



# Neubauggebiet Am Hofanger

Topthemen der Hofangerfreunde

23. April 2024

# Gliederung

- Was ist an der bisherigen Planung erfreulich und was kritisieren wir an der bisherigen Planung  
-> Pros und Cons der bisherigen Planung.
- Bedarfsberechnung auf Basis des 19. Flächennutzungs- bzw. des Landesentwicklungsplans.
- Der real existierende Bedarf ist gering.
- Vorteile der Anpassung der zu schaffenden Wohneinheiten an den tatsächlichen Bedarf.
- Landesentwicklungsprogramm (LEP).
- Weshalb am Hofanger keine günstigen Wohneinheiten entstehen können - Modellrechnung
- Unsere Ziele
- Unsere Rahmenbedingungen - Lebenswertes Hebertshausen
- Was braucht ein lebens- und liebenswertes Hebertshausen:  
Eine Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung der ISEK-Studie
- Einordnung der Lösungen
- Verkehrsinfrastruktur - Einzelmaßnahmen
- Katastrophenschutz und Überschwemmung
- Sonstiges: Kosten und Wärme
- Sozial gerechte Struktur für Hebertshausen
- Unsere Forderungen
- Fragen an die Planer und Gemeindevertreter



# Pros und Cons der bisherigen Planung

## Pros

- Allgemeine Bautätigkeit an sich
- Die frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung
- Die Gestaltung des Walpertshofener Grabens
- Der mögliche Anschluss an den Bgm.-Reischl-Weg

## Cons

- Horizontal sehr dichte Bebauung
- Bedarf nicht vorhanden
- Breite geradlinige Stichstraße
- Verkehrsinfrastruktur-Konzept
- Lage der Quartiersgarage
- Bebauungs- und Versiegelungsgrad
- Fahrradweg-Anbindung



# Bedarfsberechnung auf Basis des 19. Flächennutzungs- bzw. des Landesentwicklungsplans

Die Hofanger-Freunde

Vorgaben des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München im Flächennutzungsplan 19. Änderung Am Hofanger (HEB 1-29)

Bevölkerungsprognose **Gemeinde Hebertshausen alle Gemeindeteile** bis 2039 = 6.100 Einwohner (EW)

Hier wurde noch das Bevölkerungswachstum 2012/13 mit 1,6% genutzt, anstelle der tatsächlichen Bevölkerungsschrumpfung in 2023 von 0,03%

Einwohnerzahl in 2022: 5.854 EW => Differenz zu 2039: 246 EW

Im aktuellen Bebauungsplan genutzter Schlüssel: 56 Wohneinheiten (WE) für 148 EW = 2,64 =>

Der tatsächliche Bedarf nach PV ist  $246 \text{ EW} / 2,64 = 93$  Wohneinheiten für Gesamt- Hebertshausen

Auf den Gemeindeteil Hebertshausen Ort entfallen weniger als 50 % der Gesamtbevölkerung, damit liegt der reale Bedarf bei 47 WE.



Aktueller Bebauungsplan nach Facebook Beitrag Richard Reischl vom 13.03.2024

# Der real existierende Bedarf ist gering



ISEK S. 86 Punkt 7.1 Grobkonzepte:

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.

Der tatsächliche Bedarf für neu zu erschließendes Bauland liegt also bei weniger als:

**24 Wohneinheiten bis 2039** für den Ortsteil Hebertshausen Ort.

Die Argumentation der Gemeinde, dass die Asylsuchenden zu den Bevölkerungszahlen hinzu zu addieren sind, ist in doppelter Hinsicht falsch:

- es ist nicht bekannt, wie viele der Asylsuchenden in Hebertshausen wohnen bleiben möchten
- Sobald das Verfahren durchgeführt wurde, zählt der Asylsuchende nicht mehr als solcher, sondern als Bürger von Hebertshausen. Folglich sind diejenigen Asylsuchenden, die in der Vergangenheit in Hebertshausen geblieben sind, bereits in der schrumpfenden Bevölkerungsanzahl eingerechnet

Die Bebauung im Neubaugebiet "Am Hofanger" muss den Gegebenheiten weiter angepasst werden. Hier muss die Bebauungsdichte weiter aufgelockert werden. Eine Anzahl von 40 maximal 45 neue Wohneinheiten ist für den Bebauungszeitpunkt einzuplanen, oder die weiteren Bauvorhaben (Neue Holzschleiferei, Krautgarten, Mühlbach, etc.) sind bis 2039, bzw. einen Zeitpunkt zu dem ein echter Bedarf besteht, zu verschieben.

Der tatsächliche Bedarf an Neubauflächen kann ebenso durch die im ISEK höher priorisierten wesentlich größeren Neubaugebiete (Neue Holzschleiferei, Krautgarten, Mühlbach, etc.) gesamtheitlich für ganz Hebertshausen gedeckt werden.

