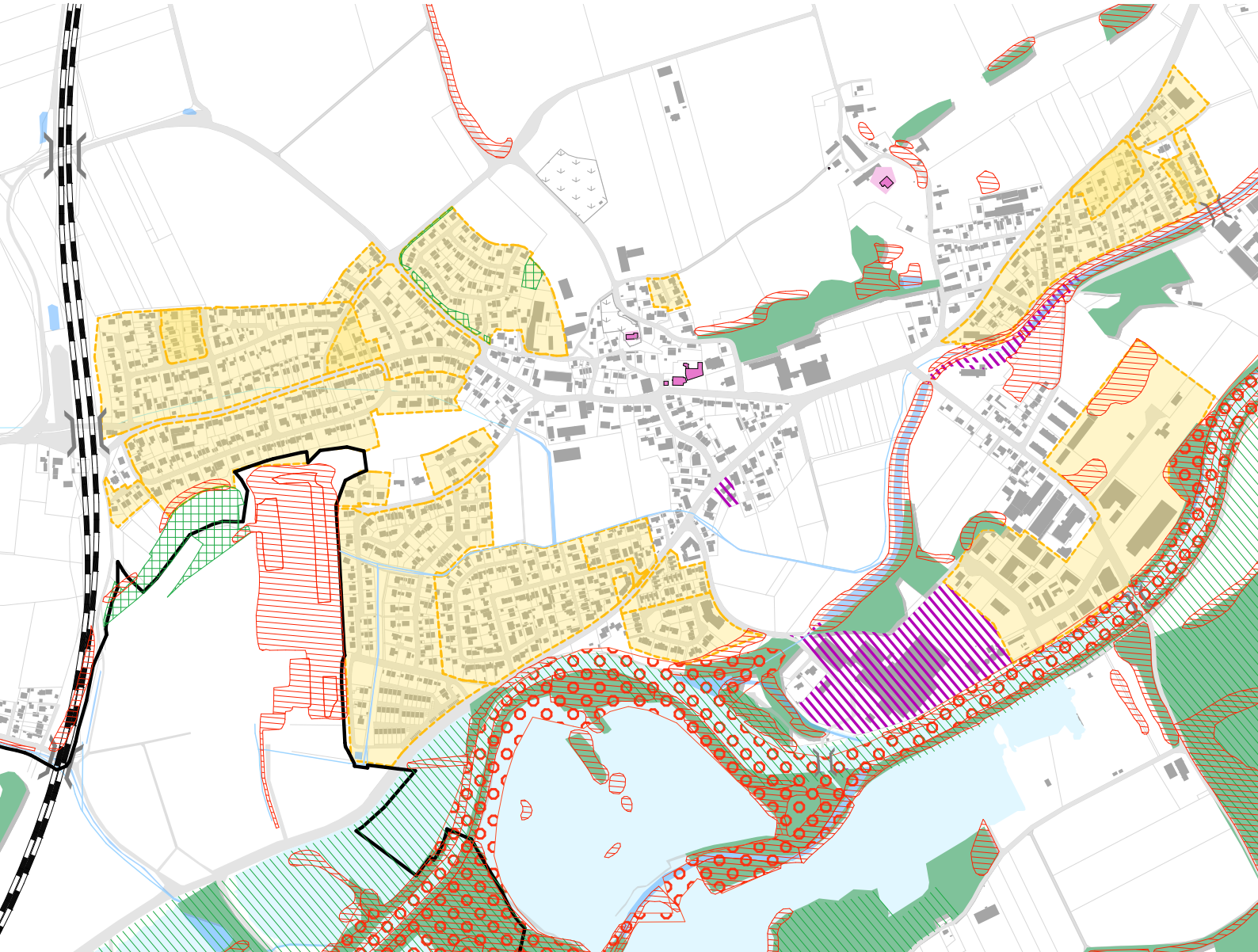
**Überschwemmungs-  
gebiete**

**Altlasten**

**Bau- und Bodendenk-  
mäler**

**Bebauungspläne**

reichen entlang der Torstraße, Bebauungspläne vor. Die Ortsmitte ist nicht durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und bildet mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine größere Lücke zwischen den überplanten Wohngebieten im Westen und Süden sowie im Osten mit Deutenhofen.













- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Baudenkmal              |  Überschwemmungsgebiet           |  Biotope             |
|  Bodendenkmal            |  Altlastenverdachtsfläche        |  Flora-Fauna-Habitat |
|  Ausgleichsfläche        |  Trinkwasserschutzgebiet         |   |
|  Landschaftsschutzgebiet |  Bebauungspläne inkl. Änderungen |   |

Abb. 14: Bindungen; Quelle: Eigene Darstellung

## Baudenkmäler

Traditionelle Ortsbezeichnung	Verfahrensstand	Funktion	Beschreibung	Aktennummer
St. Georg	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert	Kath. Kirche, Pfarrkirche	Alte kath. Pfarrkirche St. Georg, Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor und Satteldachturn im nördlichen Winkel, Turm und Teile des Langhauses wohl 13. Jh., Chor spätgotisch, 1888 nach Westen verlängert; mit Ausstattung.	D-1-74-122-1
Kriegerdenkmal	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert		Kriegerdenkmal, dreiteilige historisierende Anlage mit Löwe, um 1920	D-1-74-122-25
Zum Allerheiligsten Welterlöser	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert	Kath. Kirche, Pfarrkirche	kath. Pfarrkirche zum Allerheiligsten Welterlöser, Ziegel/Betonbau über trapezförmigem Grundriss mit steigender Segmentbogentonne und angeschlossenem Campanile, 1960/61 nach Plänen von Georg Berlinger, München, erbaut.	D-1-74-122-22
Schloss Deutenhofen	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert	Hofmarksschloss, Asylbewerberunterkunft (Haus des Lebens)	Ehem. Hofmarksschloss, dreigeschossiger Satteldachbau mit Achteckturm, im Kern 16. Jh., später mehrfach verändert.	D-1-74-122-6
St. Sebastian	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert	Kapelle, Ausstattung	kath. Kapelle St. Sebastian, halbrund geschlossener Bau mit offener Vorhalle, um 1700; mit Ausstattung; hinter von Mandl-Straße 25, am Abhang.	D-1-74-122-7

## Bodendenkmäler

Traditionelle Ortsbezeichnung	Verfahrensstand	Beschreibung	Aktennummer
Friedhof St. Georg	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg von Hebertshausen.	D-1-7734-0183
Schloss Deutenhofen	Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Deutenhofen und seiner Vorgängerbauten mit zugehörigem Wirtschaftshof.	D-1-7734-0187

### 3.4 Übergeordneter und innerörtlicher Verkehr

#### Motorisierter Individualverkehr

Hebertshausen ist durch die direkte Lage an der Staatsstraße 2339 gut an Dachau und München angebunden. Die Straße bindet die Ortsteile Deutenhofen und Ampermoching an und fungiert als Hauptstraße. Über diese Straße ist auch die Bundesstraße 13 zu erreichen, welche über Pfaffenhofen an der Ilm nach Ingolstadt führt bzw. die Bundesstraße 471 nach Fürstenfeldbruck. Aufgrund dieser wichtigen Verbindungsfunktion kommt es in der Ortsmitte zu einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen. Es wurden daher schon zahlreiche Untersuchungen und Überlegungen zu möglichen Umgehungsstraßen getätigt. In Abb. 15. sind die verschiedenen Trassen einer möglichen Ortsumfahrung dargestellt, die zunächst zur Entlastung der Hebertshausener Ortsmitte führen sollen. Durch die Verlängerung dieser Umgehungsstraßen soll auch die Entlastung der Ortsteile Ampermoching und Lotzbach mitberücksichtigt werden.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommen, aber auch wegen der räumlichen Situation, ergeben sich an einigen Bereichen der Münchner/ Freisinger Straße und der Bahnhofstraße unübersichtliche und gefährliche Kreuzungen, z.B. im Bereich Am Kramerberg/Bahnhofstraße/Johann-Hechenberger-Straße oder der Torstraße/ Freisinger Straße.

#### Ruhender Verkehr

Im Bereich des Bahnhofes ist westlich der Bahngleise eine großflächige Park & Ride Anlage vorhanden. Die Straßenräume in den Wohngebieten und in der Ortsmitte ermöglichen zusätzlich Parkmöglichkeiten durch überwiegend einseitiges Parken. Weitere großflächige öffentliche Parkplätze sind im Gemeindegebiet nicht vorzufinden.

#### Fuß- und Radwege

Durch die landschaftlich geprägte Lage im Dachauer Hügelland und an der Amper besitzt Hebertshausen vor allem Nutzungen, die der Naherholung in der Landschaft dienen. Durch die topographisch geprägte Lage ergeben sich anspruchsvolle Spazierwege und immer wieder aussichtsreiche Plätze zum Verweilen. Das Naturerlebnis an der Amper wird durch Wegeverbindungen, Wanderwege, Fernwanderwege und Radwege zugänglich gemacht. Der Ammer-Amper-Radweg besitzt regionale Bedeutung und verläuft von Nordost nach Südwest durch das Gemeindegebiet.

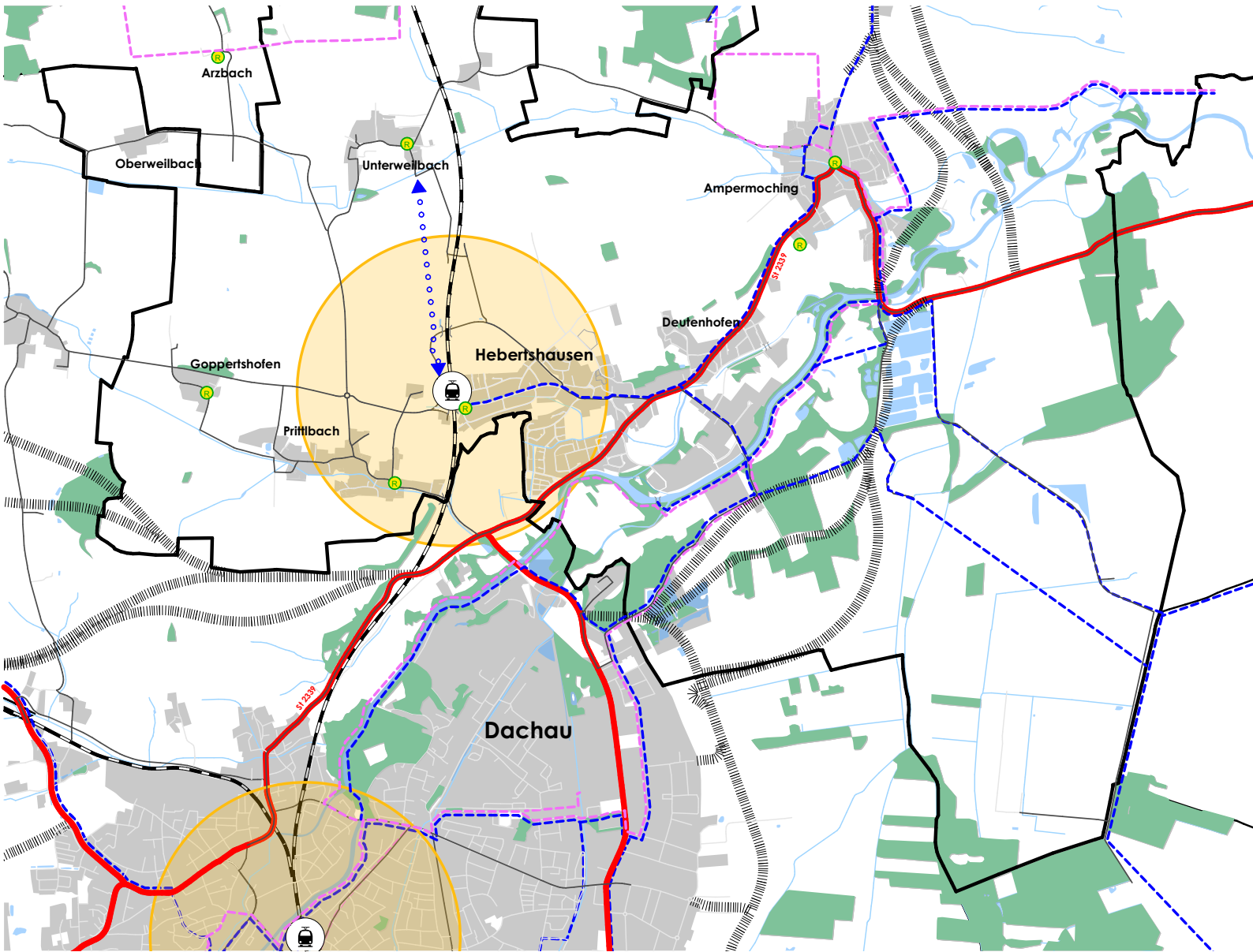
Ausgebaute Fuß- und Radwege befinden sich außerdem entlang der meisten Hauptstraßen. Von Hebertshausen/Deutenhofen führt ein neu gebauter Weg entlang der Freisinger/Dachauer Straße nach Ampermoching. Im Hauptort verläuft diese Route als kombinierter Fuß- und Radweg über den straßenbegleitenden Gehweg.

Eine weitere Verbindung besteht nach Dachau oder zur Wallfahrtskirche Maria-brunn, nördlich von Ampermoching. Die Ortsteile sind teilweise über das Radwegenetz angebunden, u.a. ist ein Radweg nach Unterweilbach geplant. An vielen Stellen fehlt jedoch der Lückenschluss oder die Radrouten führen nur umwegig zum Ziel.

Ergänzend zum Radroutennetz sind im Gemeindegebiet zahlreiche Wanderrouten vorhanden, die ebenfalls von Nordost nach Südwest durch das Gemeindegebiet verlaufen. Hierbei handelt es sich u.a. um einen Zubringer des Jakobsweges. Spazierwege an der Amper und am Mühlbach ergänzen das Wegenetz, welches zur Naherholung dient.

Zur verkehrssicheren Gestaltung der Querungsmöglichkeiten werden am Morgen und am Nachmittag im Hauptort Schülerlotsen eingesetzt. Eine eigenständige Mobilität der Kinder soll so ermöglicht werden.

Im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs ist v.a. der direkte S-Bahn-Anschluss von großer Bedeutung. Die S2 München-Petershausen bietet im 20-Minuten-Takt eine schnelle Anbindung an Dachau und München. Der S-Bahnhaltepunkt befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Mit seinem Einzugsradius von 1.000 m wird der westliche Siedlungsbereich des Hauptortes sowie der östliche Siedlungsbereich von Prittlbach abgedeckt. Die Bahnstrecke ist im Siedlungsbereich von Lärmschutzwänden umgeben, die die Lärmbelastung auf die direkt angrenzenden Wohnbebauung minimieren sollen. Südlich des Bahnhofes befinden sich keine Lärmschutzmaßnahmen, weswegen es zu einer erhöhten Lärmbelastung der etwas weiter entfernt gelegenen Wohngebiete kommt.



- — — Radrouten
- - - Wander Routen
- Bahngleise
- geplante Straße
- S Einzugsradius S-Bahn (1.000m)
- — — geplanter Radweg/-route

Abb. 15: Übergeordneter Verkehr; Quelle: Eigene Darstellung

Für den öffentlichen Nahverkehr im Ort stehen darüber hinaus sieben Bushaltestellen im Hauptort zur Verfügung. Nahezu der gesamte Hauptort ist damit durch einen Einzugsradius von 400 m (Luftlinie) zur nächsten Bushaltestelle abgedeckt. Das Angebot wird u. a. durch die Ruftaxilinie des MVV als auch die Nachbarschaftshilfe ergänzt, welche Fahrdienste für Besorgungen oder Arztbesuche anbietet. In den jeweiligen Ortsteilen steht überwiegend eine Bushaltestelle zur Verfügung.

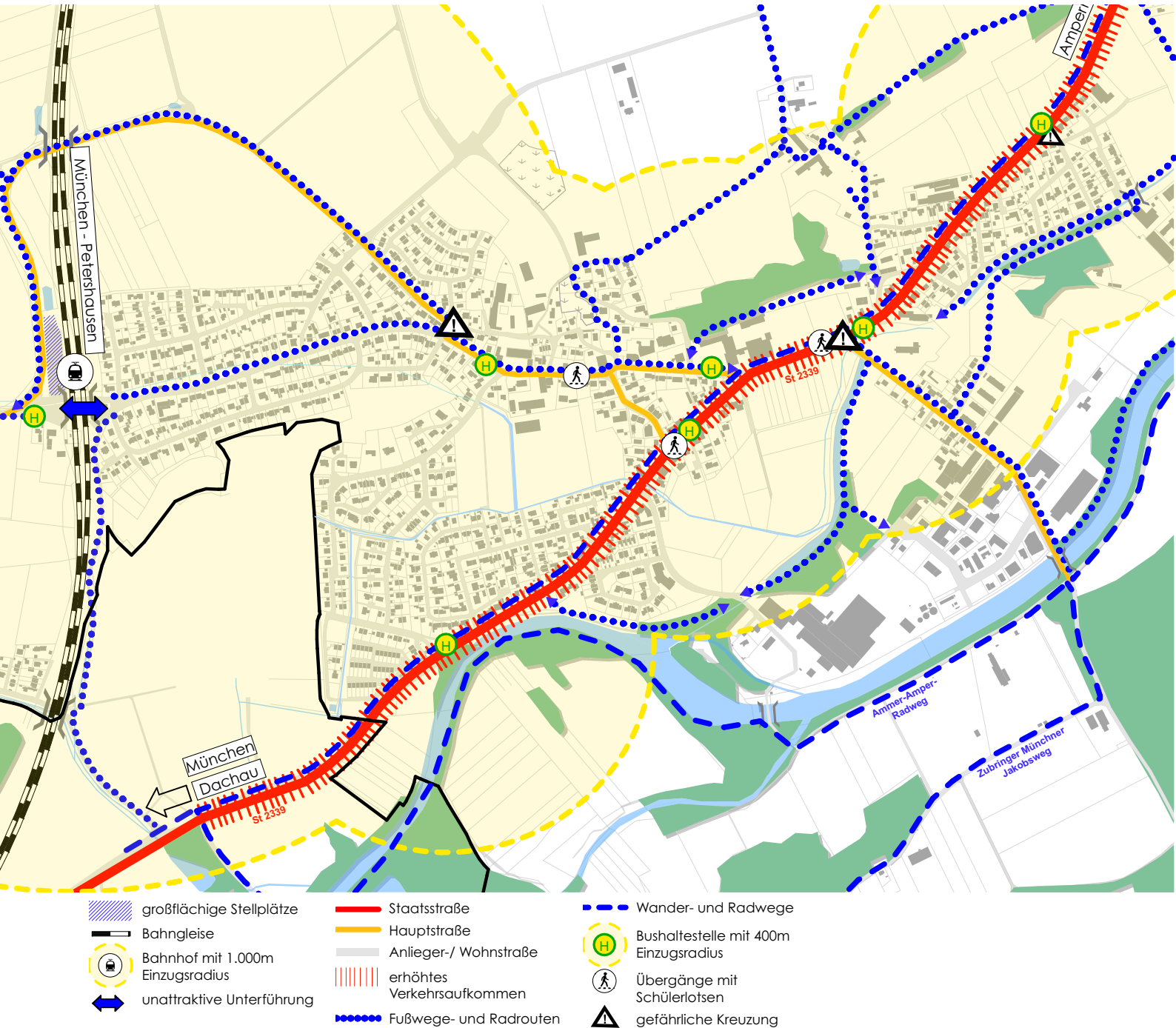


Abb. 16: innerörtlicher Verkehr; Quelle: Eigene Darstellung

### 3.5 Grün- und Freiräume

Die Topographie Hebertshausens ist geprägt durch die Lage im Dachauer Hügelland. Besonders am nördlichen und westlichen Ortsrand sind markante Hangkanten wahrzunehmen, welche teilweise mit Gehölzen gesäumt sind. Durch die abwechslungsreiche Topographie ergeben sich immer wieder interessante Blickbeziehungen in die Landschaft und auf die Ortsteile. Diese werden teilweise durch Bänke und Wegkreuze hervorgehoben. Im Winter wird die Topographie zum Schlittenfahren genutzt.

Entlang der Amper befinden sich dichte Vegetationsstrukturen. Der bewachsene Bachlauf des Mühlbaches ist bisher kaum zugänglich und es fehlen Fußwege, die am Gewässer entlangführen. Weitere dichte Gehölzstrukturen befinden sich entlang der Gedenkstätte und nördlich der Schule (Lehrerwald). Weiter befindet sich nördlich der Schule der ehemalige Schlosspark Deutenhofen. Dieser ist heute nicht öffentlich zugänglich. Markante Bäume im Straßenraum sind kaum vorhanden, lediglich einzelne Pflanzungen im Bereich der Schule, entlang der Freisinger Straße, prägen den Ort. Die Umgebung von Hebertshausen ist typisch für den ländlichen Raum von vielen Feldern und Wiesen dominiert. Größere zusammenhängende Waldstrukturen befinden sich nur Wenige im südöstlichen Gemeindegebiet.

Den größten öffentlich zugänglichen Naherholungsraum bietet die Amper mit den dazugehörigen Vegetationsstrukturen. Ausgebaute Wege führen am Wasser und den Auwäldern entlang (vgl. Kap. Verkehr). Weitere öffentliche Freiflächen sind die Friedhöfe der Kirche St. Georg und der Kirche Zum Allerheiligsten Welterlöser sowie die Krautgärten. Öffentliche Parkanlagen sind in Hebertshausen nicht vorhanden.

Topographie

Vegetationsstruktur



Abb. 17: Topographie und Vegetation in der Gemeinde; Quelle: Eigene Darstellung

Freizeit

Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung finden sich beim Sportverein und seinem zugehörigen Vereinsgelände, südlich der Amper. Der Sportplatz der Schule dient in der Regel nur dem Schulbetrieb. Ein weiterer kleiner Bolzplatz befindet sich zwischen Akazienring und Münchner Straße.

Im Hauptort sind insgesamt fünf Spielplätze vorhanden, welche gleichmäßig verteilt sind. Mit Einzugsradien von 200 m, welche eine wohnortnahe Versorgung darstellen, kann der gesamte Hauptort demnach nicht abgedeckt werden. Besonders die westlichen Wohngebiete sowie Deutenhofen sind nicht ausreichend versorgt.

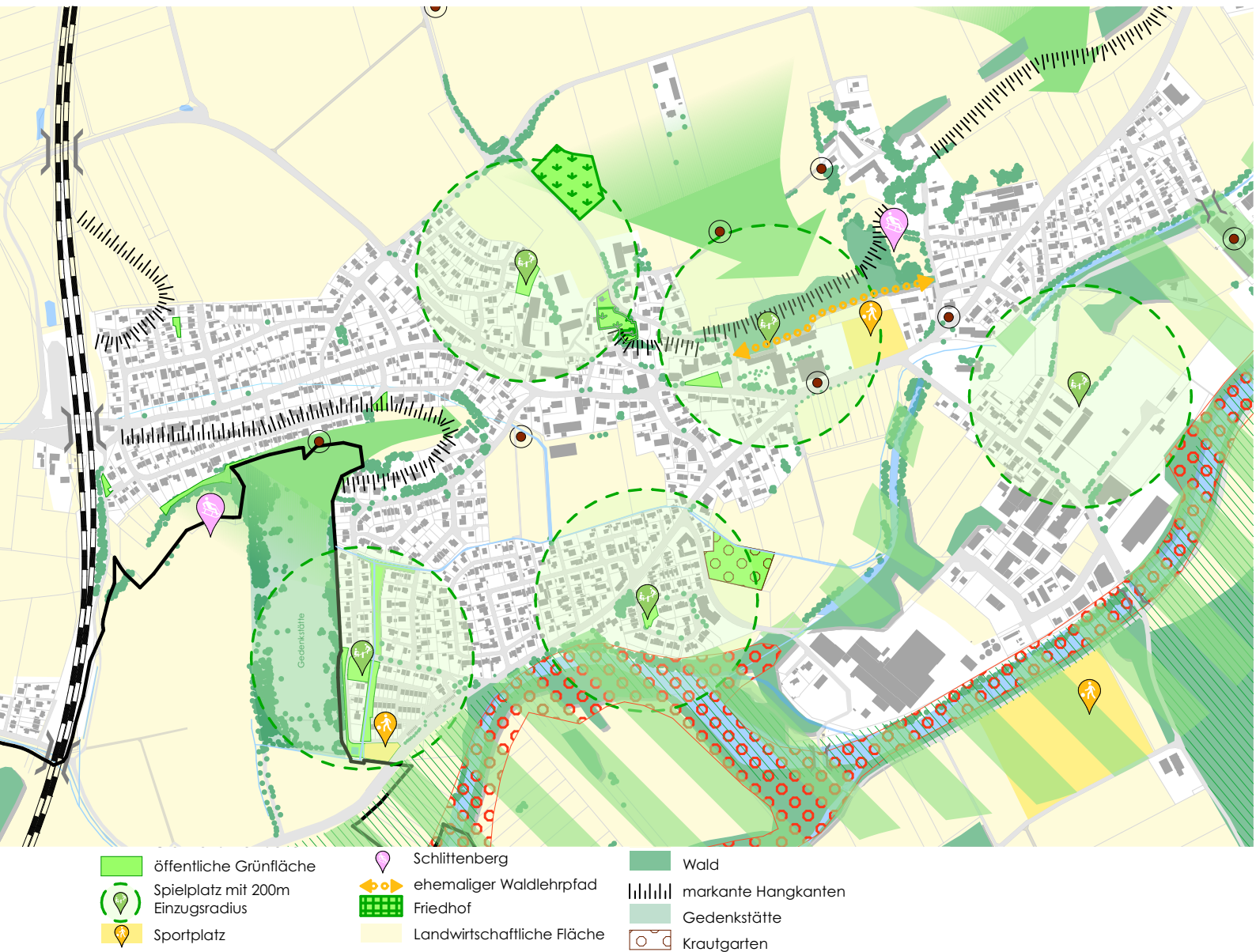


Abb. 18: Grün- und Freiräume; Quelle: Eigene Darstellung



### 3.6 Nutzungen im Gemeindegebiet

Die meisten Nicht-Wohn-Nutzungen konzentrieren sich im Hauptort entlang der Münchner/Freisinger Straße, der Franz-Schneller-Straße und der Alten Dorfstraße. Hier ist die Verwaltung mit Bücherei angesiedelt sowie die Kirche Zum Allerheiligsten Welterlöser mit zugehörigem Pfarrheim. Ergänzt wird das Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen in der Ortsmitte durch die Grund- und Mittelschule sowie eine temporär angesiedelte Förderschule. Alle drei Schulen benutzen die an die Grundschule angrenzende Sporthalle. Im Gemeindegebiet befinden sich eine Vielzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen (u.a. Kinderhaus, Kindergärten und Kinderkrippen) sowie ein Jugendzentrum. Das Angebot zur Kinderbetreuung wird durch das Angebot von z.B. Tagesmüttern ergänzt. Das ehm. Schloss Deutenhofen dient aktuell als Asylbewerberunterkunft und beherbergt eine Mutter-Kind-Einrichtung (Haus des Lebens).

Entlang der Freisinger Straße befinden sich vor allem Dienstleistungsnutzungen, sowie vereinzelt medizinische Angebote. Das Gastronomieangebot beschränkt sich auf einen Italiener in der Ortsmitte und die Sportgaststätte am südlichen Siedlungs-

Gemeinbedarf

Dienstleistungen

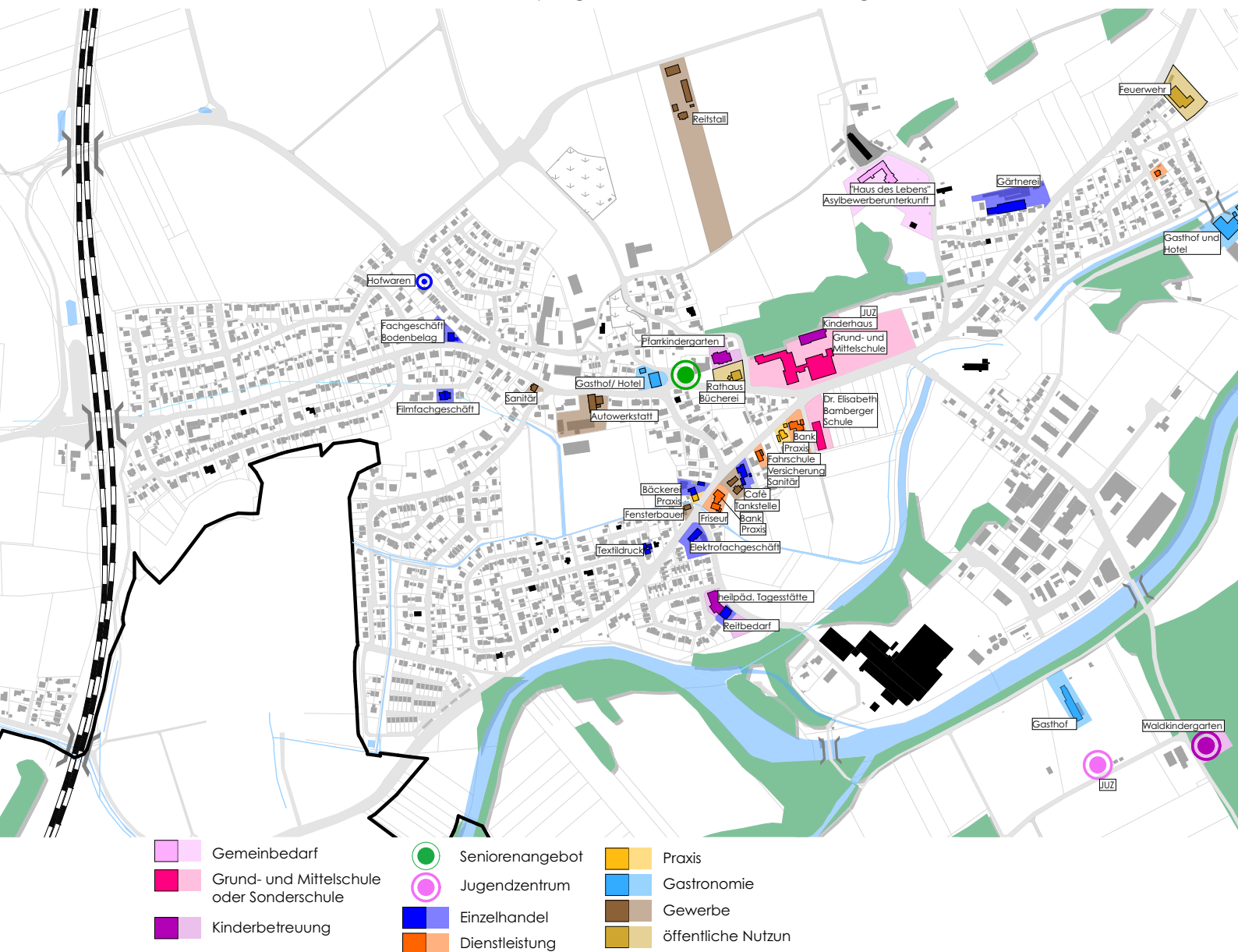


Abb. 19: Nutzungen im Gemeindegebiet; Quelle: Eigene Darstellung

**Einzelhandel und Gastronomie**

rand. Im Laufe des ISEK-Prozesses wurde ein neues Café in der Münchner Straße eröffnet, welches das bisherige Angebot weiter ausbaut. Einzelhandel ist im Ort kaum vertreten, es gibt lediglich eine Bäckerei sowie einen kleinen Hofladen in oben genanntem Café. Der nächste Vollsortimenter befindet sich am Ortsrand des angrenzenden Ortsteils Ampermoching in ca. 1,5 km Entfernung.

Einige zentrumsnahe Flächen und Gebäude liegen brach bzw. sind leerstehend wie z.B. die alte Holzschleiferei. Auch die ehemalige Metzgerei, in der Ortsmitte, hat bisher keine gewerbliche Nachnutzung gefunden.

