

Konzept Dorf

# HOHEN KLEIN BACHERN



Gefördert durch das Bayerische Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

Hohenbachern & Kleinbachern

# Konzept Dorf

Abb. 1: Hohenbachern von Westen gesehen



Einführung	3	Zukunftsweisende Entwicklungen erfordern Konzepte
	4	STEP 2030 - die Basis
Übergeordnete Bestandsanalyse	7	Vorgehensweise, Aufbau, Zeitlicher Ablauf
	11	Erschließung & Lage
	13	Daseinsvorsorge
	15	Landschaftsraum & Naturschutz
	17	Demografie & Soziales
	20	Immissionen
Bestandsanalyse Hohenbachern	21	Einbindung in die Landschaft
	27	Historische Entwicklung
	29	Bauleitplanung
	33	Eigentumsverhältnisse
	34	Technische Infrastruktur
	35	Baustruktur
	43	Gebäudenutzung
	45	Denkmalschutz & historisches Ortsbild
	47	Erschließung, Wegenetz, öffentlicher Personenahgverkehr
	51	Freiraum und Vegetation
Bestandsanalyse Kleinbachern	61	Historische Entwicklung
	63	Bauleitplanung
	63	Eigentumsverhältnisse
	64	Technische Infrastruktur
	65	Baustruktur
	67	Gebäudenutzung
	69	Erschließung, Wegenetz, öffentlicher Personenahgverkehr
	70	Freiraum und Vegetation
	76	Historisches Ortsbild
	77	Gewässer
Bürgerdialog	81	Gespräch mit dem Ortssprecher Herrn Benno Zierer
	84	Einzelgespräche mit Interessensvertretern
	95	1. Bürgerdialog
	97	2. Bürgerdialog
Bewertung	101	Bewertung Hohenbachern
	103	Bewertung Kleinbachern
Ziele & Maßnahmen	96	Ziele
	98	Maßnahmen im Überblick
	100	Projekte im Detail
	122	Städtebaulicher Rahmenplan
typisch Dorf...	102	typisch Dorf...
	137	Abbildungsverzeichnis
	138	Impressum

## Zukunftsweisende Entwicklungen erfordern Konzepte

Hohenbachern und Kleinbachern sind noch erstaunlich beschauliche Dörfer in unmittelbarer Nähe zur den boomenden und dynamischen Städten Freising und München. Die Nähe zu Freising, die gute Anbindung an das übergeordnete Erschließungsnetz, die umgebende Landschaft aber ganz besonders der dörfliche Charme macht vor allem Hohenbachern schon seit den 1970er Jahren zu einem beliebten Wohnstandort der sich bislang maßvoll vergrößert hat. Kleinbachern, in der Tallage gelegen und wesentlich kleiner wie Hohenbachern, ist nur bescheiden in den letzten Jahren gewachsen.

Beide Dörfer lebten überwiegend von der Landwirtschaft. Mittlerweile spielt die Landwirtschaft keine wesentliche Rolle mehr. Die alten Gebäude und Hofstellen sind aber Zeitzeugen geblieben. Mit dem kommenden Generationenwechsel werden auch diese Gebäude eine Veränderung erleben.

Es stellt sich die Frage in welche Richtung es im Hohenbachern und Kleinbachern in Zukunft geht. Was wird sich in den nächsten Jahren verändern, was soll sich verändern? Was soll auf alle Fälle erhalten bleiben, damit es nicht für immer und ewig verloren ist? Wie schafft man weiterhin Gemeinschaft? Wie geht man mit Bauwünschen um?

Um auf diese Fragen Antworten zu finden, hat die Stadt Freising auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzepts 2030 diese Studie in Auftrag gegeben. Gemeinsam mit der Bürgerschaft wurde im Austausch mit Planern und der Stadtverwaltung ein tragfähiges Zukunftskonzept für Hohenbachern und Kleinbachern entwickelt, das Wertvolles schützt, ungute Tendenzen verhindert und positive Veränderungen ermöglicht, ein „Konzept Dorf“.



Abb. 2: In einem mehr-jährigen Prozess ist der Stadtentwicklungsplan STEP 2030 erarbeitet worden - ein Leitbild, an dem neben Vertreter/-innen von Fachbüros, Stadtrat und Verwaltung auch die Freisinger Bevölkerung sowie Vereine und Verbände aktiv mitgewirkt haben.

## STEP 2030 - die Basis

Das Stadtentwicklungskonzept 2030 – kurz STEP 2030 – ist ein umfassendes Konzept mit Zielvereinbarungen zur Entwicklung der Stadt Freising einschließlich derer Stadt- und Ortsteile. Die Aussagen des STEP 2030 sind Grundlage aller weiteren Entwicklungsschritte, auf die sich der Stadtrat geeinigt hat. Als eines von insgesamt 28 Projekten wurde die Erstellung von Rahmenplänen für Freisinger Stadt- und Ortsteile beschlossen, die einer priorisierten Bearbeitung bedürfen. Pulling und Acherling, aber auch Hohen- und Kleinbachern wurde als solche eingestuft. Das Ziel ist, bestehende Qualitäten und sich anbahnende Fehlentwicklungen zu erfassen. Darauf aufbauend sollen spezifische Entwicklungspotentiale aufgezeigt werden um die Ortsteile langfristig aufzuwerten und zu stärken.

Im Folgenden werden die wesentlichen, im STEP 2030 formulierten Ziele aufgeführt, die unter Anderem auch für die beiden Ortsteile Hohenbachern und Kleinbachern gelten:

### Ziele Stadt- & Landschaftsbild

- Ortsbildprägende Grünräume, Bauten, Quartiere und Plätze sollen geschützt werden.
- Die typischen Kulturlandschaften der Münchner Schotterebene sowie des Tertiärhügellands sollen gemäß ihrer Eigenart erhalten bzw. entwickelt werden.
- Die grünen Hangkanten als Besonderheit des Freisinger Reliefs sollen als wichtige prägende Elemente erhalten und gesichert werden.
- Die Ortsmitten in den Stadt- und Ortsteilen sollen aufgewertet werden
- In den dörflich geprägten, nördlich und westlichen Ortsteilen sollen die dorftypischen Qualitäten gesichert werden.

## Ziele Siedlungsstruktur

- Die Ortsteile sollen sich nach ihren Möglichkeiten maßvoll entwickeln können.
- Schwerpunkt des Entwicklungsziels liegt dabei auf der Schaffung von Wohnraum. Die Schaffung von neuen Gewerbestandorten spielt nur im Sinne einer dörflicher Nutzungsmischung eine Rolle.
- Bauliche Entwicklung in Weilern und Splittersiedlungen soll vermieden werden. Nachverdichtung- und Umstrukturierungspotentiale sollen genutzt werden.

## Ziele Bildung & Wissenschaft

- Das studentische Wohnen im Stadtgebiet soll in Kooperation mit den Institutionen am Campus Weihenstephan aktiv gefördert werden.

## Ziele Freiraum und Sport

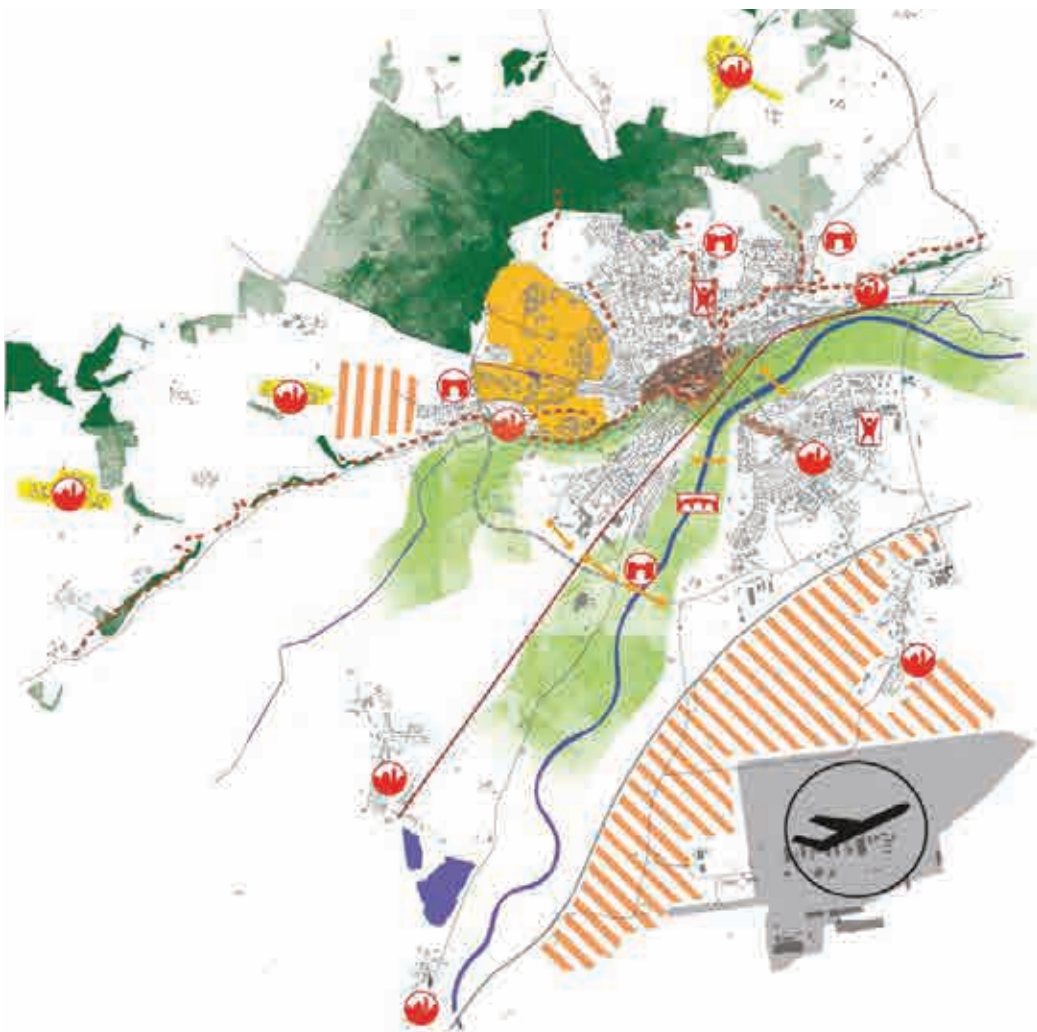
- Die intakten Landschaften sollen naturverträglich als Erholungsraum für den Menschen geschützt werden.
- Die vorhandenen Landschafts- und Freiraumpotentiale sollen gesichert und durch Strukturanreicherung weiterentwickelt werden.
- Die Möglichkeit zum Naturerleben ist durch Bereitstellung naturnaher Freiräume zu fördern.

## Ziele Natur und Landschaft

- Räume mit besonderen ökologischen Qualitäten und Potentialen sollen auch künftig gesichert werden. Entsprechende Schutzkonzeptionen sollen erarbeitet bzw. umgesetzt werden.
- Innerstädtische und regionale Biotopverbunde sollen gesichert und entwickelt werden.
- Bei der Landnutzung soll eine regionale Versorgung im Vordergrund stehen.
- Umweltpädagogische Maßnahmen zum Thema „biologische Vielfalt“ sollen gefördert werden.

## Ziele Mobilität

- Innenentwicklung soll Vorrang vor Außenentwicklung haben.
- Infrastruktureinrichtungen, die überwiegend von „Nicht-Autofahrern“ genutzt werden, sollen nahe an Wohnzentren situiert werden und über kurze Entfernungen per Fuß oder Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar sein.
- Der Bedarf des täglichen Lebens (Grundbedarf) soll sich in den Stadtteilen zu Fuß und mit dem Rad erledigen lassen.
- Jede Ausweitung des Angebots für den ruhenden Verkehr bedarf der sorgfältigen Analyse und Abwägung. Stellplätze sollen vorrangig für Anwohner geschaffen werden.
- Im Zweifel sollen bei der Beseitigung von Netzlücken und Engpässen die Belange der Fußgänger und Radfahrer Vorrang vor dem ruhenden Verkehr und – wenn möglich – dem fließenden Verkehr haben.
- Bei der städtebaulichen Entwicklung soll einer Anbindung an das bestehende Rad- und Fußwegenetz mit der kürzest möglichen Linienführung hohe Priorität eingeräumt werden. Idealerweise ist man mit dem Rad schneller als mit dem Kraftfahrzeug.



Ziele Stadt- & Landschaftsbild		Sonstige Informationen	
	Entwicklung grüner Stadtteil Weihenstephan		Abbau Barriere
	Erhalt Dorfstruktur		Trenngrün
	Umsetzung Einzelhandelskonzept		Entwicklung innerstädtischer Grünzüge
	Aufwertung bestehender Wohngebiete		Erhalt der grünen Hangkanten
	Entwicklung Stadtteil- bzw. Ortsmitte		geplanter Isarsteg Süd
	Erhalt und Entwicklung Stadteingang		Verbindung für Fußgänger und Radfahrer
			Hauptverkehrsstraße
			Hauptverkehrsstraße in Bau oder Planung
			Bahnanlage
			Wasserfläche
			Waldfläche
			Flughafen

Abb. 3: Karte Stadt- und Landschaftsbild, STEP 2030

# Vorgehensweise, Partizipation

## Vorgehensweise

Um für die Zukunft zu planen bedarf es eine genaue Kenntnis der Vergangenheit und der Gegenwart. Aus diesem Grund wurden in einer eingehenden Bestandsanalyse die beiden Dörfer "durchleuchtet". Nicht nur der Gebäudebestand wurde erhoben und analysiert, sondern auch die Nutzungen, die Straßen, Gassen und Wege, die umgebende Landschaft, die Bewohnerstruktur, die Gewohnheiten, die Besonderheiten, das Gemeinschaftsleben, etc. - eben alles was zu einem Dorf gehört.

Nach der Erhebung erfolgte eine Auswertung und Darlegung von Stärken, Schwächen und Herausforderungen. Darauf aufbauend wurde eine Zielvorstellung mit einem Bündel an Maßnahmenvorschlägen erarbeitet.

Begleitend, und als wichtigen Bestandteil des Verfahrens, fanden Bürgerdialoge und Workshops mit der Bürgerschaft von Hohen- und Kleinbachern statt, sodass Anregungen und Diskussionsergebnisse in die Studie eingebunden werden konnten.

Die hier vorliegende Studie für Hohenbachern und Kleinbachern ist als ganzheitliches zukunftsweisendes Konzept für die Gesamtentwicklung der beiden Orte zu verstehen. Es liefert wichtige Analysedaten, enthält konkrete Zielvorgaben und Vorschläge zu Maßnahmen und Umsetzungsstrategien.

Das Ergebnis der Studie ist ein Leitfaden anhand dessen eine schrittweise Umsetzung erfolgen kann auf der Basis eines breiten Konsens in der Bevölkerung.



## Partizipation

Offizieller Auftakt für das Ortsteilentwicklungskonzept war die Bürgerversammlung am 30. Oktober 2018 mit Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher im Schützenheim in Hohenbachern. Vorgestellt wurden an diesem Termin die beauftragten Büros, sowie der grobe zeitliche Ablauf des Ortsentwicklungsprozesses.

Am 28. November 2018 fand ein 1. Bürgerdialog statt. Ziel der Veranstaltung war, über die Ziele eines integrierten Ortsentwicklungskonzepts aufzuklären und gemeinsam mit den Bürgern der Frage nachzugehen, was die Dörfer so lebenswert macht und darum unbedingt erhalten werden muss. Darüber hinaus wurde auf Initiative der Bürger auch Probleme und Wünsche auf Stellwänden dokumentiert. Die Bürger konnten auch über die folgenden Tage weitere Wünsche äußern.

Im 2. Bürgerdialog am 11. April 2019 wurde die Bestandsanalyse sowie davon abgeleitete Ziele und Maßnahmenvorschläge vorgestellt. Im Anschluss hatten die anwesenden Dorfbewohner die Möglichkeit, die einzelnen Maßnahmen zu bewerten.

Die Ergebnisse der Bewertung wurden in einem dritter Dialog am 13. November 2019 erläutert. Das Planungsteam stellte konkrete Projekte zur Umsetzung der hoch bewerteten Maßnahmen vor.

Abb. 4: Ablaufdiagramm Bürgerbeteiligung: Geplant sind 3 Bürgerdialoge, die thematisch den Schritten der Bestandsaufnahme, der Zieldefinition und der Festsetzung von Maßnahmen zugeordnet sind.



Konzept Dorf  
Hohenbachern & Kleinbachern

# Übergeordnete Bestandsanalyse

Ausgangspunkt aller Überlegungen und Konzepte ist die genaue Kenntnis über den Ist-Zustand und die historische Entwicklung eines Ortes. Dies erfolgte durch eine umfassende der beider Orte - Hohenbachern und Kleinbachern - im Herbst 2018.

Eine derartige Bestandserhebung und Analyse umfasst alle Aspekte eines Ortes, so dass ein ganzheitlicher - integrierter - Ansatz möglich ist.