# Landesentwicklungsprogramm (LEP)



## 2024-01-16 Änderung FNP Am Hofanger:

- *Bei Planungen neuer Siedlungsflächen ist daher zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.*
- *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1 G)*
- *Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden. (RPM B IV 6.1 G)*

Durch die Vergabe im Einheimischen Modell wird deutlich, dass die Versiegelung von Bodenflächen für die zu errichtenden Neubauten vor allem für bereits in der Gemeinde lebende Bürger vorgesehen ist. Genau dieser gesteigerte Land- und Flächenverbrauch je Einzelperson soll durch das oben genannten Landesentwicklungsprogramm vermieden werden

# Vorteile der Anpassung der zu schaffenden Wohneinheiten an den tatsächlichen Bedarf:



- Hebertshausens Orts-Charakter bleibt erhalten
- Das Verkehrsaufkommen wird reduziert
- Die Quartiersgarage wird überflüssig
- Falls eine Quartiersgarage für eine autofreie Zone vorgesehen wird, reichen die jetzt geplanten Stellplätze dafür aus. Beschluss Gemeindeverwaltung: WE unter 60 m<sup>2</sup> benötigen nur noch einen Stellplatz, damit wäre der Bedarf an Stellplätzen vermutlich noch weiter reduzierbar
- Die Anzahl benötigter Stellplätze wird reduziert
- Auflockerung des Neubaugebietes und Möglichkeit einen kleinen Quartierspark (Hof-Anger) nach Vorbild Dachau Ost / Dorner-Villa zu schaffen
- Mehr Raum für öffentliche Plätze (Backhaus, Fahrradstellplätze, Mülltonnen-Sammelplätze, .. Kinderspielplatz, Bolzplatz, Platz zum Verweilen von älteren Menschen, ...)
- Weniger versiegelte Fläche
- Durchmischung von sozialen Bevölkerungsschichten durch unterschiedlich große Grundstücke

# Weshalb am Hofanger keine günstigen Wohneinheiten entstehen können - Modellrechnung



## Profil Familie Heripert

Sepp (35) und Anni (32) Heripert leben schon seit langem in Hebertshausen. Sepp ist sogar hier geboren. Beide sind beruflich im öffentlichen Dienst tätig. Sepp ist als Elektroingenieur (Fh) bei den Stadtwerken Dachau angestellt, Anni ist Kinderpflegerin und arbeitet halbtags. Die beiden sind verheiratet und haben zwei Kinder: Den vierjährigen Andy und die einjährige Lisa. Die vier leben in einer gemieteten 3-Zimmer-Wohnung (90 qm) und bezahlen dafür monatlich 1600 € kalt bzw. 1920 € inclusive.

Die Kinder werden größer und drei Zimmer werden zu knapp, zumal Sepp auch noch einen Büroraum benötigt, um Home-Office wahrnehmen zu können.

Sepp verdient 3400 monatlich TVöD EG9/4 \*  
Anni verdient 1300 € monatlich TVöD 1/2 EG7/3\*\*  
Monatseinkommen zusammen: 4.700 € netto

## Kostenplan:

Kostenart	monatliche Kosten*
Nahrungsmittel, Getränke	650 €
Bekleidung, Schuhe	200 €
Kita bzw. Kindergarten 2*500 €	1.000 €
Wohnungsausstattung	330 €
Gesundheit	170 €
Mobilität	600 €
Telekommunikation	100 €
Freizeit, Kultur, Unterhaltung	450 €
Bildung, Weiterbildung	60 €
Urlaub	450 €
Gaststätten, Beherbergung	200 €
Sonst. Waren und Dienstleistungen	150 €
Unvorhersehbares	100 €
Zwischensumme ohne Wohnen	4.460 €
Wohnen	1.600 €
Energie	200 €
Instandhaltung	100 €
Gesamtsumme	6.360 €
	Lücke:
	1.660 €

\*Quelle: Statistisches Bundesamt 4/2024

\*\* <https://www.stepstone.de/gehalt/Kinderpfleger-in/brutto-netto-rechner.html>

# Modellrechnung 1: Kauf zum Vorzugspreis



Die Heriperts planen, ein Reihenhaus im Neubaugebiet Hofanger zu bauen

## Baukosten

Kostenart	Investition
Grundstück 185 qm á 600€/qm	111.000 €
Nebenkosten Grundstück (Notar, Grunderwerbs-St)	16.650 €
Aushub, Begründung, Wasserhaltung	25.000 €
Bodenprüfung und -gutachten	10.000 €
Fundamentierung	20.000 €
Keller	120.000 €
Installation Keller	5.000 €
Haus	500.000 €
Garage	50.000 €
Terrasse	10.000 €
Garten	25.000 €
Unvorhersehbares	89.265 €
Zwischensumme	981.915 €
Küche	18.000 €
Sicht- und Sonnenschutz	1.000 €
Geräteschuppen Eigenleistung	1.000 €
Gesamtsumme	1.000.915 €

## Finanzierungs- und Betriebskosten

- Eigenkapital 300.000 € von Eltern
- 3 % Zins
- 1% Tilgung
- Annuität: 28.000 €
- Kapitalkosten/Monat: 2.333 €
- Deckungslücke: 2.393 €  
(2333-1600+1660)
- **Entscheidung: Nicht bauen**