### 3.7 Siedlungsstruktur

**lockere Bebauung**

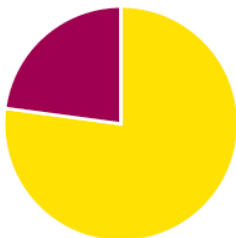
Die Siedlungsstruktur des Hauptortes wird im Wesentlichen von einer lockeren Bebauung aus Einfamilienhäusern geprägt. Diese Grundstücke besitzen eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 450 - 850 m<sup>2</sup> und sind jeweils mit einem Einzelhaus bebaut. Sie sind sowohl im östlichen Wohngebiet an der S-Bahn, im südlichen Wohngebiet am Höllgraben und in Deutenhofen die prägendste Gebäudetypologie. In den Wohngebieten östlich der S-Bahn sowie in den neuen Wohngebieten an der Münchner Straße oder nördlich der Johann-Hechenberg-Straße sind zudem verdichtete Wohnformen wie Doppel- und Reihenhäuser vorzufinden. Dabei sind die Grundstücksgrößen an der Münchner Straße wesentlich kleiner als die Grundstücke nördlich der Johann-Hechenberg-Straße, was u.a. durch die Topographie bedingt wird. Im Quartier östlich der S-Bahn erfolgt bereits stellenweise eine Nachverdichtung ehemaliger Einfamilienhäuser. Teilweise sind diese bereits als Doppelhäuser gekennzeichnet. Insgesamt sind rund 77% der bestehenden Wohnungen im Gemeindegebiet Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Vergleich: die Kommunen des Landkreises Dachau besitzen durchschnittlich 55% Ein- und Zweifamilienhäuser.

**verdichtete Wohnformen**

**Geschosswohnungsbau**

In der Ortsmitte, an der Torstraße und vereinzelt östlich der S-Bahn sind verdichtete Wohnformen des Geschosswohnungsbaus vorhanden. Diese sind überwiegend drei- bis viergeschossig und besonders in der Ortsmitte prägend. Die Typologie entspricht ca. 23% der Bebauung, während die Gemeinden des Landkreises Dachau im Schnitt 44% Mehrfamilienhäuser besitzen. In der Gemeinde sind keine Wohnheime vorhanden. Vergleichsweise sind im Landkreis rund 1% aller Typologien Wohnheime.

Wohnungen in Wohngebäuden - Hebertshausen



Wohnungen in Wohngebäuden – Dachau (Landkreis)



- Wohnung in Ein-oder Zweifamilienhäusern (77%)
  - Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen = GWB (23%)
  - Wohnheime (0%)
- Wohnung in Ein-oder Zweifamilienhäusern (55,5%)
  - Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr wohnungen = GWB (44,2%)
  - Wohnheime (0,3%)

Abb. 20: Wohnungen in Wohngebäuden; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

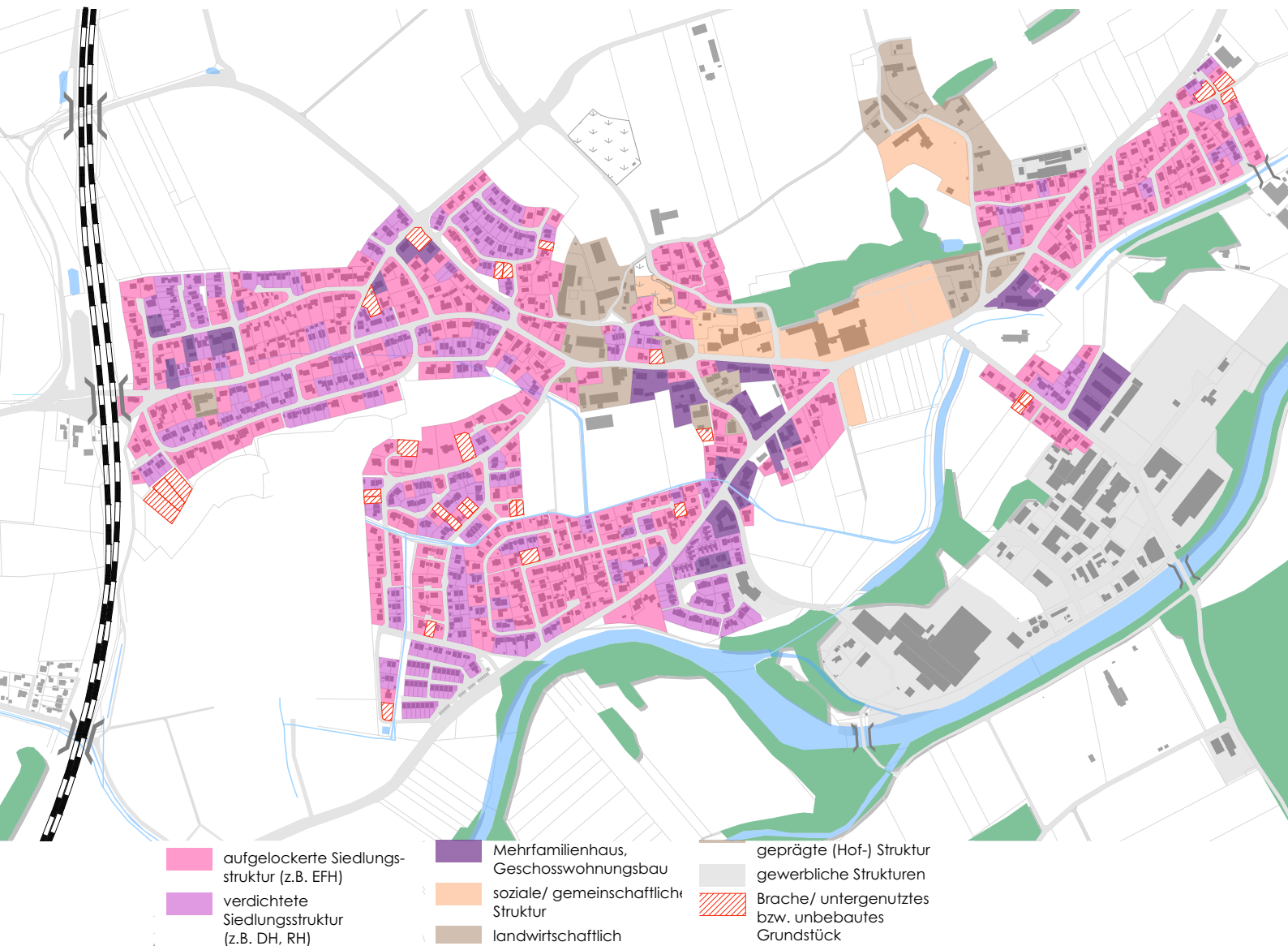


Abb. 21: Siedlungsstruktur; Quelle: Eigene Darstellung

### 3.8 Ortsbild

Das Ortsbild von Hebertshausen wird durch die auf dem Hügel errichtete St. Georg Kirche bestimmt. Am Fuße der Hangkante befindet sich zudem die ortsbildprägende Kirche Zum Allerheiligsten Welterlöser. Ergänzt wird der ländlich geprägte Charakter der Gemeinde durch landwirtschaftlich genutzte, historische Hofstrukturen, welche noch im Ortskern zu finden sind. Auch die prägenden Raumkanten sowie die Landschaft des Dachauer Hügelland unterstützen den Ortsbildcharakter. Hier haben sich vielerorts Spazierwege etabliert, an welchen sich identitätsstiftende Elemente wie Marterl oder Feldkreuze häufen. Es ergeben sich immer wieder Blickbeziehungen in die Landschaft oder auf den Ortskern. Neben dem ist die Amper mit dem Mühlbach ein weiteres naturräumliches Merkmal. Sie bilden einen attraktiven Ortsrand nach Süden aus. Das darin angesiedelte Gewerbegebiet ist somit von der Ortsmitte nicht einsehbar. Darüber hinaus erzeugt die Naherholungsfunktion der Wasserläufe und deren begleitenden Strukturen eine besonders hohe identitätsstiftende Wirkung.

**historische Strukturen und ortsbildprägende Gebäude**

**Dachauer Hügelland**

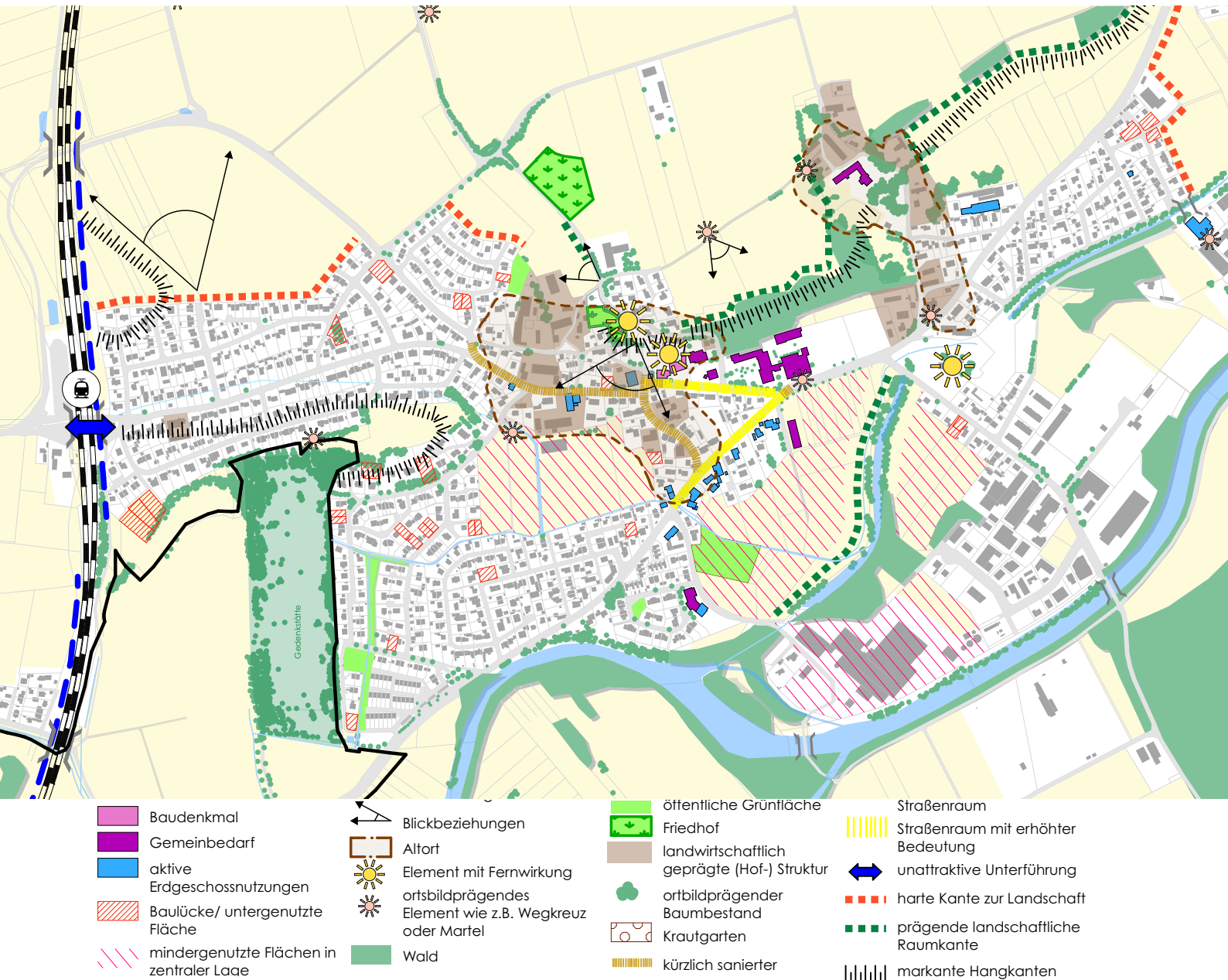


Abb. 22: Ortsbild; Quelle: Eigene Darstellung

**Ortsmitte**

Das neue Rathaus und das Schulzentrum als zentrale Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und des Gemeinbedarfes befinden sich direkt im Zentrum und tragen ebenfalls zur Identitätsbildung bei. Zudem wird der Vorbereich der Schule durch die zahlreichen Bäume und eine attraktiv gestaltete Platzfläche in seinem Erscheinungsbild sehr positiv wahrgenommen. Das benachbarte Rathaus besitzt einen kleinen, neu gestalteten Vorbereich, der aber aufgrund der mangelnden Aufenthaltsbereiche nicht zum Verweilen einlädt.

Aktive Nutzungen wie z.B. Arztpraxen, Dienstleistungen oder Einzelhandel sind v.a. entlang der südlichen Freisinger Straße zu finden. Sie beleben den Ortskern und unterstreichen die erhöhte Bedeutung des dortigen Straßenraumes. Weiterhin bilden sie das Zentrum der Versorgung im Hauptort. Die Ortsmitte wird weiterhin vom neu sanierten Straßenraum der Alten Dorfstraße geprägt, welche direkt in die Freisinger Straße einmündet. Die sanierten Straßenräume besitzen einen verkehrsdominierten Charakter, Baumpflanzungen fehlen.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild haben momentan großflächige brachliegende bzw. mindergenutzte Flächen in zentraler Lage wie z.B. in der Freisinger Straße oder die ehemalige Holzschleiferei. Das Gebäude der alten Holzschleiferei steht leer und verfällt zusehends, obwohl es aufgrund seiner exponierten Lage an der Kreuzung Freisinger Straße/ Torstraße einer erhöhten Bedeutung nachkommen und das Ortsbild positiv beeinflussen müsste. In Ergänzung zu den innerörtlichen Brachflächen und Leerständen unterstützen die großzügigen innerörtlichen Wiesenflächen den auseinander gezogenen Siedlungscharakter der Ortsmitte. Der zersiedelte Charakter in Verbindung mit einem geringen Nutzungsangebot in der Ortsmitte schwächt die Bedeutung und Qualität zusätzlich.

Entlang der Bahn befindet sich eine Lärmschutzwand, die das Ortsbild nicht wesentlich stört, da sie sich gut in das bewegte Gelände einfügt.

### 3.9 Bevölkerungsentwicklung und zukünftiger Wohnflächenbedarf

#### 3.9.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde verzeichnet bereits seit 1990 ein leicht stetiges Bevölkerungswachstum. So konnten in den vergangenen 30 Jahren mehr als 1.000 neue Einwohner\*innen in der Gemeinde gewonnen werden. Seit 2013 ist erstmals zu beobachten, dass geringfügig mehr Männer als Frauen in der Gemeinde leben.

#### Bevölkerungsentwicklung von 1990 – 2016

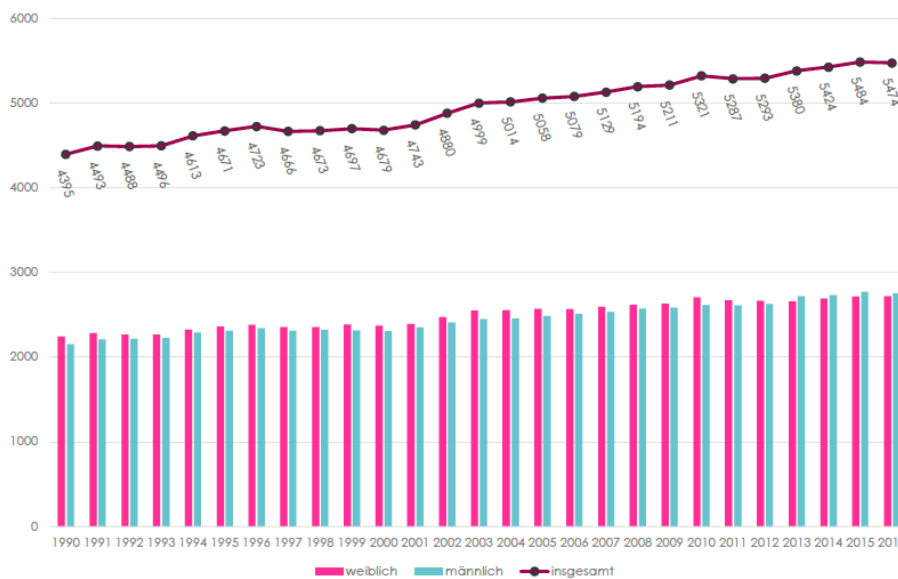


Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung 1990 -2016; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, PV München

### Bevölkerungsbewegung und Wanderung

Die natürliche Bevölkerungsbewegung der Gemeinde zeigt starke Schwankungen. Zwischen 1990–1996 gab es mehr Geburten als Sterbefälle und einen erhöhten Zuzug, also positive Salden. In den folgenden Jahren wurde kein positives Bevölkerungswachstum erreicht. Das ab 1996 erfolgte Bevölkerungswachstum beruhte auf einem erhöhten Zuzug. Wenige Fortzüge unterstützten diese Entwicklung. Ab 2010/2012 erreichte die Gemeinde erneut ein positives Bevölkerungs- und Wanderungswachstum. Diese Entwicklung hält bis heute an.

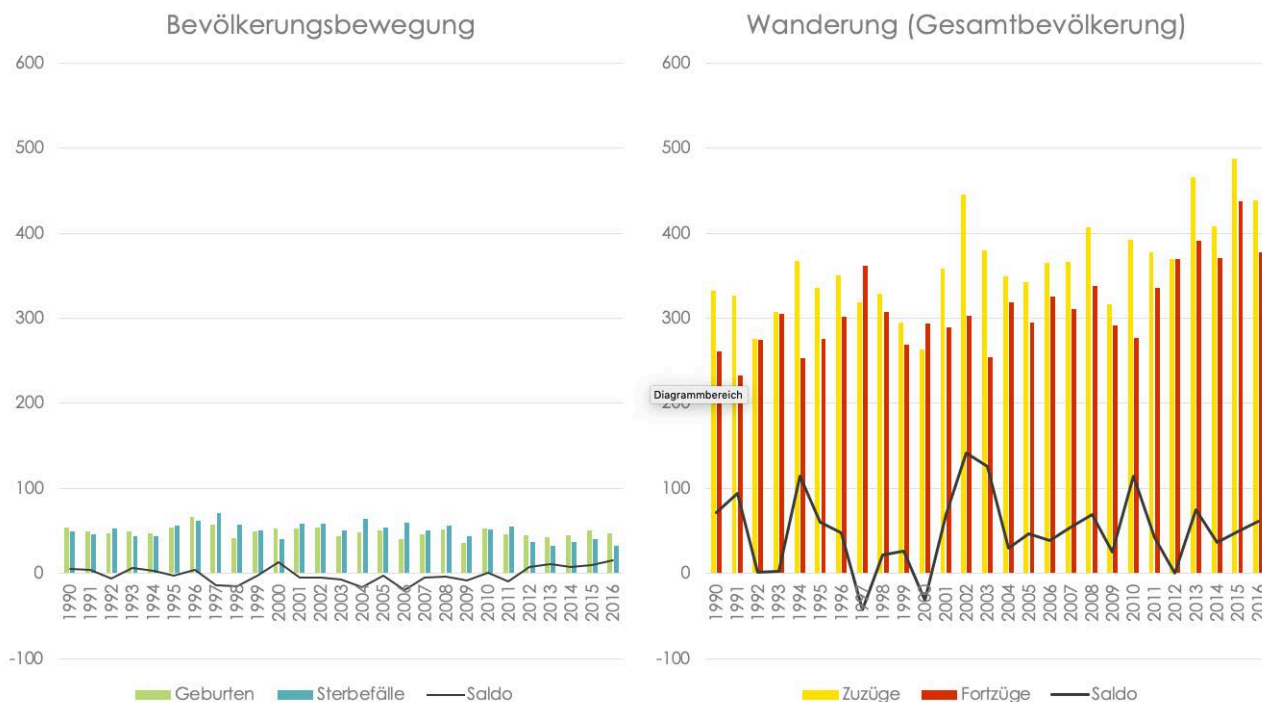


Abb. 24: Bevölkerungsbewegung und Wanderung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

### Fluktuation

Die Fluktuation spiegelt die Fort- und Zuzüge im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung prozentual wider. 2016 betrug diese, bezogen auf die Gesamtgemeinde, ca. 15%. Diese Rate entspricht der in Dachau. Lediglich die Nachbarkommunen Schwabhausen und Röhmoos konnten eine geringere Quote erreichen. Die Landeshauptstadt München sowie die Kommunen des Landkreises München als auch die Gemeinde Haimhausen besaßen eine stärkere Bevölkerungsbewegung.

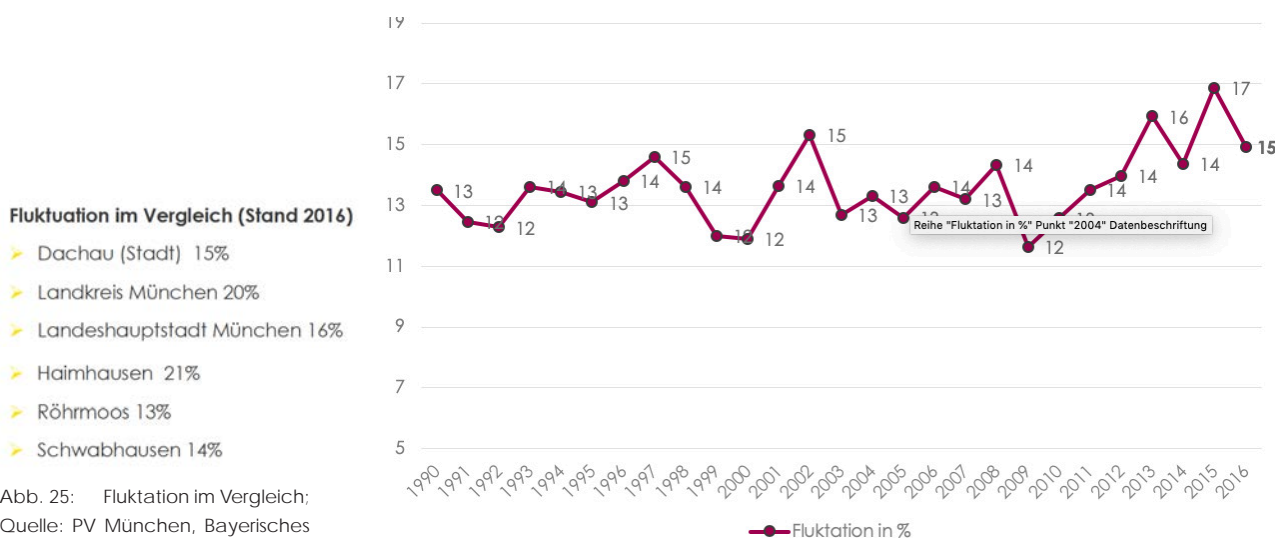


Abb. 25: Fluktuation im Vergleich; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik

Abb. 26: Fluktuation in Hebertshausen; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik

Der Demografische Wandel ist auch in der Gemeinde Hebertshausen gegenwärtig. Die Altersklasse der über 65-jährigen stellt die zweigrößte Bevölkerungsgruppe dar. Die größte Bevölkerungsgruppe sind Bürger\*Innen zwischen 50-64 Jahren. Die Gruppe der 40-49-Jährigen hat in den vergangenen Jahren am meisten an Bewohnern abgenommen. Alle weiteren Bevölkerungsgruppen verzeichnen nur geringe Schwankungen. Die zahlenmäßig geringsten Bevölkerungsgruppen sind die Altersklassen 15-17 Jahre, 18-24 Jahre sowie 25-29 Jahre. Hierbei handelt es um die Altersklassen, die überwiegend zur Ausbildung oder zum Studium den Ort verlassen. Die Gruppe der unter 6-Jährigen ist ebenfalls eine der weniger im Ort vertretenen.

## Altersgruppen

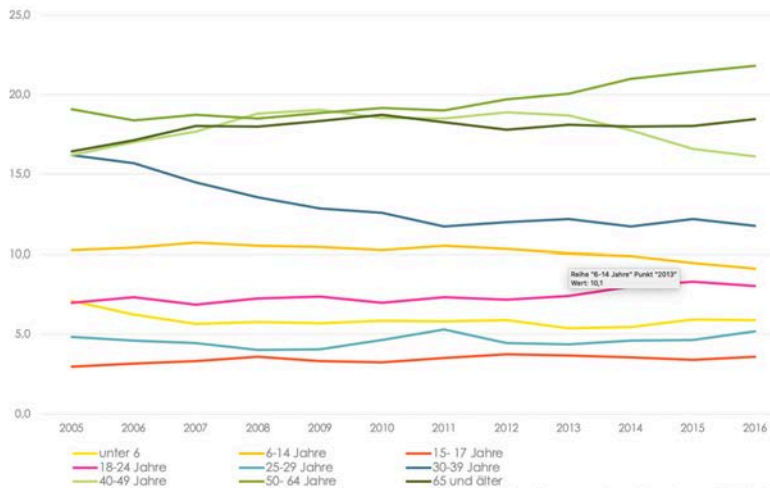


Abb. 27: Aufteilung der Altersgruppen; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Belegungsdichte zeigt wie viele Einwohner\*innen pro Wohneinheit zusammenleben. Mit dem Zensus 2010 erfolgte in der Gemeinde ein erheblicher Knick von 2,54 Einwohner\*innen pro Wohneinheit auf 2,45 Einwohner\*innen pro Wohneinheit. Dieser Wert ist in den vergangenen Jahren weiter zurückgegangen, auf 2,40 Einwohner\*innen pro Wohneinheit im Jahr 2016. Das bedeutet, dass zunehmend weniger Personen in einem Haushalt zusammenleben.

## Belegungsdichte

In den benachbarten Kommune Haimhausen, Röhrmoos und Schwabhausen ist mit Werten zwischen 2,43 und 2,69 eine höhere Belegungsdichte vorhanden, obwohl diese Kommunen in ihrer ländlichen Struktur der Gemeinde Hebertshausen stark gleichen. Die Kommunen Dachau, LHM München und der Landkreis München besitzen eine wesentlich geringere Belegungsdichte (1,91 bzw. 2,22), was auf ihre städtische Struktur zurückzuführen ist.



Abb. 28: Einwohner\*innen pro Wohneinheit Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

### Wohnbelegung im Vergleich (Stand 2016)

- Dachau (Stadt) 2,16
- Landkreis München 2,22
- Landeshauptstadt München 1,91
- Haimhausen 2,48
- Röhrmoos 2,69
- Schwabhausen 2,43

Abb. 29: Wohnbelegung im Vergleich; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik

### 3.9.2 Bevölkerungsvorausberechnung

#### Bevölkerungszahlen absolut

Wie bereits erläutert, konnte die Gemeinde in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. In der folgenden Abbildung ist dargestellt, welches durchschnittliche jährliche Wachstum den vergangenen 5 und 15 Jahren erreicht wurde. Weiterhin ist das prognostizierte Wachstum des bayerischen Landesamtes für Statistik dargestellt. Alle drei Raten gehen von einem weiteren Wachstum der Gemeinde aus. Dabei geht die Prognose des Landesamtes mit jährlich 0,8% vom geringsten Bevölkerungswachstum aus.

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, den Mittelwert von durchschnittlich 1% jährlichem Bevölkerungswachstum für die zukünftige Entwicklung als Grundlage zu betrachten. In Abb. 30 ist dargestellt, was dies in etwa in absoluten Einwohner\*innen bedeutet. Bei einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1% wird die Gemeinde bis 2034 einen Stand von ca. 6.730 Einwohner\*innen erreichen. Dies entspricht rund 1.250 neuen Einwohner\*innen gegenüber dem Betrachtungsjahr 2016.

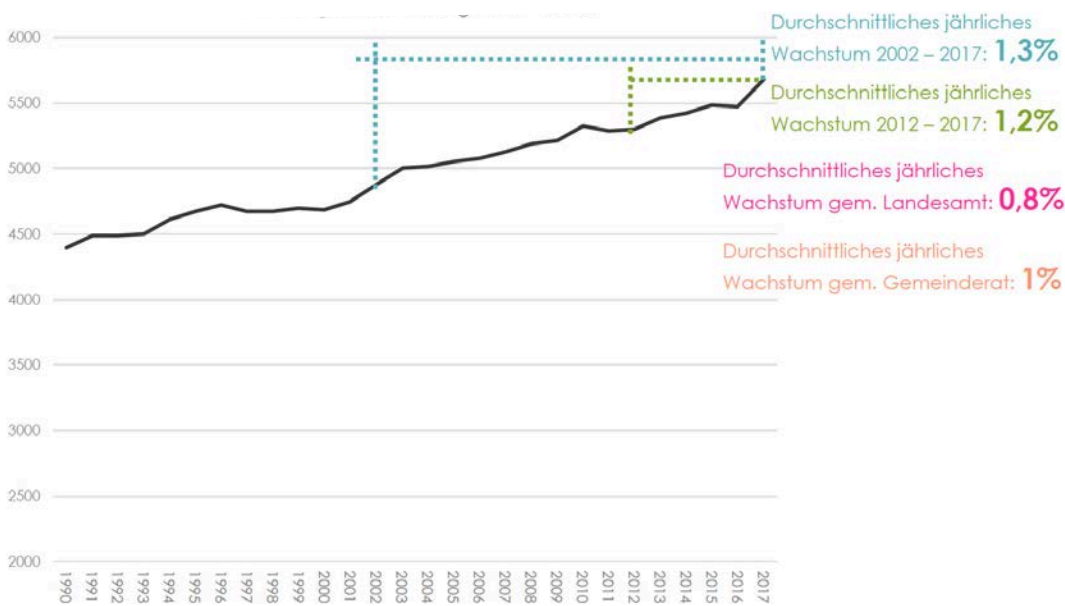


Abb. 30: Bevölkerungsvorausberechnung in Varianten (prozentual); Quelle: (Bayerisches Landesamt für Statistik)

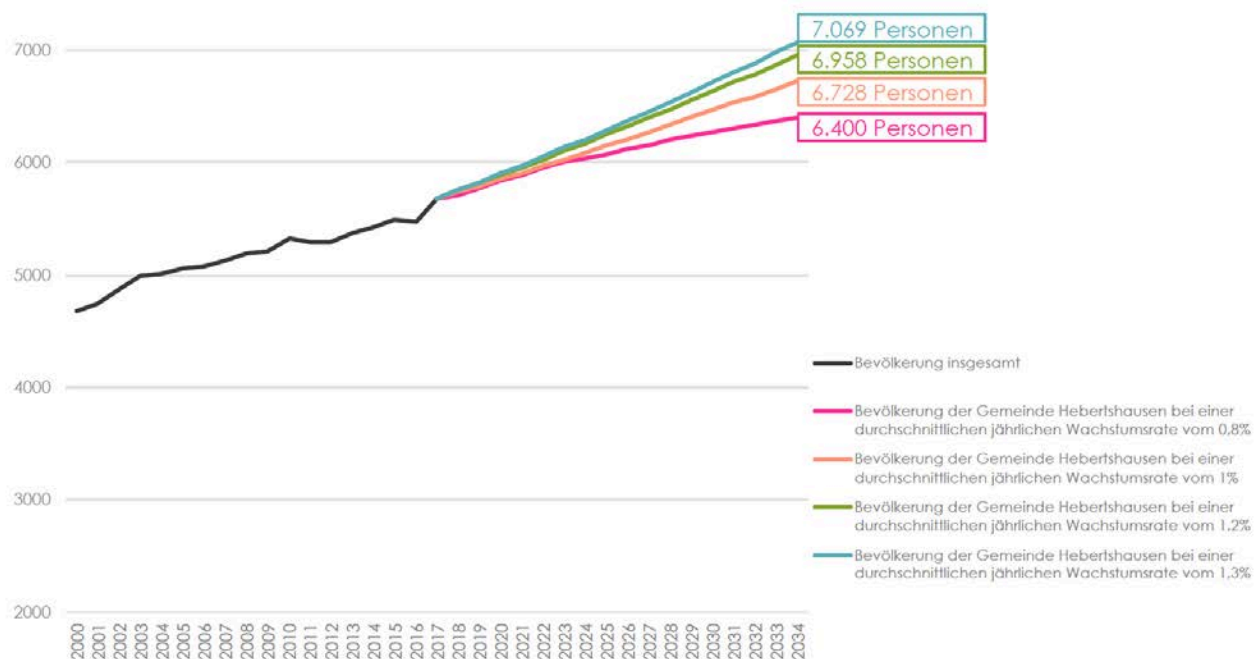


Abb. 31: Bevölkerungsvorausberechnung (absolut); Quelle: (Bayerisches Landesamt für Statistik)



### 3.9.3 Zukünftiger Wohnbauflächenbedarf

Der zukünftige Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus dem Neubedarf, dem Auflockerungsbedarf und dem Ersatzbedarf zusammen.

