

# Impressum

Herausgeberin  
Stadt Freising  
Obere Hauptstraße 2  
85354 Freising

Projektleitung  
Amt für Stadtplanung und Umwelt  
Amtsgerichtsgasse 1  
85354 Freising

Zeitraum  
September 2018 bis 2019

Druck  
2020, Fa. Lerchl, Freising, 1. Auflage, 1000 Stück  
gedruckt auf Naturpapier

Planung  
toponauten  
landschaftsarchitekturGesellschaft mbH  
Luckengasse 3, im Hof  
85354 Freising

in Zusammenarbeit mit  
HUMMEL | KRAUS GbR  
planen und beraten  
Augustenstraße 73  
80333 München

Grafik und Layout  
toponauten  
landschaftsarchitekturGesellschaft mbH  
Luckengasse 3, im Hof  
85354 Freising

Hinweis  
Aus Platzgründen und um die Lesbarkeit zu verbessern,  
wurde auf eine sprachliche Aufgliederung in die männliche  
und weibliche Form verzichtet. Es sind immer Angehörige  
aller Geschlechter gemeint.



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

Hohenbachern & Kleinbachern

# Konzept Dorf

|                   |    |   |
|-------------------|----|---|
| Vorwort           | 5  | Vorwort   |
| Bestandsanalyse   | 8  | Erschließung & Lage                                     |
|                   | 10 | Landschaftsraum & Naturschutz                           |
|                   | 12 | Demografie & Soziales                                   |
|                   | 15 | Immissionen   |
|                   | 16 | Einbindung in die Landschaft                            |
| Hohenbachern      | 20 | Historische Entwicklung                                 |
|                   | 22 | Baustruktur   |
|                   | 30 | Gebäudenutzung  |
|                   | 32 | Denkmalschutz & historisches Ortsbild                   |
|                   | 34 | Erschließung, Wegenetz, öffentlicher Personennahverkehr |
|                   | 38 | Freiraum und Vegetation                                 |
| Kleinbachern      | 44 | Historische Entwicklung                                 |
|                   | 46 | Baustruktur   |
|                   | 48 | Gebäudenutzung  |
|                   | 50 | Erschließung, Wegenetz, öffentlicher Personennahverkehr |
|                   | 51 | Freiraum und Vegetation                                 |
|                   | 57 | Historisches Ortsbild                                   |
|                   | 58 | Gewässer  |
| Ziele & Maßnahmen | 62 | Ziele   |
|                   | 63 | Maßnahmen im Überblick                                  |
|                   | 64 | Projekte im Detail                                      |
|                   | 68 | Städtebaulicher Rahmenplan                              |
|                   | 72 | Mitwirkende   |
|                   | 72 | Abbildungsverzeichnis                                   |



**„Heimat erhalten – Wachstum gestalten“**

– Diesem Leitsatz haben wir uns mit dem Beschluss des Stadtentwicklungsplans STEP 2030 im Sommer 2014 gemeinsam verschrieben. Maßvoll, nachhaltig und mit dem klaren Ziel, den Charakter der Stadt zu erhalten, wollen wir Freising überlegt in die Zukunft führen. In diesem Sinne werden nach und nach Rahmenpläne für alle Stadt- und Ortsteile erstellt. Kurz-, mittel- und langfristig sollen so ortsspezifisch Projekte vom Fahrradweg bis zur neuen Bushaltestelle Ihre Heimatorte stärken. Nach einem gelungenen Auftakt mit der Bevölkerung aus Pulling und Achering sind nun Sie, die Bürgerinnen und Bürger aus Hohenbachern und Kleinbachern, mit intensiven Bürgerdialogen zur Vorbereitung Ihrer Ortsteilentwicklung an der Reihe gewesen.