**Fazit: Bleibt unter dem Strich: Verlust → keine Bautätigkeit**

# Modellrechnung 2: Erbpacht



Die Heriperts planen, ein Reihenhaus im Neubaugebiet Hofanger zu bauen

## Baukosten

Kostenart	Investition + Erbpacht
Grundstück 185 qm * 2,5 € / qm * Monat	462 €
Nebenkosten Grundstück (Notar, Grundbucheintrag)	5.000 €
Aushub, Begründung, Wasserhaltung	25.000 €
Bodenprüfung und –gutachten	10.000 €
Fundamentierung	20.000 €
Keller	120.000 €
Installation Keller	5.000 €
Haus	500.000 €
Anteil Quartiersgarage	50.000 €
Terrasse und Stellplatz	10.000 €
Garten	25.000 €
Unvorhersehbares	77.046 €
Zwischensumme	847.046 €
Sicht- und Sonnenschutz	2.000 €
Geräteschuppen Eigenleistung	2.500 €
Gesamtsumme	851.546 €

## Finanzierungs- und Betriebskosten, Erbpacht

- Eigenkapital 300.000 € von Eltern  
=> Finanzierung 551.546 €
- 3 % Zins
- 1% Tilgung
- Annuität: 22.000 €
- Kapitaldienst/Monat: 1.697 € + 462 € = 2.200 €  
(Zinsen + Tilgung + Erbpacht)
- Deckungslücke: 2.140 €  
(2200-1600+1660)
- **Entscheidung: Nicht bauen**

**Fazit: Bleibt unter dem Strich: Verlust → keine Bautätigkeit**

# Fazit aus der Modellberechnung



Auch bei der geplanten Halbierung der Grundstückspreise und selbst bei Erbbaurecht sind die Baukosten für Familien mit geringerem Einkommen zu hoch.

Damit wird sich auch die Zahl der Interessenten am Einheimischen-Modell dramatisch reduzieren, da die bisherigen Interessenten die Höhe der Baukosten weitaus niedriger eingeschätzt haben.

# Bauen ist out! Weshalb dann den Hofanger?



Richard Reischl - 1. Bürgermeister  
Gemeinde Hebertshausen



1 Std. · 🌐

Zitat von  
Richard Reischl  
in Facebook am  
17.04.2024

Kommunales Wohnungsbaugespräch - Wir müssen reden !!

Bauen ist out! Keiner baut mehr. Weder der Private, noch die Kommunen! Wieso? Weil es schlicht zu teuer, zu kompliziert und viel zu bürokratisch geworden ist. Das ist durch einige Zahlen eindrucksvoll zu belegen. In Hebertshausen sind von den letzten 16 Bauausschusssitzungen sage und schreibe 8 aufgrund keiner Bauanträge ausgefallen. Das gab es noch nie in der Geschichte unserer Gemeinde. Die Anzahl der Bauanträge ist von 76 auf 18 gefallen. Die Kommune bereitet aktuell den Bau des Ärztehauses und von weiteren Wohnungen vor. Und das unter größter Anstrengung der finanziellen Machbarkeit! Wahnsinn und doch Alternativlos!

# Unsere Ziele



Wir wünschen uns eine Bebauung des Hofangers I und II,

- welche sich am tatsächlichen Bedarf orientiert
- welche sich harmonisch in den vorhandenen Baubestand einfügt
- welche den dörflichen Charakter beibehält
- welche über die maximale Bauhöhe 2+D nicht hinaus geht (kein 3+0).
- welche das Verkehrs- und Hochwasserrisiko nicht erhöht
- welche den Eichenberg als natürliche Landmarke betont
- welche eine konservative/zukunftsweisende Parkraumgestaltung aufweist
- welche von einer Wohn- und Fahrradstraße geprägt wird
- und schließlich: eine Bereicherung für die geografische Ortsmitte von Hebertshausen wird.

Dazu muss gleichzeitig eine Gesamtplanung für die Realisierung von Hofanger I und II erstellt und in das gesamte Baukonzept von Hebertshausen gemäß ISEK integriert werden.

# Unsere Rahmenbedingungen für ein lebenswertes Hebertshausen I



- Das Neubaugebiet *Am Hofanger* fügt sich harmonisch in sein Umfeld ein.
- Bauweise 2 Stockwerke + Dach (II + D) anstelle von 3 Stockwerken (III + 0):
  - Quaderbau entspricht nicht dem dörflichen Charakter
  - Durch Ausnutzung der gesamten Dachfläche bei einer vorgeschriebenen maximalen Höhe von 10,50 m besteht keine Möglichkeit mehr, Photovoltaik-Module zu errichten und somit eine umweltgerechte Bebauung zu gewährleisten
- Nach § 34 BauGB & Einfügungsgebot im Bauplanungsrecht müssen sich neue Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eine Bauweise III Stockwerke ohne Dach ist in der Umgebung bis dato nicht vorhanden
- Die Namen Am Eichenberg und Am Hofanger (Anger = Wiese) finden sich in der Bebauung wieder.
- Die bauplanerische und terminliche Abstimmung der Bebauung des Hofangers mit den anderen geplanten Neubauvorhaben und die Berücksichtigung der Wechselwirkung bezüglich Bedarf, Gebäudecharakter, Versorgung und Verkehr.
- Umstrukturierung des Bauplatzangebots am Hofanger auch für Interessenten der Mittelschicht.
- Bevor sich weitere Bürger im Hauptort Hebertshausen ansiedeln, ist eine adäquate Nahversorgung (Lebensmittel, Cafe, Ärzte, Apotheke) im Ortszentrum unabdingbar.