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus den steigenden Wohnflächenansprüchen der in der Gemeinde lebenden Bürger\*innen und der damit einhergehenden geringeren Belegungsdichte der Wohneinheiten (vgl. Kap. 3.9.1). Für die Gemeinde Hebertshausen ist davon auszugehen, dass die derzeitige Belegung bis 2034 von 2,4 auf 2,34 Einwohner pro Wohneinheit zurückgehen wird. Allein durch diese Auflockerung ergibt sich bis 2034 ein Neubedarf an 62 Wohnungen. Jährlich entspricht dies drei Wohneinheiten.

Dieser stellt den zusätzlichen Bedarf an Wohnungen dar, der aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums von 1% notwendig wird. Bedingt wird der Neubedarf auch durch den oben beschriebenen Auflockerungsbedarf. Somit werden für die angestrebten rund 1.250 neuen Einwohner\*innen insgesamt 536 neue Wohnungen benötigt.

Summiert man den Auflockerungsbedarf mit dem Neubedarf erhält man die Gesamtanzahl der benötigten Wohnungen bis 2034. In Hebertshausen wären das insgesamt rund 600 Wohneinheiten. Dies entspricht einem jährlichen Bedarf an 33 Wohneinheiten und stimmt nahezu mit der aktuellen Entwicklung überein: 2016 und 2017 wurden im Gesamtort jeweils ca. 30 neue Wohneinheiten realisiert.

#### NEUBEDARF:

#### Wohneinheitenbedarf bei durchschnittlich 1 % Bevölkerungswachstum pro Jahr



• Im Bestand existieren 2.277 WE (Stand 2016)

#### WOHNFLÄCHENBEDARF 2034



Abb. 32: Wohnbauflächenbedarf; Quelle: Eigene Darstellung, Bayerisches Landesamt für Statistik

In folgender Beispielrechnung zur Veranschaulichung des prognostizierten Wachstums wird fiktiv davon ausgegangen, dass die Gemeinde alle benötigten Wohnungen durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen realisieren würde. Der hierfür notwendige Flächenbedarf wird über die städtebauliche Dichte der Bebauung bestimmt. Vier mögliche Entwicklungen von neuen Wohngebieten wurden betrachtet:

- „Geringe Dichte“: Neue Quartiere werden mit 100% Einfamilienhausbebauung realisiert
- „Mittlere Dichte“: Neue Quartiere werden zur Hälfte mit Einfamilienhäusern und zur Hälfte mit Doppel- und Reihenhäusern umgesetzt.
- „hohe Dichte“: Diese Quartiere zeichnen sich durch eine Mischung von 30%

#### Auflockerungsbedarf

#### Neubedarf

#### Wohnbauflächenbedarf

Einfamilienhäusern, 50% Reihen- und Doppelhäuser und 20% Geschosswohnungsbau aus.

- „sehr hohe Dichte“: Um einen flächensparsame Siedlungsentwicklung zu realisieren, geht diese Variante von 20% Einfamilienhäusern, 30% Reihen- und Doppelhäusern und 50% Geschosswohnungsbau aus.

Zur Realisierung der aufgezeigten 600 Wohnungen wären bei einer reinen Entwicklung von neuen Wohngebieten im Szenario „geringe Dichte“ 35 ha Fläche notwendig. Dieser Flächenbedarf beinhaltet neben dem Flächenbedarf für die Wohngebäude auch die notwendige Erschließung durch Straßen sowie öffentliche Grünflächen. Nur ein Drittel der Fläche wäre notwendig, wenn eine „hohe Dichte“ für die entsprechende Siedlungsentwicklung angesetzt werden würde.

Die aufgezeigten Szenarien zeigen deutlich, dass die verwendeten Typologien in neuen Wohngebieten entscheidend für die damit einhergehende Flächeninanspruchnahme sind.



Abb. 33: Flächenbedarf in Szenarien, Quelle: Eigene Darstellung

## 3.10 Innenentwicklungspotenzial

Im Kapitel 4.9 wurde dargestellt, welcher Flächenbedarf theoretisch notwendig wäre, um den zukünftigen Bedarf an Wohnraum nur über Neuausweisungen decken zu können. Die Gemeinde Hebertshausen will ihr angestrebtes Bevölkerungswachstum jedoch in Einklang mit der ländlichen Struktur der Gemeinde und der Bewahrung der Landschaft bringen. Aufgrund dessen wird in den folgenden Kapiteln das Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde untersucht. Es wird u.a. dargestellt, wo Wohnungen im Bestand untergenutzt sind, wo sich Flächenpotenziale im Siedlungszusammenhang befinden und wo die Entwicklung von neuen Wohngebieten flächensparsam erfolgen kann.

### 3.10.1 Innerörtliche Flächenpotenziale

Hebertshausen zeichnet sich durch eine Vielzahl an innerörtlichen Flächenpotenzialen aus, welche in der Karte Abb. 32 zusammengestellt wurden. Dieses innerörtliche Flächenpotenzial setzt sich zusammen aus:

- klassischen Baulücken und Brachflächen,
- noch nicht realisierten Entwicklungsflächen gem. Flächennutzungsplan (FNP),
- untergenutzten oder leerstehenden Gebäuden sowie
- derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die als „weiteres Entwicklungspotenzial“ bezeichnet werden.

Die dargestellten Baulücken wurden anhand einer Kataster- und Luftbildauswertung erhoben. Insgesamt handelt es sich um rund 30 Flächen mit einer Gesamtgröße von rund 1,8 ha. (vgl. Kapitel 3.4)

Für eine Wohnnutzung ist gemäß FNP eine 3,7 ha große Fläche östlich der ehemaligen Holzschleiferei sowie ein 0,4 ha große Fläche an der Münchner Straße vorgesehen. Östlich der Krautgartenstraße sind weiter 2,1 ha als Mischnutzung ausgewiesen.

Insgesamt sind im Hauptort ca. 17 leerstehende sowie knapp 70 untergenutzte Wohngebäude identifiziert worden. (vgl. Überlagerung der Einwohner\*innen (Kap. 3.10.2) und Geschossfläche pro Gebäude (Kap. 3.10.3).

Das weitere Entwicklungspotenzial setzt sich zum einen zusammen aus innerörtlichen Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und sich im unmittelbaren Siedlungszusammenhang befinden. Hierbei handelt es sich um die Flächen Am Eichenberg, östlich der Krautgartenstraße und westlich der Torstraße sowie die ehemalige Holzschleiferei. Zum anderen handelt es sich um das brachgefallene Gelände der alten Kartonagenfabrik. Diese ist nicht mehr in Betrieb und wird momentan untervermietet. Die ehemalige Nutzung als auch der Flächennutzungsplan sehen für diese Fläche eine gewerbliche Nutzung vor. Eine Teilwohnnutzung in diesem Bereich ist nicht ausgeschlossen.

Die beschriebenen vier Flächenkategorien besitzen zusammen eine Größe von rund 18,5 ha.

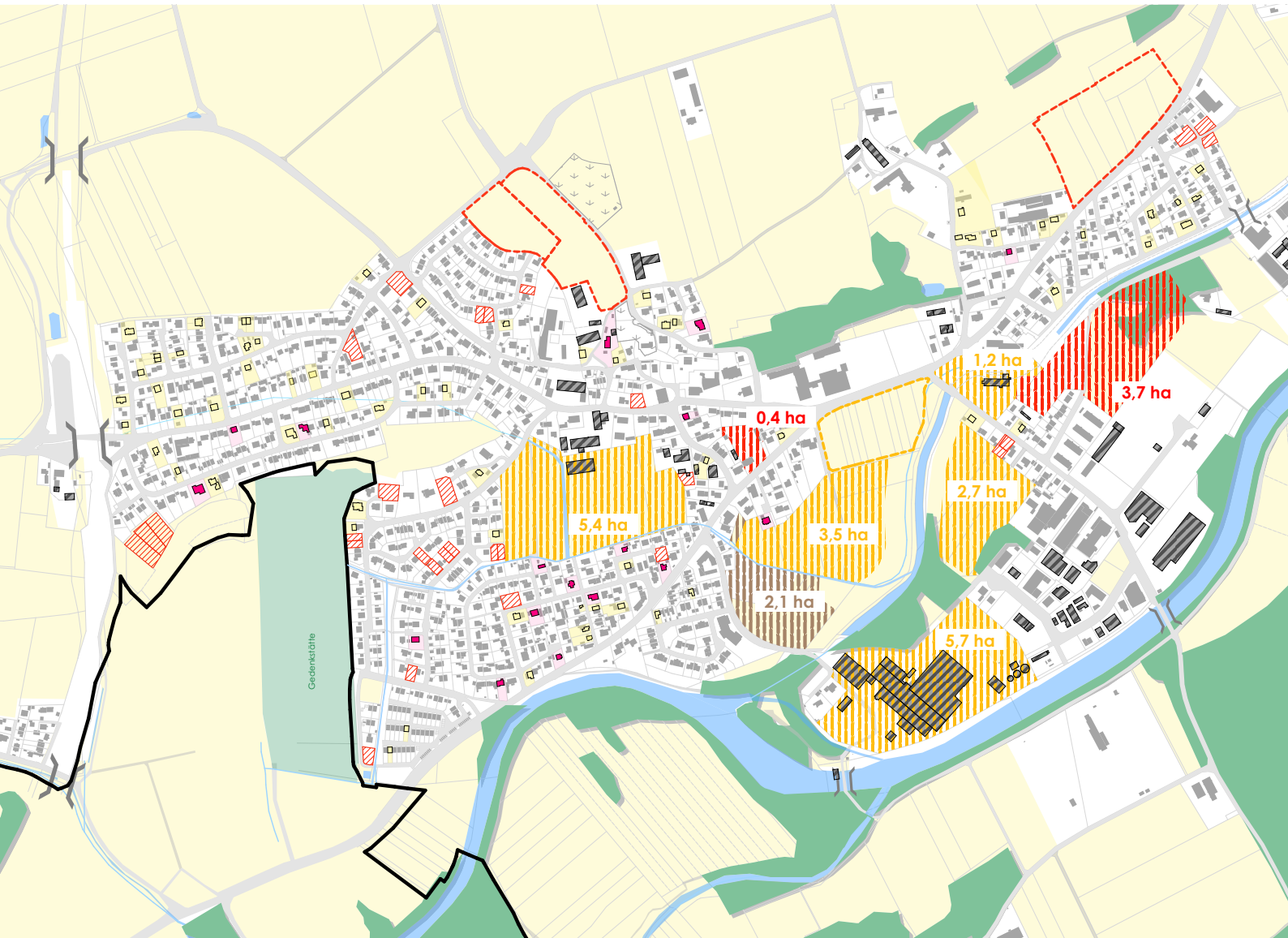
Betrachtet man die Flächenpotenziale gem. FNP und das weitere Entwicklungspotenzial zusammen, ergibt sich insgesamt ein Entwicklungspotenzial von ca. 24,7 ha allein im Hauptort Hebertshausen.

**Baulücken und Brachflächen**

**Flächenpotenzial gem. FNP**

**Leerstehende oder untergenutzte Gebäude**

**Weiteres Entwicklungspotenzial**



- gemeldete Person 1
- kein gemeldeter Erstwohnsitz
- Potenzialfläche Mischgebiet gem. FNP
- Potenzialfläche Wohnen gem. FNP

- weiteres Entwicklungspotenzial
- Baulücke/ Brachen gem. Luftbild
- gewerbliche Struktur

**Untergenutzte Gebäude**

- untergenutzte Gebäude (1 gemeldete Person)  
**ca. 72 Gebäude**
- kein gemeldeter Erstwohnsitz:  
**ca. 17 Gebäude**

**Flächenpotenzial**

Baulücke gesamt ca.: **1,8 ha**

**Flächenpotenzial gem. FNP + weitere Entwicklungsfächen**

Wohnbauflächen gem. FNP gesamt: **ca. 4,1 ha**

Mischgebietsflächen gem. FNP gesamt: **ca. 2,1 ha**

weiteres Entwicklungspotenzial: **ca. 18,5 ha**

Abb. 34: Innenentwicklungspotenzial; Quelle: Eigene Darstellung

### 3.10.2 Einwohner\*in pro Gebäude

Grundlage der Untersuchung „Einwohner\*innen pro Gebäude“ sind die Daten des Einwohnermeldeamtes (Stand Juni 2018). Es wurden die Anzahl an gemeldeten Personen (Erstwohnsitz) pro Hausnummer durch die Kommune ermittelt und anonymisiert\*. Anschließend wurden Kategorien erstellt, welche die Anzahl der im Gebäude wohnenden Personen widerspiegeln.

Den Gebäuden der Kategorien mit jeweils „einer“ oder „zwei gemeldeten Personen“ kann unterstellt werden, dass z.B. alleinstehende Personen oder Paare sie bewohnen. Der Kategorie „drei bis fünf Einwohner“ wird unterstellt, dass es sich hierbei im überwiegenden Teil um Familien handelt. In der Kategorie „sechs bis zehn gemeldete Personen“ wird davon ausgegangen, dass es sich entweder um größere Familien oder um kleinere Mehrfamiliengebäude handelt (mindestens zwei Wohneinheiten). Die Kategorie mit „mehr als 11 gemeldeten Personen“ spiegelt im Allgemeinen den Geschosswohnungsbau wieder, welcher mehrere Wohneinheiten unter einer Hausnummer vereint. Neben den beschriebenen Kategorien sind Gebäude dargestellt, bei denen keine Angaben vorliegen, eine überwiegend gewerbliche Nutzung stattfindet sowie Baulücken/Brachen. Außerdem wurden Gebäude in denen „keine Personen gemeldet“ sind, aber die Gebäudetypologie auf eine Wohnnutzung schließen lassen, dargestellt und ein Leerstand unterstellt.

Im Hauptort konnten rund 70 Gebäude ermittelt werden, in denen eine Person gemeldet ist. Weiter wurden rund 230 Gebäude mit lediglich zwei gemeldeten Personen ermittelt. Weiteren 17 Wohngebäuden wird ein Leerstand unterstellt. Zusammenfassend sind somit im Ort mindestens 8% aller Gebäude untergenutzt und 2% leerstehend.

Eine Häufung von Gebäuden mit nur einer gemeldeten Person ist nur bedingt zu erkennen. Generell ist eher eine gleichmäßige Verteilung im Hauptort abzulesen. Leichte Häufungen sind im westlichen Siedlungsbereich entlang der Hochstraße, Bahnhofstraße und Am Höllberg zu erkennen. Leerstände von Wohngebäuden konzentrieren sich überwiegend im Umfeld der Georg-Queri-Straße.

Bei einem einzigen Gebäude, welches als Leerstand gekennzeichnet ist, ist bekannt, dass es sich um ein Wohngebäude handelt, das von einer Person mit gemeldeten Zweitwohnsitz benutzt wird. Hierbei handelt es sich somit nicht um klassischen Leerstand, dennoch wird dieser aufgrund der unterstellten Bewertungskriterien als Leerstand gekennzeichnet.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass untergenutzte Gebäude und Leerstände überwiegend in den Gebieten vorhanden sind, die zwischen 1950 – 1970 entwickelt wurden. Teile der betroffenen Gebiete wurde wie z.B. Am Höllberg erst später, zwischen 1970 und 1990, entwickelt.

### 3.10.3 Geschossfläche pro Einwohner\*in

Datengrundlage der Untersuchung „Geschossfläche pro Einwohner\*in“ sind zum einen die Grundflächen der Hauptgebäude, die aus dem Kataster der Gemeinde entnommen wurden. Zum anderen wurde die gemittelte Geschossigkeit auf Grundlage der Landkreisdaten verwendet.\* Mit beiden Faktoren wurde eine überschlägige Geschossfläche (GF) pro Hausnummer ermittelt. Anschließend erfolgte die Überlagerung der Einwohner\*in pro Hausnummer (vgl. „Einwohner\*in pro Gebäude“) mit der überschlägigen GF pro Hausnummer. Dadurch konnte eine überschlägige GF in m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in ermittelt werden. Zur besseren Auswertung des Ergebnisses wurden für die knapp 900 betrachteten Gebäude fünf Kategorien gebildet.

\*Aus Datenschutzgründen erfolgt keine plangrafische Darstellung der Untersuchung.

Gebäude mit weniger als 40 m<sup>2</sup> GF pro Bewohner\*in wurden zusammengefasst und bilden den geringsten Anteil an allen untersuchten Gebäuden. In der Kategorie 40 bis 70 m<sup>2</sup> GF pro Bewohner\*in wurden knapp 260 Gebäude erfasst, was somit den häufigsten Flächenbedarf darstellt. Knapp 220 Gebäuden wurden in der Kategorie 70 bis 100 m<sup>2</sup> GF pro Bewohner\*in zusammengefasst. Die Kategorie mit 100 - 130 m<sup>2</sup> GF pro Einwohner\*in birgt ca. 144 Gebäude. Rund 190 Gebäude wurden ermittelt in denen mehr als 130 m<sup>2</sup> GF pro Einwohner\*in zur Verfügung stehen. Gemäß Landesamt für Statistik (Statistik Kommunal, 2017) beträgt die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in Hebertshausen 113 m<sup>2</sup>. Die Belegungsdichte einer Wohneinheit in Hebertshausen beträgt 2,4 Einwohner\*innen pro Wohneinheit. Mit beiden Faktoren kann der Gemeinde unterstellt werden, dass ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner\*in zur Verfügung stehen. Fasst man allein die Kategorien in denen pro Einwohner\*in eine Mindestgeschossfläche von 100m<sup>2</sup> unterstellt wird zusammen, so stellt sich heraus, dass fast ein Drittel aller Gebäude im Hauptort Hebertshausen überdurchschnittlich viel Geschossfläche pro Einwohner\*in zu Verfügung stellen.

Die Verteilung an Gebäuden, in denen den Bewohner\*innen mehr als 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Person zur Verfügung stehen, ist im Hauptort Hebertshausen relativ gleichmäßig. Dadurch lassen sich keine Wohngebiete klar identifizieren, die einen überdurchschnittlichen Flächenbedarf in Anspruch nehmen. Eine erhöhte Ausnutzung der Geschossfläche ist im Bereich südlich des Gebietes der Ahornstraße (Rotdornweg, Schlehenweg, Weichselweg) zu erkennen. In diesem Bereich findet eine geringe Häufung von Gebäuden statt, in denen den Einwohner\*innen weniger als 40m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Verfügung stehen.

#### 3.10.4 Überlagerung der Einwohner\*in und Geschossfläche pro Gebäud

Die folgende Untersuchung\* basiert auf den Daten der in den vorherigen Abschnitten ermittelten Einwohner\*innen pro Gebäude (vgl. Kap. 3.10.2) sowie der Geschossfläche pro Einwohner\*in (vgl. Kap. 3.10.3). Aus der Ermittlung der Einwohner\*innen pro Gebäude wurden alle Gebäude, in denen nur eine Person gemeldet ist, dargestellt. Weiterhin sind alle Gebäude in denen pro Einwohner\*in mehr als 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche zur Verfügung stehen dargestellt. Die Gebäude in denen beide Faktoren, d.h. ein gemeldete Einwohner\*in und eine hohe Geschossfläche pro Einwohner\*in, gleichzeitig vorhanden sind, sind hervorgehoben.

Gebäuden, in denen beide Faktoren auftreten, kann unterstellt werden, dass eine besonders geringe Ausnutzung der Fläche stattfindet. Grund dessen ist, dass den einzelnen Einwohnern\*innen dieser Gebäude, zum Zeitpunkt der Erhebung, überdurchschnittlich viel Geschossfläche zur Verfügung stand unabhängig davon, ob eine Person in einem Gebäude allein lebt oder zwei Personen ein Grundstück bewohnen.

Auch in dieser Untersuchung lassen sich keine Wohngebiete identifizieren, die von einer geringen Flächenausnutzung „klar“ betroffen sind.

\*Aus Datenschutzgründen erfolgt keine plangrafische Darstellung der Untersuchung.

### 3.10.5 Zwischenfazit

Aus der Bestandsaufnahme sowie der vertieften Analyse ist erkennbar, dass im Hauptort der Gemeinde Hebertshausen ein erhöhtes Aktivierungspotenzial von Wohnraum besteht. Es wurde aufgezeigt, dass sich dieses durch verschiedene Merkmale auszeichnet. Neben der klassischen Nachverdichtung großzügiger Grundstücke besteht ebenfalls ein hohes Aktivierungspotenzial bereits bestehender Wohnfläche, die derzeit nur mäßig genutzt wird.

Die aufgezeigten Gebäude, die sich in den Clustern befinden (vgl. Kap. 3.10.4), können als Grundlage für eine vertiefende Untersuchung des Aktivierungspotenzial bzw. der Gebäude mit einem möglichen Handlungsbedarf dienen. In einem weiteren Schritt ist es notwendig diesen Handlungsbedarf weiter zu konkretisieren. So kann die Bestandsaufnahme keine Aussage darüber treffen, ob die gekennzeichneten Grundstücke tatsächlich ein Aktivierungspotenzial bedürfen oder einem Leerstandsrisiko unterliegen. Hierfür wäre u.a. die Untersuchung der im Gebäude lebenden Altersgruppen und/ oder die Auswertung der Familienkonstellation der Einwohner\*innen ein weiterer hilfreicher Zwischenschritt. Die Darstellung von Gebäuden, in denen zwei Personen leben, scheint im ersten Hinblick auf ein nicht ausgenutztes Gebäude hinzuweisen. Eine Untersuchung der darin lebenden Altersklassen könnte jedoch ggf. Aufschluss darüber geben, ob diese Gebäude von Paaren bewohnt werden, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Derartige Hintergründe der Lebensform, Altersklassen oder sozialen Verhältnisse konnten in der vorgestellten Bestandsaufnahme nicht untersucht werden. Folglich stellen die herausgearbeiteten Cluster ein „Maximalszenario“ dar. Durch weitere Konkretisierungen könnte sich ein geringeres Handlungspotenzial im Bestand einstellen.





# Querschnittsbezogene Analyse

Basierend auf der Bestandsaufnahme werden in der Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Diese sind in zwei Kapitel strukturiert.

Im Kap. 4.1 werden die derzeitigen vorhandenen Qualitäten und die sich für die Gemeinde ergebenden Potenziale erläutert. Anschließend werden im Kap. 4.2 die vorhandenen Missstände (Defizite) und die möglichen Konflikte im Untersuchungsgebiet dargestellt.



## 4.1 Potenziale und Qualitäten

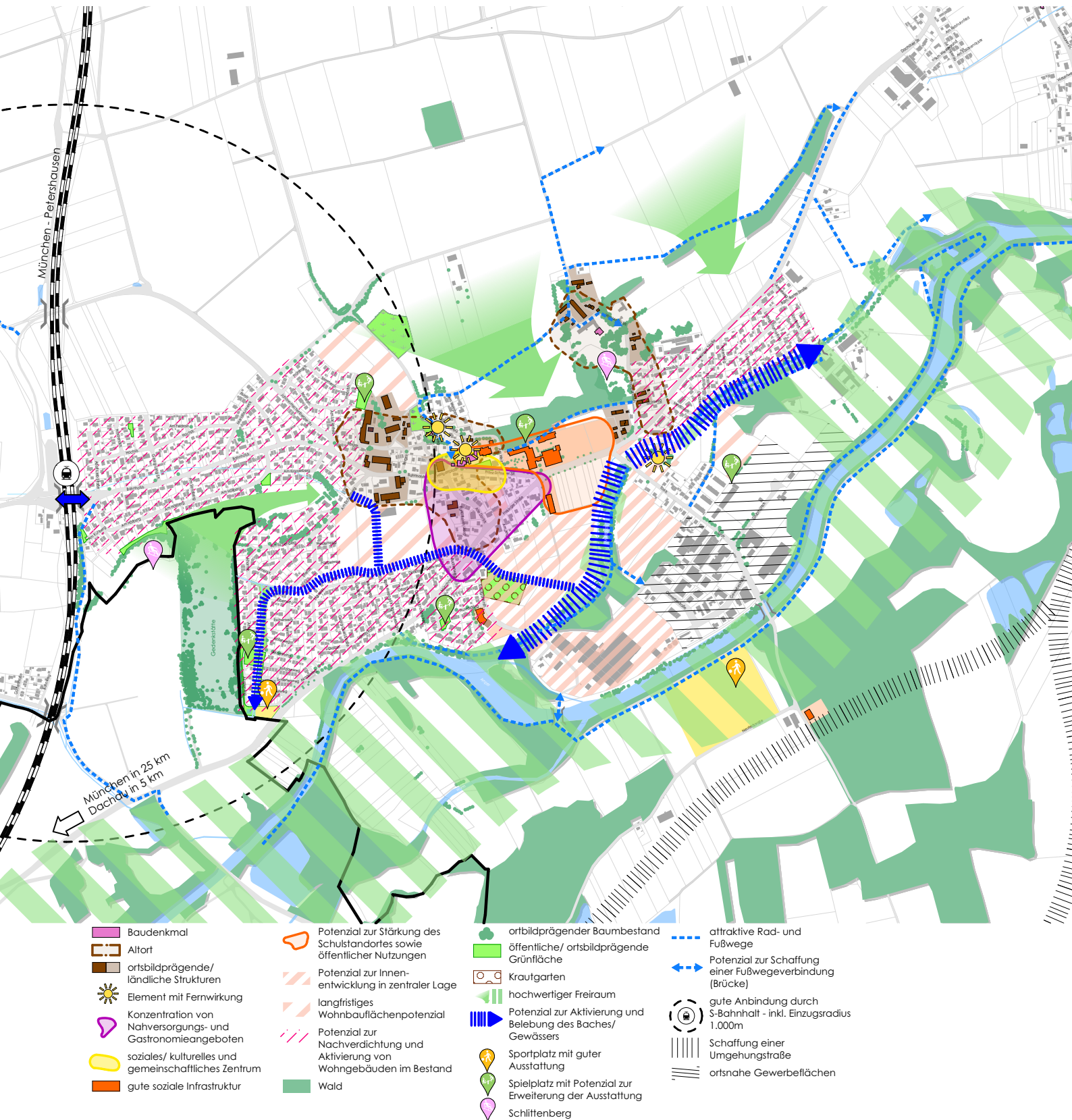


Abb. 35: Qualitäten und Potenziale; Quelle: Eigene Darstellung

Die Potenziale und Qualitäten liegen im Wesentlichen bei den innerörtlichen Entwicklungsflächen, der Nähe zum Naturraum der Amper sowie der sehr guten ÖPNV Anbindung an Dachau und an die Landeshauptstadt München. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

#### **WOHNEN**

- In der Ortsmitte und in direkter Nachbarschaft befinden sich großflächige innerörtliche Flächenpotenziale, die sich aufgrund ihrer Lage und der umgebenden Bebauung für eine Innenentwicklung anbieten. Zudem besitzt die Gemeinde bereits Teilflächen dieser Gebiete.
- Langfristige Wohnbauflächenpotenziale stehen der Gemeinde weiterhin zur Verfügung. Die entsprechenden Flächen befinden sich im Anschluss zu bestehenden Wohngebieten und sind bereits teilweise im Besitz der Gemeinde.
- Darüber hinaus besteht ein hohes Nachverdichtungspotenzial im Bestand. Die Thematik der Aktivierung von Bestandsgebäuden ist in der Bevölkerung bereits verankert und findet u.a. in den Wohngebieten z.B. beidseits der Bahnhofstraße statt.

#### **ORTSMITTE/ NAHVERSORGUNG**

- Das Ortsbild wird durch die vorhandenen Baudenkmäler sowie, den durch die vorhandenen Hofstellen, bestehenden ländlichen Charakter positiv geprägt.
- Einige ortsbildprägende Elemente und Gebäude, wie die beiden Kirchtürme, besitzen zudem eine positive Fernwirkung und ermöglichen eine gute Orientierung in der Gemeinde.
- Das vorhandene Nahversorgungsangebot konzentriert sich in der Ortsmitte, wodurch Synergieeffekte mit den benachbarten Verwaltungs- und Bildungsangeboten erfolgen.
- Die alte Holzschleiferei stellt aufgrund seiner besonderen Lage, der Größe und Architektur ein sehr prominentes und das Ortsbild prägendes Gebäude dar mit hohem Potenzial zur Aktivierung für identitätsstärkende Nutzungen im Ortszentrum.

#### **NATUR- UND FREIRÄUME**

- Der Naturraum der Amper mit seiner vielfältigen Flora und Fauna ist eine der bedeutsamsten Qualitäten und gleichzeitig Potenzial für das Gemeindegebiet. Neben der hohen ökologischen Wertigkeit besitzt die Amper ein hochwertiges Angebot zur Naherholung.
- In Ergänzung zum Naturraum der Amper besitzen die Gräben und Bachläufe im Ort weitere ökologische Aufgaben und dienen der Vernetzung der umliegenden Naturräume.
- Der Freiraum im Ort wird u.a. aufgrund der ortsbildprägenden Bäume und öffentlichen Grün- und Freiflächen wie z.B. den Krautgärten positiv wahrgenommen.
- Der Sportplatz südlich der Amper besitzt eine gute Ausstattung und wird von den Bürger\*innen intensiv genutzt.
- Ein breites und qualitativ hochwertiges Spielplatzangebot steht im Ort zur Verfügung. Ergänzt wird dieses u.a. durch einen Bolzplatz und zwei Schlittenberge.

**GEWERBE**

- Die ortsnah gelegenen Gewerbeflächen bieten den Bürger\*innen der Gemeinde ein Angebot an Arbeitsplätzen im Ort.
- Der im Ortsteil Ampermoching ansässige Nahversorger ist der einzig größere im gesamten Gemeindegebiet und sichert die Grundversorgung.

**VERKEHR**

- Die sehr gute S-Bahn-Anbindung der Gemeinde an München und Dachau ermöglicht es vielen Bürger\*innen und Schüler\*innen ihren täglichen Weg zur Arbeit oder Schule öffentlich zurücklegen zu können, ohne auf das Auto angewiesen zu sein.
- Das Rad- und Fußwegenetz im Naturraum der Amper ist eine gute Basis und besitzt ein hohes Ausbaupotenzial, um die örtliche Naherholung weiter attraktiv zu gestalten.
- Das Rad- und Fußwegenetz des täglichen Bedarfes ist grundsätzlich vorhanden und verknüpft in einzelnen Bereichen bereits den Hauptort mit den umliegenden Ortsteilen.
- Zur Schaffung einer Umgehungsstraße werden bereits Gespräche mit den verschiedenen Behörden und Baulastträgern geführt und entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Dies stellt eine gute Basis für eine spätere Realisierung dar.

**SOZIALES**

- Alle Schulen befinden sich bereits in der Ortsmitte, dies bringt Synergieeffekte mit sich. Weitere Synergien mit der Nähe zu kirchlichen und öffentlichen Einrichtungen (z.B. Gemeindebücherei) und der vorhandenen Nahversorgung im Ort können durch die zentrale Lage genutzt und weiter ausgebaut werden.
- Neben dem Bildungsangebot sind im Ort zahlreiche Vereine vorhanden, die unterschiedlichste Angebote von z.B. der Unterstützung im Alltag, Freizeit- und Sportaktivitäten oder Kinderbetreuung anbieten.
- Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die starke Identifizierung der Bürger\*innen mit dem Ort und die positive Bewertung des Miteinanders in der Gemeinde. Dieses wird als besonders gut und nachbarschaftlich wahrgenommen.