In unmittelbarer Nähe zu Freising und München ist es vor allem der dörfliche Charakter, der die besondere Qualität Ihrer beiden Ortsteile heute ausmacht. Angesichts des dynamischen Umlandes und des Siedlungsdrucks könnten Hohenbachern und Kleinbachern ihr vertrautes Gesicht ohne sichernde Maßnahmen aber nur allzu rasch verlieren. Was soll sich wandeln und was soll auch für künftige Generationen im Heimatort gewahrt bleiben? Diese und weitere Fragen haben wir den

Bürgerinnen und Bürgern Hohenbacherns und Kleinbacherns im Rahmen eines Ortsteilentwicklungskonzeptes ab Oktober 2018 gestellt. Unter dem Motto „Zusammen geht mehr“ haben Verwaltung und Planungsbüros gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern in einem 15-monatigen Prozess intensiv und lebhaft, aber immer konstruktiv diskutiert und um die besten Lösungen für Hohenbachern und Kleinbachern gerungen. In drei gut besuchten Abendveranstaltungen im Schützenheim Hohenbachern wurden gemeinsam Ziele definiert, Maßnahmen bewertet und so die Basis für die vorliegende Rahmenplanung geschaffen. Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern aus Hohenbachern und Kleinbachern, gilt darum mein besonderer Dank für Ihr Interesse und Ihr reges Engagement.

Der Rahmenplan wurde im Dezember im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt einstimmig beschlossen. Mit diesem Beschluss und der breiten Zustimmung der Bürgerinnen und Bürger als Rückenwind ist langfristig eine Grundlage für die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans geschaffen worden. Viele der im Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ortsteilentwicklung können aber schon jetzt angepackt werden – gehen wir's an!



Abb. 1: Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'T. Eschenbacher'.

Konzept Dorf  
Hohenbachern & Kleinbachern

# 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 Bestandserhebung 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.



Abb. 2: Südansicht Kleinbacherns



## Erschließung & Lage Hohenbachern & Kleinbachern

Abb. 3: (oben) Topografische Karte Freising

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.

