



GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

21. ÄNDERUNG

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Begründung

Teil C - Umweltprüfung

Alle Änderungen seit dem Verfahren § 3,1 § 4,1 sind rot markiert!

Bauleitplanung:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 56 16 02 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

kübertlandschaftsarchitektur

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

München, den 24.09.2024

geändert am 10.02.2026

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
21. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel. 089-561602 | Fax 089-561658
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

1. Anlass der Planänderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen ist im Jahr 2019 in Kraft getreten und wurde seitdem bereits 20-mal geändert. Für die alte Holzschleiferei und das nördlich davon liegende Gebäude ist derzeit ein Mischgebiet, sowie östlich davon ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Westlich und östlich des Mischgebiets sind im Anschluss an den bestehenden Mühlbach Grünflächen dargestellt.

Das neugeplante Quartier „Neue Holzschleiferei“ soll als Urbanes Quartier entwickelt werden. Zudem sieht das Planungskonzept eine Freilegung des bisher in diesem Bereich verrohrten Mühlbaches und eine Begrünung des neuentstehenden Uferbereichs vor. Daher soll in diesem Bereich der Flächennutzungsplan zum 21. mal geändert werden.

2. Ziel und Zweck der Planänderung

Die Gemeinde Hebertshausen hat sich dank der unmittelbaren Nähe zur Stadt Dachau sowie der attraktiven Landschaft entlang der Amper und im Dachauer Hügelland zu einem begehrten Wohnort entwickelt.

Seit Jahrzehnten verzeichnet die Gemeinde eine kontinuierlich positive Bevölkerungsentwicklung. Zwischen 1998 und 2018 stieg die Einwohnerzahl um rund 23 % von etwa 4 700 auf 5 800 Einwohner. Aktuelle Zahlen zu 2025 belegen mit ca. 6 100 Einwohnern einen anhaltenden Aufwärtstrend, bei einer tendenziell jüngeren Altersstruktur (Durchschnittsalter 44,3 Jahre) als im Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung ist auf die attraktive Lage im Ballungsraum München, die gute Verkehrsanbindung sowie die hohe Lebensqualität in der Gemeinde zurückzuführen und deutet auf anhaltende Nachfrage nach Wohnraum hin – insbesondere für Familien, Paare und junge Erwachsene.

Parallel dazu verändert sich die Haushaltsstruktur: Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, während die Wohnfläche pro Person tendenziell zunimmt. Dies führt selbst bei gleichbleibender Bevölkerungszahl zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum. Zusätzlich entsteht Ersatzbedarf für Bestandsgebäude, die aufgrund von Umnutzungen oder altersbedingtem Abriss nicht mehr als Wohnraum zur Verfügung stehen.

Der Landkreis Dachau, zu dem Hebertshausen gehört, zählt zu den wachstumsstärksten Regionen Bayerns. Die Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren, insbesondere der Landeshauptstadt München, erzeugt einen anhaltend hohen Nachfragedruck auf den regionalen Wohnungsmarkt. In der Gemeinde zeigt sich dies durch große Nachfrage bei bereits geplanten Baugebieten: Für vergleichbare Projekte meldeten sich teils mehr als zehnfach so viele Interessenten wie Wohneinheiten zur Verfügung standen.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Holzschleiferei“ soll der dringende Bedarf an Wohnbauflächen in Hebertshausen gedeckt werden. Ziel ist die Schaffung eines maßvollen, ortsbildgerechten Quartiers, das allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit bietet, in der Gemeinde Wohnraum zu finden. Die Lage des Plangebiets im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen gewährleistet eine

nachhaltige Innenentwicklung und vermeidet eine unnötige Zersiedelung des Außenbereichs.

Die Ausweisung der Siedlungsflächen trägt somit dazu bei, die demografische Entwicklung der Gemeinde zu sichern, sozialen Zusammenhalt zu fördern und gleichzeitig den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB zu entsprechen.

3. Vorgenommene Planänderungen

Entsprechend dem neuen Planungskonzept soll das gesamte Planungsgebiet als Urbanes Gebiet ausgewiesen und der neu freizulegende Mühlbach als Wasserfläche, bzw. der angrenzende begrünte Uferbereich als Grünfläche dargestellt werden.

Die geänderten Flächen haben folgende Größen:

Urbanes Gebiet:	1,81 ha
Grünfläche:	0,34 ha
Wasserfläche:	0,19 ha

Die vorhandene überörtliche Hauptverkehrsstraße (Freisinger Straße) und die vorhandene wichtige örtliche Straße (Torstraße) innerhalb des Geltungsbereichs bestehen unverändert weiter.

4. Umweltprüfung

Zu den Auswirkungen der durch die Planung erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht des Büros kübertlandschaftsarchitektur, München, verwiesen.

München, 24.09.2024,
geändert am 10.02.2026

Hebertshausen, 24.09.2024,
geändert am 10.02.2026



.....
Eberhard von Angerer

.....
Richard Reischl, Erster Bürgermeister