# Unsere Rahmenbedingungen für ein lebenswertes Hebertshausen II



- Die Reduktion und Steuerung des Verkehrs in den Anliegerstraßen Akazienring / Eichenberg / Erlenstrasse / Pappelweg / Weidenweg
- Wenn schon eine Quartiersgarage kommt, dann nur neben der landwirtschaftlichen Halle.
- Ausreichend Parkplätze für Besucher im Quartier und in den benachbarten Vierteln.
- Eine mäandrierende Straße durch die Neubaubereiche, um Autofahren unbequem zu machen (Einbahn, Sackgasse, Wendehammer, „Kehr-wieder-straße“).

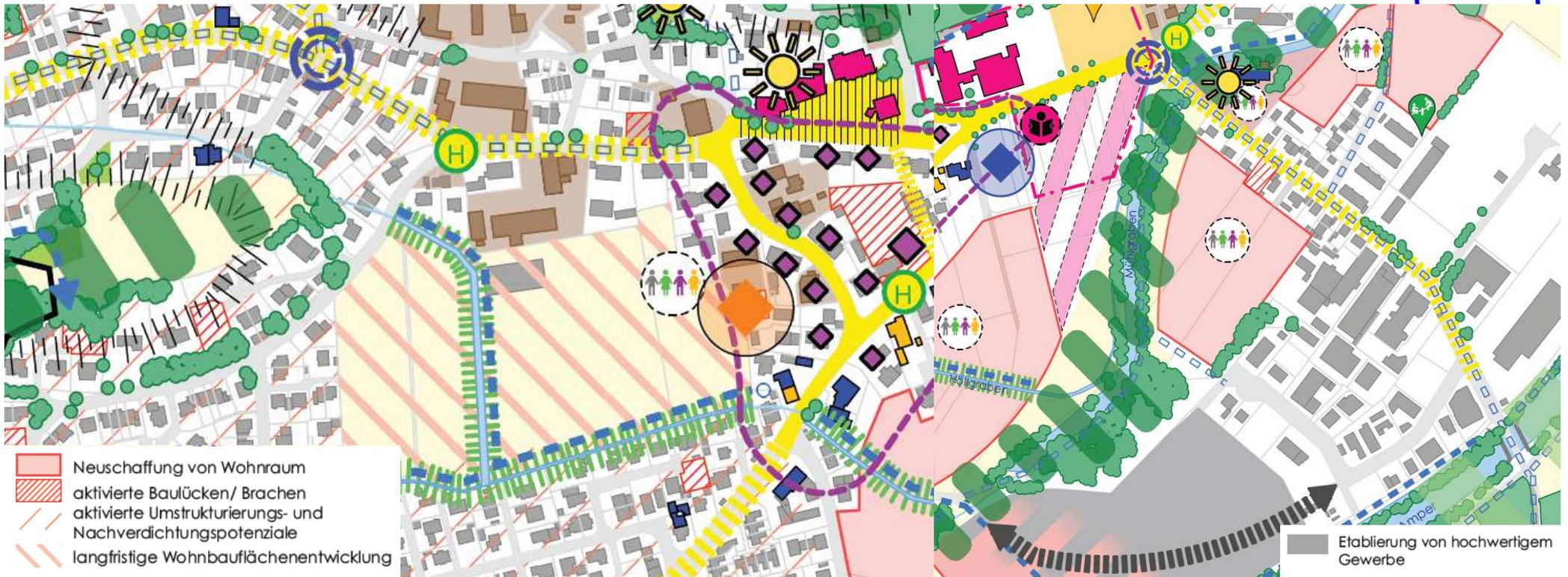
# Gesamtbetrachtung für Hebertshausen – Verpflichtung zu ISEK (S. 58) ff



- „Etablierung von hochwertigem Gewerbe südlich des Mühlbaches“ -> Wir brauchen Gewerbesteuer!
- „Aktive Standortpolitik zur Steigerung der Attraktivität für Arbeitgeber und Auszubildender sowie zur Anwerbung von Gewerbebetrieben,“ z. B. Angebot von Wohn- und Gewerbeflächen im Paket
- Realisierung des Ärztehauses mit Wohnungen. Dabei Schaffung eines herausragenden Angebots für Ärzte.
- Bereits bestehenden Wohnraum aktivieren und vorhandene Bebauung moderat nachverdichten
- innerörtlichen Entwicklungsflächen südlich der Münchner Straße und Freisinger Straße, zur Entwicklung von vielfältigen, nachhaltigen und qualitätsvollen Wohngebieten mit unterschiedlichem Wohnraumangebot, konkret
  - der Holzschleiferei.
  - Der Flächen am Mühlbach mit sozialgerechter Bodennutzung unter harmonischer Integration von höheren Gebäuden.
  - Kombination der beiden Maßnahmen könnte ein Tor für die Torstraße ergeben.
- Erweiterung und Ausbau des Wohn- und Baulandangebotes im Einheimischen-Modell sowohl für EFH/ RH und DH als auch Eigentumswohnungen mit realistischen Kostenansätzen -> Nur mit Hochbau realisierbar.
- Erarbeitung eines gesamtheitlichen Gestaltungskonzepts für die zukünftige Ortsmitte unter Berücksichtigung bereits vorhandener Planungen und Gestaltungsideen.