## 4.2 Defizite und Konflikte

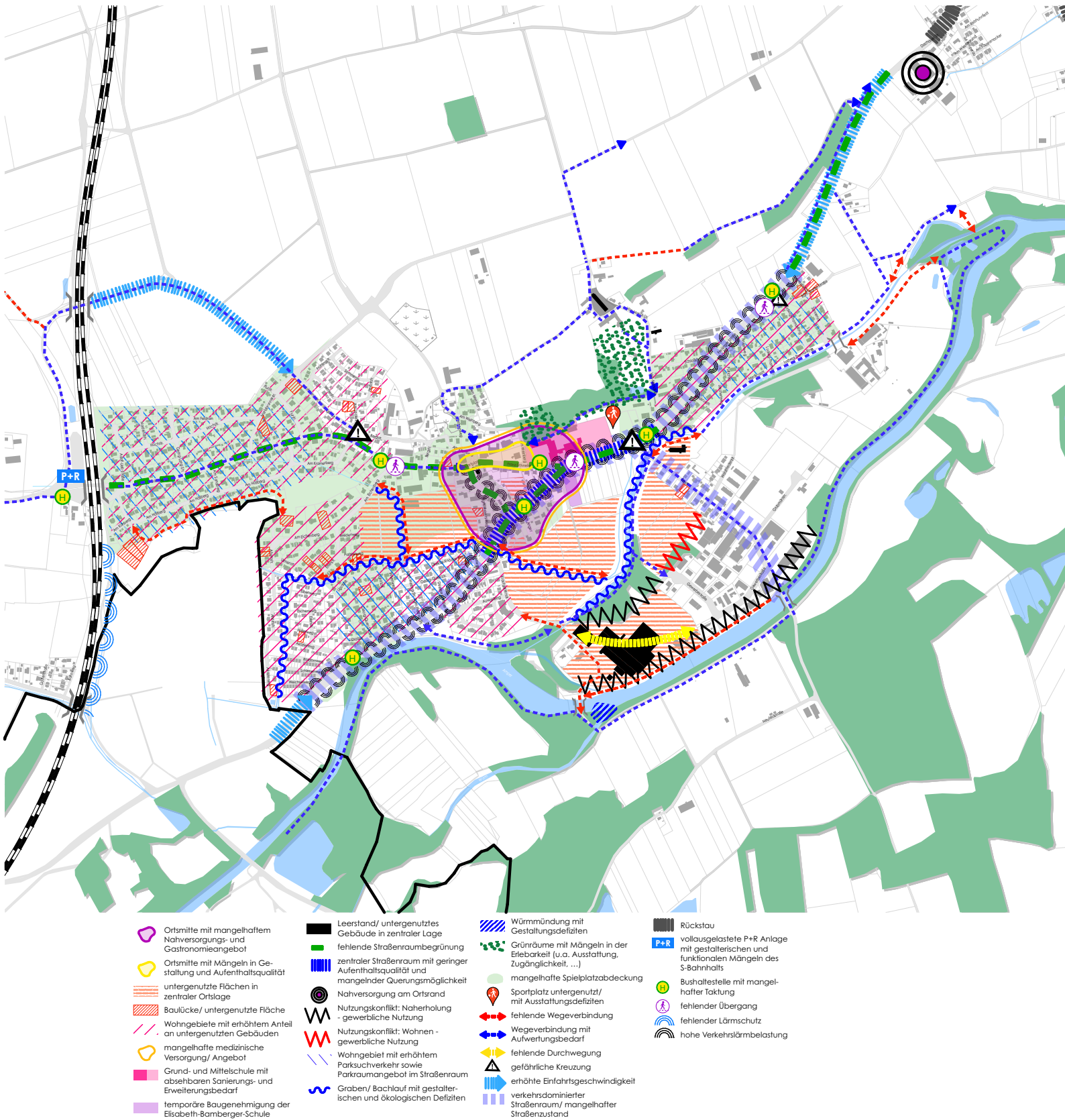


Abb. 36: Defizite und Konflikte; Quelle: Eigene Darstellung

Die Defizite und Konflikte der Gemeinde Hebertshausen erstrecken sich auf die Themengebiete Wohnen, Ortsmitte, Verkehr, Soziales und Gewerbe und stellen die städtebaulichen Missstände im Sinne der Städtebauförderung dar. Hierbei sind jeweils gestalterische bzw. qualitative als auch funktionale Missstände benannt.

- Der Schwerpunkt des Themas Wohnen liegt dabei auf einem erhöhten Flächenbedarf der Wohnbebauung im Bestand sowie großen Lücken im Siedlungskörper. In diesem Zusammenhang spielt auch die nachlassende Vitalität der Ortsmitte eine wichtige Rolle. Bedingt wird dies weiterhin durch zahlreiche Schwächen in den Themenbereichen Verkehr, als auch Gewerbe. Wenige, aber dennoch wichtige Defizite sind bei der Gestaltung des Naherholungsraums Amper sowie dem Angebot im Ort vorhanden und sollen betrachtet werden. Ein weniger offensichtlicher, aber nicht zu unterschätzender Aspekt ist die von vielen beklagte Situation der medizinischen Versorgung im Ort.

#### WOHNEN

- Großflächige untergenutzte oder derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs prägen die Ortsmitte. Das Ortsbild wirkt aufgrund dessen zersiedelt und lückenhaft. Besonders die großflächige Brachfläche in der Ortsmitte, nördlich angrenzend an die Freisinger Straße, trägt zur Schwächung der Ortsmitte bei.
- Weitere zahlreiche vereinzelte Baulücken in den Wohngebieten führen zu einer nicht effizienten Ausnutzung bereits erschlossener Gebiete.
- Die großzügigen Grundstücke, zusammen mit einer besonders geringen Belegungsichte der Gebäude, vor allem in den Wohngebieten Deutenhofen, östlich der Bahn sowie im Quartier südlich des Eichenbergs, stehen im Konflikt mit dem aktuellen erhöhten Wohnraumdruck. Zudem trägt eine geringe Bewohnerdichte nicht zu einer nachhaltigen Belebung des Ortskerns und der damit einhergehenden Sicherstellung des Nahversorgungsangebotes bei.
- Das Fehlen an Beratungsangeboten bezüglich der Themen „Wohnen im Alter“, „selbstbestimmtes Wohnen“, „Vermietung“ und „Nachverdichtungsmöglichkeiten“ tragen dazu bei, dass der bestehende untergenutzte Wohnungsbestand u.a. nicht aktiviert wird.
- Aufgrund des sehr geringen Angebots an Mietwohnungen und barrierefreiem Wohnraum liegt ein extremer Mangel an Wohnraumangebot für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und junge Auszubildender sowie Studierende vor, was zu einem vermehrten gezwungenen Wegzug führt.
- Aufgrund des Wohnraumdrucks im Raum München ist das vorhandene Wohnraum- und Baulandangebot für Einheimische in Hebertshausen kaum finanziell leistbar – Folge dessen sind Wegzüge von Einheimischen aus ihrem Heimatort.

#### ORTSMITTE/ NAHVERSORGUNG

- In der Ortsmitte sind nahezu keine attraktiv gestalteten öffentlichen Aufenthaltsräume vorhanden, die zum Verweilen einladen. So kommt z.B. der Vorbereich des Rathauses nicht seiner repräsentativen Aufgabe nach und bietet kaum Möglichkeiten wie z.B. Bänke, Spielgeräte, Wasserspiele oder ähnliches, die zum Aufenthalt und Verweilen einladen.
- Die mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raums in der Münchner- und Freisinger Straße durch u.a. eine fehlende Begrünung oder sichere Verkehrsflächen mindern zusätzlich die Aufgabe als attraktiver Straßenraum in der Ortsmitte.

- Die aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Münchner- und Freisinger Straße sehr hohe Lärmbelastung mindert die Funktion der Ortsmitte als Kommunikations- und Aufenthaltsraum zusätzlich.
- Prinzipiell ist das Nahversorgungsangebot im Hauptort mangelhaft und kann die Grundversorgung der Bürger\*innen kaum sicherstellen. Zudem gibt es ein mangelhaftes Flächen- und Infrastrukturangebot für einen Wochenmarkt oder für regionale Anbieter\*innen, die zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen könnten.
- Die Nähe zu Dachau und das umfangreiche Nahversorgungsangebot in Ampermoching führen zu einer erhöhten Konkurrenz für jegliches Nahversorgungsangebot in der Ortsmitte Hebertshausen. Für Ältere bzw. in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen stellt dies eine besondere Herausforderung dar.
- Die vorhandenen Geschäfte sind in ihrem Angebot begrenzt und besitzen teilweise eine mangelhafte Ladengestaltung. Dies mindert zusätzlich die Attraktivität, Erledigungen im Ort zu vollziehen.
- Das mangelhafte Angebot an medizinischen Einrichtungen schwächt die Ortsmitte in ihrer Funktion. Die wenigen Arztpraxen an der Münchner bzw. Freisinger Straße können der Nachfrage im Ort nicht ausreichend nachkommen.
- Die Schließung der Apotheke hat die Ortsmitte in ihrer Versorgungsfunktion zusätzlich geschwächt.
- Die leerstehende Holzschleiferei als ortsbildprägendes Gebäude, an prominenter Stelle sowie das zugehörige, großflächige, brachliegende und nicht gestaltete Grundstück, mindern die Attraktivität des Ortszentrums durch ihr verfallenes Erscheinungsbild.

#### **SOZIALES UND BILDUNG**

- Im Hinblick auf den demografischen Wandel bedarf das bereits bestehende Angebot von Assistenzleistungen einen weiteren Ausbau, um auch zukünftig den Bedürfnissen der Bürger\*innen nachkommen zu können.
- Das Kultur- und Jugendangebot im Ort beschränkt sich auf das Jugendzentrum, Vereinsangebote und den Sportplatz und trägt nicht ausreichend zur Identitätsbildung der Bürger\*innen bei.
- Das fehlende Angebot an Räumlichkeiten und Plätzen bedingt das mangelhafte Kultur- und Jugendangebot.
- Fehlende Informationen und Bekanntgabe von Kinderbetreuungsangeboten sowie Unterstützungsangeboten bedingen eine mangelhafte Nutzung der vorhandenen Angebote.
- Fehlende Informationen und Bekanntgabe von Freizeit-, Ferien- und Vereinsangeboten bedingen eine mangelhafte Nutzung der vorhandenen Angebote.
- Im Ort steht kein ergänzendes Bildungsangebot für Erwachsene zur Verfügung.
- Die begrenzten Kapazitäten und der absehbare Sanierungsbedarf der vorhandenen Grund- und Mittelschule stehen im Konflikt mit dem angestrebten Bevölkerungswachstum.
- Der temporäre Standort der Dr.-Elisabeth-Bamberger-Schule bedarf zeitnah einer Weiterentwicklung und Lösung.

**VERKEHR**

- Die Münchner bzw. Freisinger Straße unterliegt dem Konflikt, sowohl ihrer Aufgabe als Staatsstraße (Zubringer zum Mittelzentrum Dachau und der Autobahnen), als auch der Aufgabe einer Straße durch die Ortsmitte nachzukommen.
- Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und des Straßenquerschnittes der Staatsstraße existieren nur geringe Verkehrsflächen für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen. Im überwiegenden Bereich teilen sich Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen den teilweise sehr schmalen Fußweg. Aufgrund der unterschiedlichen Geschwindigkeiten beider Verkehrsformen kommt es vermehrt zu gefährlichen Situationen.
- Ein mangelhafter Straßenzustand bzw. der Sanierungsstau der Münchner und Freisinger Straße führen zu einer Lärmbelastung der Anwohner\*innen und mindern die Qualität der Ortsmitte sowie des Ortsbildes.
- Weiterhin trägt der Sanierungsstau der Staatsstraße zu einem vernachlässigten Erscheinungsbild der Ortsmitte und der Ortseingänge bei.
- Fehlende bzw. mangelhafte Querungsmöglichkeiten und unübersichtliche Kreuzungsbereiche der Staatsstraße, besonders im Bereich zwischen der Alten Dorfstraße und der Torstraße, gestalten das innerörtliche Wegenetz unsicher und unattraktiv.
- Erhöhte Einfahrtsgeschwindigkeiten an den Ortseingängen mindern die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer\*innen und sorgen u.a. für eine Lärmbelastung der Anwohner\*innen und für gefährliche Situationen.
- Der geringe Straßenquerschnitt sowie der mangelhafte Straßenzustand der Torstraße stellen weder eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes dar noch eine langfristige leistungsfähige Anschlussstelle zur Umgehungsstraße. Zudem verengen parkende PKW den Verkehrsraum. Dies mindert die Leistungsfähigkeit der Straße und des Gewerbegebietes, besonders für den Schwerlastverkehr.
- Die fehlende Durchwegung des Grundstücks der Kartonagenfabrik trägt zur mangelhaften Erschließung des Gewerbegebietes und zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in der Torstraße bei.
- Der erhöhte Park-Such-Verkehr (u.a. der S-Bahnpendler) in den Wohngebieten beeinträchtigt sowohl die Qualität der Wohngebiete (erhöhtes Verkehrsaufkommen) als auch das Erscheinungsbild des Straßenraums (parkende Autos im Straßenraum).
- Die Kapazität der P+R Anlage wird dem derzeitigen Bedarf nicht gerecht. Ergänzend ist die Gestaltung des S-Bahnhofes und dessen Angebot an „To-Go – Produkten“, einer öffentlichen Toilette und Fahrradstellplätzen mangelhaft. Die ergänzenden Angebote zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNVs sind ausbaufähig.
- Neben der begrenzten Kapazität der P+R Anlage nutzen die Bürger\*innen nur bedingt ihre grundstückseigenen Stellplätze. Dies führt zu Beeinträchtigungen im Straßenraum.
- Die Schließung des Wehrs als Fuß- und Radwegeverbindung führt zu weitläufigen Umwegen, um das Sportgelände erreichen zu können.
- Fehlende Wegeverbindungen bzw. gut ausgebaute und gestaltete Verbindungen für die Wege des täglichen Bedarfes für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen wie z.B. zum Bahnhof sorgen dafür, dass trotz der eigentlich kurzen Distanzen vermehrt das Autos genutzt wird.



- Das Fuß- und Radwegenetz in den Naherholungsbereichen der Amper und den begleitenden Bächen ist lückenhaft und mangelhaft beschildert.
- Die fehlende Durchwegungsmöglichkeit der ehemaligen Kartonagenfabrik führt zu weitläufigen Umwegen für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen. Weiterhin wird das Naherholungsnetz dadurch unterbrochen.
- Die Ortsteile sind nur teilweise über sichere Radwege an den Hauptort angebunden. Dadurch kann der Hauptort keine Versorgung über sichere und kurze Wege zur Verfügung stellen.
- Gefährliche Kreuzungen sowie fehlende sichere Querungsstellen in den Wohngebieten, wie z.B. die Kreuzung Bahnhofstraße – Am Eichbberg, verhindern die eigenständige Mobilität von Kindern und älteren Menschen.
- Das ÖPNV-Angebot stellt aufgrund mangelhafter Taktungen des Busses sowie dem Fehlen von Linien u.a. in das Dachauer Gewerbegebiet keine wirkungsvolle Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar.
- Der mangelhafte barrierefreie Ausbau der Bushaltestellen erschwert besonders für ältere Bürger\*innen die Inanspruchnahme des ÖPNV-Angebotes.
- Das Fehlen einer Lärmschutzwand im Bereich südlich des Bahnhofes mindert die Qualität der angrenzenden Wohngebiete.

#### **NATUR- UND FREIRÄUME**

- Die fehlende Straßenraumbegrünung mindert das ländliche Ortsbild. Das Fehlen von Bäumen sorgt im Sommer für überhitzte Straßenräume, die besonders für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen unattraktiv sind.
- Der ökologische Wert und der Naherholungswert der innerörtlichen Gräben und Gewässer ist aufgrund von Begradigungen bzw. Nutzbarmachungen der Gewässer und verrohrten Abschnitten nicht ausgeschöpft.
- Die Würmmündung ist in ihrer naturräumlichen Wertigkeit nicht ausreichend gestaltet. Aufgrund fehlender Aufenthaltsqualität und Bekanntmachung wird sie ihrer Funktion als wichtiges landschaftliches Element nicht gerecht.
- Eine teilweise mangelhafte Spielplatzabdeckung sowie Defizite im Spielgeräteangebot insbesondere für Kleinkinder mindern die Attraktivität des Freizeitangebotes.
- Der Sportplatz der Grund- und Mittelschule besitzt Ausstattungsdefizite.
- Im Ort sind aktuell keine Angebote vorhanden, die das Bewusstsein für Natur und Umwelt schulen. Der ehemalige Waldlehrpfad wurde rückgebaut.
- Der Lehrerwald wird aufgrund seiner mangelhaften Infrastruktur seiner Funktion als öffentlicher, ortsnaher Veranstaltungsort nicht ausreichend gerecht.
- Der private Schlosspark Deutenhofen wird aufgrund der teilweise fehlenden Zugänglichkeit oder des mangelhaften Angebotes an Aufenthaltsbereichen seiner Funktion als Naherholungsraum nicht gerecht.

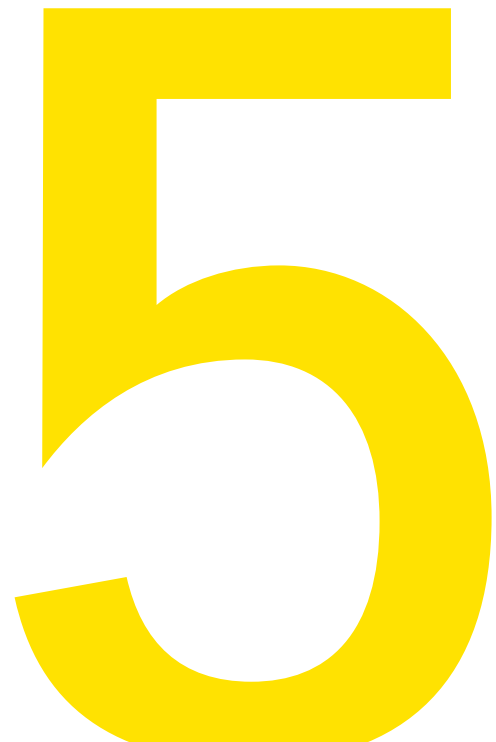
#### **GEWERBE**

- Im Ort sind nur wenige Gewerbeflächen vorhanden, die ein zukunftsfähiges Angebot an Arbeitsplätzen am Wohnort zur Verfügung stellen.
- Das Gelände der Kartonagenfabrik kann trotz seiner temporären gewerblichen Zwischennutzungen nicht der Bedeutung als zentraler Gewerbestandort im Ort nachkommen.

- Die Lage des Gewerbegebietes im hochwertigen Landschaftsraum der Amper und des Mühlbaches bringt Nutzungskonflikte mit sich. Neben der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt es zu Lärmbeeinträchtigungen und zur fehlenden Durchwegung für Naherholungssuchende und Besucher\*innen des Sportplatzes.
- Die direkte Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten an der Torstraße führt u.a. zu Nutzungskonflikten. Lärm- und Geruchsimmissionen des Gewerbegebietes wirken sich negativ auf die bestehenden Wohngebiete aus.
- Die Gemeinde besitzt keine dezidierte Wirtschaftsförderung oder Zusammenschluss der Gewerbetreibenden, weswegen die Standortvermarktung derzeit ausbaufähig ist.

# Handlungsfelder und Ziele

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für das eigentliche Entwicklungskonzept dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs. Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen, Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und der Bestandsanalyse.



## 5.1 Handlungsfelder

Für die Gemeinde Hebertshausen wurden gemeinsam mit dem Steuerkreis sechs Handlungsfelder erarbeitet. Diese dienen zur Gliederung der darauffolgenden Zielsetzungen, welche die Gemeinde für die kommende Entwicklung definiert hat. Das Handlungsfeld Neue Ortsmitte besitzt einen rein räumlichen Bezug. Die weiteren Handlungsfelder definieren Fachthemen die den gesamten Hauptort betreffen: Wohnen, Bildung, Mobilität, Freiräume und Gewerbe.

## 5.2 Ziele

Für jedes Handlungsfeld wurden grundlegende Ziele formuliert, die die Entwicklung der Gemeinde Hebertshausen zukünftig lenken sollen. Diese Ziele basieren auf den zahlreichen Anregungen aus den Bürgerbeteiligungen, der umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse sowie der Zusammenarbeit mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat. Im Rahmen der Gemeinratsitzung vom 16.10.2018, wurden die Zielformulierungen dem Gemeinderat vorgestellt und anschließend einstimmig beschlossen. Mit dem Beschluss der Ziele wurden die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt. Die Ziele wurden nach der Gemeinratsitzung in einer Broschüre zusammengestellt und auf der Gemeindehomepage zur Verfügung gestellt. Die Ziele sind in den folgenden Kapiteln je Handlungsfeld dargestellt und im nachfolgendem Kapitel 6 zum Entwicklungskonzept und den Maßnahmen vertieft ausgeführt.

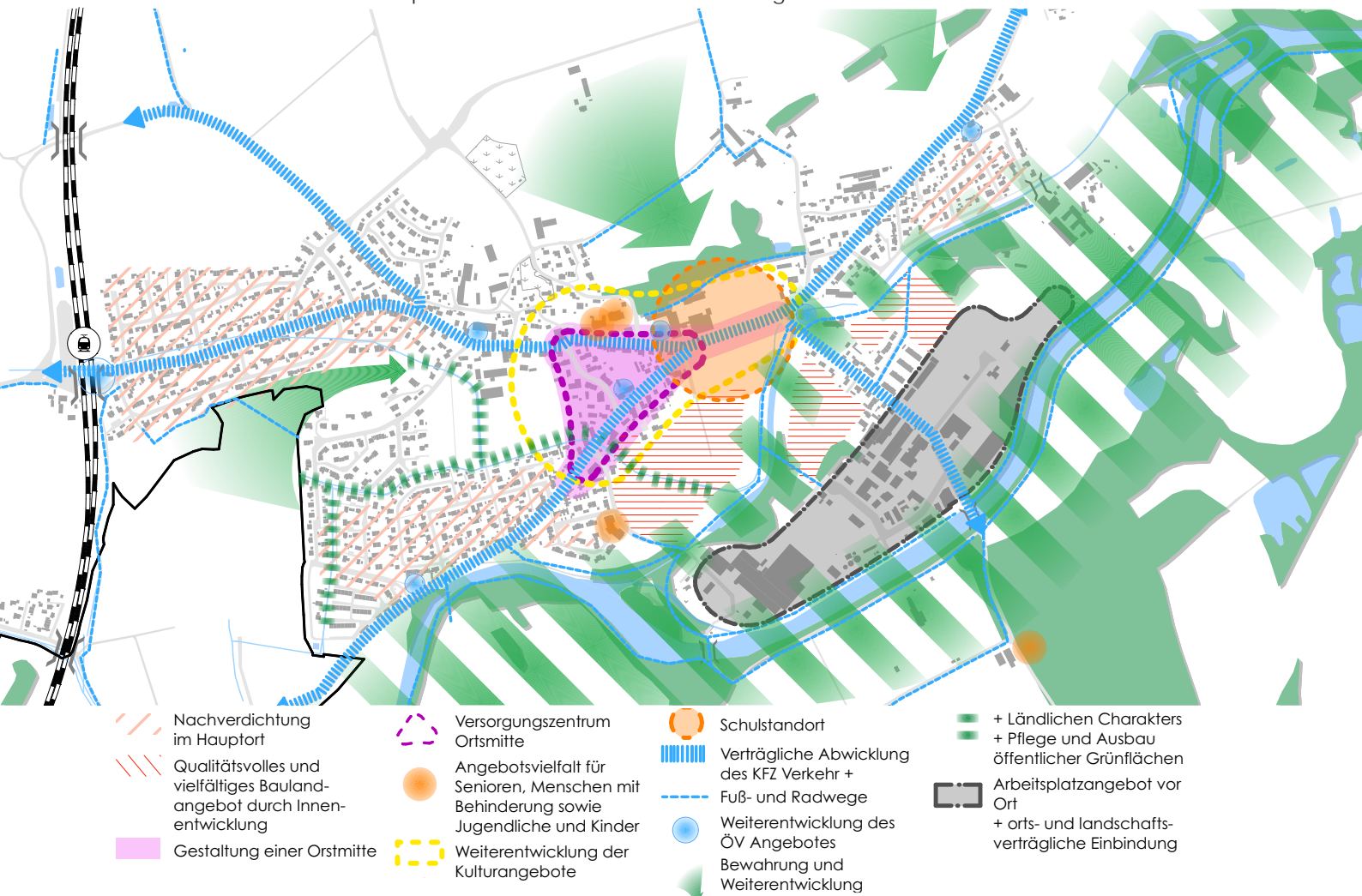


Abb. 37: Ziele der Gemeindeentwicklung; Quelle: Eigene Darstellung

### 5.2.1 Wohnen

- **NACHVERDICHTUNG IM HAUPTORT** – In den bestehenden Wohngebieten wird eine Nachverdichtung durch Aktivierung von untergenutzten Gebäuden und unbebauten Grundstücken angestrebt, die dem ländlichen und historischen Charakter entspricht.
- **QUALITÄTSVOLLES BAULANDANGEBOT DURCH INNENENTWICKLUNG** - Die innerörtlichen Flächenpotenziale sollen bevorzugt genutzt werden, um ein bedarfsgerechtes und attraktives Baulandangebot zu schaffen und gleichzeitig den Ortskern in seiner Funktion als Zentrum von Hebertshausen zu stärken.
- **VIELFÄLTIGER WOHNRAUM** – Unterschiedlichste Wohnraumangebote sollen den verschiedensten Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ein attraktives Angebot bieten.

### 5.2.2 Neue Ortsmitte – Nahversorgung

- **GESTALTUNG EINER ORTSMITTE** – Ziel ist es, die Freisinger Straße, Alte Dorfstraße und Franz-Schneller-Straße zu einer attraktiven Ortsmitte zu entwickeln, die als Treffpunkt für Austausch und Begegnung dient. Eine zeitgemäße Gestaltung zeichnet den öffentlichen Raum aus und stärkt die Identität der Bürger\*innen mit ihrem Ort.
- **VERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE** – Die Ortsmitte soll aufgrund eines attraktiven Angebotes aus Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen ein belebtes Zentrum sein. Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen ergänzen diese Angebote.

### 5.2.3 Soziales und Bildung

- **ANGEBOTSVIELFALT FÜR SENIOREN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNG** – Es wird ein breites Angebot für Senioren sowie für Menschen mit Behinderung entwickelt, sowohl im Hinblick auf praktische Unterstützung im Alltag als auch hinsichtlich Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten.
- **ANGEBOTSVIELFALT FÜR JUGENDLICHE UND KINDER** – Für Jugendliche und Kinder werden attraktive Angebote im öffentlichen Raum angeboten. Ergänzt werden diese durch ein flexibel nutzbares Raumangebot an Aufenthaltsräumen und Veranstaltungsorten.
- **WEITERENTWICKLUNG DER KULTURANGEBOTE** – Das bestehende Bildungs- und Kulturangebot wird in seiner Vielfältigkeit bewahrt und ausgebaut. Hierzu werden geeignete Räumlichkeiten im Ort bereitgestellt. Neue Angebote unterstützen und ergänzen das bestehende Angebot und stehen nicht in Konkurrenz zu bestehenden Strukturen.
- **SCHULSTANDORT** – Das bestehende Bildungsangebot wird ausgebaut und gefestigt. Unterschiedliche Angebote stärken sich gegenseitig sowie die Funktion und Bedeutung als Schul- und Bildungsstandort im Landkreis. Dabei tragen diese Nutzungen auch zur Belebung des Ortes bei.

### 5.2.4 Verkehr und Mobilität

- **VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES KFZ-VERKEHRS** – Eine Umgehungsstraße für Hebertshausen soll eine deutliche Verkehrsentlastung erreichen. Bis dahin wird beim zuständigen Straßenbauamt auf geeignete gestalterische und verkehrssteuernde Maßnahmen auf den Hauptstraßen

hingewirkt, um die hohe Verkehrsbelastung für die Bevölkerung möglichst verträglich zu gestalten. Durch die Konzentration des Verkehrs auf die Haupt- und Sammelstraßen entstehen möglichst verkehrsberuhigte Wohnquartiere.

- **FUSS- UND RADWEGE** – Ein attraktives und schlüssiges Wegenetz sorgt dafür, dass die Bewohner\*innen zunehmend auf das Auto verzichten können. Dies gilt sowohl für innerörtliche Kurzstrecken als auch für die regionale Verflechtung und Naherholung.
- **WEITERENTWICKLUNG DES ÖV ANGEBOTES** – Zur Verminderung des Kfz-Verkehrs soll das vorhandene Angebot und die Attraktivität von öffentlichen Verkehrsmitteln weiterentwickelt und ausgebaut werden. Es gilt die Erreichbarkeit der Ziele des täglichen Bedarfs zu verbessern und eine Verkehrsreduzierung zu erreichen.

#### 5.2.5 Natur- und Freiräume

- **BEWAHRUNG UND WEITERENTWICKLUNG DES NATURRAUMS** - Der Naturraum der Amper sowie das Dachauer Hügelland werden als prägende Landschaftselemente der Gemeinde erhalten und bei Bedarf behutsam ausgebaut. Eine Vernetzung der beiden Naturräume wird angestrebt. Sie bieten den Bewohner\*Innen ein facettenreiches und naturnahes Freizeit- und Naherholungsangebot.
- **PFLEGE UND AUSBAU ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHEN** – Das naturräumliche Angebot wird durch hochwertig gestaltete öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen ergänzt. Diese stellen für die unterschiedlichen Nutzergruppen ein vielfältiges Angebot zur Verfügung.
- **LÄNDLICHER CHARAKTER** – Durch eine hohe Durchgrünung des öffentlichen Raums und hochwertig gestaltete öffentliche Bereiche wird der ländliche Charakter der Gemeinde erhalten. Bestehende ortsbildprägende Elemente werden bewahrt und zeichnen die Gemeinde weiterhin aus.

#### 5.2.6 Gewerbe

- **ARBEITSPLATZANGEBOTE VOR ORT** – Für hochwertige und zukunftsfähige Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen werden in der Gemeinde attraktive Flächen vorgehalten. So können Arbeitsplätze am Ort angeboten und die Attraktivität des Ortes als Wohn- und Arbeitsstandort gesteigert werden.
- **ORTS- UND LANDSCHAFTSVERTRÄGLICHE EINBINDUNG DES GEWERBES** – Die Gewerbegebiete sind unter Ausnutzung vorhandener Landschaftsstrukturen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Neue Gewerbegebiete sind so gelegen und so erschlossen, dass die Belastung für die Anlieger\*innen auf ein Minimum reduziert wird.



Abb. 38: Zielebroschüre; Quelle: Eigene Darstellung

# Entwicklungskonzept und Maßnahmenübersicht

Das Entwicklungskonzept mit dem dazugehörigen Maßnahmenkatalog stellt den Leitfaden für die zukünftige Gemeindeentwicklung für die kommenden 15-20 Jahre dar. Im folgenden Kapitel wird das Konzept mit seinen zugehörigen Maßnahmen konkret erläutert.



Basierend auf den Zielen wurde ein Entwicklungskonzept mit zugehörigen Maßnahmen zur Umsetzung und Realisierung der Ziele und des Konzepts gemeinsam mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat erarbeitet. Auch die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen, sowie die zahlreichen Anregungen per Post wurden im Steuerkreis diskutiert und anschließend in das Entwicklungskonzept bzw. die Maßnahmen eingearbeitet. Die Maßnahmen haben dabei unterschiedliche Detaillierungsgrade je nach vorhandenem Kenntnisstand, ggfls. bereits vorhandenen Vorplanungen oder früheren Untersuchungen.