## 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.

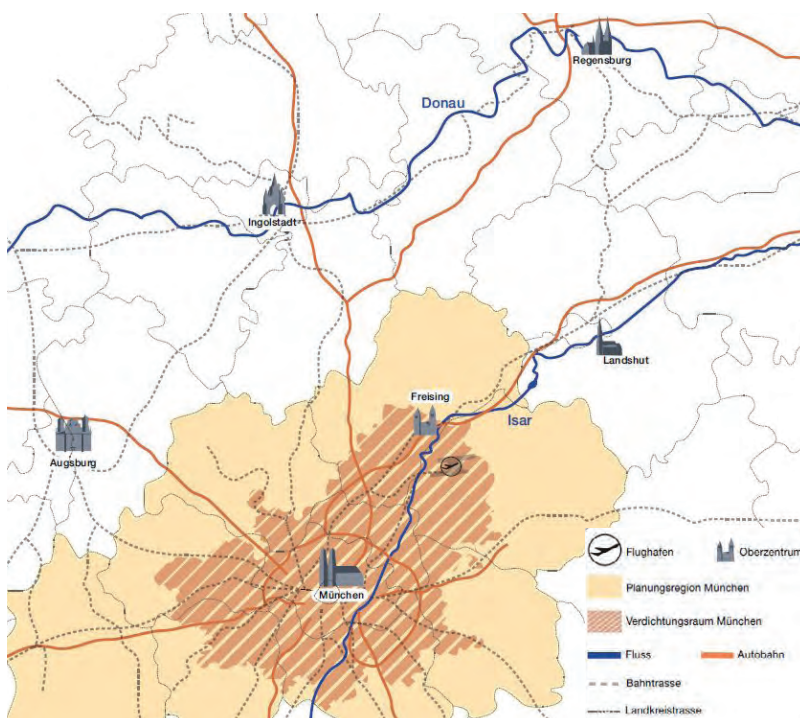


Abb. 4: Das Oberzentrum Freising in der Region

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

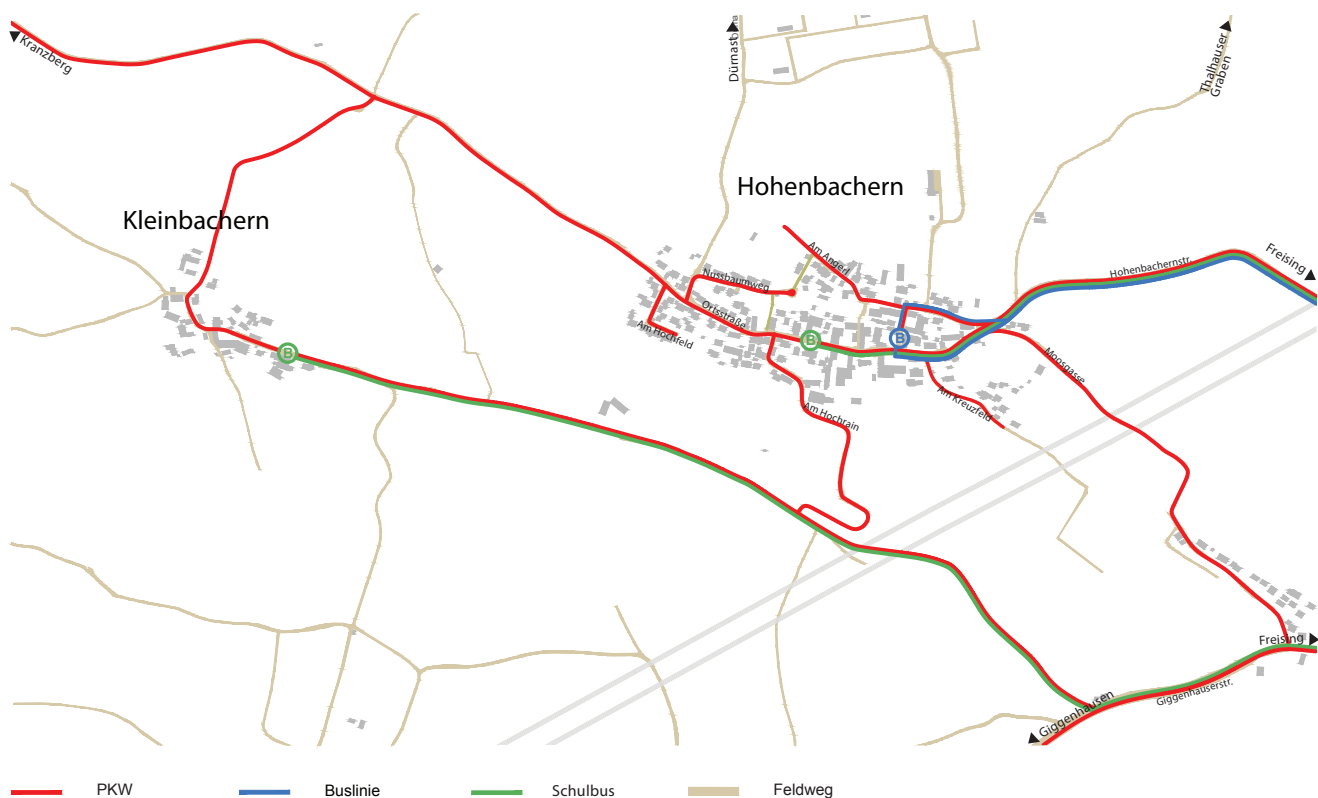
Über die nahegelegene Staatsstraße 2084 erreicht man in ca. 15 Minuten den Autobahnanschluss Allershausen der Bundesautobahn A 9 von München nach Berlin. Man benötigt 13 min Fahrzeit zum Autobahnanschluss Freising Süd der Bundesautobahn A92 zwischen München und Deggendorf. Mit dem Fahrrad fährt man in 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. 5: (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.







## Landschaftsraum & Naturschutz

### Hohenbachern & Kleinbachern

Abb. 6: (oben)

Karte Landschaftsraum: Grün schraffiert sind die ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiete des Freisinger Mooses 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 Mooses 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 frei stehende 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. 7: (links)  
Das Freisinger Moos ist eines der größten noch erhaltenen Niedermoorgebiete Bayerns. Es umfasst eine Fläche von ca. 3.000 ha.