# Gesamtbetrachtung für Hebertshausen – Verpflichtung zu ISEK (S. 58 ff)

Die  
Hofanger-  
Freunde



**Hofanger im ISEK nur für die langfristige Wohnflächenentwicklung vorgesehen**

# Einordnung der Lösungen



## Priorität 1:

- Ausschöpfung aller baureifen Gebiete, bevor neue ausgewiesen werden.
- Verschiebung der Bebauung um ca. 7 – 10 Jahre.
- Umstrukturierung des Bauplatzangebots am Hofanger auch für Interessenten der Mittelschicht.
- Lockere Bebauung (Grundfläche / Einheit ~ 500 qm) des Hofangers.
- Gesamtplanung für den Hofanger mit Quartiersgarage südlich der landwirtschaftlichen Halle mit Anschluss an den Bgm.-Reischl-Weg und an die Bahnhofstraße
- Vorgezogene Teilprojekte z. B. die beiden EFH möglich.

## Priorität 2:

- Verbesserung des aktuellen Konzepts Nr. 5.
- Verlagerung aller Fahrzeuge in die Quartiersgarage, Hofanger = autofreie Zone.
- Unversiegelte Stellplätze, keine Garagen.
- Eichenberg und Erlenstraße in einen verkehrsberuhigten Bereich umwandeln.
- Hofangerstraße als Spielstraße gestalten.
- Optimierung der Kreuzung Eichenberg – Bahnhofstraße.
- Anschluss des Radwegs an die Ligsalzstraße durch eine frühere Querung

# Verkehrsinfrastruktur Neubaugebiet

- Optimale Verkehrsführung inkl. Potentiale durch Gesamtkonzept mit Einbindung von Hofanger II. Umgestaltung des Eichenbergs an der Einmündung in die Bahnhofstraße.
- Anbindung der Siedlung Hebertshausen süd (südlich des Höllgrabens) z. B. über die Bgm.-Herzog-Straße an den Hofanger
- Anbindung des Hofangers nach Osten über den Bgm.-Reischl-Weg.
- Anbindung des Hofangers direkt an die Bahnhofstraße zwischen Anwesen Reischl und Anwesen Böswirth.
- Neubaugebiet entweder als autofreie Zone, oder Wegfall der Quartiersgarage
- Ggf. Duplexgaragen und private Tiefgaragen im Neubaugebiet vorschreiben
- Wege als Spielstraße
- Wendehammer als zweite Grünzone und Kinderspielplatz neu gestalten
- Kinderspielplatz, Bolzplatz, Platz zum Verweilen von Bürger mittleren Alters und Senioren



# Verkehrsinfrastrukturanpassungen für die Einflusszone des Hofangers



- Verkehrsberuhigte Zone für die Straßen „Am Eichenberg“, und „Erlenstraße“ durch Wohnstraße, Spielstraße, nur für Anwohner, Einbahnstraßen o. ä.
- Fußgängerüberweg in der Bahnhofstraße an Einmündung Eichenberg
- "Verbot der Durchfahrt – Anlieger frei" über den Akazienring und "Am Eichenberg" zur Reduktion von Verkehr wieder einführen.
- Sichere Nutzung der Wege „Pappelweg“ und „Weidenweg“ durch Geschwindigkeitsbegrenzungen mit physischen Verkehrsbarrieren