In Ergänzung zu den Maßnahmen wurde eine Planzeichnung in Form einer Rahmenplanung erstellt, welche die räumliche Darstellung der zukünftigen Gemeindeentwicklung widerspiegelt. Für die Erarbeitung der Rahmenplanung wurden verschiedene Varianten untersucht und mit dem Steuerkreis diskutiert und anschließend auf eine Vorzugsvariante reduziert. Diese Rahmenplanung wurde auch im Wirtshausgespräch mit den Bürger\*innen diskutiert wobei zahlreiche Anregungen eingebracht wurden, die im weiteren Prozess zum Teil in die Weiterentwicklung mit eingeflossen sind. Der Maßnahmenkatalog und die zugehörige Planzeichnung bilden zusammen das Entwicklungskonzept.

Der Aufbau des Maßnahmenkataloges orientiert sich am Grundgerüst der zuvor entwickelten Handlungsfelder und Ziele (vgl. Kapitel 5). Weiterhin beinhaltet er die Inhalte der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. §149 BauGB, um die Finanzierbarkeit der Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet nachzuweisen und damit die zügige Durchführung sicherzustellen. Viele Maßnahmen bedienen mehrere Ziele, häufig auch unterschiedliche Handlungsfelder. Aus diesem Grund erfolgt bei ausgewählten Maßnahmen der Verweis auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung an anderer Stelle. Die Maßnahmen sind jeweils mit einer Priorität, einem Zeithorizont, einer überschlägigen Kostenschätzung, der Kategorie gem. Städtebauförderrichtlinien sowie den ggfls. erforderlichen weiteren Akteuren und Finanzierungsmöglichkeiten hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

**Priorität 1** bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEKs erreichen zu können.

**Priorität 2** erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden.

**Priorität 3** sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht als zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzung des ISEKs betrachtet werden.

Die Zeithorizonte sind mit folgenden Zeitspannen hinterlegt:

**Kurzfristige** Maßnahmen sollten in dem Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen bzw. umgesetzt werden.

**Mittelfristige** Maßnahmen sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahre begonnen bzw. realisiert werden.

**Langfristige** Maßnahmen sind voraussichtlich frühestens in sieben Jahren oder später umsetzbar.

Die Prioritäten und Zeithorizonte der einzelnen Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Steuerkreis als auch mit dem Gemeinderat (Gemeinderatsklausur im März 2019) erarbeitet.

Die überschlägigen Kostenschätzungen sind als grobe Annäherungen zu verstehen, sie basieren u.a. auf Kennwerten des BKI oder sind aus vergleichbaren Projekten ermittelt worden. Da der Zeithorizont des ISEKs jedoch weit gefasst ist, wird die Kostenschätzung von vielfältigen Faktoren mit beeinflusst. So ist z.B. die Baupreisentwicklung in den kommenden Jahren nicht absehbar. Weiterhin wurden keine



Kosten zum Erwerb von ggf. notwendigen Grundstücken in die Kostenschätzung mit aufgenommen. Eine übersichtliche Darstellung aller Maßnahmen, entsprechend den Vorgaben der Städtebauförderung sortiert, finden sich im Folgenden.

Die Kategorien im Sinne der Städtebauförderungsrichtlinien unterteilen sich in folgende Kategorien:

- Vorbereitungsmaßnahmen,
- Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen,
- sonstige Maßnahmen.

Ist die Kommune in ein Bund- und Länderprogramm oder ein bayerisches Städtebauförderprogramm aufgenommen, können in Abstimmung mit der Regierung einzelne Maßnahmen gefördert werden. Zuwendungen der Städtebauförderung umfassen maximal 60% der förderfähigen Kosten jeder Maßnahme, der kommunale Eigenanteil beträgt mindestens 40%. Für die Gesamtmaßnahme (alle Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets über den Gesamtzeitraum der Sanierung) darf die Förderung 50% der Gesamtkosten nicht überschreiten. Zuschüsse aus der Städtebauförderung richten sich nach den geltenden Städtebauförderrichtlinien und sind zu den Einzelmaßnahmen abzustimmen. Dabei werden auch Finanzbeteiligungen oder Kostenübernahmen weiterer öffentlicher Stellen abgeklärt.

In Ergänzung zu den beschriebenen Maßnahmen wurde eine Planzeichnung erstellt, welche die räumliche Darstellung der zukünftigen Gemeindeentwicklung widerspiegelt. Der Maßnahmenkatalog und die zugehörige Planzeichnung bilden zusammen das sogenannte Entwicklungskonzept. Im nachfolgenden Kapitel ist das Entwicklungskonzept dargestellt.

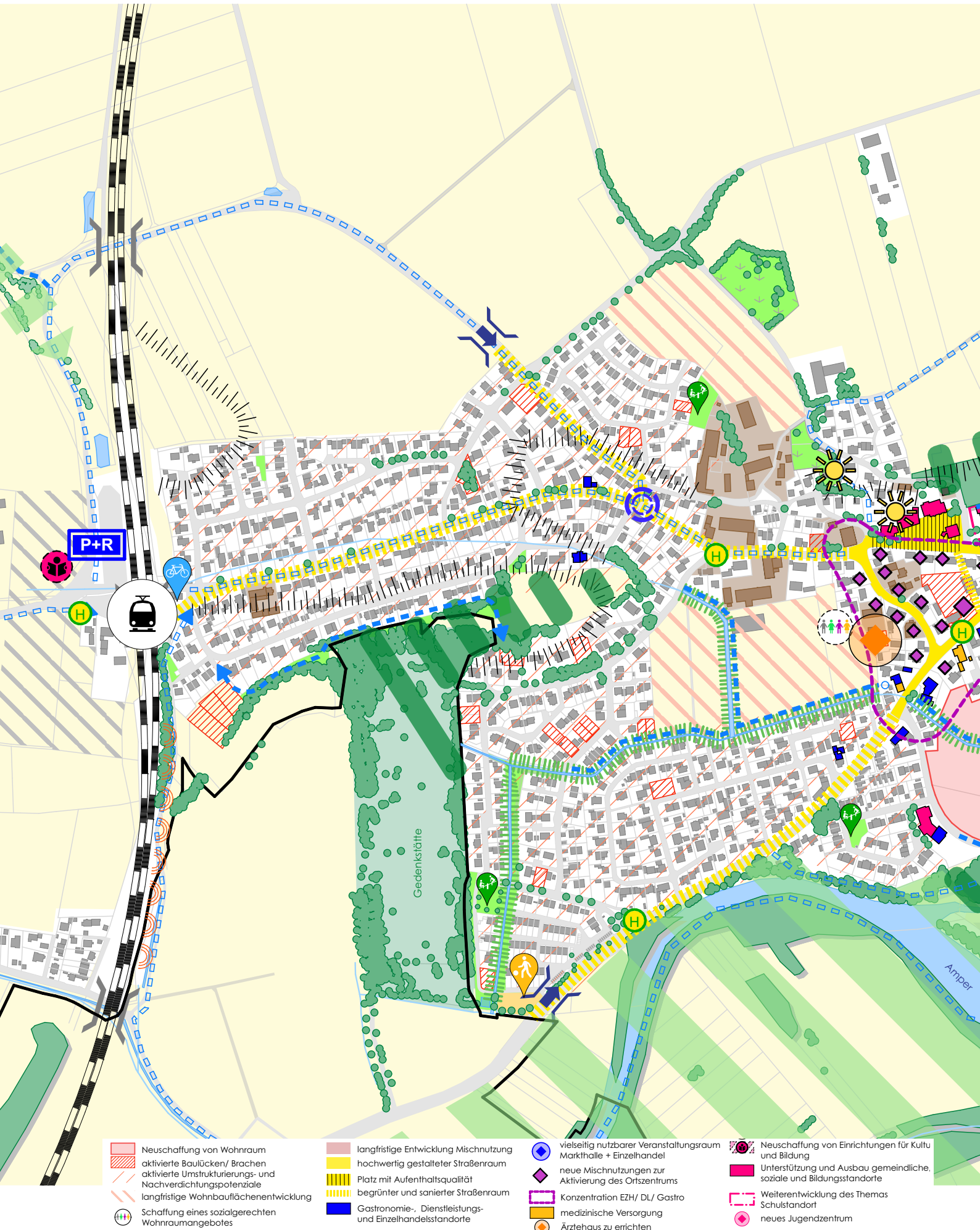


Abb. 39: Entwicklungskonzept: Quelle: Eigene Darstellung



- |  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Ringschluss Torstraße - Krautgartenstraße</li> <li> Fuß- und Radwegenetz (inkl. Lückenschlüsse)</li> <li> verkehrsberuhigender Ortszugang</li> <li> neugeordneter Knotenpunkt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> geöffnete Brücke</li> <li> langfristig errichtete Umgehungsstraße</li> <li> erweiterte P+R Anlage</li> <li> erweiterte Fahrradstellplätze</li> <li> ausgebauter Haltepunkt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> naturnah gestalteter Graben</li> <li> bewahrte bzw. ausgebaute Sportfläche</li> <li> prägender Baumbestand</li> <li> Spiel- und Aktivflächen</li> <li> ländliche Struktur</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> ortsbildprägendes Element</li> <li> Etablierung von hochwertigem Gewerbe</li> <li> langfristige Gewerbeentwicklung</li> <li> Naturraum mit hoher Qualität</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Aufwertung und Weiterentwicklung u.a. des Mühlbaches, Schlossparks sowie des Lehrwaldes</li> <li> Topografie</li> <li> Errichtung einer Lärmschutzwand</li> </ul> |
|--|---|--|--|---|

## 6.1 Wohnen

Schwerpunkthema des ISEKs für Hebertshausen bildet das Thema Wohnen. Wie in der Bestandsaufnahme dargestellt, steht die Gemeinde im Konflikt, dem steigenden Wohnraumdruck nachkommen zu wollen und gleichzeitig eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen.

### Nachverdichtung

Zum Erreichen des Ziels im Ort verstärkt nachzuverdichten und bereits bestehenden Wohnraum zu aktivieren, soll eine Koordinierungsstelle „Innentwicklung“ in der Gemeinde eingerichtet werden. Die Koordinierungsstelle soll sich den umfassenden Aufgaben der Innenentwicklung annehmen. Aufgaben sind u.a die Vernetzung von Akteuren, die Realisierung von Einzelprojekten (z.B. Wohnungstauschbörse) sowie die Funktion als Beratungsstelle. Es ist absehbar, dass die angestrebte Innenentwicklung ein zeit- und arbeitsintensiver Prozess werden wird, der nur schrittweise Erfolge vorweisen wird. Der Einsatz dieser Koordinierungsstelle ist dennoch notwendig, da das umfassende Aufgabenfeld nicht mit der für den Erfolg erforderlichen Intensität durch die derzeitige Besetzung des gemeindlichen Bauamtes erfolgen kann.

### Qualitätsvolles Baulandangebot durch Innenentwicklung

Ein weiteres Ziel der Gemeinde ist es, ein qualitativ hochwertiges Baulandangebot durch die Entwicklung von Innenentwicklungsflächen zur Verfügung zu stellen. Um die städtebauliche Qualität solcher nachhaltiger Wohngebiete zu gewährleisten, soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil für die Holzschleiferei durchgeführt werden. Dessen Ergebnisse sollen in einem Gestaltungsleitfaden zusammengefasst werden, um bei der Realisierung durch Private und Investoren die angestrebte Qualität des Wettbewerbes zu erhalten. Ein wesentlicher Baustein des Wettbewerbes ist auch die Aktivierung der ehemaligen Holzschleiferei. Um die Grundlage für den Wettbewerb zu erarbeiten, muss eine Machbarkeitsstudie zur Holzschleiferei erfolgen. Diese soll ein Nutzungskonzept erarbeiten und die Wirtschaftlichkeit eines Erhalts unter Berücksichtigung der vorhandenen Altlasten und maroden Bausubstanz gegenüberstellen.

Die Gemeinde möchte weiterhin das Baulandangebot für die einheimische Bevölkerung ausbauen. Durch die Erweiterung des Wohn- und Baulandangebotes im Einheimischenmodell soll gewährleistet werden, dass die Gemeindebewohner\*innen im Ort auch zukünftig weiter leben können und nicht aufgrund des Wohnraumdrucks den Ort verlassen müssen.

### Vielfältiger Wohnraum

In der Gemeinde soll ein vielfältiges Wohnraumangebot geschaffen werden. Unterschiedliche Alters-, Einkommens- und Bevölkerungsgruppen sollen sich weiterhin im Ort wohlfühlen und sich mit der Ortsgemeinschaft identifizieren können. Um die besonderen Bedürfnisse der unterschiedlichen sozialen Gruppen gerecht zu werden, sollen die Vorgaben für eine sozialgerechte Bodennutzung weiterentwickelt werden. Bisher getroffene Vereinbarungen über städtebauliche Verträge gilt es dahingehend weiterzuentwickeln, dass sie für neue Vorhaben vergleichbar und transparent sind.

Handlungsfeld: <b>WOHNEN</b>		Priorität	Zeithorizont	Förderkategorie Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
<b>W.1</b>	<b>NACHVERDICHTUNG IM HAUPTORT</b> – In den bestehenden Wohngebieten wird eine Nachverdichtung durch Aktivierung von untergenutzten Gebäuden und unbebauten Grundstücken angestrebt, die dem ländlichen und historischen Charakter entspricht.				
W.1.1	<p>Einsatz einer <b>Koordinierungsstelle Innenentwicklung</b> (Innenentwicklungsmanagement) durch die Kommune zur Steuerung und Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung von <b>Informationsveranstaltungen zur Verstärkung des Themas Innenentwicklung</b> sowie Sensibilisierung der Bürger*innen für einen nachhaltigen Flächenverbrauch</li> <li>• <b>Koordinierung und Betreuung von Projekten</b> der Innenentwicklung (z.B. W.1.3)</li> <li>• <b>Beratung und Betreuung privater Eigentümer*innen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung bestehender Wohnungen (z.B. Vermietermodelle,</li> </ul> </li> </ul>	<b>1</b>	kurzfristig	H ca. 20.000€ / Jahr	ggf. StBauf - wenn externer Planer ansonsten Handlungsempfehlung für die Kommune
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Unterstützung und <b>Vernetzung möglicher Partner</b> (Vernetzung von Akteuren der Immobilien- und Sozialwirtschaft)</li> <li>○ <b>Beratung</b> bei Finanzierungs- und <b>Fördermöglichkeiten</b></li> <li>• <b>Beratung von Bauherren, Planern und Investoren</b> hinsichtlich einer Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten vgl. W.3.3</li> </ul>				
W.1.2	<p>Ermöglichung einer <b>behutsamen und ortsbildverträglichen Nachverdichtung</b>, insbesondere unter Berücksichtigung der Errichtung von maßstabsgerechten Geschosswohnungsbau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung der Lage im Ort sowie der Topografie</li> <li>• Berücksichtigung der Maßstäblichkeit/Geschossigkeit</li> <li>• Verhinderung von „Isolierung“ durch Berücksichtigung der Gebäudetypologie</li> <li>• Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs</li> </ul>	<b>1</b>	kurz- bis langfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
W.1.3	<p>Etablierung einer „<b>kommunalen Wohnungstauschbörse</b>“ zur <b>Vermittlung von u.a. langfristigen Mietverhältnissen</b> in Verbindung mit W.1.1. und W.3.3 mit Fokus auf die Zielgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Familien</li> <li>• Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen (u.a. Senioren, Menschen mit Behinderung, ...)</li> <li>• Jüngere z.B. Auszubildende und Studierende</li> </ul>	<b>1</b>	kurzfristig	S ca. 40.000€	ggf. Anschubfinanzierung 60% StBauf. 40% Kommune
W.1.4	Aktive Pflege des <b>Baulücken- und Baulandkatasters</b> .	<b>2</b>	kurz- bis langfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune

<b>W.2</b>	<b>QUALITÄTSVOLLES BAULANDANGEBOT DURCH INNENENTWICKLUNG</b> - Die innerörtlichen Flächenpotenziale sollen bevorzugt genutzt werden, um ein bedarfsgerechtes und attraktives Baulandangebot zu schaffen und gleichzeitig den Ortskern in seiner Funktion als Zentrum von Hebertshausen zu stärken.				
W.2.1	Durchführung eines <b>städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbes</b> für die innerörtlichen Entwicklungsflächen südlich der Münchner Straße und Freisinger Straße, zur Entwicklung von vielfältigen, nachhaltigen und qualitativollen <b>Wohngebieten</b> mit unterschiedlichem Wohnraumangebot, der <b>Aktivierung des Mühlbachs</b> als auch der <b>Ansiedlung von Gewerbe</b> . Berücksichtigung der im ISEK erarbeiteten Eckpunkte sowie des Umgriffs. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Realisierungsteil für das Areal der ehemaligen Holzschleiferei</b> unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der alten Holzschleiferei vgl. W.2.5</li> <li>• <b>Ideenteil für die verbleibenden unbebauten Flächen</b> und die <b>ehemalige Kartonagenfabrik</b> als Grundlage für die nachfolgende, schrittweise Entwicklung in Teilabschnitten entsprechend des Wachstumsbedarfs</li> </ul>	<b>2</b>	kurzfristig	V ca. 300.000€ je Wettbewerb	Planungszuschüsse des Landes  (ggf. Komm-WFP (kommunales Wohnraumförderungsprogramm))
W.2.2	Erarbeitung eines <b>Gestaltungsleitfadens für neue Wohngebiete</b> zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses.	<b>3</b>	kurzfristig	V ca. 30.000€	Komm-WFP
W.2.3	Erweiterung und <b>Ausbau des Wohn- und Baulandangebotes im Einheimischenmodell</b> sowohl für EFH/ RH und DH als auch Eigentumswohnungen.	<b>1</b>	kurz- bis lang-fristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
W.2.4	<b>Erarbeitung von Bebauungsplänen für Innenentwicklungsflächen</b> unter Berücksichtigung einer verträglichen städtebaulichen Dichte, zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sowie zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse vgl. W.2.1.	<b>3</b>	kurz- bis lang-fristig	V gem. HOAI	Kommune
W.2.5	<b>Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der alten Holzschleiferei</b> unter Prüfung und Berücksichtigung möglicher Nutzungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen im Alter wie z.B. betreutes Wohnen</li> <li>• Kultur- und Bildungsangebote (vgl. S.3.6)</li> <li>• Dienstleistung und Bürostandort - Mischnutzungen</li> </ul>	<b>1</b>	kurzfristig	V ca. 50.000€	60% StBauF 40% Kommune
<b>W.3</b>	<b>VIELFÄLTIGER WOHNRAUM</b> – Unterschiedlichste Wohnraumangebote sollen den verschiedensten Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ein attraktives Angebot bieten.				
W.3.1	Durchführung von <b>Informationsveranstaltungen</b> über innovative Ansätze des <b>selbstbestimmten Wohnens</b> . (vgl. W.1.1)	siehe W.1.1	siehe W.1.1	siehe W.1.1 siehe W.1.1	siehe W.1.1
W.3.2	Etablierung von alternativen <b>Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen in zentralen Lagen</b> (vgl. W.2.1, W.2.5, S.1.3): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambulant betreute Wohngemeinschaften</li> <li>• Seniorenhausgemeinschaften</li> <li>• Barrierefreie Wohnungen</li> <li>• Generationsübergreifendes Wohnen</li> </ul>	<b>1</b>	kurz- bis mittel-fristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune (ggf. KU) Komm-WFP
W.3.3	<b>Beratung von Bauherrn, Planern und Investoren</b> hinsichtlich einer Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten durch die Koordinationsstelle Innenentwicklung vgl. W.1.1.	siehe W.1.1	siehe W.1.1	siehe W.1.1 siehe W.1.1	siehe W.1.1
W.3.4	<b>Weiterentwicklung von vorhandenen Vorgaben im Rahmen von Neubauprojekten zur Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung</b> . <ul style="list-style-type: none"> <li>• u.a. Festlegung eines prozentualen Anteils an sozialgerechten Wohnraumangebot</li> <li>• Sicherung der Vorgaben durch städtebauliche Verträge</li> <li>• Besondere Berücksichtigung jüngerer und älterer Altersklassen sowie schwächerer Einkommensgruppen</li> </ul>	<b>1</b>	mittel-fristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
W.3.5	<b>Sicherung von geeigneten Grundstücken/ Immobilien</b> in geeigneter Lage durch die Kommune durch die Inanspruchnahme des <b>Vorkaufsrechts</b> sowie die <b>Erstellung von Vorkaufsrechtsatzungen</b> .	<b>1</b>	kurz- bis lang-fristig	H gem. HOAI zzgl. Grundstückserwerb	Handlungsempfehlung für die Kommune

## 6.2 Neue Ortsmitte – Nahversorgung

Es wurde im Rahmen des ISEK Prozesses deutlich, dass keine eindeutige Ortsmitte mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität und einem entsprechendem Nutzungsangebot vorhanden ist. Um diesen Missstand zu beheben, soll ein Gestaltungskonzept für die Ortsmitte erarbeitet werden. Vor einigen Jahren wurden bereits erste Idee gemeinsam mit den Bürger\*innen erarbeitet. Auch die Kirche besitzt bereits Ideen, wie eine Umgestaltung der Ortsmitte erfolgen kann. Diese Planungen gilt es in ein gesamtheitliches Gestaltungskonzept zusammenzuführen.

Weiterhin wird die Qualität der Ortsmitte an der Freisinger Straße und Münchner Straße durch die starke Verkehrsbelastung gemindert. Da es bis zum angestrebten Bau einer Umgehungsstraße jedoch noch dauern wird, soll die derzeitige Situation im Ort übergangsweise so weit wie möglich verbessert werden. Hierzu ist der ständige Dialog mit dem Bauasträger der Staatsstraße notwendig. Es gilt gemeinsam Maßnahmen zu entwickeln, wie eine Verbesserung der Situation in der Ortsmitte erfolgen kann und dennoch der Aufgabe als Staatsstraße nachgekommen wird. Sollte der Bau einer Umgehungsstraße erfolgen, muss das sich daraus ergebende Potenzial für die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt genutzt werden. Dann gilt es u.a. die Aufwertung des öffentlichen Raums voranzutreiben und Maßnahmen zur ortsverträglichen sowie fuß- und radverkehrsfreundlichen Abwicklung des noch verbleibenden KFZ-Verkehrs zu entwickeln. Eines der schwierigsten Ziele wird die Stärkung der Nahversorgung im Ort sein. Um der Konkurrenz zu Dachau und Ampermoching standhalten zu können, soll ein Einzelhandels- und Gewerbe coaching eingesetzt werden. Mit dessen Unterstützung können, in Verbindung mit einem Verfügungsfond, Maßnahmen zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes und zur Unterstützung des lokalen Einzelhandels bzw. der Gastronomie durchgeführt werden. Ein wichtiger Aspekt dabei wird auch die Errichtung einer regionalen Markthalle oder eines vergleichbaren Angebotes in der Ortsmitte sein. Daneben soll das medizinische Angebot durch eine intensive Standortpolitik verbessert werden. Besonders die Ansiedlung von weiteren Ärzten als auch einer Apotheke sind zentrale Schlüsselmaßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte.

Gestaltung einer Ortsmitte

Versorgungszentrum Ortsmitte

Handlungsfeld: <b>Neue Ortsmitte – Nahversorgung</b>		Priorität	Zeithorizont	Förderkategorie	Finanzierung / Akteure
				Kostenschätzung	
Z.O.1	<b>GESTALTUNG EINER ORTSMITTE</b> – Ziel ist es, die Freisinger Straße, Alte Dorfstraße und Franz-Schneller-Straße zu einer attraktiven Ortsmitte zu entwickeln, die als Treffpunkt für Austausch und Begegnung dient. Eine zeitgemäße Gestaltung zeichnet den öffentlichen Raum aus und stärkt die Identität der Bürger*innen mit Ihrem Ort.				
O.1.1	<p>Erarbeitung eines <b>gesamtheitlichen Gestaltungskonzepts für die zukünftige Ortsmitte</b> unter Berücksichtigung bereits vorhandener Planungen und Gestaltungsideen wie z.B. die Neuordnung des Kirchenareals sowie der Beteiligung der Eigentümer*innen, Anlieger*innen und Bürger*innen der Gemeinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klarstellung und räumliche Darstellung der Ortsmitte</li> <li>• hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums zur klaren Identifikation der Ortsmitte</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität u.a. durch Möblierung mit Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung</li> <li>• begleitende Verkehrsplanung zur Berücksichtigung der Themen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ruhender Verkehr im öffentlichen Raum (vgl. V.1.8)</li> <li>○ Klare Strukturierung des Straßenraums (u.a. Alte Dorfstraße, Franz-Schneller-Str.)</li> <li>○ Prüfung von notwendigen Querungshilfen (u.a. V.2.7)</li> </ul> </li> </ul>	<b>1</b>	kurzfristig	V ca. 50.000€ vgl. V.1.8	ggf. 60% StBauf. 40% Kommune

O.1.2	Bauliche <b>Umsetzung</b> der Inhalte des <b>Gestaltungskonzeptes</b> (vgl. O.1.1).	2	mittel- fristig	O ca. 1.7 Mio. €	ggf. 60% StBauf. 40% Kommune
O.1.3	Kontaktaufnahme und <b>Dialog mit den Baulasträgern der Münchner und Freisinger Straße</b> zur Erörterung potenzieller Gestaltungsmöglichkeiten.	2	kurzfristig	H -	Handlungs- empfehlung für die Kommune
O.1.4.	Sanierung und gestalterische <b>Aufwertung der Münchner und Freisinger Straße zur Schaffung von Aufenthaltsqualität</b> (Übergangsmaßnahme bis zur Umsetzung einer Umgehungsstraße vgl. V.1.1): <ul style="list-style-type: none"><li>• Straßenbegleitende Begrünung,</li><li>• Querungsmöglichkeiten,</li><li>• Beleuchtung,</li><li>• Aufenthaltsmöglichkeiten</li></ul>	2	lang- fristig	O projekt- spezifisch	GVFG  ggf. 60% StBauf. 40% Kommune
<b>Z.O.2</b>	<b>VERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE</b> – Die Ortsmitte soll aufgrund eines attraktiven Angebotes aus Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen ein belebtes Zentrum sein. Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen ergänzen diese Angebote.				
O.2.1	Einsatz eines <b>Einzelhandels- und Gewerbecoachings</b> zur Koordination und Beratung Gewerbetreibender – Unterstützung durch die Gemeinde durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten und einer strategischen Zusammenarbeit: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gespräche mit Eigentümer*innen</li><li>• gezielte Ansprache von Investoren,</li><li>• Koordinierung von Standorten zur Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen am Ortsrand</li></ul>	1	kurz- bis lang- fristig	S Schätzung aufgrund von Vergleichs- projekten	Mitglied eines Gewerbe- vereins siehe G.1.3
O.2.2	Einrichtung eines Verfügungsfonds / <b>Projektfonds</b> durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Einzelhandel und dem Gewerbe; Betreuung durch die Gemeinde z.B. zur Aktualisierung der Standortbroschüre in Verbindung mit O.2.1.	1	kurzfristig	S ca. 15.000€ / Jahr	50% private Akteure, 50% Kommune (davon 60% gefördert durch StBauf)
O.2.3	Aktive <b>Standortpolitik zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie</b> (z.B. Genossenschaftliche Modelle).	vgl. M.O.2. 1	vgl. M.O.2.1	H vgl. M.O.2.1	vgl. M.O.2.1 + Kommune
O.2.4	<b>Konzentration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen</b> in der Münchner Straße, Freisinger Straße, Alten Dorfstraße und Franz- Schneller-Straße zur Sicherung der Nahversorgung und Steigerung der Standortattraktivität.	1	kurz- bis lang- fristig	H -	Handlungs- empfehlung für die Kommune
O.2.5	<b>Errichtung einer regionalen Markthalle/Bauernmarkt/ Nahversorgungsangebotes</b> mit multifunktionalen Raumnutzungsmöglichkeiten für u.a.: <ul style="list-style-type: none"><li>• Markttag,</li><li>• Veranstaltungen,</li><li>• Ausstellungen,</li><li>• Vereine</li></ul> unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit und zentralen Lage der Ortsmitte sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.	1	kurzfristig	B Schätzung	ggf. 60% StBauf 40% Kom- mune + Vereine (ggf. siehe S.3.5)
O.2.6	Verfolgung einer <b>aktiven Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachärzten</b> sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erarbeitung eines Standortflyers,</li><li>• Etablierung einer Apotheke,</li><li>• Errichtung/Umbau zu barrierefreien Arztpraxen</li></ul>	1	kurz- bis lang- fristig	H -	Handlungs- empfehlung für die Kom- mune  ggf. 60% StBauf. 40% Kom- mune
O.2.7	<b>Erweiterung des medizinischen Angebotes</b> um z.B. Praxisräume für Physio- oder Ergotherapie ggf. auch in Kombination mit medizinischen Sportangeboten wie z.B. medizinisches Fitnessstudio oder ähnliches.	3	kurz- bis lang- fristig	H k.A.	Handlungs- empfehlung für die Kom- mune



## 6.3 Soziales und Bildung

Die Angebotsvielfalt an praktischer Unterstützung im Alltag, Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten für ältere Menschen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen im Ort erfolgt bereits teilweise durch die Nachbarschaftshilfe. Dieses Angebot gilt es weiterhin zu unterstützen und auszubauen. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist es, Räumlichkeiten für ein solches Nutzungsangebot zur Verfügung zu stellen. Dabei soll das bestehende Potenzial genutzt werden, z.B. in bestehenden Gastronomien oder anderen Einrichtungen. Die sich daraus ergebenden Synergieeffekte sollen beide Seiten gegenseitig stärken und ein kostengünstiges Angebot ermöglichen. Um das Angebot zu erweitern und nicht am Bedarf vorbeizuplanen, sollen Bedarfsabfragen gestartet werden.

Die Gemeinde unterstützt bereits die Jugendarbeit durch einen Neubau des JUZ sowie jährliche finanzielle Zuschüsse. Auch zukünftig soll diese Unterstützung erfolgen, um weiterhin ein Angebot für junge Menschen bieten zu können. Daneben sollen Freizeit- und Ferienangebote verstärkt angeboten oder Kommunikationsräume wie z.B. Picknickflächen errichtet werden. Das bestehende Angebot zur Betreuung von kleinen Kindern ist bereits sehr gut. Dieses soll zukünftig verstärkt bekanntgemacht und unterstützt werden.

Einen zentralen Aspekt stellt das Kulturangebot in der Gemeinde dar. Durch jährliche finanzielle Zuschüsse für die Vereine erfolgt bereits eine intensive Unterstützung durch die Gemeinde. Zukünftig sollen noch mehr die Bürger\*innen dazu aufgefordert werden, sich aktiv zu beteiligen und so das Angebot zu erweitern. Neben der Initiative durch die Bürger\*innen möchte die Gemeinde einen multifunktionalen Raum sowie Räumlichkeiten ggfs. in der alten Holzschleiferei für kulturelle Angebote zur Verfügung stellen. Auch die Erweiterung des Bildungsangebotes für Erwachsene soll im Zuge dessen erfolgen.

Um das Angebot in der Gemeinde aktiver bekanntzugeben und den Bürger\*innen eine bequeme Informationsquelle zur Verfügung zu stellen soll eine Gemeinde-App entwickelt werden.

Die Gemeinde ist derzeit Standort für mehrere Schulen. Im Laufe des ISEKs hat sich herausgestellt, dass die Gemeinde aufgrund ihrer Lage und Ausstattung durchaus Potenzial zur Erweiterung des Angebotes hat und diverse Einrichtungen auch interessiert wären. Der Gemeinderat möchte sich dieser Thematik annehmen und gemeinsam eine Vision/Positionierung zum Thema Schulstandort entwickeln. Aufgrund der umfangreichen Einflussfaktoren muss eine solche Positionierung außerhalb des ISEKs erfolgen. Hierbei sind auch die entsprechenden Fachbehörden und Träger mit einzubeziehen. Unabhängig von der möglichen Positionierung zum Thema Ausbau des Schulstandortes soll die Stärkung der gemeindlichen Grund- und Mittelschule weiterhin erfolgen.