Auf den folgenden Seiten werden zunächst die übergeordneten Untersuchungskriterien erläutert, die für beide Orte gleichermaßen gelten. Diese sind:

- Erschließung und Lage
- Daseinsvorsorge
- Landschaft und Naturschutz
- Demografie und Soziales
- Immissionen
- Sichtbeziehungen



Abb. 5: Südansicht Kleinbacherns



## Erschließung & Lage Hohenbachern & Kleinbachern

Hohenbachern und Kleinbachern befinden sich im westlichen Teil des Stadtgebiets Freising. Die Stadt liegt in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Auf Grund seiner Lagegunst ist die Region um München als Arbeits- und Wohnstandort hochattraktiv und verzeichnet deshalb ein stetiges Bevölkerungswachstum.

Abb. 6: (oben) Topografische Karte Freising

## Hohenbachern

Hohenbachern liegt etwa vier Kilometer westlich der Stadtmitte von Freising auf einem Hügelkamm am südlicher Rand des Donau-Isar-Hügellands. In unmittelbarer Umgebung befinden sich der Stadtteil Vötting im Osten, der Ortsteil Pellhausen im Südwesten, Gartelshausen im Süden, Kleinbachern im Westen und das Gut Dürnast im Norden.

Topografisch markant liegt der Ortsteil auf einer langgezogenen, sich in west-östlicher Richtung erstreckenden Hügelkuppe zwischen Kleinbacher Graben im Süden und Thalhauser Graben im Norden. Das ca. 19 ha große Dorfgebiet liegt zum Großteil auf der relativ flachen Hügelkuppe. Im nordwestlichen Bereich erstreckt sich das Dorf den relativ steilen Nordhang hinab. Der höchste Punkt liegt am östlichen Ortsrand bei 504m ü. NN, der tiefste Punkt am nordwestlichen Ortsrand mit einer Höhe von 482m ü. NN. Das Dorf grenzt an einen bewaldeten Steilhang von ca. 40m Höhe. Hier fällt das Gelände hinunter zum sogenannten Kleinbacher Graben.

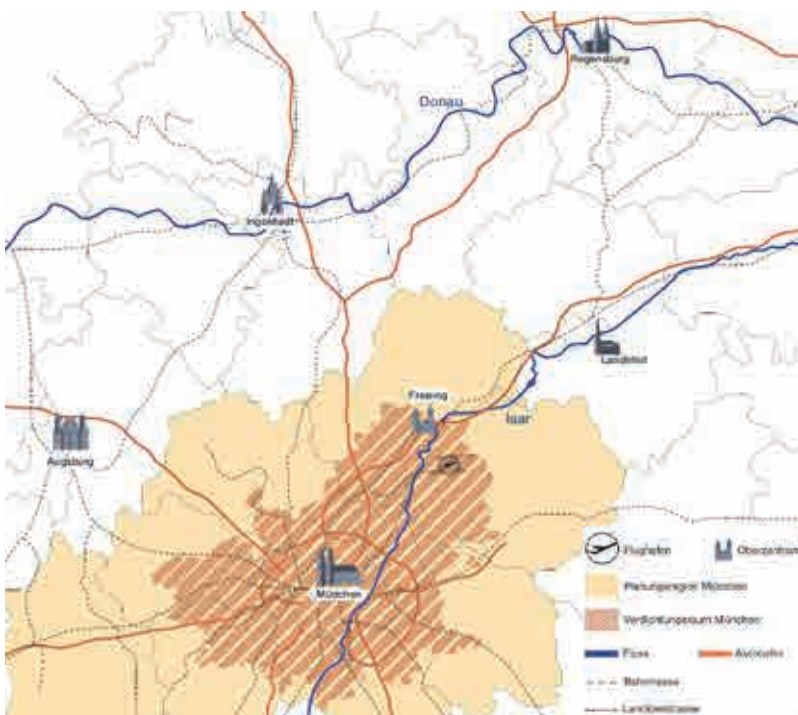


Abb. 7: Das Oberzentrum Freising in der Region

Mit dem PKW gelangt man nach Hohenbachern vom Stadtzentrum Freising kommend über die Vöttinger- und Hohenbachernerstraße in ca. 10 Minuten.

Über die nahegelegene Staatsstraße 2084 erreicht man in ca. 15 Minuten den Autobahnanschluss Allershausen der Bundesautobahn A 9 von München nach Berlin. Man benötigt 13 min Fahrzeit zum Autobahnanschluss Freising Süd der Bundesautobahn A92 zwischen München und Deggendorf. Mit dem Fahrrad fährt man in weniger als 20 Minuten zu den S-Bahnanschlüssen Freising und Pulling. Die Buslinie 637 fährt stündlich von der Haltestelle Freising, Weihenstephaner Straße bis ins Ortszentrum. Die Fahrzeit beträgt ca. 15 Minuten.

## Kleinbachern

Kleinbachern liegt ca. 600m westlich von Hohenbachern entfernt in einer ca. 150m durchmessenden Senke am Kleinbacher Graben auf ca. 470m ü. NN. Entlang der Straße beträgt die Distanz ca. 1,5km. Im Norden und Westen grenzt in ca. 550m Entfernung ein großes Forstgebiet an Kleinbachern. Die Fläche des Dorfgebiets misst etwa 4,5 ha.

Kleinbachern ist über die von Hohenbachern her kommende Ortsstraße und die Giggerhauser Straße an die Stadt Freising angebunden. Auch von Kleinbachern benötigt man mit dem Auto ca. 10 Minuten in das Stadtzentrum Freising. Der Ort verfügt nicht über eine eigene Bushaltestelle. Die nächstgelegene Bushaltestelle in Hohenbachern ist zu Fuß in ca. 15 Minuten erreichbar.

Abb. 8: (unten) Karte Verkehrsanbindung: Während die beiden Orte gut an Freising im Osten angebunden sind, führt lediglich eine breitere Schotterstraße nach Kranzberg im Westen. Dadurch ergibt sich eine sackgassenartige Lage der Orte und in der Folge ein geringes Verkehrsaufkommen ohne Durchgangsverkehr.



## Daseinsvorsorge

Hohenbachern & Kleinbachern

### Schulen

Die Grundschule in Hohenbachern wurde bereits vor Jahrzehnten geschlossen. Die Schüler aus Hohen- und Kleinbachern gehen zu folgenden Schulen:

#### Grundschulen

- Volksschule Vötting  
1,9 km entfernt
- Grundschulen im Zentrum von Freising  
ca. 5km entfernt

#### Mittelschulen

- Mittelschule Lerchenfeld, Freising  
7km entfernt
- Mittelschule Neustift, Freising  
7km entfernt

#### Realsschulen

- Realschule Gute Änger in Freising  
8,5km entfernt
- Karl-Meichelbeck-Realschule in Freising  
5,9km entfernt

#### Gymnasien

- Camerloher Gymnasium, Freising  
5km entfernt
- Dom-Gymnasium, Freising  
5,7km entfernt
- Josef-Hofmiller-Gymnasium, Freising  
5,1km entfernt

Die Schüler der beiden Dörfer haben die Möglichkeit mit dem Schulbus in die Schule zu fahren. Die Schulen im westlichen Teil Freising sind auch mit dem Fahrrad in weniger als 15min erreichbar.

### Universitäten

- WZW Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt, Freising, 3km entfernt
- Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Freising, 3km entfernt

Eine Busverbindung besteht mit dem Bus 637. Er verkehrt stündlich und benötigt für die Strecke ca. 12min. Ortsansässige Studenten fahren darüber hinaus sofern es die Witterung erlaubt mit dem Rad in ca. 10min zu den Universitäten.

### Nahversorgung

Weder Hohenbachern noch Kleinbachern verfügen heute über eigene Einkaufsmöglichkeiten. Es besteht vollständige Abhängigkeit von den Einkaufsmöglichkeiten der Kreisstadt Freising. Große und kleinere Einkäufe müssen in der Regel auf Grund zu großer Distanz zu den beiden Ortschaften mit dem PKW erledigt werden.

Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit besteht im Süden von Freising mit den sogenannten „Schlüter-Hallen“. Hier findet man einen Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, sowie weitere Fachmärkte. Die Entfernung beträgt ca. 5,7km. Je nach Tageszeit ist mit erheblichem Verkehrsaufkommen auf dem Weg zu rechnen.

Darüber hinaus können Lebensmittel im sogenannten Steincenter im Freisinger Norden in 6,3km Entfernung erworben werden. Trotz längerer Entfernung ist das Verkehrsaufkommen in der Regel gering, weshalb man das Steincenter in ca. 10 min mit dem PKW erreicht.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen in der 5km entfernten Freisinger Innenstadt.

### Medizinische Versorgung

Es gibt keine Einrichtungen zur medizinischen Versorgung in den beiden Dörfern. Arztpraxen, Apotheken, sowie ein Krankenhaus sind in Freising situiert.

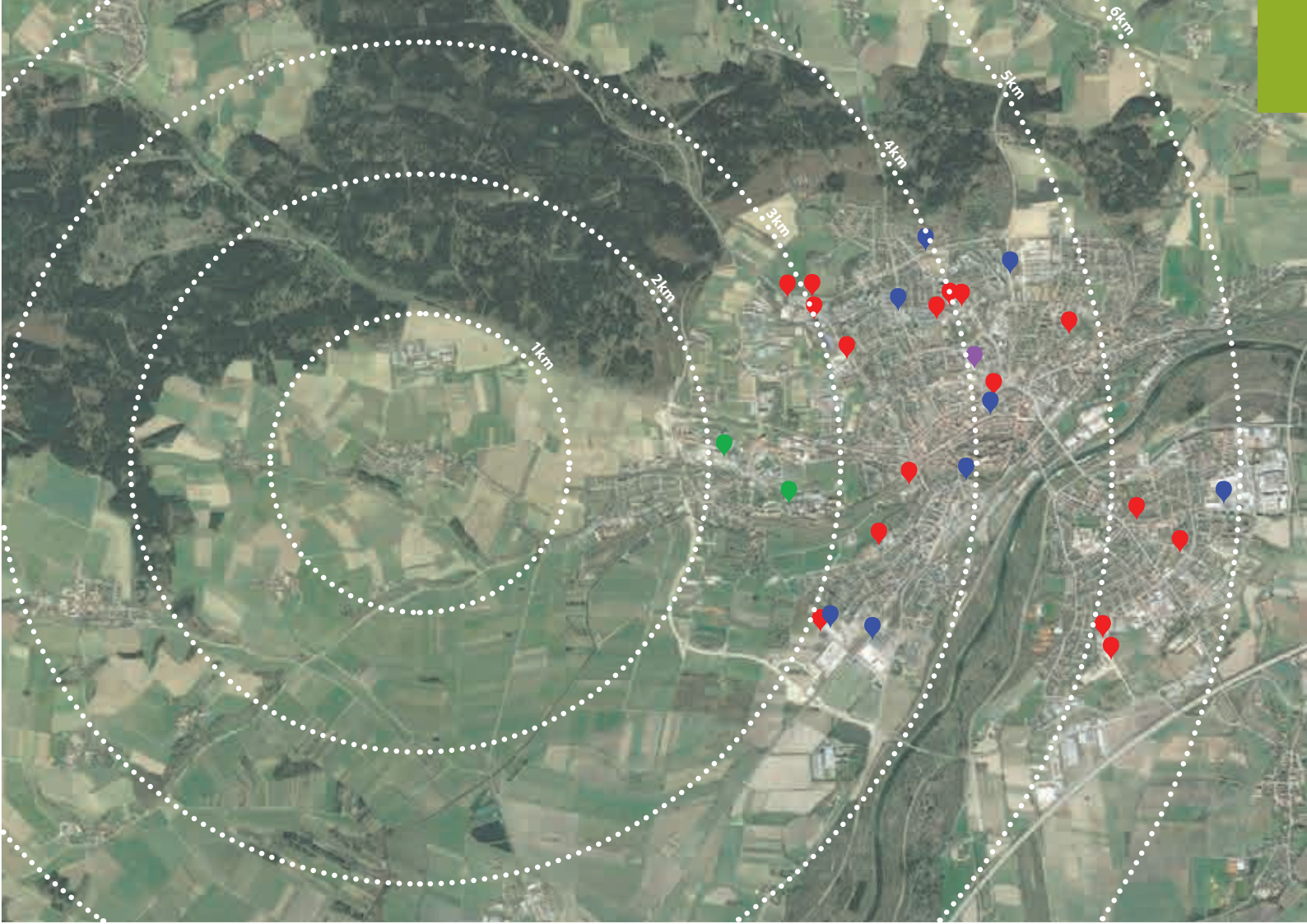


Abb. 9: (oben)  
Karte Daseinsvorsorge/  
Lage im Raum:  
Einrichtungen wie Schulen,  
Universitäten, Lebensmittel-  
läden, sowie medizinische  
Einrichtungen sind in Frei-  
sing situiert. Um diese zu er-  
reichen ist die Bürgerschaft  
Hohenbacherns und Klein-  
bacherns in der Regel auf  
den motorisierten Verkehr  
angewiesen. Einrichtungen  
im westlichen Stadtgebiet  
sind in ca. 15min mit dem  
Fahrrad zu erreichen

### Stärken:

- Verkehrsberuhigte Lage
- Nähe zu Hochschulen
- Schulen, Universitäten, Nahversor-  
gung etc. in erreichbarer Nähe
- Erreichbarkeit mancher Einrichtun-  
gen auch mit dem Fahrrad (nicht für  
alle Personengruppen)

- Schulen
- Universitäten
- Nahversorgung
- Klinikum

### Schwächen:

- fehlende Einkaufsmöglichkeiten
- Unzureichende Busanbindung

### Herausforderungen:

- Verbesserte Erreichbarkeit auch ohne  
(eigenes) Auto



## Landschaftsraum & Naturschutz

### Hohenbachern & Kleinbachern

Abb. 10: (oben) Karte Landschaftsraum: Grün schraffiert sind die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete des Freisinger Moores und der Randzone des Donau-Isar-Hügellands

Die Orte Hohenbachern und Kleinbachern liegen am südlichen Rand des Donau-Isar-Hügellands. Nur 500m südlich von Hohenbachern endet das Hügelland abrupt. Hier grenzt der Landschaftsraum der Münchner Schotterebene und das Landschaftsschutzgebiet des Freisinger Moores an.

Die steile Randzone des Donau-Isar-Hügellands, die sich zwischen Freising und Haimhausen erstreckt, ist ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Die Randzone ist an mehreren Stellen von schmalen Tälern unterbrochen, aus denen Niederschlagswasser zwischen den Hügeln in die Schotterebene abfließt.

An einem solchen kleinen Tal liegen die beiden Ortschaften Hohenbachern und Kleinbachern. Während Hohenbachern südwestlich an das Tal angrenzend oberhalb des Steilhanges gelegen ist, befindet sich Kleinbachern am Talursprung in einer Kessellage. Die beiden Dörfer sind, von den steilen und für die Bewirtschaftung zu unwegsamen Hängen abgesehen, von strukturarmer Agrarlandschaft umgeben. Die nährstoffreichen Böden werden, sofern es das Terrain erlaubt, als Ackerland genutzt. Nur wenige Elemente wie Heckenfragmente und vereinzelt freistehende Baumsolitäre unterbrechen

räumlich die ansonsten vollständig bewirtschaftete Flur.

### Biotope

Als Biotope sind im Bereich der Hangkante unterhalb von Hohenbachern artenreiche Laubmischwaldfragmente kartiert. Darüber hinaus gibt es zwischen den beiden Orten am Hang eines Gerinnes ökologisch relevante Feldhecken. In Kleinbachern sind eine Baumgruppe entlang eines Hohlwegs, sowie ein Quelltopf mit umgebendem Uferbewuchs am nordwestlichen Ortsrand als Biotope bekannt.

#### Stärken:

- Landschaftsraum mit hohem Erholungswert
- Ökologisch wertvolle Hangbereiche
- Wertvolle Laubmischwaldfragmente

#### Schwächen:

- teilweise ausgeräumte Feldflur
- Erosionsgefährdete Lagen

#### Herausforderungen:

- Standortgerechter Waldumbau
- Erhalt und Stärkung der Biotope
- Strukturanreicherung der Feldflur





Abb. 11: (links)  
Das Freisinger Moos ist eines der größten noch erhaltenen Niedermoorgebiete Bayerns. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.000 ha.



Abb. 12: (links)  
Die Fläche des Doanau-Isar-Hügellandes beträgt 3.955 km<sup>2</sup>. Es ist als naturräumliche Haupteinheit im Unterbayerischen Hügelland klassifiziert.