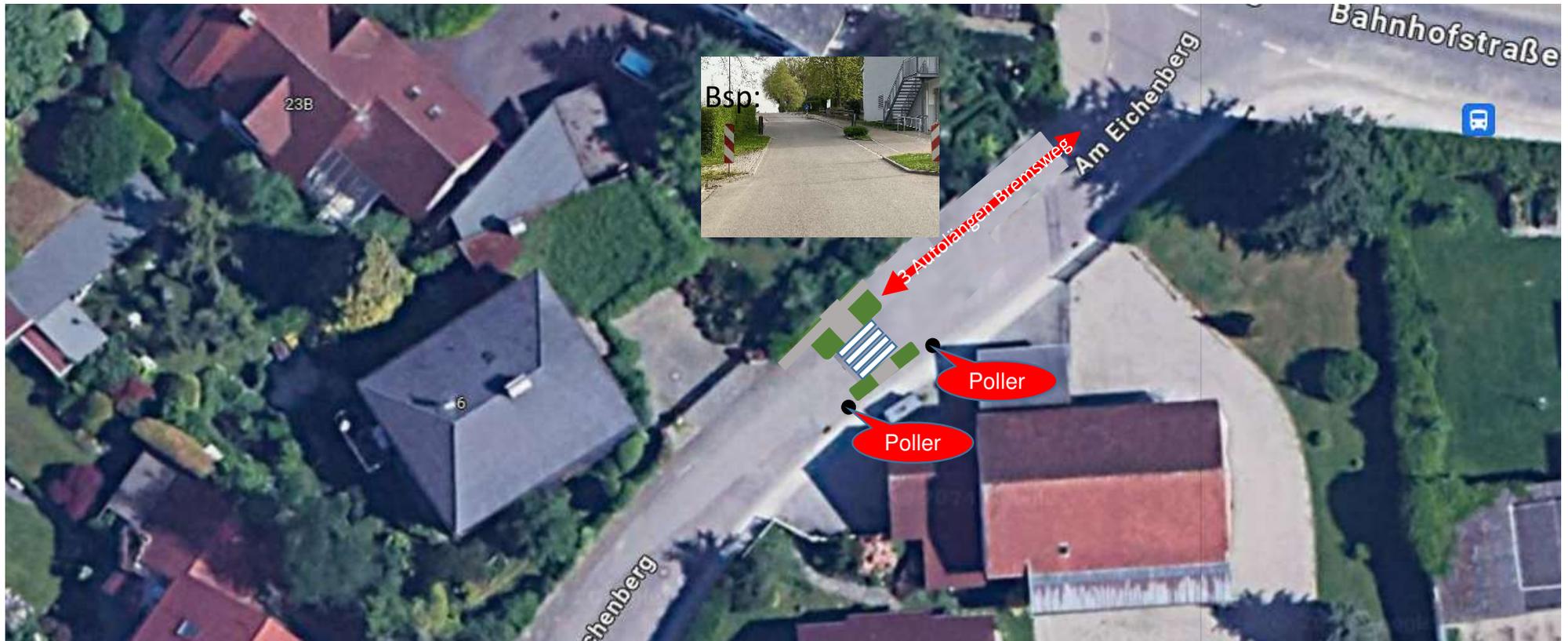
# Einzelmaßnahme: Eichenberg nahe Einmündung in die Bahnhofstraße - Ist



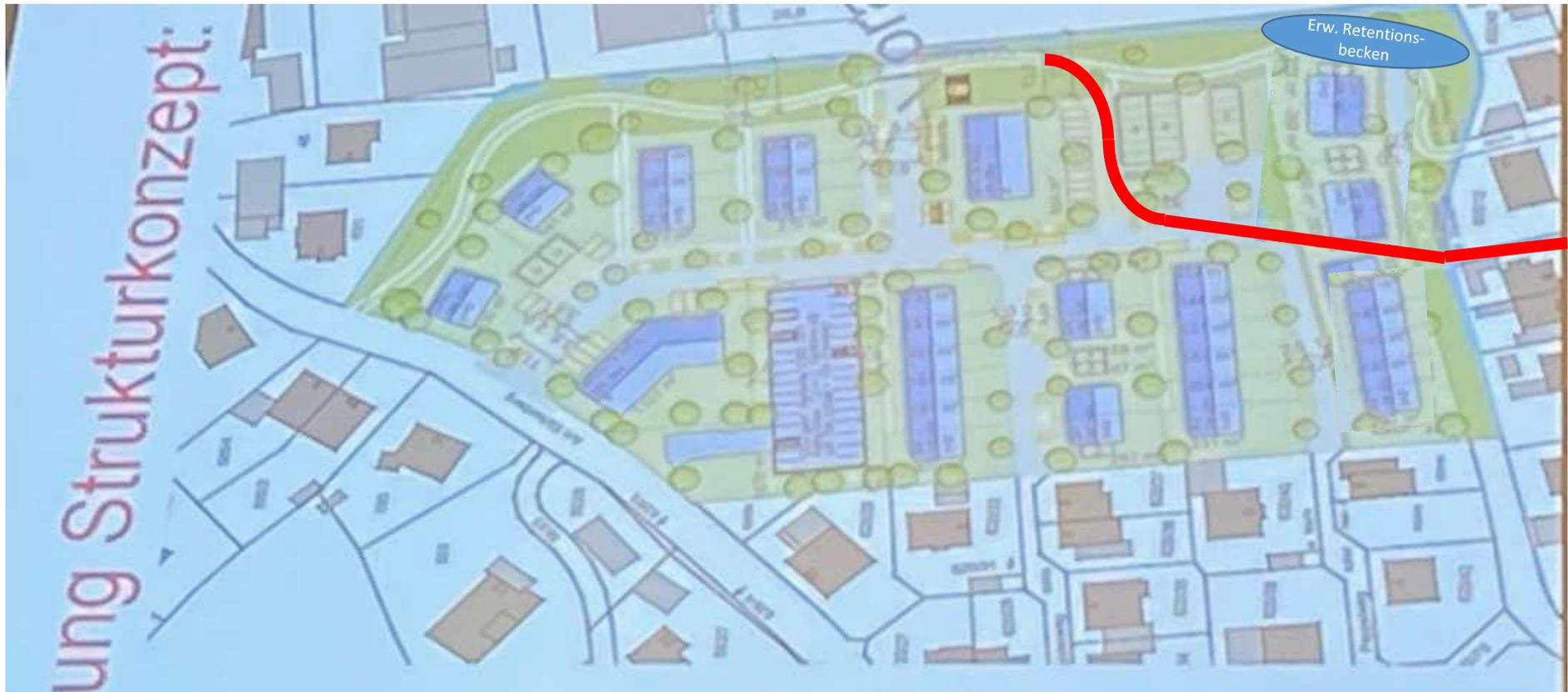
# Einzelmaßnahme: Eichenberg nahe Einmündung in die Bahnhofstraße - Ist