**Angebotsvielfalt für Senioren und Menschen mit Behinderung**

**Angebotsvielfalt für Jugendliche und Kinder**

**Weiterentwicklung der Kulturangebote**

**Schulstandort**

Handlungsfeld: <b>Soziales und Bildung</b>		Priorität	Zeithorizont	Förderkategorie Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.S.1	<b>ANGEBOTSVIELFALT FÜR SENIOREN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNG</b> – Es wird ein breites Angebot für Senioren sowie für Menschen mit Behinderung entwickelt, sowohl im Hinblick auf praktische Unterstützung im Alltag als auch hinsichtlich Unterhaltungs- und Begegnungsmöglichkeiten.				
S.1.1	<b>Unterstützung und Ausbau der Nachbarschaftshilfe</b> – Ausbau und Förderung von u.a. Assistenzleistungen (z.B. <i>Senioren-genossen-schaft</i> *) z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung bei Bekanntmachung (z.B. öffentliche Tarifliste, Beiträge im Gemeindeblatt)</li> <li>• Kooperation mit weiteren Trägern, Vereinen</li> </ul>	2	mittelfristig	H Vereinsförderung	Handlungsempfehlung Kommune + Träger + Bürger

S.1.2	Kombination neuer Einrichtungen für <b>Bildung und Begegnung</b> wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausaufgabenbetreuung,</li> <li>• Repair – Café,</li> <li>• Geschichtenwerkstatt,</li> <li>• Tanzabende,</li> <li>• Generationen Café,</li> <li>• Spielecafé</li> </ul> in bestehenden Räumlichkeiten von Gastronomie, Vereinen oder Trägern.	2	mittel- fristig	S/B projekt- und kon- zeptabhän- gig	ggf. 60% Stbaufö., 40% Kom- mune + Handlungs- empfehlung Kommune + Vereine
S.1.3	Durchführung einer <b>Bedarfsabfrage für Inklusionsangebote</b> in Ko- operation mit diversen Trägern, auch im Hinblick auf Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen (vgl. W.3.2).	3	kurzfristig	H projekt- und kon- zept- abhängig	Handlungs- empfehlung Kommune + Vereine/ Träger
<b>Z.S.2</b>	<b>ANGEBOTSVIELFALT FÜR JUGENDLICHE UND KINDER</b> – Für Jugendliche und Kinder werden attraktive Ange- bote im öffentlichen Raum angeboten. Ergänzt werden diese durch ein flexibel nutzbares Raumangebot an Aufenthaltsräumen und Veranstaltungsorten.				
S.2.1	Ausbau und <b>Unterstützung des Jugendzentrums (JUZ)</b> u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Öffnungszeiten</li> <li>• Unterstützungen bei Veranstaltungen</li> </ul>	2	kurz- bis lang- fristig	H ca. 50.000€ pro Jahr (laufender Betrieb)	Handlungs- empfehlung für die Kommune
S.2.2	Erweiterung der <b>Büchereiöffnungszeiten</b> .	3	kurzfristig	H -	Handlungs- empfehlung für die Kommune
S.2.3	Errichtung und Ausbau von öffentlichen <b>Grün- und Freiflächen</b> zur Naherholung <b>mit Integration von Grill- oder Picknickplätzen</b> .	3	kurzfristig	O ca. 10.000€ pro Fläche	60% StBauF., 40% Kommune
S.2.4	<b>Angebotsausbau von Freizeit- und Ferienangeboten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterstützung von Vereinen und Trägern</li> <li>• Unterstützung bei Bekanntmachungen</li> <li>• Etablierung eines gemeinsamen Veranstaltungskalenders</li> <li>• Ausbau der Bekanntmachungsmöglichkeiten z.B. Infotafeln</li> </ul>	3	kurz- bis lang- fristig	H -	Handlungs- empfehlung für die Kom- mune + Vereine/ Träger + Bürger
S.2.6.	Verstärkte Bekanntmachung von <b>flexiblen Kinderbetreuungsan- geboten sowie Unterstützung alternativer Angebote</b> wie z.B.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tagesmütter</li> <li>• Nachbarschaftshilfen</li> <li>• Vereinsangebote</li> </ul> Sowie <b>Abstimmung der Träger</b> untereinander bezüglich Öffnungs- zeiten und Ferienbetreuungsangeboten.	2	kurzfristig	H -	Handlungs- empfehlung für die Kom- mune + Vereine/ Träger + Bürger
<b>Z.S.3</b>	<b>WEITERENTWICKLUNG DER KULTURANGEBOTE</b> – Das bestehende Bildungs- und Kulturangebot wird in seiner Vielfältigkeit bewahrt und ausgebaut. Hierzu werden geeignete Räumlichkeiten im Ort bereitgestellt. Neue Angebote unterstützen und ergänzen das bestehende Angebot und stehen nicht in Konkurrenz zu beste- henden Strukturen.				
S.3.1	Förderung und <b>Unterstützung von Vereinen und Veranstaltungen</b> durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereitstellung von Räumlichkeiten</li> <li>• Ausbau der Homepagearbeit</li> <li>• Ausbau des Angebots an Freiluftveranstaltungen, kultu- rellen Events, Gastauftritten</li> <li>• Etablierung eines regionaltypischen Festes</li> <li>• Zugang zur Gemeinde-App (vgl. S.2.6)</li> </ul>	1	kurz- bis lang- fristig	H Vereins- förderungs- satzung ca. 40.000€ pro Jahr	Handlungs- empfehlung für die Kommune + Vereine + StBauF bei der Bereitstel- lung von Räumlichkei- ten im Bestand
S.3.2	Errichtung eines <b>multifunktionalen Raumes</b> für vereinsgebundene und vereinsungebundene Veranstaltungen vgl. O.2.1 und S.3.1	siehe O.2.1	siehe O.2.1	siehe O.2.1 siehe O.2.1	siehe O.2.1

S.3.3	Etablierung bzw. Förderung von <b>Bildungsangeboten für Erwachsene</b> u.a. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung eines Kursangebotes durch z.B. die VHS</li> <li>• Etablierung von Themenabenden</li> <li>• Etablierung von alternativen Bildungsangeboten (z.B. Lesepaten, Sprachtandem)</li> <li>• Attraktivitätssteigerung der Angebote durch Verbesserung des Marketings</li> </ul>	3	mittel- fristig	H projekt- und konzept- spezifisch	Handlungsempfehlung für die Kommune + Vereine + Bürger
S.3.4	Etablierung neuer <b>Veranstaltungen mit dem Fokus auf Kennlernangebote für Zugezogene</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Willkommensbroschüre</li> <li>• Ortsführungen</li> <li>• Neubürgerempfang</li> </ul> Etablierung eines regionalen Festes (siehe u.a. S.3.1)	3	kurz- bis lang- fristig	H projekt- und konzept- spezifisch	Handlungsempfehlung für die Kommune + Bürger + Vereine
S.3.5	Etablierung von <b>kulturellen Angeboten am Abend</b> z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.	3	mittel- fristig	H projekt- und konzept- spezifisch	Handlungsempfehlung für die Kommune + Vereine + Bürger
S.3.6	Ausbau und Bereitstellung von <b>Räumlichkeiten für Kultur und Bildungsangebote in der alten Holzschleiferei</b> .	siehe W.2.5	siehe W.2.5	siehe W.2.5 siehe W.2.5	siehe W.2.5
S.3.7	<b>Etablierung von weiteren Gemeinschafts- und Vereinsräumen</b> .	3	mittel- bis lang- fristig	B siehe O.2.4 und S.1.2	siehe O.2.4 und S.1.2
S.3.8	<b>Aufbau und Bewerbung einer Gemeinde-App</b> unter Einbezug des bestehenden kommunalen Meldeportals zur Bekanntmachung und Information über: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veranstaltungen</li> <li>• Gemeinderatsitzungen</li> <li>• Beteiligungsmöglichkeiten</li> <li>• Vereinsarbeit</li> </ul>	2	kurzfristig	H ca. 50.000€	Handlungsempfehlung für die Kommune + Vereine/ Träger + Bürger
<b>Z.S.4</b>	<b>SCHULSTANDORT</b> – Das bestehende Bildungsangebot wird ausgebaut und gefestigt. Unterschiedliche Angebote stärken sich gegenseitig sowie die Funktion und Bedeutung als Schul- und Bildungsstandort im Landkreis. Dabei tragen diese Nutzungen auch zur Belebung des Ortes bei.				
S.4.1	Ausbau und <b>Unterstützung der Grund- und Mittelschule</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau des M10 - Zuges</li> <li>• Ausbau der Räumlichkeiten u.a. im Zuge eines weiteren Bevölkerungswachstums (Wohngebietesneuausweisungen)</li> </ul>	2	kurz- bis lang- fristig	H projekt- spezifisch	Kommune + Land
S.4.2	<b>Weiterentwicklung des Themas „Schulstandort- Hebertshausen“</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung des Potenzials für weiterführende Schulen</li> <li>• Prüfung möglicher Standort</li> <li>• Prüfung des Verkehrsaufkommens</li> <li>• Darstellung der Konsequenzen</li> <li>• Positionierung einer zukünftigen Entwicklung</li> <li>• Zukünftige Entwicklung der Greta Fischer Schule</li> <li>• Zukünftige Entwicklung der Elisabeth-Bamberger Schule</li> </ul>	1	kurzfristig	H	Handlungsempfehlung für die Kommune

## 6.4 Verkehr

### Verträgliche Abwicklung des KFZ Verkehrs

Zur Entlastung der Ortsmitte ist ein weiteres prioritäres Ziel der Gemeinde eine Umgehungsstraße für den Hauptort zu erreichen. Anschließend daran soll die Aufwertung und Gestaltung der Münchner- und Freisinger Straße erfolgen. Aufgrund der Langwierigkeit dieses Prozesses müssen bereits vorgelagert zur Umgehungsstraße kurzfristige Maßnahmen erfolgen, die das hohe Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln können und gleichzeitig eine möglichst hohe Qualität für den Fuß- und Radverkehr in der Ortsmitte erreichen. Hierzu gilt es ausreichend gesicherte Querungsmöglichkeiten zu errichten und die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten an die schon vorhandenen Beschränkungen anzupassen, z.B. durch die Gestaltung der Ortseingänge.

### Fuß- und Radwege

Um den Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Ort zu reduzieren soll das Rad- und Fußwegenetz weiter ausgebaut werden. Hierbei ist beispielsweise die Wegeverbindung über das Wehr eine zentrale Route des Freizeitnetzes. Die Verbindungsfunktion der Ortsmitte mit dem Sportplatz besitzt sowohl für Kinder und Jugendliche als auch für Erwachsene eine hohe Bedeutung. Weitere Wege der Naherholung, wie z.B. entlang der Amper, sollen durch die Schließung der Netzlücken, Pflegemaßnahmen und bessere Beschilderung attraktiv gestaltet werden.

Neben dem soll das Wegenetz des täglichen Bedarfes weiter ausgebaut werden. Markierungsarbeiten, die verkehrssichere Ertüchtigung von Querungsmöglichkeiten und der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes in die Ortsteile sind notwendig, um alltagstaugliche Alternativen zum MIV herzustellen.

### Weiterentwicklung des ÖV Angebotes

Durch überzeugende Angebote des ÖPNVs soll der MIV-Anteil an den täglichen Wegestrecken weiterhin gesenkt werden. Neben den Aufgaben des Landkreises, wie der Verbesserung von Bustaktungen und der Etablierung neuer Strecken, muss auch die Bekanntgabe diverser Angebote weiterentwickelt werden. Die Gemeinde möchte ergänzende Angebote wie Sammeltaxis oder Mitfahrbanke im Ort unterstützen, um so ein vielschichtiges Angebot zu etablieren. Dem individuellen Mobilitätsverhalten soll so ein alltagstaugliches Angebot bereitgestellt werden.

Handlungsfeld: <b>Verkehr und Mobilität</b>		Priorität	Zeithorizont	Förderkategorie Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.V.1	<b>VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES KFZ-VERKEHRS</b> – Eine Umgehungsstraße für Hebertshausen soll eine deutliche Verkehrsentslastung erreichen. Bis dahin wird beim zuständigen Straßenbauamt auf geeignete gestalterische und verkehrssteuernde Maßnahmen auf den Hauptstraßen hingewirkt, um die hohe Verkehrsbelastung für die Bevölkerung möglichst verträglich zu gestalten. Durch die Konzentration des Verkehrs auf die Haupt- und Sammelstraßen entstehen möglichst verkehrsberuhigte Wohnquartiere.				
V.1.1	Verfolgung der Realisierung einer <b>Umgehungsstraße</b> des Hauptortes als raumgeordnete Trasse zur innerörtlichen Verkehrsreduzierung unter Berücksichtigung des überörtlichen Kontexts sowie unter Berücksichtigung einer Prüfung möglicher Alternativen und aller fachplanerischen Belange im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens (vgl. O.1.3 und O.1.4).	1	kurz- bis lang-fristig	H abhängig von Trassenauswahl	Handlungsempfehlung für die Kommune
V.1.2	<b>Umbau der Münchner Straße/ Freisinger Straße</b> (nach Herstellung einer Umgehungsstraße, vgl. O.1.4) zur: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von mehr Verkehrsraum für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen</li> <li>• Schaffung von Aufenthaltsqualität</li> <li>• Verkehrsberuhigung der Ortsmitte</li> <li>• Darstellung notwendiger Querungsmöglichkeiten</li> <li>• Berücksichtigung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie Bussen bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche</li> </ul>	2	lang-fristig	O ca. 2,6 Mio. €	ggf. 60% StBauf. 40% Kommune GVFG

V.1.3	<b>Verkehrsberuhigung der Ortseingänge sowie der Ortschaften selbst</b> zur Minderung der Einfahrtsgeschwindigkeit und Beruhigung des innerörtlichen Verkehrs durch u.a. die Errichtung von Baumtoren, Straßenverschwenkungen oder Mittelinseln in Abstimmung mit den Baulastträgern in folgenden Straßen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Münchner Straße</li> <li>• Freisinger Straße</li> <li>• Johann - Hechenberger - Straße</li> </ul>	2	mittelfristig	O ca. 60.000€ für drei Ortseingänge mit Baumtoren und ggf. Mittelinselverschwenk	Baulastträger
V.1.4	<b>Prüfung einer möglichen Verkehrsberuhigung in den Wohngebieten</b> durch Einführung von Tempo 30-Zonen z.B. Bahnhofstr. ab Johann-Hechenberger-Str.	2	-	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
V.1.5	<b>Ausbau und Sanierung der Torstraße</b> zur Verbesserung der Anbindung des Quartiers zwischen Amper und Mühlbach unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• einseitiges Parken</li> <li>• Schaffung einer Parkplatzalternative im Gewerbegebiet</li> <li>• ausreichend Straßenraum für Gewerbe-Verkehr</li> <li>• Schaffung von verkehrssicheren und attraktiven Räumen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen</li> </ul>	2	mittelfristig	O ca. 400.000€ inkl. Baumpflanzungen zzgl. ggf. Grundstückserwerb	ggf. 60% StBauf 40% Kommune GVFG
V.1.6	Schaffung des <b>Ringschlusses Torstraße - Krautgartenstraße</b> zur Verbesserung der Anbindung der Gebiete zwischen Mühlbach und Amper sowie nördlich des Mühlbaches.  Prüfung der Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete im Rahmen einer vorgeschalteten <b>gesamörtlichen Verkehrsuntersuchung</b> zur Darstellung der Verkehrsflüsse und Verlagerungen im Ort.	2	mittelfristig	O ca. 1,18 Mio. € ca. 15.000€ für Verkehrsuntersuchung	Kommune
V.1.7	<b>Planung und Ausbau der P+R Anlage</b> an der S-Bahnhaltestelle: <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch Erweiterung in die Höhe z.B. durch die Errichtung eines Parkdecks zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme</li> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung des S-Bahnhofes durch u.a. die Errichtung eines Kiosks und einer öffentlichen Toilette</li> </ul>	1	kurzfristig	B ca. 2 Mio.€	Kommune GVFG
V.1.8	Erarbeitung eines <b>gesamtheitlichen Konzeptes zur Ordnung des ruhenden Verkehrs</b> in der <b>Ortsmitte</b> – Prüfung der Errichtung und Umsetzbarkeit eines Parkhauses sowie ggf. Koppelungsmöglichkeit mit bestehenden Angeboten des Einzelhandels, Gastronomie und Verwaltung.	2	kurzfristig	V ca. 15.000€	ggf. 60% StBauf 40% Kommune
<b>Z.V.2</b>	<b>FUSS- UND RADWEGE</b> – Ein attraktives und schlüssiges Wegenetz sorgt dafür, dass die Bewohner*innen zunehmend auf das Auto verzichten können. Dies gilt sowohl für innerörtliche Kurzstrecken als auch für die regionale Verflechtung und Naherholung.				
V.2.1	Öffnung der Brücke über dem Wehr für <b>Radfahrer und Fußgänger</b> als Fuß- und Radwegeverbindung zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete Amper und Mühlbach als auch des Sportplatzes.  Abstimmung mit der UNB erforderlich, da Lage im FFH-Gebiet.	1	kurzfristig	O -	Handlungsempfehlung für die Kommune + UNB +Private Eigentümer
V.2.2	Schließung der <b>Lückenschlüsse des Rad- und Fußwegenetzes entlang der Amper und des Mühlbaches</b> – Ausbau eines Rundweges.	3	mittelfristig	O ca. 295.000€ zzgl. Grundstückserwerb	ggf. 60% StBauf 40% Kommune Weitere
V.2.3	Ausbau und teilweise <b>Verlagerung des Ammer-Amper-Radweges</b> (begleitend zur Amper, ggf. Prüfung zur Verlagerung der Route durch den Ort) inkl. notwendiger Grundstückserwerb.	3	mittelfristig	O ca. 5.000€ zzgl. Grundstückserwerb	60% StBauf 40% Kommune GVFG LEADER (Dachau AGIL)

V.2.4	Errichtung und Ausbau des <b>Radverkehrsnetzes im Hauptort</b> unter Berücksichtigung der „ <b>Wege des täglichen Bedarfs</b> “; Kennzeichnung durch eindeutige Markierungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsmitte – Sportplatz</li> <li>Bahnhofstraße</li> </ul>	siehe V.2.1V. 2.2O.1. 2	siehe V.2.1, V.2.2, O.1.2	O siehe V.2.1, V.2.2, O.1.2	siehe V.2.1, V.2.2, O.1.2
V.2.5	<b>Ausbau des Rad- und Fußwegenetzes in die umgebenden Ortsteile sowie die Naherholungsgebiete:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>nach Pellheim</li> <li>Unterweilbach - S-Bahnhaltestelle (östl. der alten Bahntrasse)</li> <li>zwischen Dachauer Straße und Mühlbach (nordwestliche Seite des Mühlbaches auf Höhe der Amperstraße)</li> </ul>	2	langfristig	O ca. 185.000€ ca. 462.000€ ca. 55.000€	ggf. GVFG
V.2.6	<b>Verbesserung der Beschilderung von Rad- und Wanderwegen.</b>	3	mittelfristig	O ca. 30.000€	60% StBauF 40% Kommune
V.2.7	Ausbau und Verbesserung der <b>Kreuzungspunkte zur Verbesserung der Übersichtlichkeit, Sichtverhältnisse und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Johann-Hechenberger-Straße – Bahnhofstraße</li> <li>Freisinger Straße und Torstraße – Prüfung der Errichtung einer Ampelanlage mit Magnetschleife</li> <li>Münchner Str. – Alte Dorfstr.</li> </ul>	3	mittelfristig	O ca. 200.000€ pro Kreuzung	GVFG Mittel + ggf. StBbauf. + Kommune
V.2.8	Errichtung von sicheren <b>Querungsmöglichkeiten</b> in der Münchner Straße/ Freisinger Straße (siehe O.1.1.).	siehe O.1.1	siehe O.1.1	O siehe O.1.1	siehe O.1.1
V.2.9	Erweiterung des Angebots an <b>Fahrradstellplätzen</b> an der S-Bahnhaltestelle.	siehe V.1.7	siehe V.1.7	O siehe V.1.7	siehe V.1.7
V.2.10	<b>Pflege und Erhalt bestehender Spazierwege</b> , z.B. ehemaliger Waldlehrpfad.	3	kurz- bis langfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
V.2.11	Verbesserung der Schulwegesicherheit durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung Schulweghelfer</li> <li>Prüfung von sicheren Querungsmöglichkeiten (u.a. siehe V.2.7 und O.1.1)</li> </ul>	2	kurz- bis mittelfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune + Bürger
<b>Z.V.3</b>	<b>WEITERENTWICKLUNG DES ÖV ANGEBOTES</b> – Zur Verminderung des Kfz-Verkehrs soll das vorhandene Angebot und die Attraktivität von öffentlichen Verkehrsmitteln weiterentwickelt und ausgebaut werden. Es gilt die Erreichbarkeit der Ziele des täglichen Bedarfs zu verbessern und eine Verkehrsreduzierung zu erreichen.				
V.3.1	Ausbau und Verbesserung der <b>Taktung des Busverkehrs</b> insbesondere im Gemeindegebiet zur Erreichbarkeit der S-Bahn und der Gewerbegebiete, sowie nach Dachau.	2	mittelfristig	H -	Kommune + Landkreis
V.3.2	Etablierung und <b>Unterstützung von Fahrgemeinschaften, Sammeltaxi</b> in Verbindung mit S.1.1.	3	kurzfristig	H -	Handlungsempfehlung Kommune + siehe S.1.1 + Bürger
V.3.3	Einrichtung von <b>Mitfahrbänken</b> an strategischen Stellen im Ortskern sowie Etablierung weiterer Ruftaxi-Haltstellen.	2	kurzfristig	S pro Bank mit Schildsystem ca. 3.000€	Kommune + Bürger
V.3.4	Verbesserung der <b>Informationen über das ÖPNV-Angebot</b> wie z.B. Bus und Ruftaxi über Abfahrten und Taktungen.	3	kurzfristig	H -	Kommune + Landkreis + Bürger
V.3.5	Errichtung/ Ausbau von <b>überdachten und barrierefreien</b> (Haltestellenkap) <b>Bushaltestellen</b> .	3	mittelfristig	H Schätzung pro Haltestelle ca. 3.000€	Kommune + Landkreis
V.3.6	Errichtung einer Lärmschutzwand o.ä. <b>lärmreduzierende Maßnahmen auf der Ostseite der Bahnstrecke</b> , im südlichen Anschluss zur bestehenden Lärmschutzwand zur Reduzierung des Lärms in den Wohngebieten an der Ahornstraße.	3	langfristig	O projektspezifisch	Kommune + DB

## 6.5 Natur- und Freiräume

Die landschaftlich wertvolle Lage an der Amper mit ihren begleitenden Gewässern Mühlbach, Höllgraben und Würm sind zentrale Elemente des Ortsbildes und der Naherholung. Das Bewusstsein der Bürger\*innen für diese Qualität soll durch die Errichtung eines Lehrpfades, den Ausbau von Spazierwegen sowie die bessere Gestaltung der Würmmündung im Sinne einer höheren Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit der Würm und der Amper nahegebracht werden. Durch eine naturnahe Gestaltung dieser Räume soll der Eingriff in die Flora und Fauna zudem geringgehalten werden.

Ergänzend zum Landschaftsraum der Amper und der begleitenden Gewässer sollen die Aufenthaltsbereiche im Ort weiterentwickelt werden. Die Bereitstellung von hochwertig gestalteten öffentlichen Räumen in den Wohngebieten dient der Identitätsbildung der Bewohner\*innen mit ihrem Wohnort und bildet eigenständige Charaktere der Siedlungen aus. So sollen die bestehenden Spielplätze u.a. durch Geräte für Kleinkinder erweitert werden, Dynamikflächen für unterschiedlichste flexible Nutzungen entstehen oder an geeigneten Stellen durch das Aufstellen von Bänken Ruheorte geschaffen werden. Ergänzend dazu sollen der Lehrerwald und der Schlosspark Deutenhofen, als gestaltete Grünräume für die Öffentlichkeit weiter erschlossen werden. Neben dem soll die ökologische Artenvielfalt im Ort bewahrt werden. Die Anlage von weiteren Blühstreifen, Bienen- und Obstgärten soll das Bewusstsein der Bürger\*innen für eine bewusste und nachhaltige Lebensweise im ländlichen Raum stärken.

Der ländliche Charakter Hebertshausens soll im Bewusstsein der Bürger\*innen verankert sein und im Ortsbild erhalten bleiben. Aufgrund dessen sollen die naturräumlichen Elemente wie der Mühlbach und der Höllgraben als zentrale Naturelemente im Ort weiterentwickelt werden u.a. durch Aufwertung und Erlebarmachung der Gewässer und durch Freilegung des Mühlbaches im Bereich der alten Holzschleife. In Ergänzung dazu soll eine Begrünung des Straßenraums erfolgen.

**Bewahrung und Weiterentwicklung des Naturraums**

**Pflege und Ausbau öffentlicher Grünflächen**

**Ländlicher Charakter**

Handlungsfelder: <b>Natur- und Freiräume</b>		Priorität	Zeithorizont	Förderkategorie Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
<b>Z.N.1</b>	<b>BEWAHRUNG UND WEITERENTWICKLUNG DES NATURRAUMS</b> - Der Naturraum der Amper sowie das Dachauer Hügelland werden als prägende Landschaftselemente der Gemeinde erhalten und bei Bedarf behutsam ausgebaut. Eine Vernetzung der beiden Naturräume wird angestrebt. Sie bieten den Bewohner*innen ein facettenreiches und naturnahes Freizeit- und Naherholungsangebot.				
N.1.1	<b>Gestaltung der Würmmündung</b> zur Schaffung von Aufenthaltsqualität: <ul style="list-style-type: none"> <li>Schaffung von Aufenthaltsqualität</li> <li>Schaffung von Sitzmöglichkeiten (<b>Brotzeitplatz</b>)</li> <li>Errichtung einer Informationstafel</li> <li>evtl. teilweise Auflichtung</li> </ul> Abstimmung mit der UNB erforderlich, da Lage im FFH-Gebiet	<b>1</b>	mittelfristig	0 ca. 3.500€	60% StBauF 40% Kommune  + UNB
N.1.2	Errichtung eines <b>Flusslehrpfades</b> in Anlehnung an den ehemaligen Naturlehrpfad z.B. am Mühlbach zur Stärkung der Erlebbarkeit der Flusslandschaft.  Abstimmung mit dem WWA erforderlich.	<b>3</b>	kurzfristig	0 ca. 70.000€	60% StBauF 40% Kommune ggf. weitere Förderung + WWA
N.1.3	Stärkung der Erlebbarkeit der <b>Spazierwege in Teilbereichen des „Amperrundweges“</b> (vgl. V.2.2) z.B. durch regelmäßige Pflege- und Schnittmaßnahmen.  Abstimmung mit der UNB und evtl. dem WWA erforderlich, da Lage im FFH-Gebiet.	<b>3</b>	kontinuierlich	0 -	Handlungsempfehlung für die Kommune + Bauhof + UNB/WWA

N.1.4	Öffnung der <b>Brücke über dem Wehr zur Stärkung der Vernetzung der Naturräume.</b>	siehe V.2.1	siehe V.2.1	O siehe V.2.1	siehe V.2.1 + UNB + Private Eigentümer
<b>Z.N.2</b>	<b>PFLEGE UND AUSBAU ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHEN</b> – Das naturräumliche Angebot wird durch hochwertig gestaltete öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen ergänzt. Diese stellen für die unterschiedlichen Nutzergruppen ein vielfältiges Angebot zur Verfügung.				
N.2.1	Errichtung von <b>Ruhebänken/ Sitzmöglichkeiten</b> an Spazierwegen und Wegen des täglichen Bedarfs.	<b>2</b>	mittelfristig	O Schätzung pro Bank ca. 2.500€	60% StBauf 40% Kommune
N.2.2	Ausbau und Erweiterung von öffentlichen <b>Grün-/ Blühstreifen/ -flächen/ Bienenwiese sowie Bekanntmachung z.B. durch Infotafeln u.a.</b> auf den Flurstücken: 182/1, 182/1, 31/63, 50/8, 943/7, 943/7, 820/12, 630/94, 630/93, 630/96 ...	<b>1</b>	kontinuierlich	H ca. 1.000€ pro Fläche	Handlungsempfehlung für die Kommune
N.2.3	Prüfung öffentlicher Flächen zur Gestaltungsmöglichkeit als <b>öffentliche Obstgärten/Naschgärten</b> und Ausbau der Erlebbarkeit von öffentlichen Obstgärten/Naschgärten sowie Pflege derselben z.B. durch Öffentlichkeitsarbeit oder Landschaftspflegeverband.	<b>2</b>	kurzfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune ggf. Stadtgrün + Bürger/ Vereine + Bauhof
N.2.4	Nutzung eines im Gemeindegebiet gelegenen Kiesweihers als <b>Badesees</b> .  Bei konkreten Planungen Abstimmung mit der UNB bzw. dem WWA erforderlich.	<b>3</b>	langfristig	S projekt- und konzept-spezifisch	Handlungsempfehlung für die Kommune + Bürger + Vereine + UNB/WWA
N.2.5	Identifikation einer geeigneten Fläche zur Errichtung eines <b>Grillplatzes</b> (vgl. S.2.3).	siehe S.2.3	siehe S.2.3	V/O siehe S.2.3	siehe S.2.3
N.2.6	Bewahrung von „ <b>Dynamikflächen</b> “ – Spielräume die sich verändern dürfen.	<b>3</b>	kontinuierlich	H -	Bauhof
N.2.7	Ergänzung bestehende Spielplätze und öffentlicher Räume an geeigneten Stellen um Spielgeräte für <b>Kleinkinder</b> im Hauptort.	<b>3</b>	kurz- bis mittelfristig	O Schätzung pro Fläche 20.000€	60% StBauf 40% Kommune
N.2.8	Stärkung der Begrünung der <b>Spielplätze</b> , z.B. in der Au/Akazienring.	<b>2</b>	kurzfristig	H ca. 2.500€ pro Jahr	Handlungsempfehlung für die Kommune
N.2.9	Pflege und Ausbau bestehender <b>Sportplätze</b> .	<b>3</b>	Kurz- bis mittelfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune + Vereine
N.2.10	Eisfläche im Winter durch <b>Flutung einer geeigneten Fläche</b> , z.B. des Bolzplatzes am Akazienring oder zwischen Amper/Höllgraben/Münchner Straße.	<b>3</b>	kurzfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune + Vereine + Bürger
N.2.11	Weiterentwicklung und Gestaltung des <b>Schlosspark Deutenhofen</b> für eine öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit.	<b>3</b>	langfristig	S projekt-spezifisch	60% StBauf 40% Kommune
N.2.12	Prüfung geeigneter Flächen zur Errichtung eines <b>Trimm-Dich-Pfad</b> .  Abstimmung mit der UNB erforderlich, falls Lage an der Amper oder am Mühlbach.	<b>3</b>	kurzfristig	O ca. 18.000€ zzgl. Planungskosten	Kommune
N.2.13	Pflege und <b>Weiterentwicklung des Lehrerwaldes</b> durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pflege und Gestaltung des Veranstaltungsortes</li> <li>• Ausbau der Infrastruktur für Veranstaltungen (u.a. Strom, ...)</li> <li>• Möglichkeit zur Integration in den Lehrplan</li> </ul>	<b>2</b>	kurz- bis mittelfristig	O -	60% StBauf 40% Kommune + Bürger + ggf. Schule + Vereine
N.2.14	Ertüchtigung der <b>Quelle oberhalb der Schule</b> als Aufenthalts- und „Informationsort“ zur Erweiterung des Naherholungsangebotes nahe der Ortsmitte - evtl. Abstimmung mit dem WWA erforderlich.	siehe N.1.4	siehe N.1.4	O siehe N.1.4 zzgl. ca. 5.000€	siehe N.1.4



<b>Z.N.3</b>	<b>LÄNDLICHER CHARAKTER</b> – Durch eine hohe Durchgrünung des öffentlichen Raums und hochwertig gestaltete öffentliche Bereiche wird der ländliche Charakter der Gemeinde erhalten. Bestehende ortsbildprägende Elemente werden bewahrt und zeichnen die Gemeinde weiterhin aus.				
N.3.1	<b>Freilegung des Mühlbachs</b> als wesentliches ortsbildprägendes Element und damit Stärkung der Erlebbarkeit unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes.  Abstimmung mit der UNB und dem WWA erforderlich.	<b>1</b>	mittelfristig	O ca. 120.000€	Kommune ggf. Stadtgrün + UNB/WWA
N.3.3	<b>Partielle und behutsame Aufwertung des Mühlbaches</b> durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung von Aufenthaltsbereichen</li> <li>• Gestaltung der Uferbereiche (u.a Trittstufen, Uferabflachung ...)</li> <li>• Errichtung von Erlebnisbereichen wie z.B. Wasserspiel, Lehrpfad</li> <li>• Pflege und regelmäßiger Beschnitt der Vegetation</li> <li>• Berücksichtigung des Vegetations- und Baumbestandes</li> </ul> Abstimmung mit der UNB und dem WWA erforderlich.	<b>2</b>	mittelfristig	O ca. 37.000€ zzgl. N.1.2	60% StBauF 40% Kommune + UNB/WWA
N.3.4	Stärkung der <b>Durchgrünung im gesamten Hauptort durch ergänzende straßenraumprägende Baumpflanzungen</b> z.B. vgl. N.3.5, Bahnhofstraße, ...	<b>2</b>	mittelfristig	H projekt- und standort-spezifisch	60% StBauF 40% Kommune
N.3.5	Stärkung des <b>Durchgrünungscharakters in der Johann-Hechenberger-Straße.</b>	<b>2</b>	mittelfristig	O ca. 40.000€	60% StBauF 40% Kommune

## 6.6 Gewerbe

### Arbeitsplatzangebot vor Ort

Die Gemeinde steht in hoher Konkurrenz mit München und Dachau, welche besonders jungen Menschen ein attraktives Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot bieten können. Dennoch möchte die Gemeinde ihren Bürger\*innen die Möglichkeit bieten, im Ort sowohl wohnen als auch arbeiten zu können. Hierzu ist es notwendig, dass die Gemeinde weitere Flächen für gewerbliche Nutzungen ausweist und sich die bestehenden Betriebe gemeinsam aufstellen. Nur durch eine aktive Standortpolitik und einen Zusammenschluss aller Gewerbetreibenden kann eine zielgerichtete Vermarktung und Bewerbung des Standortes z.B. als attraktiver Arbeits- oder Ausbildungsplatz erfolgen.