Abb. 8: (links)  
Die Fläche des Doanau-Isar-Hügellandes beträgt 3.955 km<sup>2</sup>. Es ist als naturräumliche Haupteinheit im Unterbayerischen Hügelland klassifiziert.

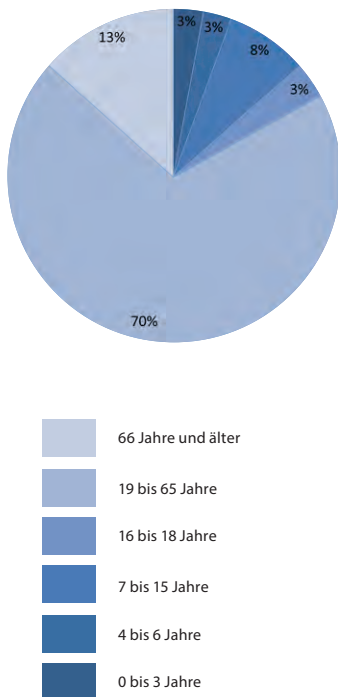
Abb. 9: (unten)  
Karte Biotope: Insgesamt gibt es im Landschaftsraum um die beiden Orte nur wenige Biotope. Die meisten stehen im Zusammenhang mit einem Ausläufer der Randzone des Donau-Isar-Hügellands oberhalb des Kleinbacherer Grabens



## Demografie & Soziales

Hohenbachern & Kleinbachern

Abb. 10: (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.

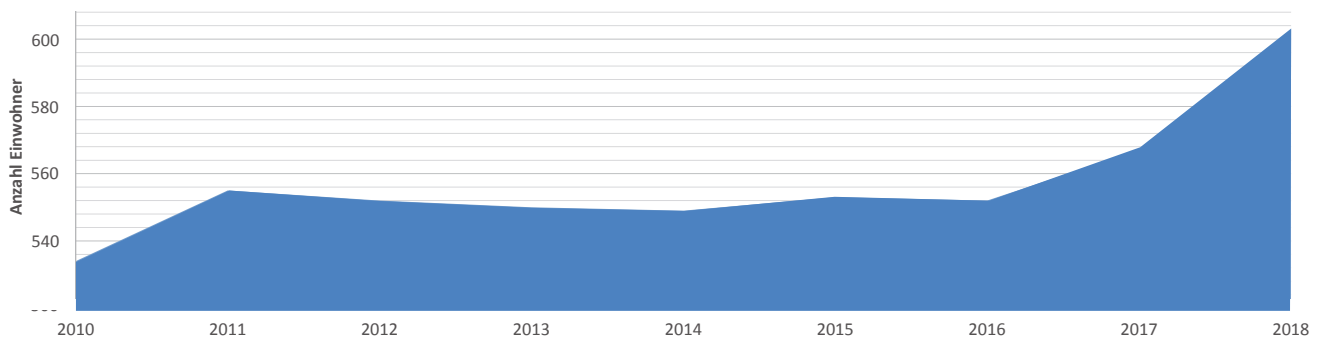


Abb. 11: Demografische Entwicklung der vergangenen 18 Jahre:  
Quelle: Einwohnermeldeamt Freising



## 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 Hohenbacherer und Kleinbacherer. Seit 1972 lebte Prof. Dr. Johannes Gründel im Pfarrhaus in Hohenbachern und betreute bis 2015

Abb. 12: Festumzug des Schützenvereins Edelweiß Hohenbachern e.V.



Abb. 13: 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 Freisings 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