# Einzelmaßnahme: Eichenberg nahe Einmündung in die Bahnhofstraße - Soll



# Einzelmaßnahme: Radweg - Einmündung in die Ligsalzstraße und Retentionsbecken



# Katastrophenschutz - Überschwemmung



- Untersuchungen, wieviel Wasser durch die Kanäle unterhalb der Münchner Straße in die Amper abtransportiert werden kann, müssen im Vorfeld durchgeführt werden
- Von zentraler Bedeutung ist hierbei ein Nachweis, dass es, entsprechend der rechtlichen Vorgaben, zu keiner Verschlechterung der Nachbargrundstücke kommt. Dieser Nachweis ist Bestandteil der Planung und vor dem endgültigen Bebauungsplan zu erbringen
- Erweitertes Retentionsbecken mit einem Fassungsvermögen von 1200 m<sup>3</sup> erforderlich.  
Berechnung:
  - 45 % Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad bei 2,1 ha Fläche Baugebiet.
  - Daraus ergibt sich bei extremem Starkregen eine Entwässerungslast von zusätzlich ca. 400 m<sup>3</sup>/h (Daten: Deutscher Wetterdienst, eigene Berechnungen nach Planungsstand vom 20.06.2023).
  - Ein Retentionsbecken muss nach Erfahrungen aus der Vergangenheit eine Kapazität in Höhe des 3- bis 5-fachen Volumens eines Starkregenaufkommens pro Stunde fassen können, um das überhöhte Regen-wasseraufkommen von den Entwässerungsorganen zu entkoppeln.
  - Ergebnis ist ein Retentionsbecken mit einem Fassungsvermögen zwischen 1200 und 2000 m<sup>3</sup>

# Sozial ausgewogene Struktur für Hebertshausen



In sämtlichen Baugebieten, bzw. -projekten (Am Hofanger, Neue Holzschleiferei, Ärztehaus ...), wird vorrangig Wohnraum für finanziell schlechter gestellte Personen geplant. Für eine heterogene Bürgerschaft und eine gesellschaftliche Durchmischung müssen auch größere Grundstücke geplant werden, um ebenso Wohnraum für Bürger der Mittelschicht anbieten zu können.

Um auch finanzstärkere Steuerzahler nach Hebertshausen zu bringen, müssen z.B. Grundstücke für Unternehmen (Gewerbe) und deren Inhaber bzw. Geschäftsführer (Wohnen) geschaffen werden, damit sie ihr Gewerbe in Hebertshausen ansiedeln. Bisher gibt es im Bereich Hofanger nur zwei entsprechend ausgewiesene Grundstücke, die nicht im zum Verkauf stehen werden.

Hierfür könnten auch Grundstücke zum marktüblichen Preis zur Verfügung gestellt werden, um Einnahmen für die Gemeinde zu generieren.

# Wir wünschen uns eine bedarfsorientierte Bebauung



- Reduzierung der Anzahl an neuen Wohneinheiten auf 40 bis 45.
- Deckung von 50% des bestehenden Bedarfs durch Nachverdichten und Ärztehaus
- Keine Versiegelung von Flächen, ohne nachgewiesenen Bedarf, wie im LEP gefordert
- Wechselwirkung auf die weiteren geplanten Neubauvorhaben in der Gemeinde Hebertshausen und Entscheidung, welche davon durchgeführt werden dürfen
- Entweder: Erweiterung der Quartiersgarage, um den Hofanger komplett autofrei zu gestalten.
- Oder: Entfall der Quartiersgarage durch Reduzierung von HA\_I auf 45 Wohneinheiten.
- Zufahrtsstraße und Wendehammer als weitere Spiel- und Grünfläche gestalten.
- Erweiterung der Verkehrsführung um eine Zufahrt vom Süden, oder Osten, um ein Einbahnstraßen System zu ermöglichen

## Planungsoptimierung

- Gesamtheitlicher Planungsansatz für HA\_I und HA\_II.