### Orts- und Landschafts-verträgliche Einbindung des Gewerbes

Der Ausbau des Gewerbeangebotes soll im Einklang mit der bestehenden Landschaft stehen. Durch die bereits bestehende Insellage zwischen Mühlbach und Amper ist das Gewerbegebiet stark eingegrünt. Besonders im naturräumlich sensiblen Bereich der Amper muss eine Ansiedlung verträglichen Gewerbes erfolgen und die landschaftsbildverträgliche Eingrünung bzw. Einbindung des Gewerbes in die Landschaft bei der zukünftigen Entwicklung im Vordergrund stehen.

Handlungsfeld: <b>Gewerbe</b>		Priorität	Zeithorizont	Förderkategorie / Kostenschätzung	Finanzierung / Akteure
Z.G.1	<b>ARBEITSPLATZANGEBOTE VOR ORT</b> – Für hochwertige und zukunftsfähige Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen werden in der Gemeinde attraktive Flächen vorgehalten. So können Arbeitsplätze am Ort angeboten und die Attraktivität des Ortes als Wohn- und Arbeitsstandort gesteigert werden.				
G.1.1	<b>Aktive Standortpolitik</b> zur Steigerung der Attraktivität für Arbeitgeber*innen und Auszubildender sowie zur Anwerbung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung des bestehenden Entwicklungskonzeptes von 2016: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbehalt attraktiver Flächen (u.a. westlich des S-Bahnhofes)</li> <li>• Bewerbung des Standortes Hebertshausen</li> <li>• inkl. Berücksichtigung der Verkehrsabwicklung</li> </ul>	siehe O.2.4	siehe O.2.4	H siehe O.2.4	siehe O.2.4
G.1.2	<b>Zusammenschluss der Gewerbetreibenden</b> zur Stärkung und Steigerung der Attraktivität des Standortes.	<b>2</b>	kurzfristig	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
G.1.3	<b>Durchführung von gemeinsamen Aktionen und Veranstaltungen</b> durch die Gewerbetreibenden zur Intensivierung der Unternehmenskommunikation: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kontaktpflege/ Bestandspflege mit Unternehmen</li> <li>• „Tag des offenen Unternehmens“</li> <li>• Veranstaltungen zu aktuellen Wirtschaftsthemen</li> <li>• Weiterentwicklung des bestehenden Imageflyers</li> </ul>	<b>3</b>	kontinuierlich	H siehe G.1.2	siehe G.1.2
G.1.4	<b>Realisierung erster möglicher Standorte zur kurzfristigen Entwicklung von Gewerbeflächen</b> inkl. Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümern*innen sowie Aufstellung notwendiger Bebauungspläne.  <b>Berücksichtigung der Gewerbeflächenuntersuchung von 2016.</b>	<b>1</b>	kurz- bis mittelfristig	V -	Handlungsempfehlung für die Kommune

<b>Z.G.2</b>	<b>ORTS- und LANDSCHAFTSVERTRÄGLICHE EINBINDUNG DES GEWERBES</b> – Die Gewerbegebiete sind unter Ausnutzung vorhandener Landschaftsstrukturen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Neue Gewerbegebiete sind so gelegen und so erschlossen, dass die Belastung für die Anlieger auf ein Minimum reduziert wird.				
G.2.1	<b>Erhalt der vorhandenen Vegetation zwischen Mühlbach und Amper</b> zur Eingrünung der Gewerbeflächen sowie Wahrung der hochwertigen Flora und Fauna.	<b>3</b>	kontinuierlich	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
G.2.2	<b>Intensive Eingrünung neuer Gewerbeflächen.</b>	<b>3</b>	kontinuierlich	H -	Handlungsempfehlung für die Kommune
G.2.3	<b>Förderung der Ansiedlung von umweltverträglichem und hochwertigem Gewerbe</b> zwischen Amper und Mühlbach (z.B. Bürostrukturen wie Seminarräume zum Anmieten)	siehe O.2.4	siehe O.2.4	H siehe O.2.4	siehe O.2.4



# Vertiefungsbereich Innenentwicklungsflächen

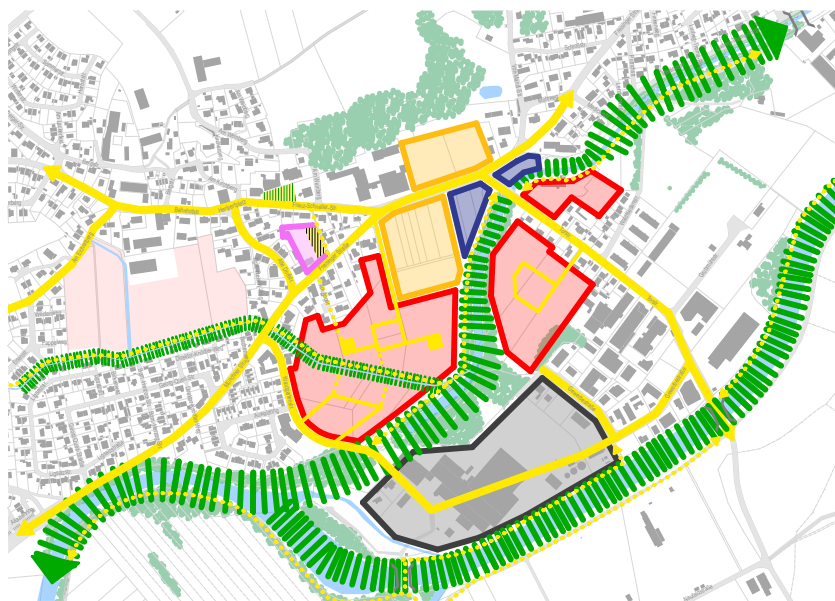
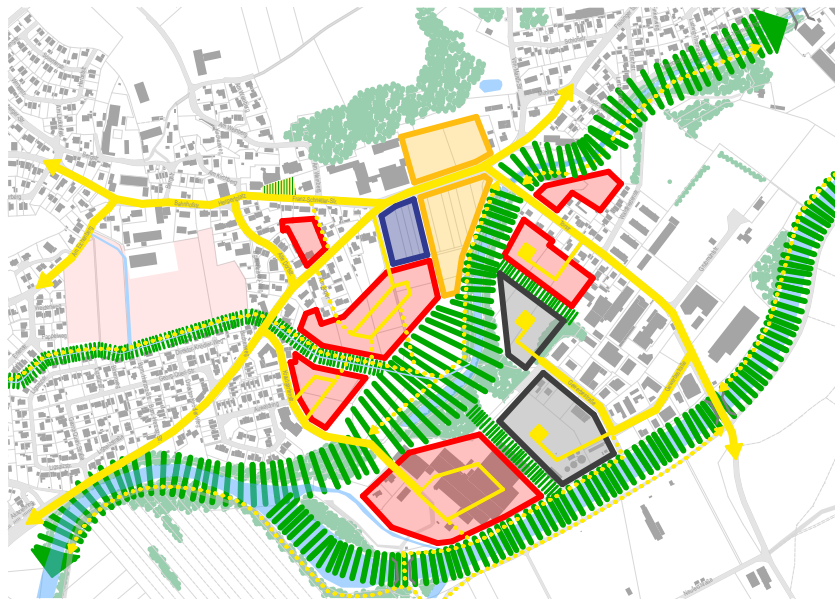
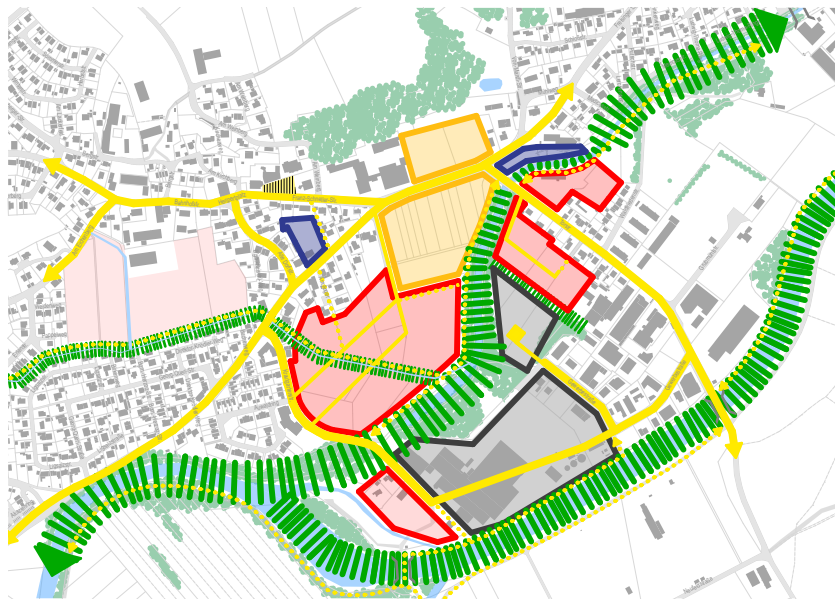
Schwerpunkt des ISEKs und der Ortsentwicklung des Hauptortes Hebertshausens bildet die Entwicklung der großzügigen Entwicklungspotenziale im zentralen Siedlungsbereich. Im Folgenden wird die Entwicklung der Flächen der Holzschleiferei, der ehemaligen Kartonagenfabrik, dem Gebiet an der Torstraße sowie an der Krautgartenstraße/ Am Anger näher betrachtet.



## 7.1 Grobkonzepte

Neben dem in Kapitel 6 dargestellten Entwicklungskonzept für den gesamten Hauptort wurden in einem weiteren Schritt verschiedene Grobentwürfe für mögliche städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungen der Flächen an der Torstraße, Krautgartenstraße, der ehemaligen Holzschleiferei und der Kartongefabrik aufgezeigt. Diese unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Nutzungsverteilung, der Flächenausdehnungen und der Erschließungskonzepte.

Diese Alternativen wurden hinsichtlich ihrer jeweiligen Vor- und Nachteile mit dem Steuerkreis intensiv diskutiert. Aus einer Kombination der verschiedenen Aspekte und Schwerpunkte wurde eine Konsenslösung in Form eines Strukturkonzepts erstellt. Neben der Anordnung der verschiedenen Nutzungen und der möglichen Erschließung wurde dabei insbesondere auch auf die Möglichkeit zur hochwertigen und attraktiven Einbindung des Höllgrabens und des Mühlbaches geachtet. Des Weiteren wurden für das Strukturkonzept mögliche Größen der Entwicklungsabschnitte erarbeitet, die im Verhältnis zur Entwicklung der Gesamtgemeinde stehen. In Anbetracht des in Kap. 3 dargestellten angestrebten jährlichen Bevölkerungswachstums und der einhergehenden Deckung des Wohnraumangebotes bedarf es pro Jahr ca. 30 neuer Wohneinheiten. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, ca. 50% des Bedarfes durch Neuausweisung von Wohnbauflächen zu ermöglichen und 50% des Bedarfes im Bestand zu aktivieren, u.a. durch Nachverdichtung. Das Strukturkonzept stellt darauf aufbauend schlüssige Entwicklungsabschnitte von jeweils ca. 4 Jahren mit ca. 60 – 70 Wohneinheiten dar. Da die Nachverdichtung im Laufe der Zeit abnehmen und das Potenzial hierfür geringer wird, wird in den späteren Entwicklungsabschnitten eine höhere Anzahl an neuen Wohneinheiten benötigt als zu Beginn.



- Wohnnutzung
- höherwertige Gewerbenutzung
- Nahversorgung/ Einzelhandel
- Schule/ Gemeinbedarf
- Veranstaltungs-/ Bürgerhaus
- Grünzug
- fußläufige Wegeverbindungen
- Erschließung
- Platzgestaltung mit grünplanerischen Maßnahmen
- Platzgestaltung

Abb. 40: Grobkonzepte in Varianten; Quelle: Eigene Darstellung

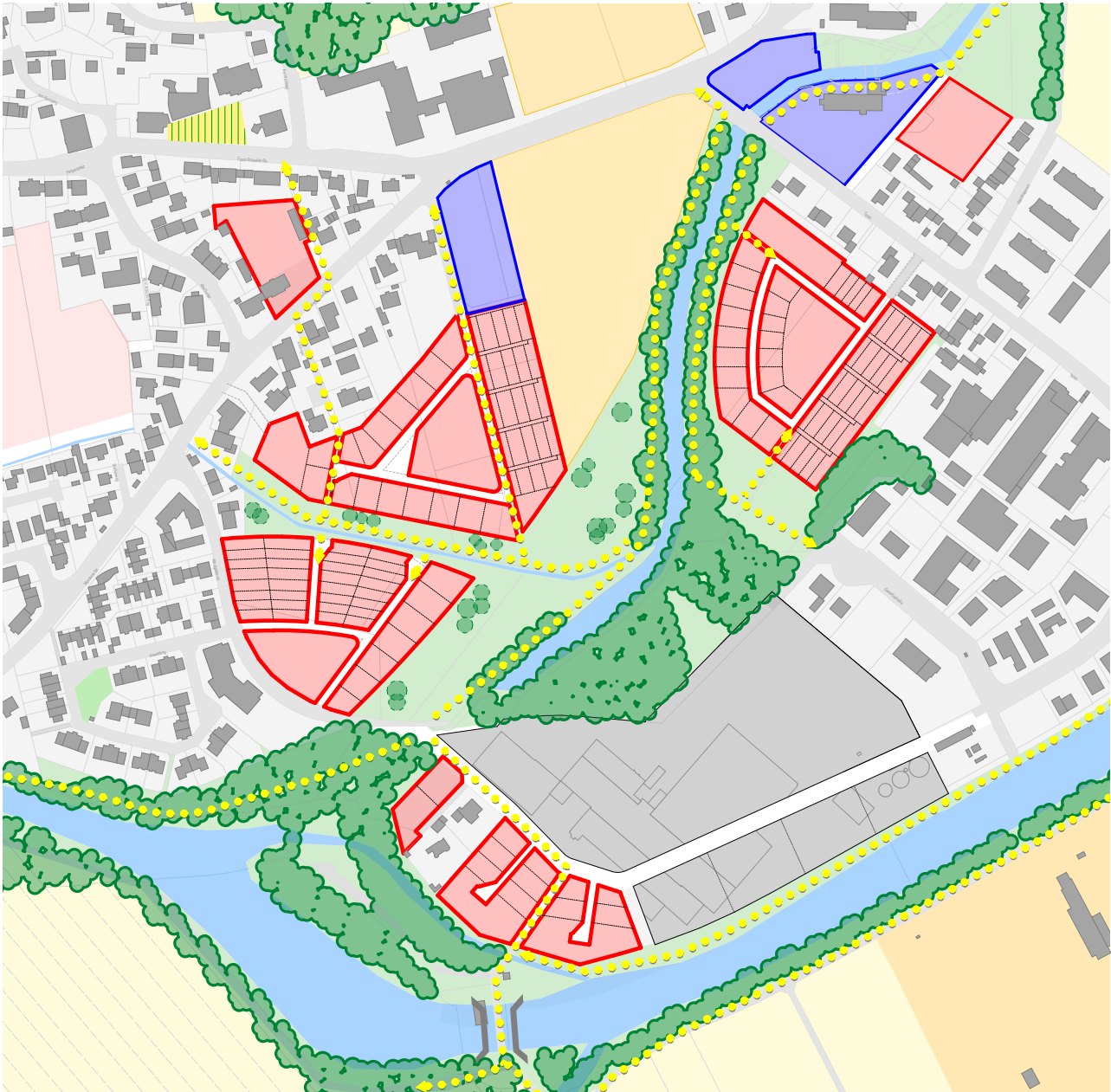


Abb. 41: Vorzugsvariante, Quelle: Eigene Darstellung

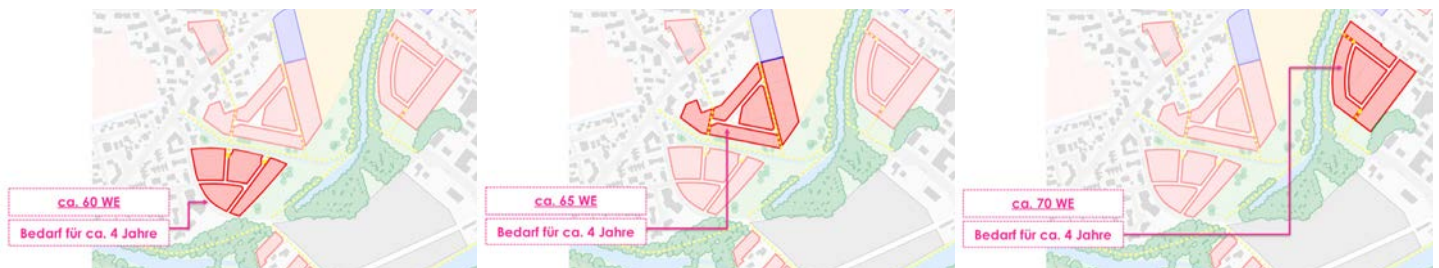


Abb. 42: Mögliche Entwicklungsabschnitte, Quelle: Eigene Darstellung



Basierend auf diesem Strukturkonzept wurde in Skizzenform in der Konsenslösung des Strukturkonzeptes veranschaulicht, wie solch eine Entwicklung unter Berücksichtigung der in jedem Abschnitt anzustrebenden Mischung unterschiedlichster Wohnformen aussehen könnte. Diese Skizze stellt keinen konkreten Entwurf dar, sondern zeigt nur die mögliche Umsetzung der Mischungsverhältnisse je Bauabschnitt auf. Für die Erarbeitung eines konkreten Konzeptes ist die Durchführung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorgesehen.

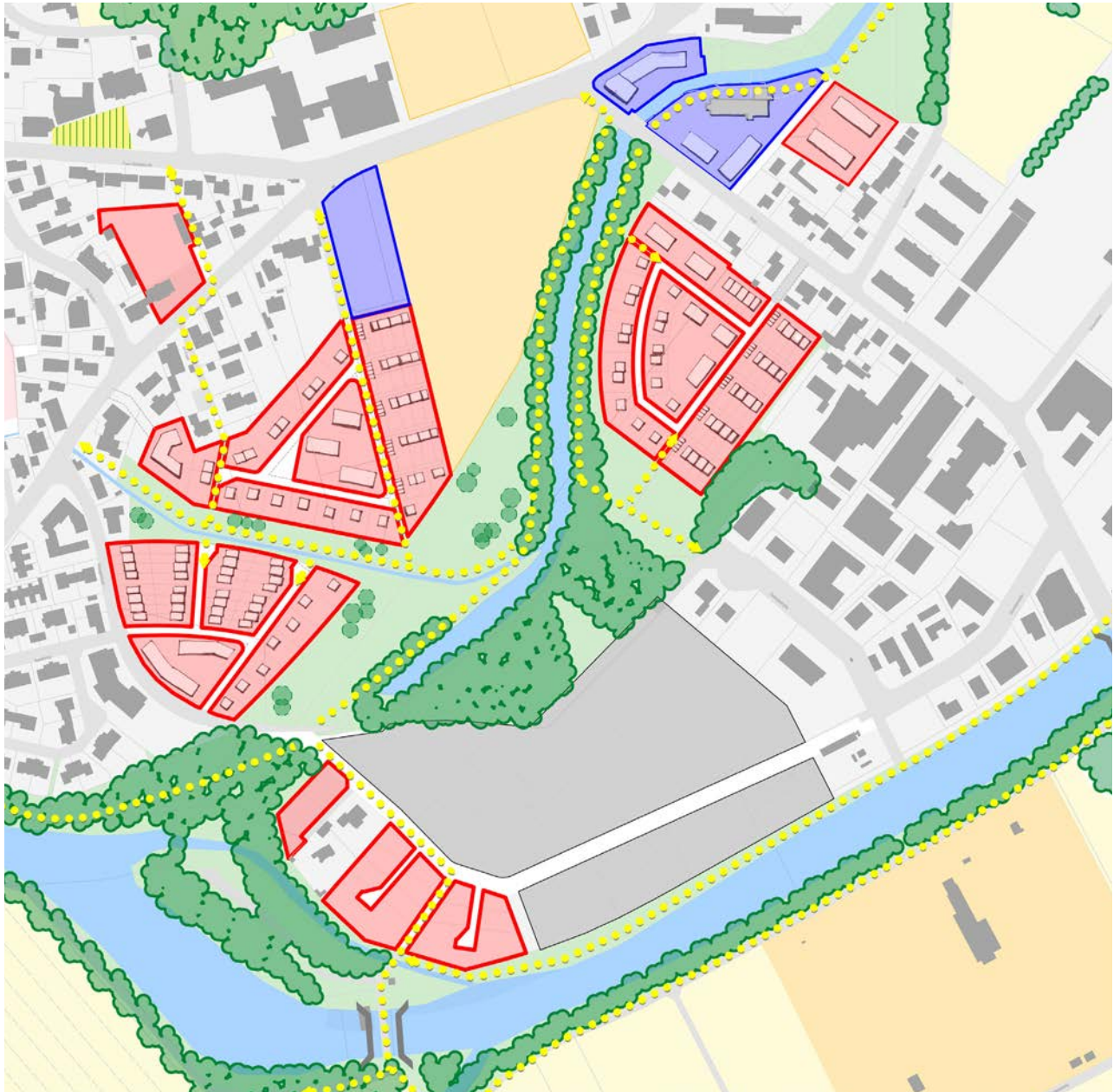


Abb. 43: Mögliche Bebauungsvariante, Quelle: Eigene Darstellung

## 7.2 Leitsätze

Um eine qualitätsvolle Entwicklung der Gebiete des Vertiefungsbereiches zu gewährleisten möchte die Gemeinde einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durchführen. Der erste Realisierungsabschnitt könnte als Realisierungsteil im Wettbewerb vertieft betrachtet werden. Das mögliche Auftragsversprechen könnte sich auf die Erstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan für diesen ersten Teilbereich beziehen.

Grundlage für diesen Wettbewerb sollen die folgenden 11 Leitsätze sein. Diese wurden gemeinsam mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat erarbeitet und diskutiert. Die Leitsätze sind dem Ortscharakter angepasst und mit Kennwerten hinterlegt, die dem ländlichen Raum im Umland Münchens entsprechen und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglichen.



Nachbarschaften mit Charakter

**1. Ziel ist es, überschaubare Nachbarschaften mit einem eigenständigen Charakter, einer abwechslungsreichen Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.**

- Formulierung einer gestalterischen Leitidee für überschaubare Nachbarschaften mit je einem eigenem ablesbarem Wiedererkennungswert und für eine hohe Identifikation der Bewohner\*innen mit der Nachbarschaft.
- Öffentliche Räume sollen dem ländlichen Charakter Hebertshausens entsprechen und demnach dimensioniert und gestaltet werden, um eine flexible Nutzbarkeit und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen.



abschnittweise Realisierung

**2. Es sollen jeweils ca. alle 5 Jahre einzelne Abschnitte von überschaubarer Größe mit ca. 50-70 WE entstehen, um die vorhandene soziale Infrastruktur nicht zu überlasten und gleichzeitig ein gesundes Wachstum zu ermöglichen.**

- Mit gesteigerter Priorität soll zunächst das Areal der ehemaligen Holzschleiferei entwickelt werden.
- Danach steht die Realisierung der weiteren Entwicklungsflächen in Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit. Diese ist u.a. im Bereich der Krautgartenstraße bereits in größeren Bereichen gegeben.
- Jedes Areal besitzt Potenzial für mehrere Bauabschnitte, wobei darauf geachtet werden sollte, dass zusammenhängende Quartiere entstehen (siehe Punkte 1).



öffentliches und privates Freiraumsystem

**3. Die einzelnen Wohngebiete sollen ein zusammenhängendes System von privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen schaffen. Bei Überplanung der Krautgärten soll ein Ersatz auf einer geeigneten Fläche gefunden werden. Die Anknüpfung an bestehende Freiraumstrukturen soll hergestellt und eine attraktive Durchwegung und Verbindung der neuen Wohnquartiere mit den benachbarten Vierteln sowie den vorhandenen und geplanten Erholungsflächen für Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden.**

- Zonierung der Grün- und Freiflächen durch entsprechende Ausgestaltung der Übergänge von wohnbezogenen Freiflächen zu gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie öffentlichen Straßen und Grünflächen.
- Schlüssiges Fuß- und Radwegenetz innerhalb der neuen Wohngebiete mit Anschluss an die benachbarten Wohngebiete und die Ortsmitte mit dem Fokus der Förderung des Radverkehrs im Ort als Alternative zum Auto.

- Vernetzung mit den zu entwickelnden Freiräumen des Mühlbaches, der Amper und des Höllgrabens sowie Schaffung eines größeren Freiraumzusammenhangs mit unterschiedlichen Zonen und Funktionen.
- Prüfung einer verkehrlichen Verknüpfung der Quartiere Am Anger und Am Krautgarten.

**4. Es sollten in jedem Gebiet unterschiedliche Wohneinheiten für verschiedene Bevölkerungs-, Einkommens- und Altersgruppen entstehen, um ein sozialgerechtes Wohnraumangebot zur Verfügung zu stellen. Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen sowie Angebote des Einheimischenmodells sind bei der Gesamtentwicklung zu berücksichtigen.**

- Um die angestrebte soziale Mischung in den neuen Quartieren zu erreichen, sind mindestens 20% der zu errichtenden Wohneinheiten für ein sozialgerechtes und preisgedämpftes Wohnraumangebot zu sichern.
- Sozialgerechter Wohnraum in Form von barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen, (Seniorengerechtes Wohnen, Betreutes Wohnen, Generationsübergreifende Wohnkonzepte etc.) soll in zentralen Lagen mit Bezug zum Ortskern entstehen.
- Wohnraum des Einheimischenmodell soll sowohl als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser als auch in Form von Eigentumswohnungen zur Verfügung gestellt werden.
- Preisgedämpfter Wohnraum für Einkommenschwächere soll unterschiedliche Wohnungsgrößen für Singles wie z.B. auch junge Menschen (Auszubildende oder Studierende) aber auch für Alleinerziehende oder für größere Familien beinhalten.
- Die verschiedenen Angebote sind im gesamten Quartier unterzubringen und nicht zu konzentrieren. Eine Mischung unterschiedlicher sozialer Milieus ist bereits auf der Maßstabsebene des Gebäudes erwünscht.



vielfältige Bewohnerstruktur

**5. Neben Einfamilienhäusern sollen Typologien eines verdichteten Wohnungsbaus sowie Geschosswohnungsbau etabliert werden, die sich in Gestalt und Höhenentwicklung verträglich in das Ortsbild einfügen. Durch eine flächensparende Bauweise soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.**

- Holzschleiferei: mindestens 75% Geschosswohnungsbau (mindestens: 100 WE/ ha) und 25% verdichtete Wohntypologien wie z.B. Reihenhäuser (mindestens: 25 - 45 WE/ha).
- Weitere Gebiete (Torstraße, Krautgartenstraße und Am Anger): maximal 25% Einfamilienhäuser, 50% verdichtete Wohntypologien wie z.B. Doppel- und Reihenhäusern (mindestens: 25 - 45 WE/ha) und mindestens 25% Geschosswohnungsbau (mindestens: 100 WE/ ha).
- Die Geschossigkeit muss sich in die Umgebung einfügen und sollte zwischen zwei bis vier Geschosse betragen. An städtebaulich bedeutsamen Räumen ist eine höhere Bebauung grundsätzlich möglich. Dennoch ist durch eine angemessene Höhenentwicklung ein verträglicher Übergang zum Bestand und Naturraum auszubilden.
- Neben dem klassischen Angebot an „Einfamilienhäusern“ soll ein Angebot an Eigentumswohnungen und Mietwohnungen geschaffen werden.
- Folgende GFZ-Werte sind anzustreben: Einfamilienhausgebiete: 0,3 - 0,5, Reihen- und Doppelhausgebiete: 0,4 - 0,6, Mehrfamilienhausgebiete: ca. 1,2.



flächensparende Bauweise

**6. Das Areal der ehemaligen Holzschleiferei gilt es zeitnah mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe und Kultur zu entwickeln. In diesem Zuge ist der Mühlbach in diesem Bereich offen zu legen und als identitätsstiftendes Element in die Gestaltung der Freiflächen miteinzubeziehen.**



Aktivierung der Holzschleiferei

- Die Holzschleiferei soll im Wettbewerb für das Gesamtareal als Realisierungsteil vertieft betrachtet werden.
- Hierfür ist im Rahmen der Auslobung noch ein detailliertes Nutzungsprogramm für die angestrebte Nutzungsmischung aus Wohnen (ggfls. Betreutes Wohnen, generationsübergreifendes Wohnen oder besondere innovative Wohnformen), Dienstleistung und Gewerbe (Büronutzung; flexibel nutzbare Erdgeschossseinheiten z.B. auch für soziale Dienste oder kulturelle/ kreative Nutzungen) zu entwickeln.
- Der Mühlbach soll als wichtiges landschaftliches, identitätsstiftendes Element offengelegt, erlebbar gemacht und in die neue Nachbarschaft integriert werden.
- Der Erhalt der historischen Gebäudesubstanz und eine mögliche Umnutzung im Sinne der angestrebten Mischnutzung sollte für die verschiedenen Nutzungen geprüft werden. Die Holzschleiferei hat einen hohen Identifikationswert und kann das neue Gebiet entscheidend von Anfang an prägen.
- Die Altlastenbelastung des Areals ist zu berücksichtigen.
- Folgekostenübernahme an u.a. sozialer Infrastruktur.