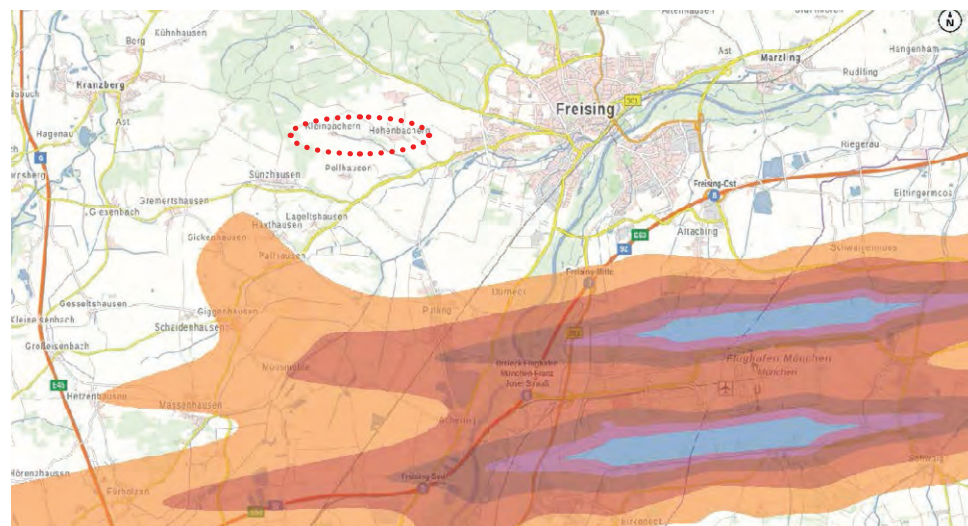


Abb. 14: Fluglärm - Pegelraster LDEN

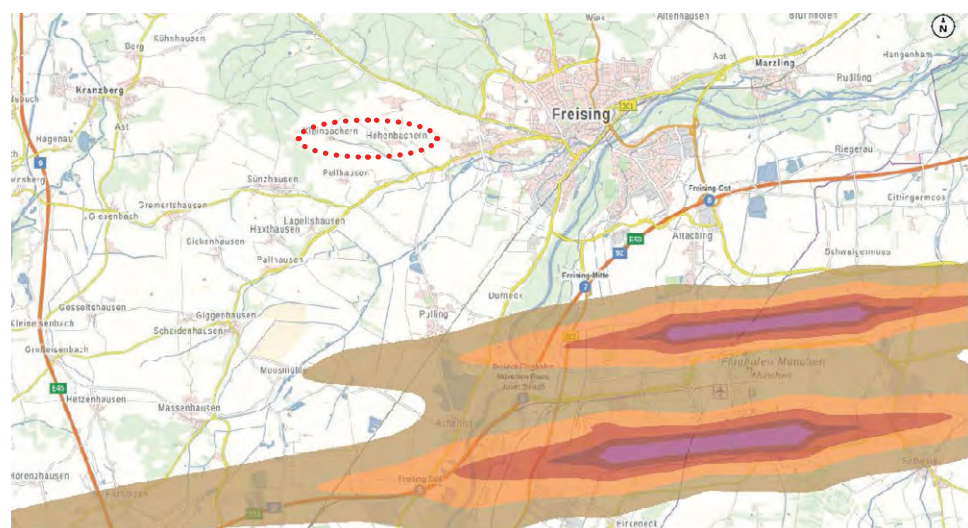
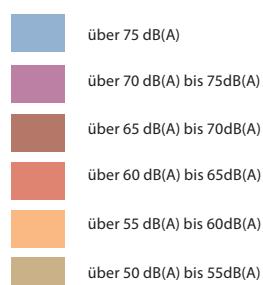