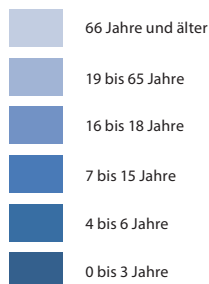
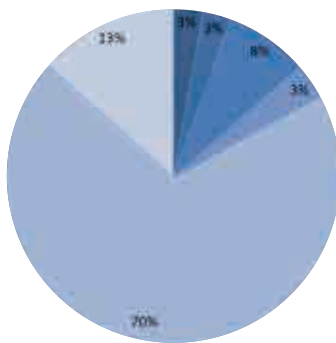
Abb. 13: (unten)  
Karte Biotope: Insgesamt gibt es im Landschaftsraum um die beiden Orte nur wenige Biotope. Die meisten stehen im Zusammenhang mit einem Ausläufer der Randzone des Donau-Isar-Hügellands oberhalb des Kleinbacher Grabens



## Demografie & Soziales

Hohenbachern & Kleinbachern

Abb. 14: (unten)  
Aktuelle Alterszusammensetzung der Bevölkerung Hohenbacherns und Kleinbacherns, Quelle: Einwohnermeldeamt Freising



### Demografische Entwicklung

Während Freising insgesamt in den vergangenen Jahrzehnten ein kontinuierliches Wachstum von ca. 1% pro Jahr verzeichnete, ist die Bevölkerungszahl der Orte Hohenbachern und Kleinbachern im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2016 gleich geblieben. Erst in den vergangenen beiden Jahren 2017 und 2018 konnte ein nennenswertes Wachstum verzeichnet werden. 2018 sind insgesamt 602 Einwohner in Hohenbachern und Kleinbachern gemeldet.

### Kinder und Jugendliche

Kinder, die in ländlicher Umgebung aufwachsen haben das ganze Dorf als Spielplatz. Jugendliche auf dem Dorf fühlen sich vor allem dann den Jugendlichen in der Stadt gegenüber benachteiligt, wenn ihre Mobilität stark eingeschränkt ist. Besonders in ländlichen Regionen kann der öffentliche Nahverkehr das Bedürfnis nach Mobilität gerade für junge Erwachsene unter 18 Jahren nicht gerecht werden. Die Freizeitgestaltung erfolgt häufig noch

durch die Vereine. So sind in Hohenbachern der Schützenverein und die Feuerwehr sehr aktiv und bieten einiges an Aktivitäten den Jugendlichen.

### Studenten

Auffällig ist ein relativ hoher Anteil an Studenten, die in den beiden Orten wohnen. Ebenso bekannt ist, dass Mitarbeiter der TU München vor allem Hohenbachern wegen der Nähe zur Arbeitsstätte als Wohnstandort ausgesucht haben.

### Senioren

In Hohenbachern und Kleinbachern sind 15 Prozent der Bürgerschaft über 66 Jahren. Wie in vielen Orten muss sich auch Hohenbachern und Kleinbachern der Tendenz einer immer älter werdenden Bevölkerung stellen. Themen wie altersgerechten Wohnformen im Ort, Einkaufsmöglichkeiten auch ohne Auto, Bereitstellung eines Angebots abgestimmt auf die Senioren, etc. sind aufzugreifen.

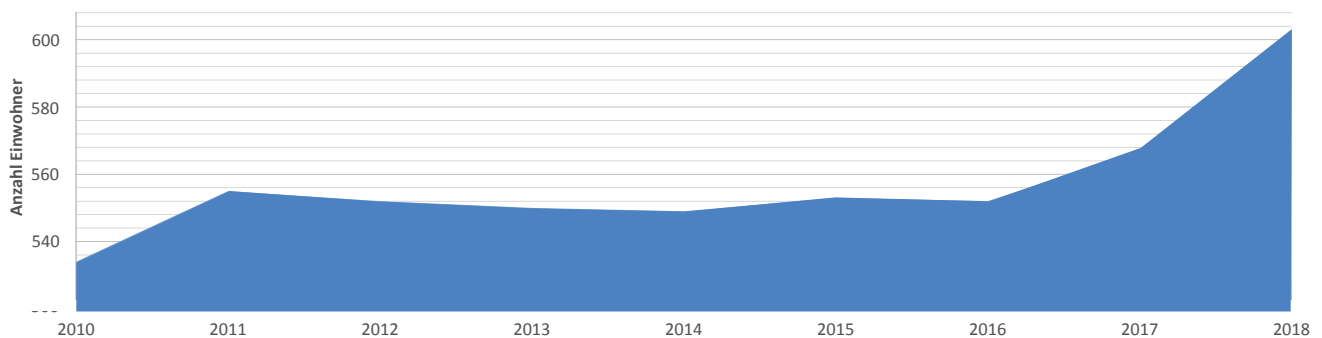


Abb. 15: Demografische Entwicklung der vergangenen 18 Jahre:  
Quelle: Einwohnermeldeamt Freising



## Dorf- und Vereinsleben

Die Orte Hohenbachern, Kleinbachern, Gartelshausen, Dürmast, sowie die Haushalte entlang der Moosgasse verstehen sich historisch bedingt als soziale Einheit. Sie bezeichnen sich selbst zusammenfassend als „Bachinger“.

In Hohenbachern und Kleinbachern gibt es für die Größe der Orte ein beachtliches Angebot an Aktivitäten und Veranstaltungen, die von unterschiedlichen Organisatoren angeboten wird. Vor allem das Vereinswesen der Dörfer führt zu einem überaus intensiven sozialen Austausch vieler Dorfbewohner.

### Schützenverein Edelweiß

Hier ist allem voran der Schützenverein Edelweiß Hohenbachern e.V. zu nennen, der neben den zahlreichen Schießveranstaltungen auch viele andere Events organisiert, zu denen die Dorfbewohner zusammenkommen. Zu diesen zählen unter anderem jährlich wiederkehrende Veranstaltungen wie das Maifest, Starkbierfest, der Faschingsball, der Volksfestzug, sowie Adventskranzbinden in der Vorweihnachtszeit.

In einem Gymnastikraum im 1. Obergeschoss des Schützenheims finden wöchentlich Männer- und Frauengymnastik, sowie Kampfsportkurse statt. Jeden Sonntag gibt es einen selbst organisierter Frühschoppen sowie ein gemeinsames Abendessen im Schützenheim. Der Schützenverein hat ca. 200 Mitglieder. Darunter sind viele nicht aktive

Mitglieder, die durch Ihren Mitgliedsbeitrag den Verein als wichtigen Baustein des Dorflebens fördern wollen. Als Schützen aktiv sind Berichten zufolge aktuell ca. 50 Mitglieder.

### Freiwillige Feuerwehr

Neben dem Schützenverein ist die freiwillige Feuerwehr Hohenbacherns die zweite gemeinschaftsbildende Einrichtung der Bachinger. Die freiwillige Feuerwehr hat aktuell ca. 40 aktive Mitglieder. Auch dieser Verein richtet oft in Zusammenarbeit mit dem Schützenverein jährlich wiederkehrende Veranstaltungen aus. Aktuell haben beide Vereine eine ausgewogene Alterszusammensetzung.

Dem Schützenverein kommt eine besondere Bedeutung zu: Es dient als Veranstaltungsort und Treffpunkt. Sowohl das Schützenheim, als auch das Feuerwehrhaus wurden in Eigeninitiative errichtet. Das Feuerwehrhaus wurde 1980 mit großem Engagement der Bevölkerung neben dem (ehemaligen) Schulhaus gebaut. 1990 folgte die Errichtung des Schützenheims an der Moosgasse.

### Kirchengemeinde St. Ulrich

Neben den Vereinen ist auch die Kirche, trotz dem allgemeinen Trend sinkender Mitgliedszahlen, nach wie vor eine für das Dorfleben wichtige Institution für Hohenbacher und Kleinbacher. Seit 1972 lebte Prof. Dr. Johannes Gründel im Pfarrhaus in Hohenbachern und betreute bis 2015

Abb. 16: Festumzug des Schützenvereins Edelweiß Hohenbachern e.V.



Abb. 17: Maibaumaufstellen, Hohenbachern 2018

ehrenamtlich die Kirchengemeinde von St. Ulrich. Er organisierte regelmäßig Ausflugsfahrten für die Ortsgemeinschaft und beteiligte sich auch sonst rege am Dorfleben. Sein Nachfolger Prof. Stubenauer hat dieses Ehrenamt übernommen und wirkt heute als wichtiges Bindeglied im Dorf.

Neben der Filialkirche St. Ulrich in Hohenbachern, in der regelmäßig Gottesdienste abgehalten werden, ist noch eine kleine Marienkapelle in Kleinbachern zu nennen. Hier findet jährlich an Maria Himmelfahrt ein Freiluftgottesdienst statt.

### Gruppe Dorfchronik

Seit den 1960ern hatte der Dorfschulmeister Ernst Wengert Dokumente und Informationen über die Orte Hohenachern, Kleinbachern, Gartelshausen und Dürnast und ihre Bewohner gesammelt mit dem Ziel eine Ortschronologie zu verfassen. Nach seinem Tod von einigen Jahren, hat sich eine Gruppe interessierter Bürger in Hohenbachern gebildet, die seinen Nachlass übernommen hat und seine Arbeit in Zusammenarbeit mit den Stadtarchiv Freising fortführt.

### Dorfleben

Der soziale Austausch zwischen Alteingesessenen und schon länger zugezogenen Dorfbewohnern ist augenscheinlich nicht sehr intensiv. Der Dorfsprecher Herr Benno Zierer liefert dafür eine mögliche Erklärung: Zu Zeiten aktiver Landwirtschaft war man

auf die spontane gegenseitige Hilfe angewiesen - das hat zusammengeschweißt. Beziehungen mussten gepflegt werden. Heute ist man nicht mehr aufeinander angewiesen und die engen Beziehungen sind nicht mehr von existenzieller Bedeutung.

### Stärken:

- hoher sozialer Austausch
- reges Vereinsleben
- Schützenheim als Treffpunkt
- Eigeninitiative bei Dorfprojekten
- Vereine/Kirche als integratives Element

### Schwächen:

- gefühlte Trennung in Altbewohner und Neubürger
- Kultur- und Freizeitangebot außerhalb der Vereine ausbaufähig

### Herausforderungen:

- Freizeitangebot für alle Altersklassen
- weiterhin Integration der Neubürger in die Dorfgemeinschaft
- Förderung der Dorfgemeinschaft auch außerhalb der Vereine

## Immissionen

### Hohenbachern & Kleinbachern

Freising als auch die umliegenden Ortsteile liegen im Einflussbereich des Münchner Flughafens, der 7,5 km von Hohen- und Kleinbachern entfernt ist.

Obwohl Hohenbachern und Kleinbachern relativ weit vom Flughafen München entfernt gelegen in einem laut Kartenmaterial wenig von Lärm belasteten Bereich Freising's liegen, wird insbesondere bei Schlechtwetterlagen von erheblicher Lärmbelastung berichtet.

Bei schlechtem Wetter sind Flugzeuge gezwungen ihre üblich Flugkorridore zu verlassen und ihre Flugbahn näher an Hohenbachern zu verlagern. Dementsprechend sind die Fluggeräusche, laut Aussagen von Bewohnern, auch in Innenräumen deutlich zu vernehmen und werden zum Teil als störend empfunden. Baurechtlich ergeben sich daraus jedoch keinerlei Beeinträchtigungen.

#### Stärken:

- keine baurechtlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen

#### Schwächen:

- dennoch Fluglärm wahrnehmbar

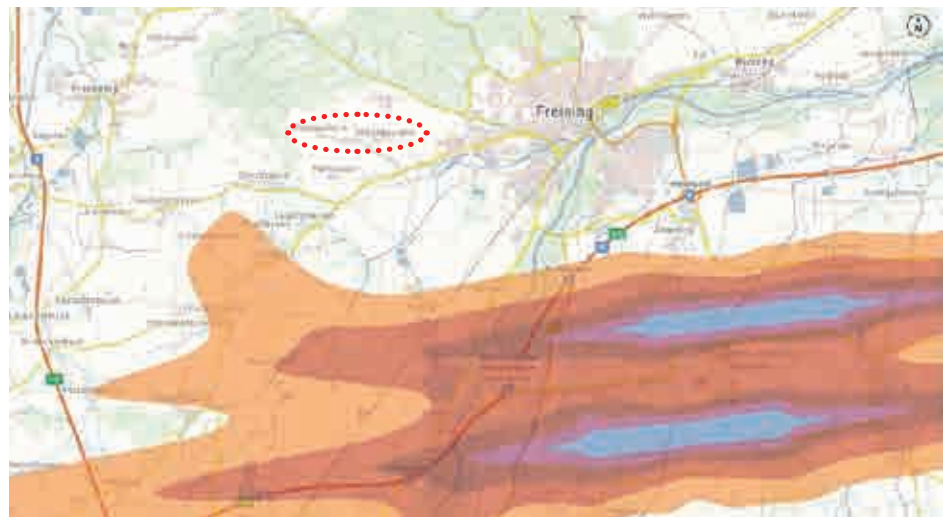


Abb. 18: Fluglärm - Pegelraster LDEN

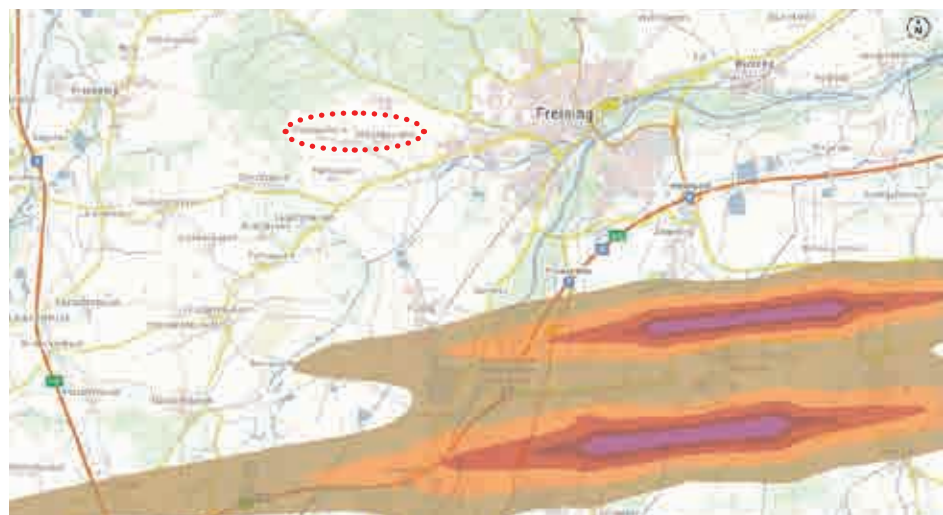
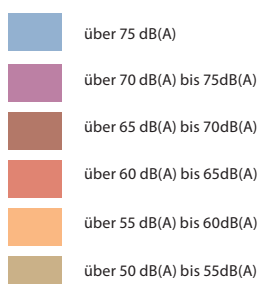


Abb. 19: Fluglärm - Pegelraster LNight

# Einbindung in die Landschaft

## Hohenbachern & Kleinbachern

Eine starkes Charakteristikum der beiden Dörfer ist deren Lage in der Landschaft und ihre Silhouette.