Ausbau Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote

**7. Durch die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen entlang der Münchner/Freisinger Straße, z.B. einer Markthalle, Apotheke, soll die Versorgungssituation im Ort verbessert werden.**

- Zur Stärkung der Nahversorgung sind entsprechende Potenzialflächen in zentraler Lage mit möglichst direkter Lage an der Münchner Straße und in der Nähe zum Ortskern für eine zukünftige Realisierung von neuen Konzepten zur Verbesserung der Nahversorgung im Ort vorzuhalten.
- Mögliche Konzepte und Betreibermodelle sollten unabhängig vom Wettbewerb weiterentwickelt werden.



Lenkung der Neuverkehre

**8. Die durch die Vorhaben ausgelösten Neuverkehre sind so zu lenken, dass die umliegenden Gebiete nicht zusätzlich belastet werden und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Ort erhalten bleibt. Dies ist durch entsprechende Fachplaner\*innen zu prüfen.**

- Zufahrten zu den Quartieren sind auf jeweils kurzem Wege von der nächstgelegenen Hauptstraße zu realisieren. Belastungen bestehender Gebiete, durch z.B. Schleichverkehre durch parallele Strukturen zur Münchner und Freisinger Straße, sind zu vermeiden.
- Erschließungen: Quartier an der Krautgartenstraße über die Krautgartenstraße; Quartier Am Anger über Stichstraße abgehend von Freisinger Straße, ggf. zweite Zufahrtsmöglichkeit über das Areal der Volksbank; Quartier an der Torstraße ein oder zwei Zufahrten über die Torstraße; Quartier Alte Holzschleiferei über Torstraße.
- Ringschluss zwischen Torstraße und Krautgartenstraße: Berücksichtigung der Auswirkungen auf die bestehenden benachbarten Wohnquartiere und innerörtlichen Verkehrsflüsse (vgl. 11.).
- Begleitung durch einen Fachplane\*in hinsichtlich der Abwicklung der Verkehre an den relevanten Kreuzungspunkten und der ggfls. erforderlichen Ertüchtigung der Knotenpunkte.

**9. Der ruhende Verkehr ist, soweit sinnvoll, unterirdisch bzw. auf dem Grundstück zu organisieren, um hochwertige Straßenräume mit z.B. einer ausreichenden Begrünung und Aufenthaltsbereichen für eine gute Nachbarschaft gestalten zu können.**

- Es soll eine möglichst geringe Erschließungsfläche im gesamten Quartier von maximal 15% angestrebt werden, ODER je 1 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind maximal rund 0,5m<sup>2</sup> Erschließungsfläche zu entwickeln.
- Es sind ausreichend Besucherstellplätze im öffentlichen Raum vorzusehen, ohne jedoch die Aufenthaltsqualität und Sicherheit einzuschränken. Diese sind somit funktional und gestalterisch sinnvoll zu gruppieren und zu integrieren.
- Sofern schlüssige Konzepte vorliegen, kann der Stellplatznachweis reduziert oder auch für mehrere Einheiten gesammelt an zentraler Stelle z.B. in einer Quartiersgarage oder Sammeltiefgarage nachgewiesen werden. Oberirdische Garagenhöfe sollten vermieden werden.
- Darüber hinaus sollten alternative Mobilitätskonzepte zur Reduzierung des KFZ Anteils gefördert werden z.B. durch Car-Sharing Station, Leihangebote etc. Hierbei ist zu prüfen, ob eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels in zentraler Lage möglich ist.
- Die Stellplätze sind zwingend unterirdisch bereit zu stellen; dies betrifft vor allem Gebäude oder Anlagen aus mehreren Gebäuden auf einem Grundstück mit mehr als 4 Wohneinheiten. Bei einer GRZ <0,5 kann davon abgewichen werden.



flächensparende Organisation des ruhenden Verkehrs

**10. Die hochwertigen Freiraumstrukturen der Amper und des Mühlbaches sollen als identitätsstiftende und ortsbildprägende Elemente in den Fokus rücken. Ihre begleitenden Uferbereiche sind als hochwertige Freiräume zu gestalten und für die Naherholung sowie zum Schutz von Flora und Fauna naturräumlich zu bewahren und zu gestalten.**

- Aufwertung des Höllgrabens und Mühlbaches sowie Einbindung in eine ganzheitliche Freiraumstruktur sowie Anbindung an die übergeordneten Vernetzungen entlang der Amper.
- Herausarbeitung als identitätsstiftende Elemente und naturräumlich wertvolle Naherholungsräume mit begleitenden und weitläufigen Freibereichen für intensivere Nutzungen (Wiesen und Freizeitflächen).
- Freilegung des Mühlbaches und Erhöhung des Durchflusses zur Wandlung von einem nahezu stehenden Gewässer zu einem Fließgewässer mit höherer Wasserqualität.
- Überwiegend naturnahe Gestaltung der Uferbereiche mit einer behutsamen und punktuellen Etablierung von Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen zur Erlebbarkeit des Wassers.



identitätsstiftender Freiraum Amper - Mühlbach

**11. Das südliche Gewerbegebiet soll um hochwertige Büronutzungen sowie um Wohnbauflächen ergänzt werden. Hier sollen Typologien eines verdichteten Wohnungsbaus am Wasser etabliert werden. Zwischen Krautgartenstraße und Torstraße soll ein Ringschluss zur verträglichen Abwicklung des Kfz-Verkehrs entstehen.**

- Hochwertige Gewerbe- und Büronutzung mit dem Ziel der Schaffung einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen pro Grundfläche, u.a. durch die Schaffung einer hohen GFZ von min. 1,2 und damit verbunden einem geringen Erschließungsflächenanteil je Arbeitsplatz. Lager, Logistik- oder Industriebetriebe mit hohen Emissionen oder Flächenbedarfen sollen hier nicht entstehen.



hochwertige Büronutzung

- Fokus auf die Schaffung von nicht störendem Gewerbe in Einklang mit der naturräumlichen Wertigkeit des Areals und der somit möglichen hohen Wertigkeit des Standorts für die anzusiedelnden Firmen.
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität durch attraktive Freiraumgestaltung der Uferbereiche sowohl für die dort Arbeitenden als auch für die Bewohner Hebertshauses.
- Etablierung eines Ringschlusses zwischen Torstraße und Krautgartenstraße mit dem Ziel der zukünftig besseren Abwicklung der gewerblichen Erschließungsverkehre. Begleitung durch einen Fachplaner\*in (vgl. 8.).

Ausblick

8

In einem nächsten Schritt wird die Gemeinde zunächst den formellen Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung stellen. Eine hinreichende Beurteilungsgrundlage zur Prüfung der Aufnahme stellt das ISEK dar. Die entsprechenden städtebaulichen Missstände für die Begründung zur Aufnahme in die Städtebauförderung sind in Kap. 4 erläutert. Die Regierung von Oberbayern wird prüfen, in welches Städtebauförderprogramm die Gemeinde aufgenommen werden könnte.

Parallel dazu sollte die Satzung eines Sanierungsgebietes mit zugehörigen Umgriff (vgl. Kapitel 9) erfolgen. Hierfür ist neben dem Umgriff für das Sanierungsgebiet auch eine entsprechende Satzung und Begründung zu erarbeiten (§142 BauGB). Vor Satzung des Sanierungsgebietes ist darüber hinaus eine Auslegung nach § 137 BauGB i.V.m. §3 Abs.2 BauGB und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §138 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB mit den entsprechenden Ankündigungen und Fristen durchzuführen.

Im Rahmen der Gemeinderatsklausur wurden alle Maßnahmen ermittelt, die mit Priorität 1 bewertet und damit als dringend notwendig zum Erreichen der Ziele des ISEK betrachtet werden. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- W.1.1 Koordinierungsstelle Innenentwicklung
- W.1.2 behutsame und ortsbildverträgliche Nachverdichtung
- W.1.3 Kommunale Wohnungstauschbörse
- W.2.3 Ausbau des Wohn- und Baulandangebotes im Einheimischenmodell
- W.2.5 Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der alten Holzschleiferei
- W.3.2. Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen
- W.3.4. Weiterentwicklung von Vorgaben zur sozialgerechten Bodennutzung
- W.3.5 Sicherung von geeigneten Grundstücken
- O.1.1 Gestaltungskonzept für die Ortsmitte
- O.2.1 Einzelhandels- und Gewerbebeoaching inkl. O.2.2 Projektfond
- O.2.4 Konzentration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-nutzungen in der Ortsmitte
- O.2.5. Errichtung eines regionalen Nahversorgungsangebotes
- O.2.6 Aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Ärzten
- S.3.2 Unterstützung von Vereinen
- S.4.2 Weiterentwicklung des Themas Schulstandort Hebertshausen
- V.1.1 Verfolgung der Realisierung einer Umgehungsstraße
- V.1.7 Ausbau der P+R Anlage
- V.2.1 Öffnung der Brücke über dem Wehr
- N.1.1 Gestaltung der Würmmündung
- N.2.2 Erweiterung von Grün- und Blühstreifen/ Bienenwiesen
- N.3.1 Freilegung des Mühlbaches
- G.1.4 Realisierung einer kurzfristigen Gewerbefläche

Diese Vielzahl an Maßnahmen der Priorität 1 decken die unterschiedlichen Themenfelder ab. Es handelt sich um zentrale Maßnahmen, die die zukünftige Gemeindeentwicklung entscheidend weiterentwickeln werden. Der zeitliche Ablauf und der Aufwand der Maßnahmen unterscheiden sich erheblich: So erfolgt beispielsweise die Unterstützung von Vereinen bereits, während die Realisierung einer Umgehungsstraße ein jahrelanger Planung- und Realisierungsprozess sein wird.



Aufgrund dessen hat der Gemeinderat folgende Projekt bestimmt, die intensiv und unmittelbar im Anschluss an das ISEK angegangen werden sollen:

- HOLZSCHLEIFEREI: Entwicklung des Gebäudes und Freilegung des Mühlbaches (vgl. W.2.1, W.2.5; N.3.1)
- WEITERENTWICKLUNG DES THEMAS SCHULSTANDORT (vgl. S.4.2)
- ETABLIERUNG VON WOHNENRAUM FÜR ÄLTERE MENSCHEN, MENSCHEN MIT BEHINDERUNG UND JÜNGERE (vgl. W.2.1, W.3.2; W.3.4)
- KURZFRISTIGE GEWERBEENTWICKLUNG (vgl. G.1.4, O.2.1 inkl. O.2.2)
- ERRICHTUNG DES ÄRZTEHAUSES (vgl. O.2.6)

Erste Abstimmungen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sowie der Regierung von Oberbayern bezüglich möglicher Fördermöglichkeiten des Projektes alte Holzschleiferei in Verbindung mit der Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes haben bereits stattgefunden.



# Sanierungsgebiet

Zur Beseitigung der aufgezeigten städtebaulichen Missstände und zum Erreichen der Ziele des Entwicklungskonzeptes beabsichtigt die Gemeinde die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes.

Im folgenden Kapitel werden die städtebaulichen Missstände gemäß BauGB begründet. Weiterhin erfolgt der Vorschlag zum Umgriff eines Sanierungsgebietes sowie die Verfahrenswahl.



## 9.1 Festlegung des Sanierungsgebiets mit Sanierungssatzung nach § 142 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Gemeindeordnung

### 9.1.1 Notwendigkeit und Voraussetzungen:

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Bereich im Ortszentrum entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Sanierung dient der Behebung der in Kapitel 4 des ISEK-Abschlussberichtes beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl die Substanz- als auch die Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung der Gemeinde in der Vergangenheit bis heute zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne eine gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur durch umfassende Steuerung und Unterstützung einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel sowie ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann die Beseitigung der Missstände ermöglicht werden und in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

### 9.1.2 Umgriff des Sanierungsgebietes:

Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebietes ist in Abbildung 45 dargestellt. Das Sanierungsgebiet besitzt eine Größe von rund 41,5 ha.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes beinhaltet den historischen Kern des Hauptortes mit der beidseitigen Bebauung der Straßenzüge: Bergstraße, Am Kirchberg, Franz-Schneller-Straße, Alte Dorfstraße und Bahnhofstraße bis hin zur Johann-Hechenberger-Straße. Der Teilbereiche der Münchner und Freisinger Straße erstreckt sich von der Bürgermeister-Herzog-Straße bis zum Medicusstraße. Im Teilbereich der Münchner Straße ist lediglich die nordwestlich an die Straße angrenzende Bebauung mit in den Umgriff aufgenommen, da die südliche Wohnbebauung neu errichtet wurde und keine städtebaulichen Missstände besitzt. Im Bereich der Freisinger Straße ist die beidseitige Bebauung der Straße Inhalt des Umgriffs. Nach Norden erstreckt sich der Sanierungsgebietsumgriff bis hin zum ehemaligen Schloss Deutenhofen. Seine Parkanlage sowie die benachbarte Hofstelle sind ebenfalls Bestandteil des Umgriffs. Nach Süden hin befindet sich die Torstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung und dem Areal der ehemaligen Holzschleiferei im Umgriff. Entlang der Amper ist weiterhin das brachliegende Areal der ehemaligen Kartonagenfabrik Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Die großflächigen, derzeit landwirtschaftlich genutzten, Innenentwicklungsflächen an der Krautgartenstraße sowie südlich der Freisinger Straße stellen wichtige Flächen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde dar, sind aber nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes. Ein vorhandener städtebaulicher Missstand oder drohender Funktionsverlust im Sinne des BauGB kann hingegen für diese Flächen nicht argumentiert werden.

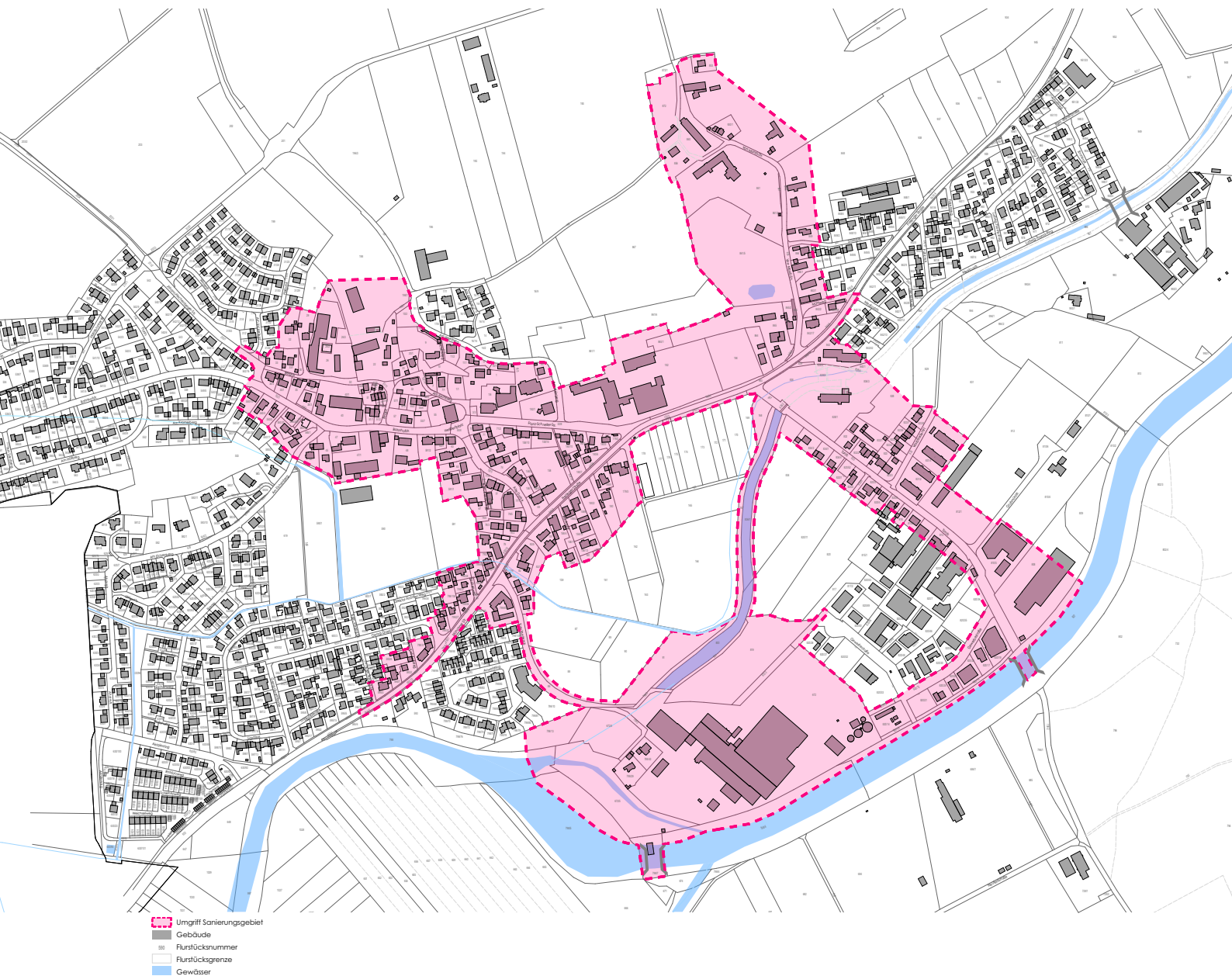


Abb. 44: Umgriff des Sanierungsgebietes, Quelle: Eigene Darstellung

## 9.2 Begründung des Sanierungsgebietes

Aus der vorbereitenden Untersuchung zeichnen sich folgende Schwerpunkte für eine Sanierung der Ortsmitte ab:

- Aktivierung von Leerständen, untergenutzten Gebäuden und brachliegenden Flächen in zentraler Lage,
- Aktivierung von großflächigen Gewerbebrachen,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsmitte,
- Verbesserung der Versorgungsfunktion und wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit der Ortsmitte,
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Naturraums Ampfer und Mühlbach,
- Konfliktbewältigung der Auswirkungen der direkten Nachbarschaften zwischen Gewerbe und Wohnen,

- Verbesserung der Ausstattung von Spiel- und Sportplätzen als auch Anlagen des Gemeinbedarfs insbesondere für soziale und kulturelle Aufgaben.

Die nachfolgend näher erläuterten Bereiche des Hauptortes weisen schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne der §136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form eines Sanierungsgebietes und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Missstände weiter zunehmen. Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen dringender Handlungsbedarf besteht um den Zielen des Entwicklungskonzeptes zu entsprechen. Die Begründung der einzelnen Bereiche ist nachstehend aufgeführt:

**Historische Ortsmitte mit Münchner und Freisinger Straße:** Die Ortsmitte besitzt aufgrund der angrenzenden sozialen, öffentlichen und Einzelhandelsnutzungen eine wesentliche Bedeutung für die Gemeinde. Ihrer Versorgungsfunktion kommt die Ortsmitte jedoch aufgrund des mangelhaften Angebotes mit Gütern des täglichen Bedarfes und einem fehlenden medizinischen Angebot nicht nach. Weiterhin besitzen die vorhandenen Strukturen Mängel in ihrer Ausstattung und können im starken Wettbewerb mit den benachbarten Angeboten (u.a. im Mittelzentrum Dachau) nicht mithalten.

Die Bereiche entlang der Münchner und Freisinger Straße sind zudem von einem hohen Verkehrsaufkommen geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um den Durchgangsverkehr der Staatstraße ST2339, welche die direkte Verbindung des Gemeindegebietes ins Mittelzentrum Dachau darstellt. Die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der privaten Vorbereiche der Münchner und Freisinger Straße ist unzureichend. Fußwege müssen abschnittsweise mit dem Radverkehr geteilt werden und sind hierfür zu schmal. Die mangelhafte Belagsstruktur sowohl der Fußwege als auch der Straße, führen zu einer erhöhten Lärmbelästigung der Anwohner\*innen. Weiterhin ist aufgrund des mangelhaften Zustandes eine barrierefreie Durchwegung nicht möglich. Fehlende, ungeordnete oder umwegige Querungsmöglichkeiten bilden zudem gefährliche Knotenpunkte aus. Die fehlende Begrünung des Straßenraums sowie die mangelhafte Gestaltung der privaten Vorbereiche tragen zu einem negativen Erscheinungsbild weiterhin bei und verringern die Aufenthaltsqualität.

Im zentralen öffentlichen Bereich der Ortsmitte, der Franz-Schneller-Straße, ist nahezu keine qualitativ hochwertige Gestaltung vorhanden. Die vorhandene Grünfläche vor dem Rathaus besitzt weder eine attraktive Begrünung noch einladende Aufenthaltsräume, die zum Verweilen einladen. Der öffentliche Raum der Ortsmitte kommt seiner repräsentativen Aufgabe nicht nach.

**Umfeld Schloss Deutenhofen:** Der private Schlosspark Deutenhofen wird aufgrund der teilweise fehlenden Zugänglichkeit und des mangelhaften Angebotes an Aufenthaltsbereichen seiner Funktion als Naherholungsraum nicht gerecht.

**Torstraße:** Die Torstraße ist die Zufahrtsstraße zum gemeindlichen Gewerbegebiet. Der geringe Straßenquerschnitt sowie der mangelhafte Straßenzustand der Torstraße stellen weder eine ausreichende Erschließung des Gewerbegebietes dar noch eine langfristige leistungsfähige Anschlussstelle zur Umgehungsstraße. Zudem verengen parkende PKWs den Verkehrsraum. Dies mindert die Leistungsfähigkeit der Straße und des Gewerbegebietes, besonders für den Schwerlastverkehr.

Im direkten Anschluss an die Torstraße befindet sich das Areal der ehemaligen Holzschleiferei. Aufgrund der Nutzungsaufgabe liegt das Gebäude und Grundstück seit mehreren Jahren brach. Anlässlich der ehemaligen Nutzung wird von einem erhöhten Altlastenvorkommen ausgegangen. Das stark sanierungsbedürftige Erscheinungsbild des ortsbildprägenden Gebäudes in zentraler Lage trägt zum negativen Erscheinungsbild der Ortsmitte bei. Weiterhin steht das untergenutzte großflächige Grundstück im Widerspruch zum Nutzungs- und Flächendruck im Umland Münchens.

**Ehemaligen Kartonagenfabrik:** Im Ort sind nur wenige Gewerbeflächen vorhanden, die ein zukunftsfähiges Angebot an Arbeitsplätzen am Wohnort zur Verfügung stellen. Das Gelände der ehemaligen Kartonagenfabrik ist eine der größten gewerblichen Flächen im Hauptort. Aufgrund der Aufgabe der eigentlichen Nutzung findet derzeit lediglich eine temporäre Zwischennutzung statt, die der Lage und Bedeutung für die Gemeinde nicht gerecht wird.

Zudem erschwert die mangelhafte verkehrliche Erschließung (siehe Torstraße) und die Lage im Naturraum der Amper und des Mühlbaches die Entwicklung einer hochwertigen Nutzung.

### 9.3 Zusammenfassung und Vorgehen

Die Ergebnisse des ISEKs nach § 141 Abs. 2 BauGB zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung.

Im Rahmen des ISEKs wurden den Bürger\*innen in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und mit ihnen diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und die Bereitschaft zur Mitwirkung und zur Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben. Es besteht ein großes öffentliches Interesse an der zeitnahen und zügigen Durchführung der Sanierung.

Wegen des großen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde, den erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahre zu strecken und somit auch weitestgehend eine Finanzierung aus den eigenen Haushaltsmitteln. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie z.B. die Aktivierung der ehemaligen Holzschleiferei durchgeführt werden, um auf diese Weise wichtige Signale an die Öffentlichkeit zu senden.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

Durch die Sanierung sind keine Umsiedlungen oder ähnliche einschneidende Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrzahl der Betroffenen nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Öffentliches Interesse  
und Durchführbarkeit

Nachteilige  
Auswirkungen

### 9.3.1 Sanierungsverfahren - Vereinfachtes Verfahren nach § 142 (4) BauGB

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die engen Grenzen des Baugesetzbuches (BauGB) einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahrens ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert.

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu München und Dachau sowie dem direkten S-Bahnanschluss ist das Preisniveau in Hebertshausen bereits sehr hoch. Daher ist im Zuge der Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Abschnitt des BauGB (Bodenrecht, §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet daher im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Die Wahl der erforderlichen Genehmigungsvorbehalte ist nach dem Umfang der Zielsetzung der Sanierung zu treffen.

Für die angestrebte Sanierung der zentralen Bereiche des Hauptortes ist eine gezielte Steuerung der Entwicklung dringend nötig. Um weiteren Abwärtstendenzen effektiv entgegen zu wirken, eine zügige Durchführung zu ermöglichen und die Ortsmitte entsprechend den Sanierungszielen entwickeln zu können, ist die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach § 144 Abs. 1 BauGB nötig.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümer\*innen meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen.

Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden. Der Nachweis der Durchführbarkeit nach § 149 BauGB wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht erbracht.



# Abbildungs- und Quellenverzeichnis

10

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Luftbild Hebertshausen; Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 .....	5
Abb. 2:	Planungsprozess des ISEKs; Quelle: Eigene Darstellung.....	9
Abb. 3:	Impressionen aus den Steuerkreissitzungen; Quelle: Eigene Aufnahme .....	10
Abb. 4:	Impressionen vom Mobilten Stand; Quelle: Eigene Aufnahme.....	11
Abb. 5:	Impressionen vom Wirtshausgespräch; Quelle: Eigene Aufnahme .....	11
Abb. 6:	Presse und Homepagearbeit; Quelle: Gemeinde .....	12
Abb. 7:	Impressionen der Gemeinderatsklausur; Quelle: Eigene Aufnahme .....	12
Abb. 9:	Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte; Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat.....	15
Abb. 8:	Regionalplan München - Raumstruktur; Quelle: RPV München .....	15
Abb. 10:	Regionalplan München - Freiraum und Landschaft; Quelle: RPV München .....	16
Abb. 11:	Regionalplan München - Siedlung und Versorgung; Quelle: RPV München .....	16
Abb. 12:	Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde .....	17
Abb. 13:	Übergeordnete Zusammenhänge; Quelle: Eigene Darstellung .....	19
Abb. 14:	Bindungen; Quelle: Eigene Darstellung .....	21
Abb. 15:	Übergeordneter Verkehr; Quelle: Eigene Darstellung .....	24
Abb. 16:	innerörtlicher Verkehr; Quelle: Eigene Darstellung .....	25
Abb. 17:	Topographie und Vegetation in der Gemeinde; Quelle: Eigene Darstellung .....	26
Abb. 18:	Grün- und Freiräume; Quelle: Eigene Darstellung .....	27
Abb. 19:	Nutzungen im Gemeindegebiet; Quelle: Eigene Darstellung .....	28
Abb. 20:	Wohnungen in Wohngebäuden; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik .....	29
Abb. 21:	Siedlungsstruktur; Quelle: Eigene Darstellung .....	30
Abb. 22:	Ortsbild; Quelle: Eigene Darstellung .....	31
Abb. 23:	Bevölkerungsentwicklung 1990 -2016; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, PV München ....	32
Abb. 24:	Bevölkerungsbewegung und Wanderung; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.....	33
Abb. 25:	Fluktation im Vergleich; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik .....	33
Abb. 26:	Fluktation in Hebertshausen; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik.....	33
Abb. 27:	Aufteilung der Altersgruppen; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik.....	34
Abb. 28:	Einwohner*innen pro Wohneinheit Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.....	34
Abb. 29:	Wohnbelegung im Vergleich; Quelle: PV München, Bayerisches Landesamt für Statistik.....	34
Abb. 30:	Bevölkerungsvorausberechnung in Varianten (prozentual); Quelle: (Bayerisches Landesamt für Statistik) .....	35
Abb. 31:	Bevölkerungsvorausberechnung (absolut); Quelle: (Bayerisches Landesamt für Statistik).....	35
Abb. 32:	Wohnbauflächenbedarf; Quelle: Eigene Darstellung, Bayerisches Landesamt für Statistik .....	36
Abb. 33:	Flächenbedarf in Szenarien, Quelle: Eigene Darstellung .....	37
Abb. 34:	Innenentwicklungspotenzial; Quelle: Eigene Darstellung .....	39

Abb. 35:	Qualitäten und Potenziale; Quelle: Eigene Darstellung .....	45
Abb. 36:	Defizite und Konflikte; Quelle: Eigene Darstellung .....	48
Abb. 37:	Ziele der Gemeindeentwicklung; Quelle: Eigene Darstellung.....	55
Abb. 38:	Zielebroschüre; Quelle: Eigene Darstellung .....	57
Abb. 39:	Entwicklungskonzept; Quelle: Eigene Darstellung .....	61
Abb. 40:	Grobkonzepte in Varianten; Quelle: Eigene Darstellung .....	82
Abb. 41:	Vorzugsvariante, Quelle: Eigene Darstellung.....	83
Abb. 42:	Mögliche Entwicklungsabschnitte, Quelle: Eigene Darstellung .....	83
Abb. 43:	Mögliche Bebauungsvariante, Quelle: Eigene Darstellung .....	84
Abb. 44:	Umgriff des Sanierungsgebietes, Quelle: Eigene Darstellung .....	96

**QUELLENVERZEICHNIS | VORLIEGENDE PLANUNGEN UND UNTERSUCHUNGEN**

**Bayern Atlas:** <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122&E=683056.83&N=5351345.57&zoom=11>; Hrsg: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2019)

**Digitales Flurkataster der Gemeinde Hebertshausen;** Hrsg.: Gemeinde Hebertshausen (2018)

**Entwicklungskonzept Hebertshausen:** Informelle Rahmenplanung mit dem Schwerpunkt Gewerbeflächenstudie auf Flächennutzungsplanebene; Hrsg. Linke + Kerling (13.Dezember 2016)

**Luftbilder der Gemeinde Hebertshausen;** Hrsg.: Gemeinde Hebertshausen (2018)

**Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen;** Plandarstellung; Hrsg.: Gemeinde Hebertshausen (21.11.2017)

**Fotos der Gemeinde:** Dragomir Stadtplanung GmbH (2018)

**Gemeindedaten 2015:** Gemeinde Hebertshausen Landkreis Dachau Hrsg.: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (November 2015)

**Gemeindedaten 2016:** Gemeinde Hebertshausen Landkreis Dachau Hrsg.: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

**Genesis-Online Datenbank:** [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de), Hrsg: Bayerisches Landesamt für Statistik (2018)

**Geobasisdaten:** © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

**Landesentwicklungsprogramm Bayern:** Strukturkarte; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landespflege und für Heimat ( 01.03.2018)

**MVV-Pläne:** <https://www.mvv-muenchen.de/plaene-bahnhoefe/plaene/index.html>; <https://www.mvv-muenchen.de/plaene-bahnhoefe/plaene/index.html> Hrsg.: Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (2018)

**Regionalplan München;** Karte 1 - Raumstruktur; Hrsg: Regionaler Planungsverband München (19.02.2019)

**Regionalplan München;** Karte 2 - Siedlung und Versorgung; Hrsg: Regionaler Planungsverband München (25.02.2019)

**Regionalplan München;** Karte 3 - Landschaft und Erholung; Hrsg: Regionaler Planungsverband München (25.02.2019)

**Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung:** Hrsg.: Gemeinde Hebertshausen (24.08.2007)

**Schulcampus Hebertshausen:** Machbarkeitsstudie; Hrsg.: jesse hofmayer werner Architekten BDA (Mai 2018)

**Seniorenbefragung 2016:** Hrsg.: Gemeinde Hebertshausen (2016)

**Umfrage Einheimischen Model:** Hrsg.: Gemeinde Hebertshausen (20.02.2018)

**Gesamtverkehrskonzept Landkreis Dachau:** Grundlagenermittlung - Endbericht; Hrsg.: Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (2016)