Abb. 15: Fluglärm - Pegelraster LNight

# Einbindung in die Landschaft

Hohenbachern & Kleinbachern

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

## Hohenbachern

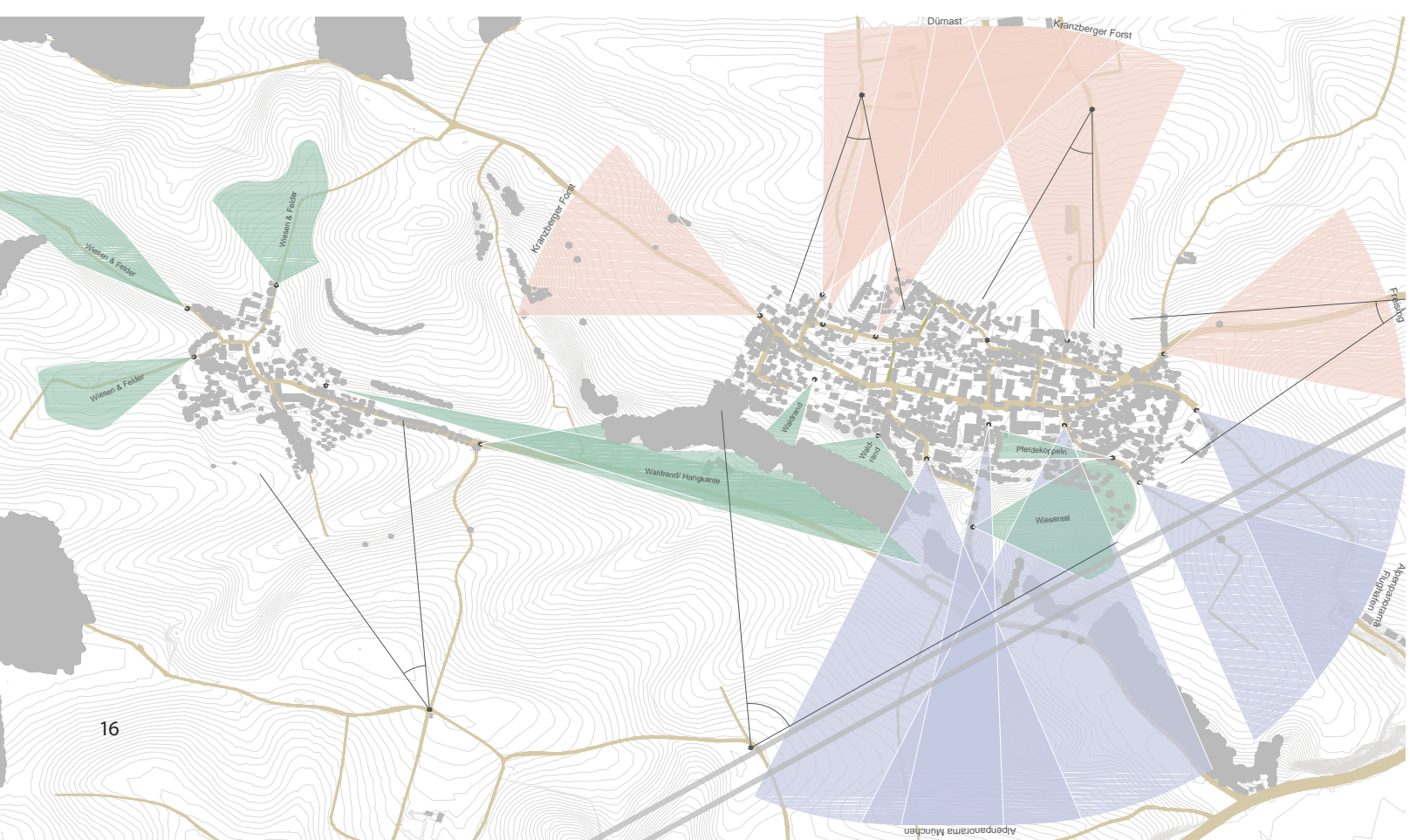
Durch seine exponierte Lage auf einem Hügelkamm, verstärkt durch eine relativ strukturarme Umgebung, ist Hohenbachern aus allen Richtungen von weitem zu sehen. Es fällt durch eine ausgesprochen grüne Silhouette auf. Die Gebäude fügen sich harmonisch in die Landschaft und Gesamterscheinung des Ortes ohne 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. 16: (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. 17: Blick von Osten auf Hohenbachern



Abb. 18: Blick von Westen auf Hohenbachern



Abb. 19: Blick von Norden auf Hohenbachern



Abb. 20: Blick von Süden auf Hohenbachern





Abb. 21: Blick vom östlichen Ortsrand auf Freising



Abb. 22: Blick vom südlichen Ortsrand über die Münchner Schotterebene



Abb. 23: Blick vom nördlichen Ortsrand auf den Kranzberger Forst



Abb. 24: Blick vom westlichen Ortsrand auf den Kranzberger Forst

## Ausblicke Hohenbachern

Vom östlichen Ortsrand aus erblickt man die Hügel Freising. Gut zu erkennen sind der Wasserturm, die Stadtpfarrkirche St. Georg, der Freisinger Dom, sowie die Türme der Alten Akademie in Weihestephan. 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 Thalhauser 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 („Hineinschiegen“)