### Hohenbachern

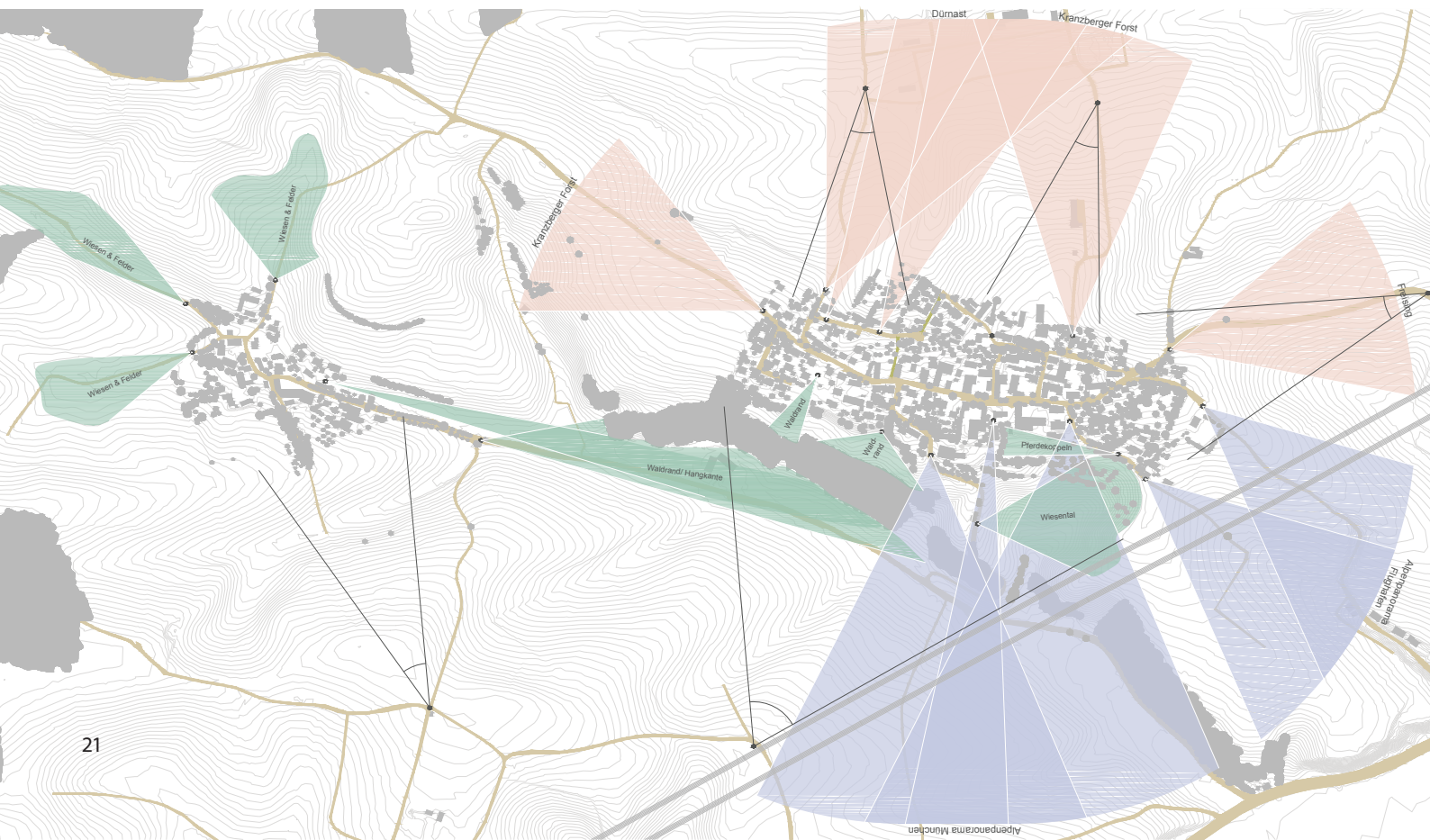
Durch seine exponierte Lage auf einem Hügelkamm, verstärkt durch eine relativ strukturarme Umgebung, ist Hohenbachern aus allen Richtungen von weitem zu sehen. Es fällt durch eine ausgesprochen grüne Silhouette auf. Die Gebäude fügen sich harmonisch in die Landschaft und Gesamterscheinung des Ortes ohne störende Brüche ein.

### Kleinbachern

Auf Grund seiner Tallage erscheint Kleinbachern dagegen räumlich sehr introvertiert. Von den Dorfrändern aus blickt man auf die umgebenden Hänge des Hügellands. Während von Hohenbachern aus Blickbeziehungen zu einer Vielzahl umgebender Dörfer, sowie zur Stadt Freising und München vorhanden sind, hat man von Kleinbachern aus keinerlei visuellen Bezug zu anderen Orten. Dadurch wirkt Kleinbachern wesentlich entlegener. Der Charakter des Ortes ist rein ländlicher Natur.

Abb. 20: (unten)  
Karte Ein- und Ausblicke

- Ausblick: direkte Umgebung
- Ausblick: Münchner Schotterebene/ Alpenpanorama
- Ausblick: Kranzberger Forst/ Stadt Freising
- Einblick



## Einblicke Hohenbachern

Von Freising kommend überwiegt die Baumkulisse gegenüber den Gebäudevolumina. Die wenigen sichtbaren Baukörper sind von hohen Baumgruppen umgeben. Als störend wird lediglich die Hochspannungsleitung empfunden, deren Verlauf südwestlich an das Dorfgebiet grenzt.

Blickt man von Westen auf das Dorf zeigt sich ein ähnliches Bild: Nur wenige Gebäude sind von einer geschlossenen Baumkulisse umgeben. Im Hintergrund sind die Hügel und Türme Freising's erkennbar.

Von Dürnast aus in Richtung Hohenbachern geblickt dominieren Gebäude am Hang die Silhouette, da es in diesem neueren Siedlungsbereich keine Großbäume gibt.

Blickt man hingegen von Süden, z.B. von Gartelshausen aus auf das Dorf, so sieht man lediglich die Kirche St. Ulrich über der bewaldeten Hangkante thronen. Darüber hinaus tritt die Bebauung des Dorfes nicht in Erscheinung.

Abb. links:  
Karte der Sichtbeziehungen  
Rot sind die Ausblicke mit  
Begrenzung des Horizonts  
durch den Kranzberger  
Forst gekennzeichnet; Blau  
markiert sind die Ausblicke  
auf die weitere Umgebung  
der Münchner Schotterebene;  
Grün sind Ausblicke auf  
die unmittelbar umgebende  
Landschaft gekennzeichnet.  
Markante Einblicke auf die  
Orte sind schwarz dargestellt



Abb. 21: Blick von Osten auf Hohenbachern



Abb. 22: Blick von Westen auf Hohenbachern



Abb. 23: Blick von Norden auf Hohenbachern



Abb. 24: Blick von Süden auf Hohenbachern



Abb. 25: Blick vom östlichen Ortsrand auf Freising

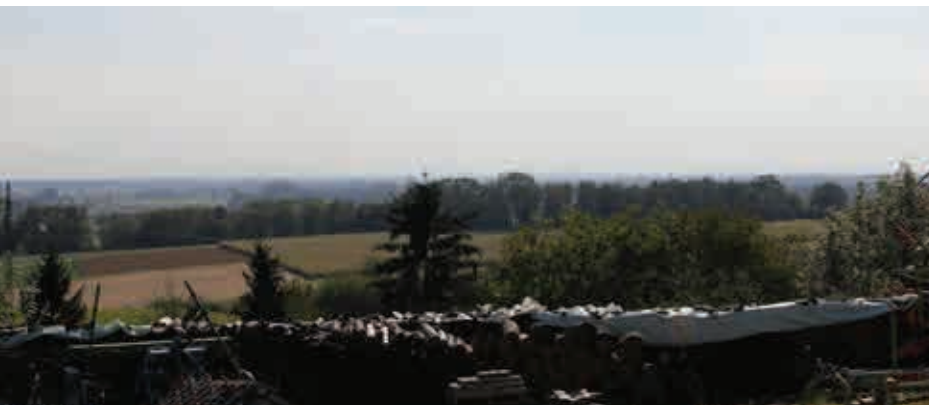


Abb. 26: Blick vom südlichen Ortsrand über die Münchner Schotterebene



Abb. 27: Blick vom nördlichen Ortsrand auf den Kranzberger Forst



Abb. 28: Blick vom westlichen Ortsrand auf den Kranzberger Forst

## Ausblicke Hohenbachern

Vom östlichen Ortsrand aus erblickt man die Hügel Freising's. Gut zu erkennen sind der Wasserturm, die Stadtpfarrkirche St. Georg, der Freisinger Dom, sowie die Türme der Alten Akademie in Weihenstephan. Im Vordergrund verläuft die Hochspannungsleitung und dominiert die Erscheinung der sich zwischen Stadt und Dorf erstreckenden Fledflur.

Trotz der exponierter Lage gibt es im Dorfgebiet selbst nur wenige Ausblicke nach Süden über die Münchner Schotterebene hinweg auf den Alpenrand. Grund dafür ist der über die Hangkante hinausragende Waldrand. Während noch bis in die 1970er die Hänge weitestgehend frei von höherem Bewuchs waren - sie wurden als Weideland genutzt - ist heute nur entlang der Straße am Kreuzfeld der Blick in Richtung Berge unverstellt.

Der Blick nach Norden zwischen den Einfamilienhäusern entlang des Nussbaumwegs und der Straße Am Angerl über die relativ offen gestalteten Hausgärten wird am Horizont begrenzt vom Waldrand des Kranzberger Forsts jenseits des Thalhausener Grabens.

Der westliche Waldrand ist auf Grund der mit umgebenden Hecken introvertiert gestalteten Gärten im Bereich der Straße am Hochfeld erst mit Verlassen des Dorfs sichtbar. Auch hier wird der Horizont vom Waldrand des Kranzberger Forsts begrenzt.

Erklimmt man die Hangkante über die Straße Am Hochrein im Süden um ins Dorf zu gelangen, tut sich auf halber Höhe ein freier Blick auf eingegenüberliegendes malerische Wiesentälchen auf.



## Einblicke Kleinbachern

Bedingt durch seine Lage im Tal des Kleinbacherer Grabens ist Kleinbachern nur aus näherer Entfernung zu sehen. Erst mit übersteigen der unmittelbar umgebenden Hügelkämme wird der Ort sichtbar. Die Dorfsilhouette wird von mehreren großen Baumgruppen, sowie einer Allee am östlichen Orstausgang geprägt. Zwischen den Bäumen sind immer nur Teile der Bebauung zu sehen.

## Ausblicke Kleinbachern

Lediglich nach Osten wird der Horizont nicht von den unmittelbar umgebenden Hügelflanken begrenzt. Ein Fernblick entlang des Tals des Kleinbacherer Tals und der bewaldeten Hangkante Hohenbacherns ist möglich.

### Stärken:

- kompakte grüne Silhouette
- harmonische Einfügung in die Landschaft

### Hohenbachern:

- Weitblick

### Kleinbachern:

- ruhige Lage

### Schwächen:

#### Hohenbachern:

- Hochspannungsleitung

### Herausforderungen:

- Erhalt der kompakten Silhouette
- Erhalt und Weiterentwicklung der grünen Säume der Dörfer

#### Kleinbachern:

- Weiterhin Berücksichtigung der Topografie („Hineinschmiegen“)



Abb. 29: Blick von Süden auf Kleinbachern



Abb. 30: Blick aus Kleinbachern Richtung Osten entlang des Kleinbacherer Grabens



Abb. 31: Weiter Ausßerhalb hat man einen unverstellten Blick entlang des Tals

Konzept Dorf  
Hohenbachern & Kleinbachern

# H o h e n b a c h e r n

Historische Entwicklung  
Bauleitplanung  
Baustruktur  
Gebäudenutzungen  
Denkmalschutz & historisches Ortsbild  
Freiraum & Vegetation  
Raumkanten  
Topografie



Abb. 32: Luftbild Hohenbachern



Abb. 33: Katasterplan von 1808

## Historische Entwicklung

Hohenbachern

Der Blick auf die historische Entwicklung gibt aufschlussreiche Erkenntnisse zum Entstehen und Werdegang Hohenbacherns und zu seinen Wurzeln. Bis heute eindeutig erkennbar ist die landwirtschaftliche Prägung des Ortes, auch wenn Landwirtschaft kaum mehr aktiv betrieben wird.

### Kleine Chronologie

**759** Einweihung der ersten Kirche im Bereich des heutigen Hohenbachern dokumentiert.

**826** Erste urkundliche Erwähnung des Ortes unter dem Namen „Pacharn“. Hohenbachern und Kleinbachern waren gemeinsam mit den Weilern Gartelshausen und Dürnast ein Kirchensprengel. Obwohl

Hohenbachern nie eine eigene Gemeinde war, bilden diese vier Orte bis heute eine gesellschaftliche Einheit.

**1157** Hohenbachern wird an das Benediktinerstift Weißenstephan angeschlossen.

**1811** Durch die Auflösung des Klosters Weißenstephan im Zuge der Säkularisation wird die Kirche St. Ulrich in Hohenbachern für die Zeit bis 1860 zur Pfarrkirche für Vötting.

**1927** Das Schulhaus wird auf Initiative der Dorfgemeinschaft und unter deren Mithilfe bei den Bautätigkeiten errichtet. Wenig später wird auch das Pfarrhaus auf Initiative der Bürgerschaft des Dorfs errichtet, da man an einem eigenen Pfarrer interessiert war.

**1970** Erste größere Siedlungserweiterung am westlichen Ortsrand in Gestalt der Einfamilienhaussiedlung „Am Hochfeld“. Ab 1972 erfolgte der erste nennenswerte Zuzug nicht einheimischer Bürger entlang dieser neuen Straße.

**1990** Schließung des einzigen Wirtshauses im Dorfszentrum.

**1994** Mit dem Nußbaumweg im Nordwesten wird weiteres Bauland erschlossen. Dort wurde bis in letzter Zeit mit Einfamilienhäusern nachverdichtet. Am Nussbaumweg wohnen heute überwiegend Nachkommen früherer Bauernfamilien.

**1995** Am östlichen Ortsrand an der Moosgasse wird mit großer Eigeninitiative der Bürgerschaft ein neues Schützenheim gebaut.

Abb. 34: (unten)  
Baustuktur 1808 und heute



## Hohenbachern 1808

Die früheste zur Verfügung stehende historische Karte von 1808 zeigt deutlich die bis heute prägende Struktur von Hohenbachern:

Die Ortsstraße als wichtigster Verkehrsraum, war eine breite Erschließungsstraße an der die Hofstellen lagen. Sie hatte immer wieder platzartige Aufweitungen. Die angrenzenden Flurstücke waren unterschiedlichster Breite und Dimension. Daraus zu schließen ist, dass die Eigentumsverhältnisse und Einkommensverhältnisse sehr unterschiedlich in Hohenbachern waren. Die Kirche, umgeben von einem Friedhof, reihte sich in die Gebäudeabfolge entlang der Ortsstraße ein. Die Wohngebäude der Hofstellen waren entweder rückwärtig oder zur Straße orientiert. Die Scheunen waren auffallend groß und dominant.

Wie in vielen Dörfern gab es damals viele kleine Gassen und Schleichwege durch das Dorf. Die wichtigen Erschließungen Ortsstraße, Am Angerl, Am Hochrain, Am Kreuzfeld, Nussbaumweg und Moosgasse haben sich bis heute erhalten. Die Hohenbacherner Straße ist heute wie früher die direkte Anbindung nach Freising. Parallel zur Ortsstraße verlief bereits der später Am Angerl genannte Weg, der im Westen in den damals genannten Schindlerweg genannten Weg überging. Dieser Weg führte nach Westen auf die Flur hinaus und diente dem Forttreiben und Töten kranken Viehs. Die beiden Hauptwege waren durch mehrere schmale Durchgänge zwischen den Grundstücken miteinander verbunden. Wie früher üblich befanden sich am Hof die Streuobstwiesen, die teils bis an die Ortsstraße reichten.

Heute befinden sich die teils noch vorhandenen Streuobstwiesen nördlich der Ortsstraße durch die Errichtung neuer Gebäude im ehemals rückwärtigen Bereich der Hofstellen innerorts. Sie bilden jetzt nicht mehr den Übergang in die Flur, sondern sind zu innerörtlichen Wiesen geworden. Die Landschaft südlich des Dorfes im Bereich des steilen Hangs ist um 1808 noch frei von Bäumen. Der Hang wurde bis in die 1960er als Weideland genutzt. Erst in den 1960er Jahren wurde die Beweidung der Hänge aufgegeben und aufgeforstet.

## Überlagerung 1808 und heute

Die Überlagerung der Karte von 1808 mit heute zeigt deutlich die bauliche Entwicklung von Hohenbachern. Auf allen Hofstellen kam es zu einer baulichen Verdichtung. Vor allem in den rückwärtigen Bereich wurde Gebäude ergänzt und Flurstücke geteilt. Die Hanglage im Süden wirkte als natürliche Barriere für weitere Bebauung. Im Norden und Westen greift die neuzeitliche Bebauung weit in die Flur ein. Im Osten wurde durch den Bau des Vereinsheims das dörfliche Gefüge verlassen. Weitere Verdichtungen oder Ausweitungen des Dorfgebietes sind sensibel und nur unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur vorzunehmen.

## Strukturwandel in der Landwirtschaft

In jüngerer Zeit hat sich wie überall so auch hier ein Strukturwandel vollzogen. In Hohenbachern gab es bis zu 23 Landwirte. Während bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts hauptsächlich von Ackerbau und Viehzucht gelebt wurde, wird heute Landwirtschaft nur noch von 2 Höfen im Nebenerwerb betrieben oder wurden gänzlich aufgegeben. Viele Landwirte haben den Grund an die Folgegeneration übergeben, die heute andere berufliche Wege geht. Auf dem Grund der alten Hofstellen haben die Nachkommen vermehrt Wohnhäuser für sich gebaut. Zum Teil werden diese auch vermietet.