- HA\_I: Baugebiet „Am Hofanger I“ Westteil
- HA\_II: Baugebiet „Am Hofanger II“ Ostteil

# Fragen zu Kosten und Wärme an die Planer und Gemeindevertreter



- **Kosten:**

- Wie sieht die Kriterienliste für das Einheimischen-Modell aus?
- Wurden die Bewerbungen auf das Einheimischen Modell unter dem Einfluss der aktuellen Baumaterial- und Zinsentwicklung auf Aktualität geprüft? (Vollkostenbetrachtung) (s. nächste Folien)
- Werden die Kosten für die schwierigen Bodenverhältnisse transparent dargestellt (Gründung, etc.)
- Gibt es Wärmeeffizienz-Anforderungen (Energieklasse nach KfW) der Gemeinde für Bauten im Neubaugebiet?

- **Wärme:**

- Welchen Plan gibt es für den Ausbau des Nahwärmenetzes?
- Bis zu welcher Ausbaustufe wird das Hackschnitzel-Nahwärme-Werk in der Ortsmitte ausgebaut? Was sind die dafür geplanten Emissionsschutzmaßnahmen?
- Ist ein Zwang zum Anschluss an das geplante Nahwärmenetz vorgesehen, dürfen individuelle Wärmeerzeuger genutzt werden?
- Welche Kosten entstehen durch den Nahwärmeanschluss und Betrieb für die Gemeinde und die Nutzer?

# Allgemeine Fragen an die Planer und Gemeindevertreter



- Wurde überprüft, ob die bestehende Infrastruktur Hebertshausens für die zusätzlichen Baugebiete (Am Hofanger I+II, Neue Holzschleiferei, Krautgarten, Mühlbach, ...) noch ausreicht, wie sieht hier die Planung aus?
- Welche Kosten entstehen der Gemeinde durch das Aufstocken der (Notfall-)Infrastruktur (Feuerwehr, Kindergärten, Schule, Kläranlage, Krankenwagenzufahrten, ...)? Gibt es hierzu eine Vollkostenbetrachtung?
- Werden die Kosten für die schwierigen Bodenverhältnisse den Interessenten vor dem Kauf der Grundstücke transparent dargestellt (Torfschichten, Gründung, etc.)? Sind sie in den Berechnungen der gemeindeeigenen WE bereits berechnet und enthalten?
- Wie sieht das Hochwasser Schutzkonzept für HA I und HA II aus? Welche Starkregenereignisse sind als Berechnungsgrundlage herangezogen worden?
- Wo sind die geforderten Ausgleichsflächen für die Bebauung von Agrarland?
- Wie kann man mehr neue, finanzstarker Bürger und Unternehmen nach Hebertshausen „locken“, um die enormen finanziellen Herausforderungen der anstehenden Projekte zu stemmen
- Wo werden in der Gemeinde Grundstücke für (Jung)-Unternehmer, die bereit sind, ihr Gewerbe in Hebertshausen anzusiedeln, geschaffen?

# Fazit: Unsere Forderungen



- Den Namen Hofanger (Anger = Wiese) durch eine Bebauung mit viel Grünflächen auch innerhalb der Baugrundstücke darstellen. Insbesondere den lange geplanten Schutz- und Blühstreifen realisieren.
- Beibehaltung des gemäßigten Baucharakters der geografischen Mitte mit Ein- und Zweifamilienhäusern (s. ISEK).
- Den Eichenberg in seinem markanten Charakter erhalten und nicht mit einem Parkhaus zuzubauen.
- Beibehaltung des Schutz-, Grün-, Pflanz-, Blüh- oder auch Insektenstreifens zwischen Altbestand und neuem Baugebiet im Flächennutzungsplan.
- Anpassung der Bebauungsdichte an den tatsächlichen Wohnraum-Bedarf.
- Neutermiierung der Bebauung des Hofangers auf einen Zeitpunkt, zu dem Bedarf besteht und dies umweltgerecht durchführbar ist.
- Sicherstellung einer adäquaten Nahversorgung (Lebensmittel/Medizin) im Ortszentrum.
- Schaffen von Gewerbeflächen für Läden, einer Gastwirtschaft, eines Cafés, etc.
- Bauplanerische und terminliche Abstimmung der Bebauung des Hofangers mit den anderen geplanten Neubauvorhaben und Berücksichtigung der Wechselwirkung bezüglich Bedarf, Gebäudecharakter, Verkehr. Prioritäre Bebauung an der Torstraße, da weniger Kollision mit Baubestand. Tor-Parkhaus
- Besetzung des Bauausschusses durch unbefangene Gemeinderäte (s. bayer. Gemeindeordnung).

# Vielen Dank



Diese Präsentation beinhaltet konstruktive Vorschläge anlässlich des Gedankenaustauschs mit Gemeindevertretern und Experten am Dienstag, den 23.04.2024.  
Alle bisher schriftlich offiziell eingereichten Einsprüche behalten weiterhin ihre Gültigkeit

Die Hofangerfreunde

Christoph Behnke, Armin Hutterer, Gerhard Huber, Gunther Reinhart, Peter Wackerl

Email: [info@hofangerfreunde.de](mailto:info@hofangerfreunde.de)

Internet: [www.hofangerfreunde.de](http://www.hofangerfreunde.de)