Abb. 25: Blick von Süden auf Kleinbachern



Abb. 26: Blick aus Kleinbachern Richtung Osten entlang des Kleinbacherer Grabens



Abb. 27: Weiter Ausßerhalb hat man einen unverstellten Blick entlang des Tals



Abb. 28: 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 Weihenstephan angeschlossen.

**1811** Durch die Auflösung des Klosters Weihenstephan 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 erster nennenswerte Zuzug nicht einheimischer Bürger entlang dieser neuen Straße.

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

**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. 29: (unten)  
Baustruktur 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



## Baustruktur Hohenbachern

Abb. 30: (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. 31: 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 Bauungsstruktur 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 jüngeren 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 Walm-dach gedeckt. Dies verdeutlicht architektonisch die besondere Funktion der Gebäude. Sie heben sich damit deutlich von den Privathäusern und Hofstellen ab.



Abb. 32:  
Karte Geschossigkeit  
Zweigeschossige Gebäude  
Konzentrieren sich entlang  
der Ortsstraße.



Abb. 33:  
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. 34: (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. 35: Typisches Einfamilienhaus



Abb. 36: Typischer Dreiseithof



Abb. 37: Mehrfamilienhaus an Stelle eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes



Abb. 38: (oben)  
Karte Topografie

## Topografie

Hohenbachern liegt auf einer Hügelkuppe unmittelbar angrenzend an einen für das Hügelland typischen Steilhang oberhalb des Kleinbacherer Grabens der sich in süd-östlicher Richtung ins Gelände schneidet und schließlich 500m talabwärts in die Ebene des Freisinger Moores 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. 39: 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

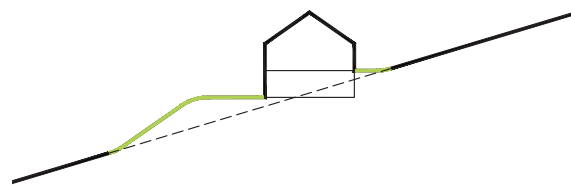


Abb. 40: Positiv: Das Gebäude nützt die Topografie durch Erschließungs- und Gartengeschoss. Notwendige Höhensprünge werden über Böschungen harmonisch an das Bestandsgelände angeglichen.

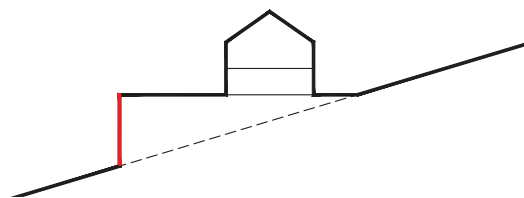


Abb. 41: Negativ: Das Gebäude sitzt auf einem Sockel. Das Gelände ist durch eine hohe Mauer abgefangen.