### Stärken:

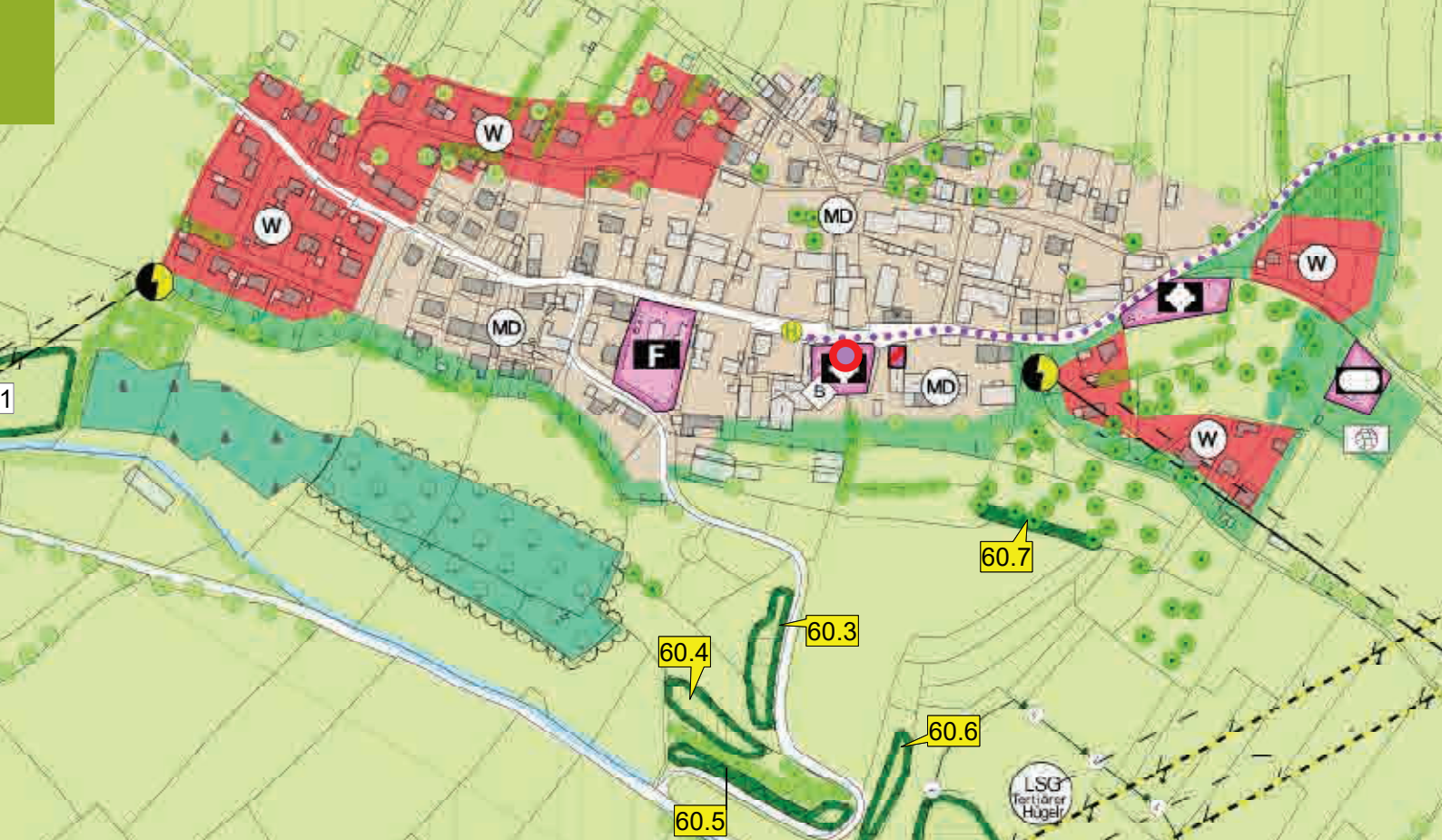
- Historische Baustruktur in der Ortsmitte erkennbar
- Ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude noch erhalten und genutzt

### Schwächen:

- Zum Teil Verlust der historischen Baustruktur

### Herausforderungen:

- Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur
- Langfristiger Erhalt der Hofstruktur
- Nachnutzungsideen für landwirtschaftliche Anwesen



## Bauleitplanung Hohenbachern

Abb. 35: Der Flächennutzungsplan der Stadt Freising wurde am 15.09.1998 wirksam und liegt zur Zeit auf aktualisierter Datengrundlage in der Fassung vom 01. Juni 2005 als sogenannter informeller Flächennutzungsplan vor, der alle bis dahin rechtswirksamen Änderungen berücksichtigt.

- Wohnbaufläche W
- Dorfgebiet MD
- Gemeinbedarfsfläche
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Waldfläche
- Landwirtschaftliche Fläche
- Biotop

### Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Planungsinstrument der Verwaltung und stellt bestehende und zukünftige Flächennutzungen von Gemeindegebieten dar. Der seit 15.09.1998 rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Freising stellt die Nutzung von Flächen des gesamten freisinger Stadtgebiets und damit auch Hohenbacherns dar. Der FNP der Stadt Freising wurde seit seiner Aufstellung immer wieder fortgeschrieben.

#### Dorfgebiet (MD)

Der FNP weist den historische Teil Hohenbacherns als zusammenhängendes ca. 7 ha großes Dorfgebiet (MD) aus. Im Dorfgebiet ist neben der Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auch die Errichtung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der damit verbundenen Tierhaltung zulässig.

#### Wohnbauflächen (W)

Eine 3,5ha große zusammenhängende Wohnbaufläche entlang der Straße Am Hochfeld im Süden und des Nussbaumwegs im Norden wird im FNP als Wohnbaufläche (W) deklariert. Von den 42 Grundstücken in diesem Bereich sind bis heute 10 noch unbebaut.

Eine weitere Wohnbaufläche ist am östlichen Ortseingang nördlich der Moosgasse ausgewiesen. Von den 7 Parzellen innerhalb des 4000m<sup>2</sup> großen Areals sind bis heute nur 2 bebaut.

Nördlich der Straße am Kreuzfeld markiert der Flächennutzungsplan ein dritte 6.600m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche, welche heute vollständig bebaut ist.

#### Gemeinbedarfsflächen

Darüber hinaus beschreibt der Flächennutzungsplan mehrere Gemeinbedarfsflächen. Auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der

Allgemeinheit dienen, beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale oder kulturelle Gebäude und Einrichtungen. In Hohenbachern wird eine Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr zwei für kirchliche Zwecke im Dorfkern sowie am östlichen Ortsrand und eine Flächen für sportliche Zwecke als östlichstes bebaubares Areal, wo heute das Schützenheim steht dargestellt.

### Grünflächen

Entlang des südlichen Ortsrands weist der Plan westlich der Straße Am Hochrain einen 15 bis 30m breiten Streifen für private Grünflächen aus. Östlich setzt sich der Streifen als Stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche fort. Im Bereich der bewaldeten Hangkante südlich des Ortes wurden im Flächennutzungsplan 9 schutzwürdige Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung aufgenommen. Östlich der Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke grenzt ein ausge-

wiesener Bolzplatz an. Das Dorfgebiet, Wohnbauflächen und Gemeinbedarfsfläche ist umgeben von landwirtschaftlicher Fläche. Ca. 200m vom südlichen Ortsrand entfernt beginnt das Landschaftsschutzgebiet Tertiäres Hügelland. Im FNP sind zahlreiche zu pflanzenden Bäume dargestellt, die bis heute nicht realisiert wurden. Dabei hätte insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Feldhecken in der umgebenden Feldflur das Potential, den ökologischen Wert der landwirtschaftlichen Flächen zu erhöhen.

### Bestehende Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan (B-Plan) regelt die Art und das Maß der möglichen Bebauung von Grundstücken und die Nutzung der in diesem Zusammenhang stehenden von einer Bebauung frei zu haltenden Flächen. Für den Ortsteil Hohenbachern liegen 3 Bebauungspläne vor:



Abb. 36: Karte Bebauungspläne

## Bebauungsplan Hohenbachern 1

Der Bebauungsplan Hohenbachern, 1 beschlossen im Jahre 1972, regelt Art und Maß der baulichen Nutzung nördlich der Ortstraße am westlichen Ortseingang, sowie entlang der Straße Am Hochfeld. Festgesetzt sind 13 Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen mit Garagenanbauten und west-östlicher Firstrichtung. Lediglich ein Grundstück im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist heute noch unbebaut. Die Straße Am Hochfeld, die im Bebauungsplan als Durchgangsstraße mit beidseitigem Anschluss an die Ortsstraße geplant wurde, ist bislang nicht durchgängig ausgebaut. Sie endet aktuell im südöstlichen Bereich abrupt als Sackgasse. Südlich an die Straße am Hochfeldt angrenzend wurden ebenfalls noch in den 1970er Jahren vier weitere Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut, die im Bebauungsplan von 1972 nicht vorgesehen waren. Die Gärten dieser Häuser grenzen im Süden an die Hangkante.



Abb. 37: Bebauungsplan Hohenbachern 1, 1972



Abb. 38: Bebauungsplan Nr. 57 „Hohenbachern Nord“, 1994



## Bebauungsplan Nr. 57

Der Bebauungsplan Nr. 57 „Hohenbachern Nord“ aus dem Jahr 1994 setzt unter anderem Art und Maß der baulichen Nutzung des im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereichs entlang des Nussbaumwegs fest. Dargestellt sind rechteckige kompakte Baukörper mit maximal ein bis zwei Vollgeschossen, deren Größe eine Umsetzung klassischer Einfamilienhäuser mit Garagenanbau erlaubt. Die zulässigen Baukörper sind von der Straße 5 bis 15m abgerückt und in der Mehrheit traufständig. Nördlich des Baugrunds am Nussbaumweg sind großzügige private Grünflächen festgesetzt. Drei zwischen 1200m<sup>2</sup> und 1800m<sup>2</sup> große Grundstücke südlich des Verbindungswegs zwischen Nussbaumweg und der Straße am Angerl sind vollständig als private Obstwiesen ausgewiesen. Von den 21 zulässigen Bauflächen im Allgemeinden Wohngebiet (WA) wurden bis heute 13 bebaut. Vergleicht man die realisierte Bebauung entlang des Nussbaumwegs mit den Zielen des Bebauungsplans, stellt man fest, dass an mehreren Stellen von der Bauleitplanung abgewichen wurde. Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße wurden nicht umgesetzt. Den namensgebenden Nussbaum findet man entlang der Straße nur auf einer kleiner öffentlichen Fläche am Wendehammer. Somit ergibt sich ein Kontrast zu den ansonsten sehr grün erscheinenden Straßen des Ortes.

## Bebauungsplan Nr. 87

Der Bebauungsplan Nr. 87 wurde im Jahre 1994 beschlossen und macht Vorgaben für ein Schützenheim am südöstlichen Ortseingang an der Moosgasse.

### Dorfkern

Für die Ortsmitte gibt es bislang keine Leitbild, welches Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung trifft. Gerade im Zentrum des Dorfes ist die Beurteilung nach §34 jedoch nicht aus-

reichend, um eine ortsbildverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Ein bauliches Leitbild für die Dorfmitte würde auch Hilfestellung im Umgang mit den Hofstrukturen im Ortskern regeln.

### Stärken:

- Innerörtlich noch geringe Flächen mit Baurecht vorhanden

### Schwächen:

- fehlendes bauliches Leitbild für die Dorfmitte

### Herausforderungen:

- Ausschöpfung der Baulandressourcen der Bebauungspläne
- ortsbildverträgliche, qualifizierte Innenentwicklung
- Leitbild für den Umgang mit Hofstrukturen
- Maßvolle ortsverträgliche Dorferweiterung
- Umsetzung der Ziele des Landschaftsplans






Abb. 39: Bebauungsplan Nr. 87, 1994



## Eigentumsverhältnisse

Hohenbachern

Abb. 40: Karte Eigentumsverhältnisse

-  Eigentum Stadt Freising
-  Eigentum Kath. Kirchenstiftung
-  Eigentum Heiliggeistspital

Aktuell sind die Verkehrsflächen und Gehwege sowie die Grundstücke der Feuerwehr und des Schützenheims mit Sportplatz Eigentum der Stadt Freising. Darüber hinaus besitzt die Stadt auch ein kleines Grundstück am nordwestlichen Dorfrand am Ende der Straße Am Angerl auf dem sich ein Regenwasserretentionsbecken befindet. Auf einem 3 bis 5m breiter Streifen zwischen Nussbaumweg und der Straße am Angerl hat sich die Stadt Freising das Recht gesichert, hier einen Verbindungsweg herzustellen. Bislang ist dieser nicht umgesetzt. Die Flächen sind bis heute von der Umzäunung der angrenzenden Privatgrundstücke umschlossen und nicht passierbar. Alle übrigen Flächen sind in Privatbesitz.

# Technische Infrastruktur

## Hohenbachern

### Abwasser

Entlang der Ortsstraße, Am Angerl, Nussbaumweg und Am Hochfeld wird Abwasser im Trennsystem mit separatem Schmutz- und Regenwasserkanal abgeleitet. Der Regenwasserkanal wird vollständig in den Teich am Nordwestlichen Siedlungsrand entleert. Der Überlauf führt in einen weiteren Kanal in Richtung Dürnast parallel zur Schmutzwasserleitung aus dem Ort hinaus. Der Straßen Am Kreuzfeld, sowie die An Hochrain verfügen nur über einen Schmutzwasserkanal. Über je ein Pumpwerk am Ortsausgang wird das gesammelte Wasser hoch zum unter der Ortsstraße gelegenen Hauptkanal gepumpt. Der Verbindungsweg zwischen Nussbaumweg und Am Angerl verfügt über keine eigene Kanalhaltung.

### Gas

Bis auf die Straßen Am Kreuzfeld und am Hochfeld ist das Leitungsnetz zur Versorgung der Haushalte mit Gas flächendeckend ausgebaut.

### Telekommunikation

Aktuell ist laut Telekom Deutschland GmbH VDSL 100 (Downloadgeschwindigkeit bis zu 100 MBit/s, Upload bis zu 40 MBit/s) in Hohenbachern verfügbar.

Das Handynet ist mit dem 2G Standard flächendeckend verfügbar. Standards mit höherer Übertragungsraten (3G, 4G) weisen jedoch kleinere Versorgungslücken im Siedlungsgebiet auf.

### Strom

Das Stromnetz ist flächendeckend ausgebaut. Trafostationen befinden sich in der Straßen am Hochfeld und im Nussbaumweg. Die Stromversorgung Hohenbacherns erfolgt größtenteils über das Versorgungsnetz der Stadt Freising. Die Stromproduktion Freising's basiert laut einer Erhebung des Landkreises Freising aus dem Jahr 2017 nur zu einem geringen Anteil (5,6%, Stand 2015) auf erneuerbarer Energien.

Auch Hohenbachern könnte zur nachhaltigen Stromversorgung einen Beitrag leisten. Während andere Orte im Umland bereits mehr Strom durch Photovoltaik, Bioenergie, Wind- und Wasserkraft produzieren, als verbraucht wird, wurden bislang nur auf wenigen Gebäuden (ca. 20 Stück) Photovoltaikanlagen nachträglich montiert. Insbesondere die großen Dachflächen der Hofstellen im Zentrum wären dabei sehr geeignet zur ertragreichen dezentralen Stromproduktion. Andere erneuerbare Energiequellen aus dezentralen Anlagen wurden für den Ort bislang nicht in Erwägung gezogen.

**Stärken:**  
- Dachflächen für Photovoltaik verfügbar  
- Schnelles Internet

**Schwächen:**  
- Regional geringer Anteil regenerativer Stromproduktion

**Herausforderung:**  
- Beitrag zur nachhaltigeren Strom- und Wärmeproduktion durch dezentrale erneuerbare Energiequellen

Abb. 41:  
Karte Energieversorgung

 Gebäude mit Photovoltaikanlagen





## Baustruktur

Hohenbachern

Abb. 42: (oben)  
Hohenbachern von oben

### Morphologie

#### Kernbereich

Das „alte“ Hohenbachern – der Kernbereich – ist ein typisches Straßendorf ohne einen sonst gewohnten Marktplatz. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen reihten und reihen sich im historischen Dorfkern entlang der Hauptstraße. Die ehemaligen Rückseiten der Höfe, wo die Nebengebäude und die Streuobstwiesen sich befanden, sind heute durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs zu Innenseiten geworden.

#### Siedlungserweiterungen

Vor allem ab den 1970 Jahren erweiterte sich Hohenbachern durch Einfamilienhausgebiete, die ihre eigenen Strukturen haben: mit Zäunen oder Hecken abgegrenzte Parzellen mit freistehenden Einzelgebäuden für Familien. Die vorhandene Topografie erschwerte vereinzelt die Erschließung der Gebäude, was zu sehr individuellen Lösungen führte.

Im Bereich der ersten Siedlungserweiterung in den 1970ern Am Hochfeld wurden Einfamilienhäuser und Doppelhäuser überwiegend traufständig errichtet. Anders als Wohn- und Wirtschaftsgebäude der alten Hofstellen sind sie zu



Abb. 43: Karte Morphologie  
Im Schwarzplan wird die  
Morphologie Hohenbacherns  
sichtbar

Gunsten einer kleinen Vorfahrt zum separaten Garagengebäude um einige Meter von der Straße abgerückt. Dadurch ergeben sich eine Vorgartenzone entlang der Straße und ein größerer Garten im rückwärtigen Bereich.

Am Hochfeld stehen die Gebäude in einer Flucht und die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung wurde bei jedem Bauvorhaben eingehalten. Das übergeordnete stadträumliche Konzept des Bebauungsplans von 1972 ist gut erkennbar.

Entlang des Nussbaumwegs stehen die Einfamilienhäuser durch die Hanglage bedingt in einem mehr oder weniger gleichen Winkel zur Straße.

Der Bebauungsplan „Hohenbachern Nord“ sieht für das Bauland entlang des Nussbaumwegs anders als der Bebauungsplan „Hohenbachern 1“ für die Straße Am Angerl keine durchgängige Traufständigkeit vor. Auch der Abstand des Baufelds zur Straße wurde nicht einheitlich definiert. Aus diesen Gründen und auf Grund der Tatsache, dass vereinzelt von den Festsetzungen des Bebauungsplans stark abgewichen wurde erscheint, der Bereich stadträumlich wesentlich heterogener.

Die Zeitalter sind in der Bebauungsstruktur genau erkennbar. Die alten Strukturen werden zu Gunsten von mehr oder weniger einheitlichen Einfamilienhausgrundstücken aufgegeben.

## Geschossigkeit

In Hohenbachern sind ausnahmslos Gebäude mit einem oder zwei Geschossen vorzufinden. Auffällig ist dabei, dass sich in Bezug auf die Geschossigkeit der Gebäude ein Zusammenhang zu den topografischen Gegebenheiten des Orts herstellen lässt. Entlang des Höhenkamms, dort wo die Ortsstraße verläuft, sind hauptsächlich zweigeschossige Wohngebäude anzutreffen. An den Hängen gibt es mit wenigen Ausnahmen nur eingeschossige Bauten. Dieser Umstand begünstigt, zusammen mit dem üppigen Baumbestand im historischen Teil des Dorfes, eine sich harmonisch in die Landschaft fügende Silhouette.

## Dachlandschaft

Das Satteldach dominiert wie überall in der Region die Dachlandschaft Hohenbacherns. Die ruhigen, großen, ungestörten Dachflächen der alten Gebäude prägen das Ortsbild und sind typisch für ländliche Orte.

Zweithäufigste Dachform ist das Pultdach, mit dem überwiegend landwirtschaftliche Nebengebäude und Anbauten ausgestattet sind.

Anders als die Dächer der ehemaligen Bauernhöfe, deren Dachstühle in der Regel nicht ausgebaut wurden, weisen die Gebäude jüngerer Datums ab den 1970ern zwar bedingt durch die Vorgaben der Bauleitplanung ebenfalls Satteldächer auf. Die Dachgeschosse sind vermehrt als Wohnraum ausgebaut und zu Gunsten einer besseren Belichtung und Nutzbarkeit mit Dachgauben versehen.

Die freistehenden Einfamilienhäuser Am Hochfeld und entlang des Nussbaumwegs werden zumeist von Garagen mit Flachdach oder ausgebautem Satteldach begleitet.

Ältere Gebäude mit besonderer Funktion wie das in Eigeninitiative errichtete und heute nicht mehr genutzte Schulhaus oder das Pfarrhaus sind mit einem Walmdach gedeckt. Dies verdeutlicht architektonisch die besondere Funktion der Gebäude. Sie heben sich damit deutlich von den Privathäusern und Hofstellen ab.

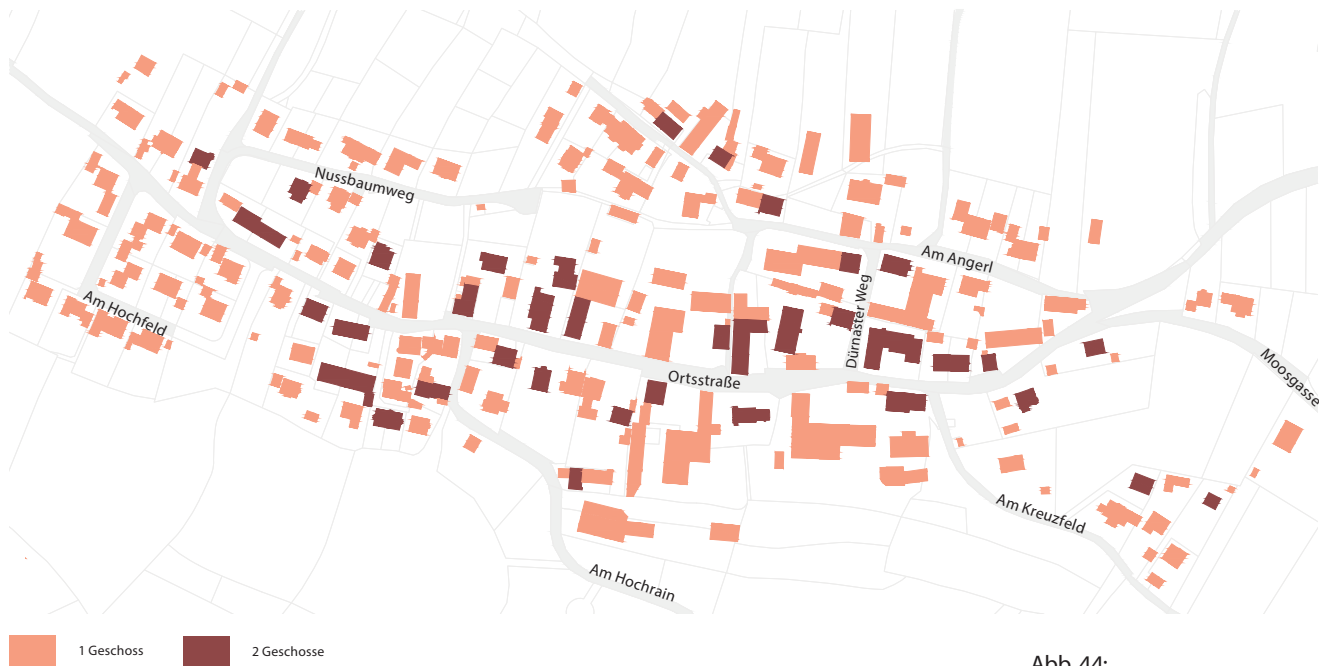


Abb. 44:  
Karte Geschossigkeit  
Zweigeschossige Gebäude  
Konzentrieren sich entlang  
der Ortsstraße.



Abb. 45:  
Karte Dachlandschaft  
Das Satteldach überwiegt. Ge-  
bäude mit besonderer Funk-  
tion haben eine besondere  
Dachformen. Nebengebäude  
weisen Pult- oder Flachdächer  
auf.

## Gebäudetypologien

### (Ehemalige) landwirtschaftliche Gebäude

Im historischen Kernbereich des Dorfs, beidseits der Ortsstraße und des Dürnaster Wegs, befinden sich überwiegend (ehemalige) Hofstellen, bestehend aus einem Wohnhaus und einem oder zwei Nebengebäuden. In der Regel grenzt das Wohnhaus giebelständig an den Straßenraum. Gemeinsam mit einem von der Straße abgerückten traufständigen Nebengebäude im rückwärtigen Bereich und gegebenenfalls einem gegenüberliegenden giebelständigen Nebengebäude wird ein Hofraum gebildet.

Vereinzelt wurden mittlerweile an Stelle alter Hofstellen neue Wohngebäude um einen Hof gruppiert errichtet. Die ortsbildprägende städtebauliche Anordnung der sich zur Straße hin öffnenden Höfe konnte so trotz geänderter Nutzung aufrechterhalten werden. Hier finden heute mehrere Generationen einer Familie auf einem Grundstück ihre Heimat.

### Einfamilienhäuser

Besonders am westlichen Rand des historischen Ortskerns wurde die Struktur alter Hofstellen zur Anordnung von Einfamilienhausparzellen aufgegeben. Vereinzelt finden sich im von der Ortsstraße abgewandten, rückwärtigen Parzellenbereich weitere Häuser in zweiter Reihe. Sie werden in der Regel durch von der Ortsstraße abzweigenden Stichstraßen erschlossen. Diese überformten Bereiche des historischen Ortskerns weisen eine relativ freie aber dichte Anordnung von Häusern auf. Ein dorfräumliches Gesamtkonzept ist nicht erkennbar. Stellenweise kommt es zu ortsuntypischen Verdichtungen. Für den Neubau der nächsten Generation fallen Privatgärten der Elterngeneration zum Opfer. Der Raum zwischen den Häusern wird bestimmt durch Flächen für PKW und Nebengebäude für Gerätschaften. Auch die Bauleitplanung der Siedlungserweiterungen der 1970er Jahre und 1990er Jahre erlaubt fast ausschließlich den Bau freistehender Einfamilienhäuser.

Abb. 46: (unten)  
Karte Gebäudetypologie  
Typologisch kann man klar zwischen dem historischen Dorfkern und den Siedlungserweiterungen seit den 1970er Jahren unterscheiden.





## Mehrfamilienhäuser

Westlich der alten Gastwirtschaft wurden auf dem Grund einer alten Hofstelle zwei Mehrfamilienhäuser errichtet. Sie sind ebenfalls über eine von der Ortsstraße abzweigenden Stichstraße erschlossen.

Nur ein sehr geringer Teil der Wohnungen ist für Haushalte mit ein bis zwei Personen vorgesehen. Der Hauptanteil der Wohnungen und Häuser ist für Familien ausgelegt, dementsprechend groß. Nicht in jeder Lebensphase ist jedoch das Einfamilienhaus passend. Wie in vielen Orten fehlt es auch in Hohenbachern an kleineren, auch barrierefreien Wohnungen, für unterschiedliche Lebenslagen: alleinlebend, alleinerziehend, in der Ausbildung, junges Paar, etc. Für die landwirtschaftlichen Gebäude bedarf es langfristig kreativer Lösungen für neues Leben.



Abb. 47: Typisches Einfamilienhaus



Abb. 48: Typischer Dreiseithof



Abb. 49: Mehrfamilienhaus an Stelle eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes



Abb. 50: (oben)  
Karte Topografie

## Topografie

Hohenbachern liegt auf einer Hügelkuppe unmittelbar angrenzend an einen für das Hügelland typischen Steilhang oberhalb des Kleinbacherner Grabens der sich in süd-östlicher Richtung ins Gelände schneidet und schließlich 500m talabwärts in die Ebene des Freisinger Moooses mündet. Die Hangkante weißt zahlreiche flachere Ausbuchtungen auf. Eine der markantesten ist das Kesselförmige Wiesentälchen östlich der Straße Am Hochrain.

Das Siedlungsgebiet beschränkt sich weitestgehend auf die Fläche Hochebene des Hügelrückens. Erst in neuerer Zeit wurde auch weiter hangabwärts gebaut. So wurde zum Beispiel die Siedlungserweiterung am Nussbaumweg in Hanglage gebaut. Da die Straße jedoch parallel der Isobaren verläuft konnte eine relativ einheitliche Baustruktur erzielt werden. Im Gegensatz dazu verläuft die Straße Am Angerl entlang der Falllinie, was zu sehr unterschiedlichen und teilweise gestalterisch unbefriedigenden Erschließungsvarianten geführt hat.

Die vier südlichsten Gebäude des in den 1970ern erschlossenen Gebiets reichen sehr nah an den Hang heran, konnten aber ohne weitere Hangsicherung errichtet werden.

Weiter östlich wurde, vermutlich aus Ermangelung an Alternativen auch sehr steiles Terrain bebaut, das sich nur schlecht als Bauplatz eignet. Provisorisch wirkende Stützwände aus mit Blechstreben ausgefachten Betonpfosten stabilisieren technisch unbefriedigend den Hang.

In Zukunft sollte bei Bauleitplanung und individuellen Bauvorhaben auf die örtliche Topografie besonders geachtet werden. Grundsätzlich sollte mit der Topografie geplant und gebaut werden und nicht gegen sie.

### Stärken:

- typische Struktur eines landwirtschaftlichen Straßendorfs
- Harmonische Höhenstaffelung
- Kompaktheit der Siedlung
- Gebäude des öffent. Lebens typischerweise durch besondere Dachform hervorgehoben



Abb. 51: Blick von Süden auf die bewaldete Hangkante und das darauf thronende Dorf

### Schwächen:

- Bruch zwischen unterschiedlichen Siedlungstypologien
- wenig Wohnraum für unterschiedliche Lebenslagen
- in Hanglage topografisch bedingt sehr unterschiedliche Erschließungslösungen
- z.T. technisch schlechte Hangsicherung

### Herausforderungen:

- flächensparendes ländliches Bauen
- Erhalt und Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude, Ermöglichung von Wohnnutzung
- Abmilderung des Bruchs zwischen den Bereichen unterschiedlicher Typologie
- diversifiziertes Wohnraumangebot für soziale Durchmischung
- Topografieverträgliches Bauen
- Sicherung wichtiger topografischer Kanten
- Innenentwicklung vor Dorferweiterung

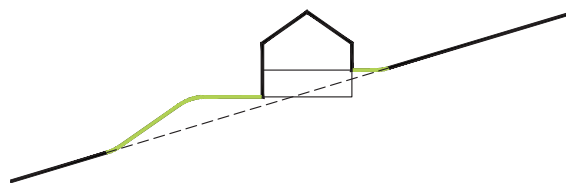


Abb. 52: Positiv: Das Gebäude nutzt die Topografie durch Erschließungs- und Gartengeschoss. Notwendige Höhengsprünge werden über Böschungen harmonisch an das Bestandsgelände angeglichen.

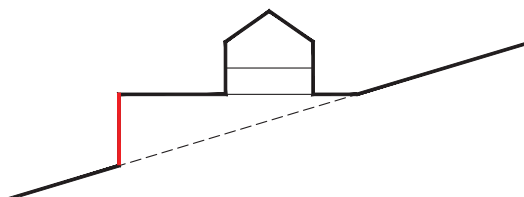


Abb. 53: Negativ: Das Gebäude sitzt auf einem Sockel. Das Gelände ist durch eine hohe Mauer abgefangen.



## Gebäudenutzung Hohenbachern

Abb. 54:  
Karte Gebäudenutzung

Ursprünglich gab es in Hohenbachern landwirtschaftlich genutzte Hofstellen mit Wohn- und Nebengebäuden. Heute werden die Hauptgebäude überwiegend als Wohngebäude genutzt. Dabei nimmt das Eigenheim einen hohen Anteil des Wohnbestandes ein. Es gibt nur wenige Wohnungen zu mieten. Gewerbe und Dienstleistung ist nur im untergeordneten Maße vorhanden.

### Die Hofstellen

Im Kernbereich entlang der Ortsstraße dominieren die landwirtschaftlichen Nebengebäude der Hofstellen das Erscheinungsbild des Ortes. Da bis auf einen Betrieb am Dürnaster Weg alle Bauernhöfe die Milchviehwirtschaft vollständig aufgegeben haben sind Stallungen heute meist nicht mehr als solche genutzt. Landwirtschaft wird heute wenn überhaupt, nur noch im Nebenerwerb betrieben. Trotz dieses Strukturwandels sind viele landwirtschaftliche Nebengebäude bis heute erhalten. Viele von ihnen werden als große Lagerräume oder Garagen genutzt. Die historisch größte Hofstelle Hohenbacherns, östlich des Kirchen-

grunds, ist heute ein Pferdehof. Stallungen, die früher vermutlich für die Haltung von Milchkühen errichtet wurden, dienen nun als Pferdestall.

Es gibt drei Gebäude mit öffentlicher Nutzung: Das Feuerwehrhaus und die Kirche St. Ulrich an der Ortsstraße, sowie das etwas abseits vom Dorf stehende Schützenheim an der Moosgasse im Osten.

### Wirtshaus

Bis 1990 gab es im Dorfzentrum ein Wirtshaus in der Ortsstraße 19, das auch als Schützenheim diente. Die Schießstände im Saal im 1. Obergeschoss konnten bei Bedarf abgebaut und der Raum als Tanzsaal genutzt werden. Hier wurden Bälle und Vereinstreffen abgehalten. Das Wirtshaus war eine Bierwirtschaft. Gekocht wurde nur am Sonntagabend. Nach der altersbedingten Aufgabe der Bewirtung, wurde das Wirtshaus von den Söhnen in ein Wohnhaus für Studenten umgebaut. Das Wirtshaus wurde 1990 aufgegeben. Seitdem gibt es außer dem Schützenheim keine weitere Möglichkeit, auszugehen. Das alte Wirtshaus wurde nach der Aufgabe

der Bewirtung zum Wohnhaus umgebaut und gilt heute als eine der größten Studentenwohngemeinschaften Bayerns.

## Schützenheim

Am östlichen Ortsrand an der Moosgasse wurde daraufhin Mitte der 1990er mit großer Eigeninitiative der Bürger ein neues Schützenheim gebaut. Seit Aufgabe der Bierwirtschaft an der Ortsstraße gibt es in Hohenbachern keine Gastronomie mehr. Das Schützenheim übernimmt seither deren Funktion und bietet regelmäßig Frühschoppen sowie sonntägliches Abendessen.

## Die ehemalige Schule

Das alte Schulhaus wird heute als Wohngebäude genutzt. Die Kinder Hohenbacherns gehen seit dessen Schließung nach Freising zur Schule.

## Pfarrhaus

Das Pfarrhaus wurde ebenfalls auf Initiative der Bürgerschaft errichtet. Von 1972 bis zu seinem Tod 2015 wohnte Prof. Dr. Johannes Gründel im Pfarrhaus in Hohenbachern und betreute dort ehrenamtlich die Kirchengemeinde von St. Ulrich. Heute lebt hier sein Nachfolger Herr Prof. Dr. Bertram Stubenrauch.

## Dienstleistung - Pensionen

Zwei Pensionen bietet Reisenden Unterkunft im Ort: Die Pension Theresia Tafelmeier, sowie das Gästehaus Mayerhofer, das mit seiner günstiger Lage für Wanderungen und Ausflugsfahrten wirbt.

## Gewerbe

In einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude am östlichen Ortseingang befindet sich eine Polsterei. Ein Stadel westlich der Straße Am Hochrain wird zum Verkauf von Getränken genutzt und ist als besondere Nutzung neben dem Wohnen zu erwähnen.

### Stärken:

- Schützenheim als sozialer Treffpunkt
- ruhiges Wohngebiet

### Schwächen:

- Verlust der traditionellen Nutzungsmischung
- Aufgabe der Landwirtschaft
- Keine Nahversorgung im Dorf

### Herausforderungen:

- Erhalt noch aktiver landwirtschaftlicher Betriebe
- zukunftsweisende landwirtschaftliche Konzepte in bestehenden Hofstrukturen, evtl. in Zusammenarbeit mit den Hochschulen
- Ansiedlung von dorfverträglichem Gewerbe und Dienstleistungen

Abb. 55: (unten)  
Der Flächenanteil von Nebengebäuden überwiegt im historischen Dorfkern deutlich gegenüber den Wohngebäuden





## Denkmalschutz & historisches Dorfbild Hohenbachern

Abb. 56: (oben) Karte Denkmäler und historisches Ortsbild; ortsbildprägende und strukturprägende Baukörper wurden im Rahmen dieser Arbeit anhand einer ersten augenscheinlichen Begutachtung vor Ort identifiziert; eine tiefgreifendere Recherche der Bauakten ist zur Verifizierung der Ergebnisse erforderlich

- Denkmäler
- Ortsbildprägender Baukörper
- Ortsstrukturprägender Baukörper

Gemäß der Bayerischen Denkmalschutzliste sind drei Denkmäler in Hohenbachern dokumentiert:

### Katholische Filialkirche

Eines dieser Denkmäler ist die katholische Filialkirche St. Ulrich im Dorfkern mit einem Saalbau mit gotischem Polygonalchor, Chorscheitelturm und angefügter Sakristei aus dem Jahr 1630. Das barocke Langhaus wurde 1707 neu erbaut, 1716 erhöht und 1906 nach Westen erweitert. Das Kruzifix an der nördlichen Außenwand ist um das Jahr 1530 hergestellt worden. Zum Baudenkmal gehören neben dem Kirchenbau selbst auch die Ausstattung, sowie die umgebende Kirchenmauer. Im Bereich der Kirche und ihrer Vorgängerbauten finden sich darüber hinaus auch untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde.

### Stadel Ortsstraße 5

Darüber hinaus ist ein östlich an den Friedhof angrenzender Stadel des Dreiseithofs der Ortsstraße 5 als Denkmal gelistet. Es handelt sich um einen Massivbau mit Steilsatteldach, Krangaube und drei Stichbogentoren aus dem Jahre 1838.

## Ortsbildprägende Gebäude

Im historischen Kernbereich des Dorfs sind außerdem mehrere Gebäude erhalten, die ganz, oder in Teilen älter als 100 Jahre sind und städtebaulich und architektonisch als dorfbildprägend zu bewerten sind, aber keinen Schutzstatus haben. Die historischen Fassaden dieser Gebäude sollten erhalten und wenn möglich saniert werden. Andere Gebäude sind architektonisch stark überformt, oder komplett neu errichtet, entsprechen aber in ihrer Grundfläche der historischen Struktur des Dorfes. Der Erhalt der historischen städtebaulichen Kubatur ist anzustreben.

### Stärken:

- Denkmäler erhalten

### Schwächen:

- drohender Verlust der gewachsenen dörflichen Struktur Hohenbacherns ohne Schutzstatus

### Herausforderungen:

- Sensibilisierung für erhaltenswerte und typisch dörfliche Strukturen auch ohne Denkmalschutz



Abb. 57: Filialkirche St. Ulrich



Abb. 58: Denkmalgeschützter Stadel der Ortsstraße 5

# Erschließung, Wegenetz, Öffentlicher Personennahverkehr

Hohenbachern

## Haupterschließung

Die Haupterschließung in Hohenbachern erfolgt durch die Ortsstraße, eine Gemeindestraße die auf dem Höhenrücken in Ost-West-Richtung verläuft. Sie ist das Rückgrat, an dem sich ursprünglich der Ort entwickelt hat. Sie ist durchgängig asphaltiert. Ein Schotterstreifen am Übergang zu den angrenzenden Grundstücken begleitet die Straße an der Nordseite. Dieser wird an vielen Stellen im Dorf intuitiv als Parkplatz genutzt. Auf Höhe der Kirche St. Ulrich gibt es eine kleine platzartige Aufweitung mit Kopfsteinpflaster beidseits der Straße. Hier ist der Ständer für den Maibaum fest installiert. Die zugelassenen Geschwindigkeit beträgt 50km/h, was für viele Anlieger als zu schnell erachtet wird. Die Verkehrsdichte ist außer am Morgen und zum Abend hin gering. Einen ausgewiesenen Gehsteig gibt es nicht. Fußgänger (und Pferde) laufen auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Straße. Charakteristisch für Dörfer sind die Straßen auf denen gefahren und gegangen wird.

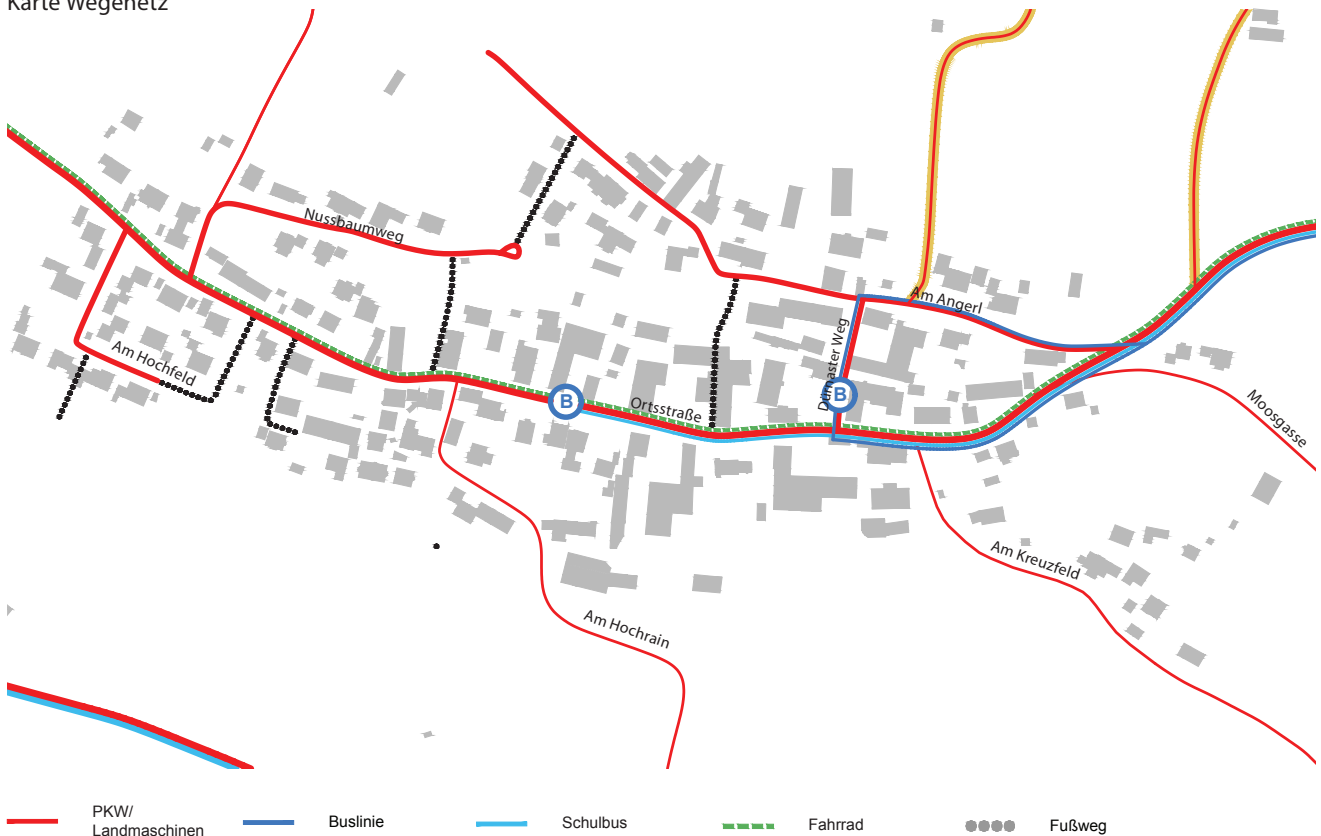
## Nebenstraßen

Von der Ortsstraße abzweigend erschließen die Straßen Am Angerl, Am Kreuzfeld, Am Hochfeld, Nussbaumweg und Am Hochrain weitere Wohngebäude. Der Verkehr ist gering, die Geschwindigkeit auf Grund der geringen Fahrbahnbreiten niedrig.

## Gassen, Wege und Trampelpfade

Typisch für Dörfer sind kleine Wege und Trampelpfade. Diese Schleichwege werden gerne im Alltag als Abkürzungen genutzt. Zwei schmale asphaltierte Gassen verbinden die Ortsstraße und Am Angerl. Ein weiterer Fußweg führt weiter im Westen auf den Nußbaumweg und von dort weiter zum nach Norden abknickenden Angerl. Beide Fußwege sind gut genutzte Trampelpfade. Ein weiterer Fußweg zwischen dem Sackende des Nußbaumwegs und Am Angerl wurde im Bebauungsplan festgesetzt,

Abb. 59: (unten)  
Karte Wegenetz





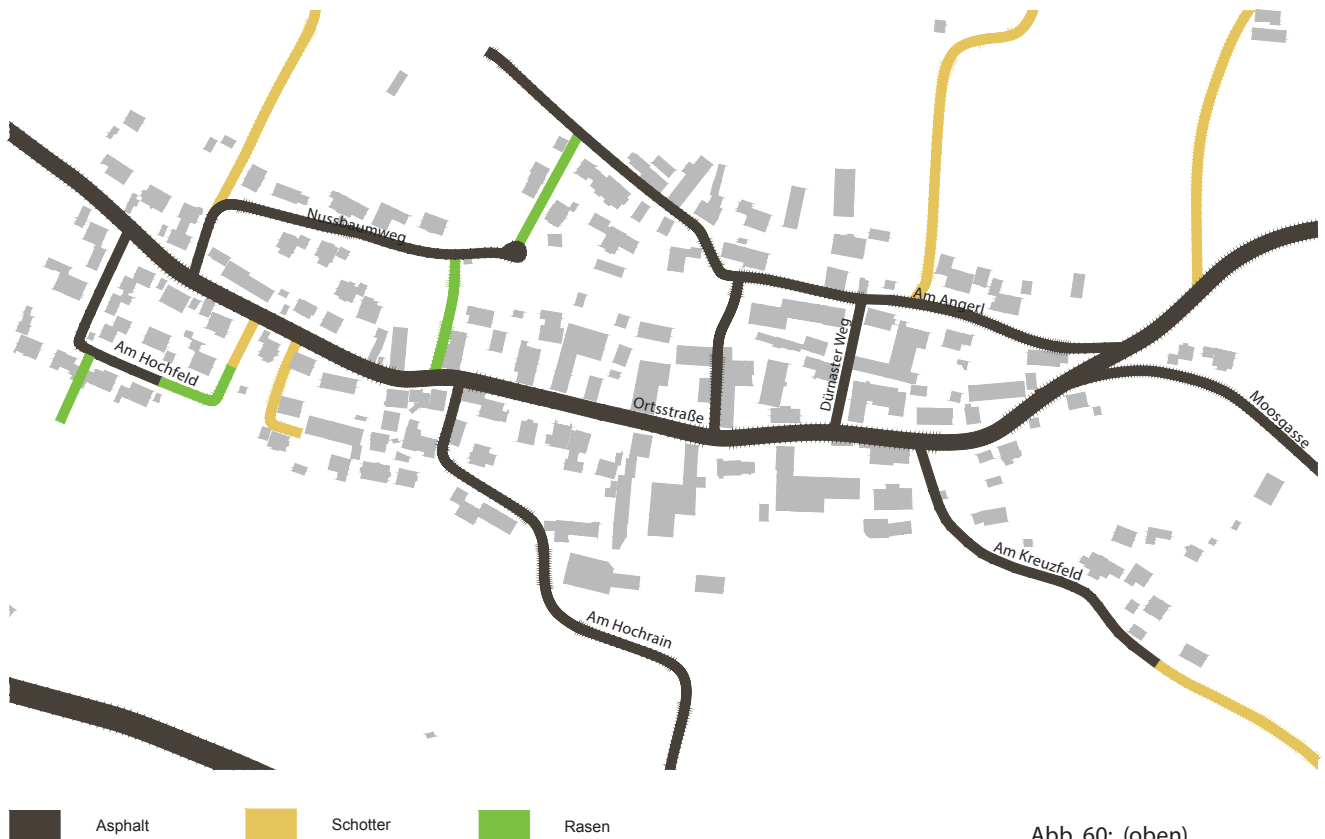


Abb. 60: (oben)  
Karte Oberflächenbeläge

aber bislang nicht hergestellt. Im Bereich des geplanten Anschlusses des Wags am Nußbaumweg wurde in jüngerer Vergangenheit ein Carport errichtet, der die Wegebeziehung unterbricht. Ebenfalls trotz vorliegendem Planungsbeschluss nicht gebaut wurde der östliche Ringschluss der Straße am Hochfeld. Auch hier gelangt man als Fußgänger über eine Wiese zurück auf die Ortsstraße.

### Unbefestigte Wege in die Landschaft

Vom Nussbaumweg und Am Angerl führt je eine Schotterstraße nach Dürnast. Beide werden von Fahrradfahrern und Fußgängern gerne genutzt. Der Bereich südlich des Dorfs ist für den Fußgänger nicht erschlossen.

### Radwege

Da es überwiegend bergab geht ist Freising von Hohenbachern in ca. 16

Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Weg zurück, bergauf, ist weitaus beschwerlicher. Es müssen 52 Höhenmeter von der Freisinger Innenstadt überwunden werden.

Es gibt keinen eigenen Radweg nach Freising. Fahrradfahrer teilen sich die Fahrbahn mit dem motorisierten Verkehr, was vor allem in den Abend- und Nachtzeiten für Fahrradfahrer auf der recht schmalen Hohenbachernstraße nicht optimal ist. Der Hohlweg bei der Einfahrt nach Vötting wurde im Rahmen des Bürgerdialogs als besondere Gefahrenstelle für Radfahrer benannt. Dieser kurvige Abschnitt der Hohenbachernstraße wird in diesem Bereich von mehreren Meter hohen bewaldeten Böschungen flankiert wodurch es im Gefahrenfall keinerlei Ausweichmöglichkeiten gibt.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt zwei Busse. Der Schulbus ist nicht

nur den Schülern vorbehalten, sondern kann von allen Fahrgästen genutzt werden.

Die Schulbushaltestelle befindet sich gegenüber der freiwilligen Feuerwehr. Sie ist dem Schulbus vorbehalten. Es gibt keinen Unterstand für Wartende.

Die Busse der Linie 637 fahren zwischen 5:00 Uhr und 21:30 Uhr stündlich Hohenbachern an. Die Bushaltestelle der Linie 637 befindet sich im südlichen Abschnitt des Dürnnaster Wegs. Auf Grund der Sackgassenartigen Lage Hohenbacherns muss der Bus im Ort wenden. Dazu fährt er von Freising aus kommend in die Straße Am Angerl, biegt dann links in den Dürnnaster Weg ab um nach kurzem Halt auf der schmalen Straße wieder zurück auf die Ortsstraße zu gelangen. Mehrfach wurde im Rahmen des 1. Bürgerdialogs die Lage der Haltestelle als Problem genannt, da der Bus zwischen zwei direkt angrenzenden Wohnhäusern hält, dabei die komplette Straße blockiert und besonders der Kreuzungsbereich zwischen Am Angerl und Dürnnasterweg sehr eng ist. Darüber hinaus gibt es hier auch aus Platzmangel kein Wartehäuschen, was bei schlechtem Wetter das Warten sehr unkomfortabel gestaltet.

Kinder und Jugendliche sowie Personen, die kein Auto haben oder nicht mit dem Auto fahren können oder wollen, sind auf den öffentlichen Bus angewiesen. Zur Steigerung der Akzeptanz des öffentlichen Personennahverkehrs bedarf es zentral gelegene Haltestellen mit Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz und Beleuchtung. Gerade auch hinsichtlich einer immer älter werdenden Gesellschaft, wird dem öffentlichen Bus immer mehr Bedeutung zukommen.

## Beleuchtung

Die Ortsstraße wird mit Peitschenleuchten mit hohem Lichtpunkt beleuchtet, die kleineren Erschließungswege mit Mastleuchten. Besonders die Peitschenleuchten passen wenig in das ländliche Ortsbild und schaffen eine unangenehme

Lichtatmosphäre.

### Stärken:

- Wenig Verkehr
- Angemessene Straßenquerschnitte
- verkehrsfreie Wege und Gassen
- gemischt genutzte Verkehrsfläche
- weiche und grüne Straßenränder mit multifunktionaler Nutzung
- Wege in die Landschaft

### Schwächen:

- gefühlte zu hohe Geschwindigkeit auf der Ortsstraße
- Parken auf dem Prof. Gründel-Platz
- unkomfortable Bushaltestelle
- fehlende Wegeverbindung zwischen Am Angerl und Nussbaumweg
- Gefahrenstellen für Radfahrer (Ortszugang Ost/ Einfahrt Vötting)
- dorfuntypische Straßenbeleuchtung mit hohem Lichtpunkt
- mangelhafte Radanbindung

### Herausforderungen:

- ÖPNV als Alternative zum Auto ausbauen
- geschwindigkeitsreduzierende Straßenraumgestaltung
- Umsetzung Radweg nach Freising



Abb. 61: Der Straßenquerschnitt ist einem Dorf angemessen gestaltet. Die Fahrbahn wird von allen Verkehrsteilnehmern als Bewegungsfläche genutzt.



Abb. 62: Begrünter Fußweg zwischen Nussbaumweg und Ortsstraße



Abb. 63: Begrünter Fußweg zwischen Am Angerl und Nussbaumweg



## Freiraum & Vegetation

Hohenbachern

Abb. 64: (oben)  
Alte Kastanie am östlichen  
Dorfeingang

### Vegetation

Ausgangspunkt der typischen Vegetation Hohenbacherns ist die besondere Geologie des tertiären Hügellands. Die sanft auslaufenden nord-ost-gerichteten Hügel der Region weisen eine sehr nährstoffreiche Lößlehmschicht auf die sich hervorragend für Ackerbau eignet und darum schon seit Jahrhunderten frei von Waldflächen ist. Die hochanstehenden Lößschichten sind wasserführend, weshalb gerade in Hanglagen der anstehende Boden zumeist sehr feucht ist und von feuchtigkeitstoleranten Arten besiedelt. Die steileren süd- und west-orientierten Hänge eignen sich meist nicht für Ackerbau und sind darum, wenn nicht als Weideland genutzt oft bewaldet. Auf Grund ihrer dem Sonnenlicht exponierten Lage werden sie von stärker trockenheitstoleranten Arten präferiert.

Auch in Hohenbachern gibt es im Bereich des Steilhangs eine für solche Lagen typische Waldfläche, bestehend aus einem Laubmischwald mit hohem Eichenanteil und abgestuftem Waldrand. Im Südwesten wurde in den 1970ern eine Fichtenmonokultur aufgeforstet.

Der Bereich war bis dahin frei von Wald und wurde als Weideland genutzt.

Die Ortsränder der östlichen Hälfte des Dorfs werden von Streuobstwiesen geprägt. Auch auf den Flurstücken nördlich der Ortsstraße gibt es im Rückwärtigen Bereich große zusammenhängende Wiesen innerhalb des Dorfgebiets, die von Obsthainen überstellt sind. Der historische Ortsrand des Dorfs ist hier bis heute sichtbar.

Südlich der Ortsstraße gliedern dichte Gehölzgruppen den Raum. Auf Grund der hohen Bodenfeuchtigkeit bestehen sie zum Teil aus reinen Eschenbeständen. Sie zeigen das Schadbild beginnenden Eschentriebsterbens und sind vor fortschreitender Krankheit und Abgang bedroht.

Baumsolitäre begleiten die Ortsstraße zwischen östlichem Ortseingang bis zum ehemaligen Wirtshaus. Der überwiegende Teil davon sind Nussbäume, die laut Berichten der Bewohner im Rahmen einer Schüleraktion unter Leitung des ehemaligen Dorflehrers gepflanzt wurden.



Abb. 65: Karte Baumbestand



Abb. 66: Karte Baumarten:  
In dieser Karte wurden diejen-  
igen Baumarten dargestellt,  
die rägend für das Erscheinung-  
sbild Hohenbacherns sind





Abb. 67: Nussbaumsolitäre beidseits der Straße Am Angerl



Abb. 68: Ein Geviert aus Nussbäumen markierte ehemals die Dorfmitte



Abb. 69: Innerörtliche Obstbaumwiese

An einigen markanten Stellen entlang der Ortsstraße sind sie in Paaren oder im Geviert gepflanzt und somit stark raumwirksam. In den übrigen Bereichen der Ortsstraße und der Straße Am Angerl begleiten Sie in lockerer Stellung die Ortsstraße. Sie sind mittlerweile ein fester nicht mehr wegzudenkender Bestandteil des Ortsbildes.

Die das Dorf umgebenden Wiesen und Äcker im Norden, Westen und Osten sind außerordentlich strukturarm. Sie werden weder von Hecken noch Baumreihen gegliedert.

### Freiraumnutzung

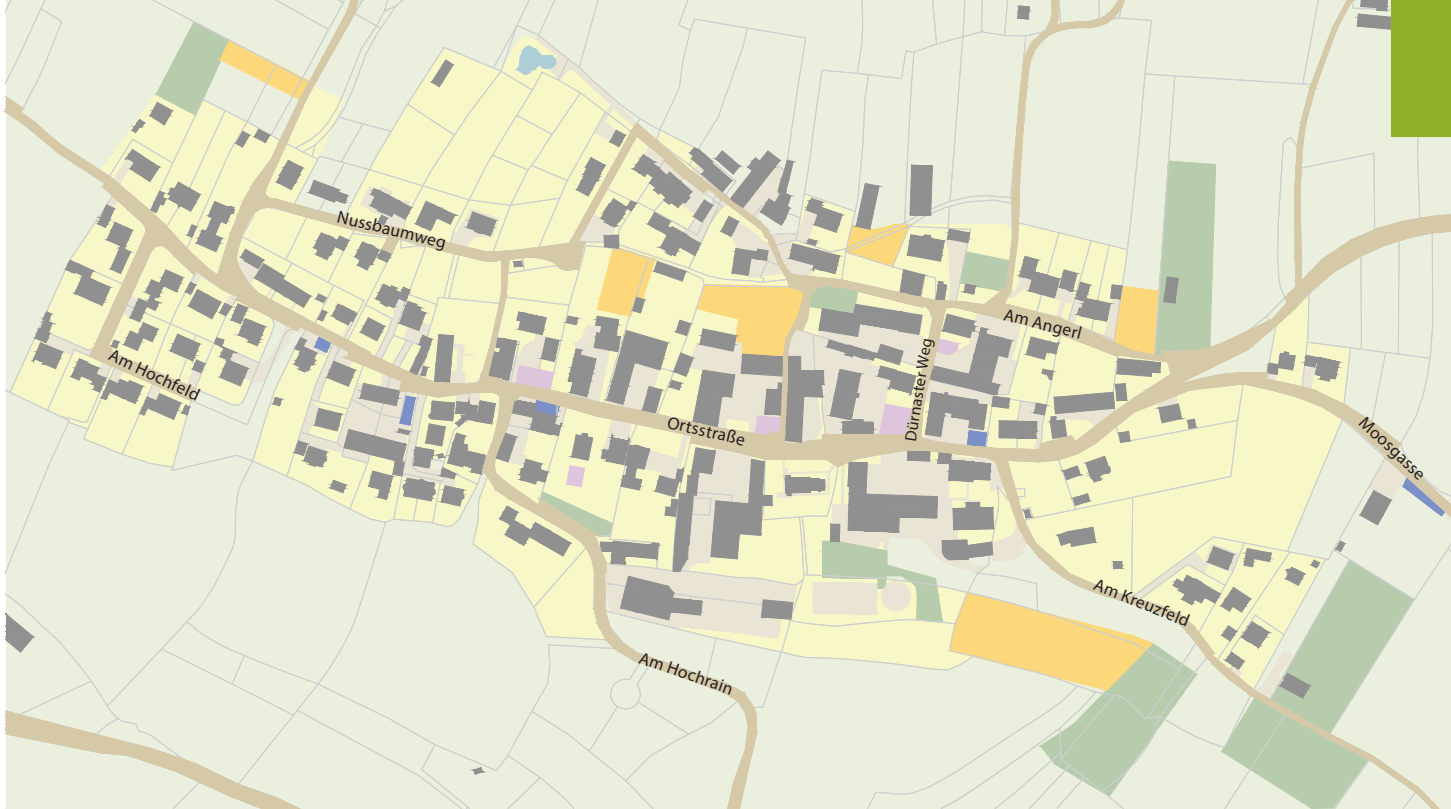
Typisch für Hohenbachern sind die Streuobstwiesen und Bauerngärten, die noch erhalten geblieben sind.

#### Streuobstwiesen

Im Bereich des historischen Ortsrands im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nördlich der Ortsstraße gibt es noch heute große Streuobstwiesen. Sie bilden eine „grüne Fuge“ zwischen dem historischen Dorfkern und der Siedlungserweiterung am Nussbaumweg.

#### Ortsrand und Übergang in die freie Landschaft

Nicht nur zahlreiche Streuobstwiesen findet man an den Dorfrändern im östlichen Teil Hohenbacherns. Auch ausgedehnte Weideflächen des Pferdehofs, sowie eine Schafweide im Nordwesten umgeben das Siedlungsgebiet Hohenbacherns. Kleinere Lagerflächen für Landmaschinen, Holzlegen oder Misthaufen werden nicht als störend empfunden sondern zeugen wie die Wiesen und Weiden von einem intakten Bezug des Ortes zu seiner umgebenden Landschaft. Während die Flurstücke im Nahbereich des Dorfs von Dorfbewohnern bewirtschaftet werden, ist das angrenzende Ackerland überwiegend an Großbauern aus dem Umland verpachtet. Sie werden von großen Landmaschinen



bearbeitet, welche zum Unmut mancher Dorfbewohner auf dem Weg zum Acker häufig durch den Ort fahren.

### Freiraumnutzung im Dorf

Im inneren Siedlungsbereich findet man, zumeist in ansonsten schlecht nutzbaren Hanglagen, Kleintiergehege. Entlang der Ortsstraße und des Dürnaster Wegs sind auf mehreren Hofstellen traditionelle Bauerngärten angelegt. Negativ fallen hingegen vereinzelt monofunktionale private Parkplätze an der Ortsstraße auf. Zu erwähnen ist darüber hinaus ein kleiner Lösschteich am unteren Ende der Straße Am Angerl.

### Ortmitte

Eine Dorfmitte drückt sich als Ort der Begegnung und Raum für Feste und Feierlichkeiten in Baustruktur und Oberflächenmaterialität kaum aus und wird vermutlich deshalb, außer zum Aufstellen des Maibaums auch kaum als solches genutzt. Die meisten Aktivitäten finden im Umfeld des vor dem Dorfrand gelegenen Schützenheims statt. Hier gibt es einen Bolzplatz mit Blick hinüber zur Stadt Freising, sowie einen kleinen Spielplatz. Für Hohenbachern typisch sind die großen Bäume, aber auch die Obstbäume und der Übergang in die Landschaft. Diese grünen Bestandteile

sind zu schützen und in die bestehende und neue Baustruktur zur Wahrung des Ortsbildes zu integrieren.

### Raumkanten

Raumkanten können baulich oder auch durch Gehölze geschaffen werden.

### Dorfkern

Im alten Dorfkerne bilden aufeinanderfolgende, sich zur Straße hin öffnender Zwei- und Dreiseithöfe entlang der Ortsstraße eine Folge von Räumen, die stark ortsbildprägend ist. Die Wohngebäude stehen traditionell giebelständig zur Straße und fassen den Straßenraum. Zusätzlich bilden die entlang der Ortsstraße gegenüberliegenden Höfe eine Folge von Raumaufweitungen. Niedere Zäune, Mauern und Hecken grenzen in diesem Bereich private von öffentlichen Flächen ab ohne dabei abschottend zu wirken. Die privaten Hofflächen bleiben gut einsehbar. Die sehr offene Struktur fördert folglich eine spontane Begegnung der Anwohner mit Passanten auf der Straße. Auf mehreren Höfen zeugen Sitzbänke und Gartentische nahe der Straße davon, dass Anwohner bewusst die spontane Begegnung mit Nachbarn suchen.

### Neubaugebiete

In den Neubaugebieten im Westen hingegen werden die Grundstücke mit

Abb. 70: (oben)  
Karte Freiraumnutzung

	öffentliche Verkehrsfläche
	private Erschließungsfläche
	private Grünfläche
	Bauerngarten
	Obstbau
	Weideflächen
	Äcker und Wiese
	Parkplatz



Abb. 71: Hofstellen sind von der Straße aus einsehbar; Private Flächen werden durch niedrige Hecken oder Zäune markiert



Abb. 72: Beispiel einer offenen Raumfolge; hier kann man sich begegnen

übermannshohen Hecken abgegrenzt. Die im alten Ort typische Offenheit zum öffentlichen Raum, wird hier bewusst vermieden. Der Straßenraum wirkt dadurch weniger belebt. Der Austausch zwischen Anwohner und Passant wird unterbunden. Der Vorgarten ist den Blicken Außenstehender entzogen.

Ortsränder

Die Siedlungsränder im Osten, Norden und Süden sind von lockeren Baumgruppen und einer sanften Verzahnung von Dorf und Landschaft geprägt. Am Ortsrand im Westen hingegen ist der Übergang zwischen umgebender Landschaft und Siedlungsbereich abrupt. Hohe Schmitzhecken und in Reihen dicht gepflanzte Fichten formulieren die Grenze zwischen Dorf und angrenzender Feldflur.

Die „offenen“ Grundstücke fördern die spontante Begegnung und Kommunikation. Hohe Hecken wirken abgrenzend und vermindern nachbarschaftlichen Kontakt.

Abb. 73: (unten) Karte Raumkanten





**Stärken:**

- Grüner Charakter im Dorfinnen
- Ortsbildprägende Nussbaumsolitäre
- Dorftypische Bauerngärten
- lebendige Dorfränder
- Eigeninitiative (z.B. Nussbaumaktion)
- offene, kommunikationsfördernde historische Hofstruktur der Dorfmitte

**Schwächen:**

- Verlust von ortsbildprägenden Bäumen
- z.T. mangelnde Umsetzung der Vorgaben der Bauleitplanung
- z.T. Versiegelte Vorgärten (Parkplätze)
- Ortsmitte als Ort der Begegnung, für Feste etc. nicht wahrnehmbar
- Mülltonnen am Ortseingang
- Abgrenzungstendenzen in neueren Siedlungsbereichen (z.B. hohe Hecken)
- abrupter Siedlungsrand im Westen, fehlender Übergang in die freie Landschaft

**Herausforderungen:**

- Ergänzung des ortstypischen Baumbestands
- raumbildende Bäume im Vorgarten
- Entsiegelung von Vorgärten
- Aufwertung der Ortsmitte (Prof. Gründel Platz)
- Förderung offener Freiraumgestaltung
- Ausbau offener grüner Dorfränder
- soziale Treffpunkte für alle Altersgruppen



Abb. 74: Hecken begrenzen im Nussbaumweg den Straßenraum



Abb. 75: Räumliche Fassung des öffentlichen Raums am Hochfeld



Abb. 76: Der westlicher Orstrand ist durch Schnitthecken und Fichtenreihen sehr abrupt formuliert



Abb. 77: Weiden umgeben den östlichen Ortsrand. Transparente Zäune gliedern die Flur.



Abb. 78: Vereinzelt zieren reich bepflanzte Bauerngärten die privaten Hofstellen entlang der Ortsstraße.



Abb. 79: Die Umgebung des Orts wird von Äckern geprägt. Zwischen den Feldern gibt es keine, die Landschaft strukturierenden Vegetationselemente.



Abb. 80: Innerorts findet man in Hanglagen vereinzelt Hühnergehege. Häufig sind diese von Obsthainen überstellt.



Abb. 81: Die Dorfmitte drückt sich als Ort der Begegnung und Raum für Feste und Feierlichkeiten in Baustruktur und Oberflächenmaterialität kaum aus



Abb. 82: Vereinzelt gibt es weniger attraktive da monofunktionale Parkplätze entlang der Ortsstraße