## Gebäudenutzung Hohenbachern

Abb. 42:  
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

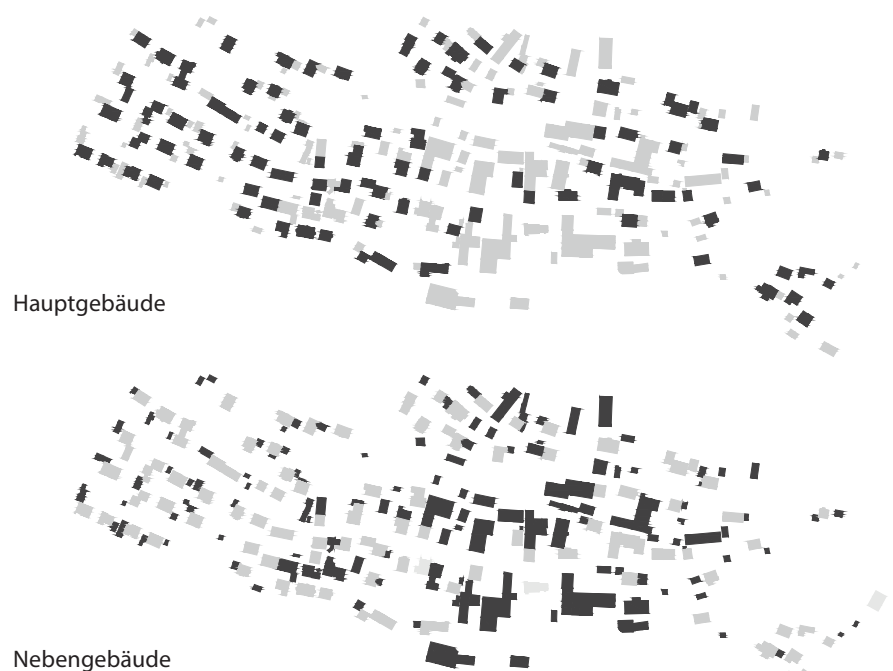
### Schwächen:

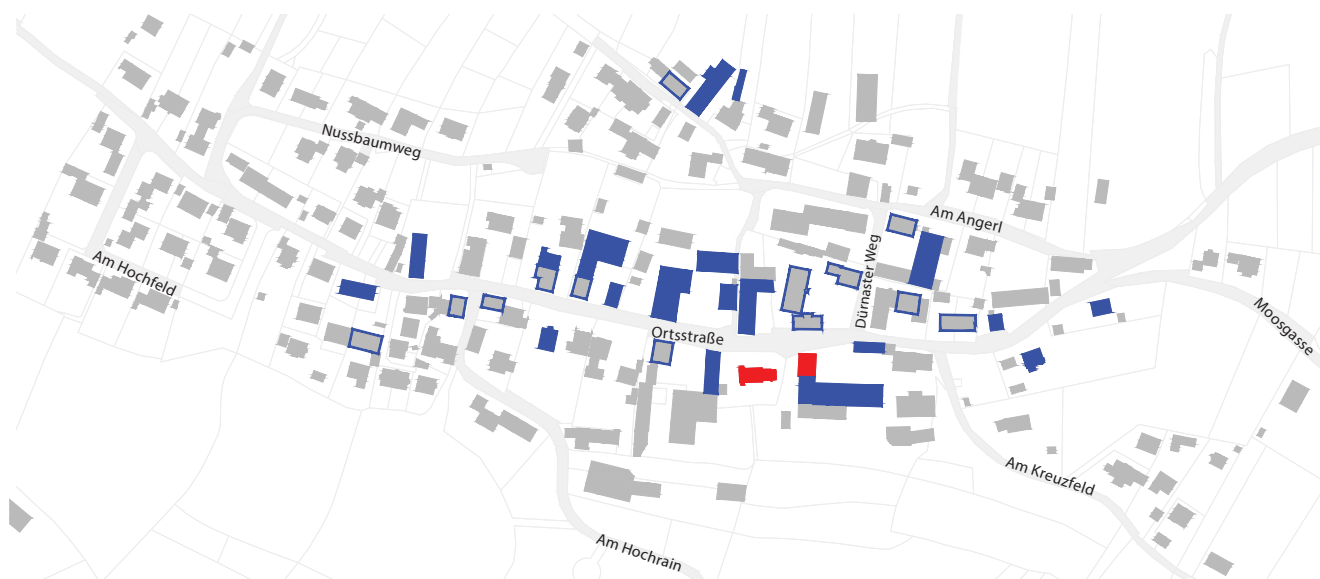
- Verlust der traditionellen Nutzungsmischung
- Aufgabe der Landwirtschaft
- Keine Nahversorgung im Dorf

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





## Denkmalschutz & historisches Dorfbild Hohenbachern

Abb. 44: (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 Dorfzentrum 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 ortsbildprägend 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. 45: Filialkirche St. Ulrich



Abb. 46: 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 zugelassen 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.

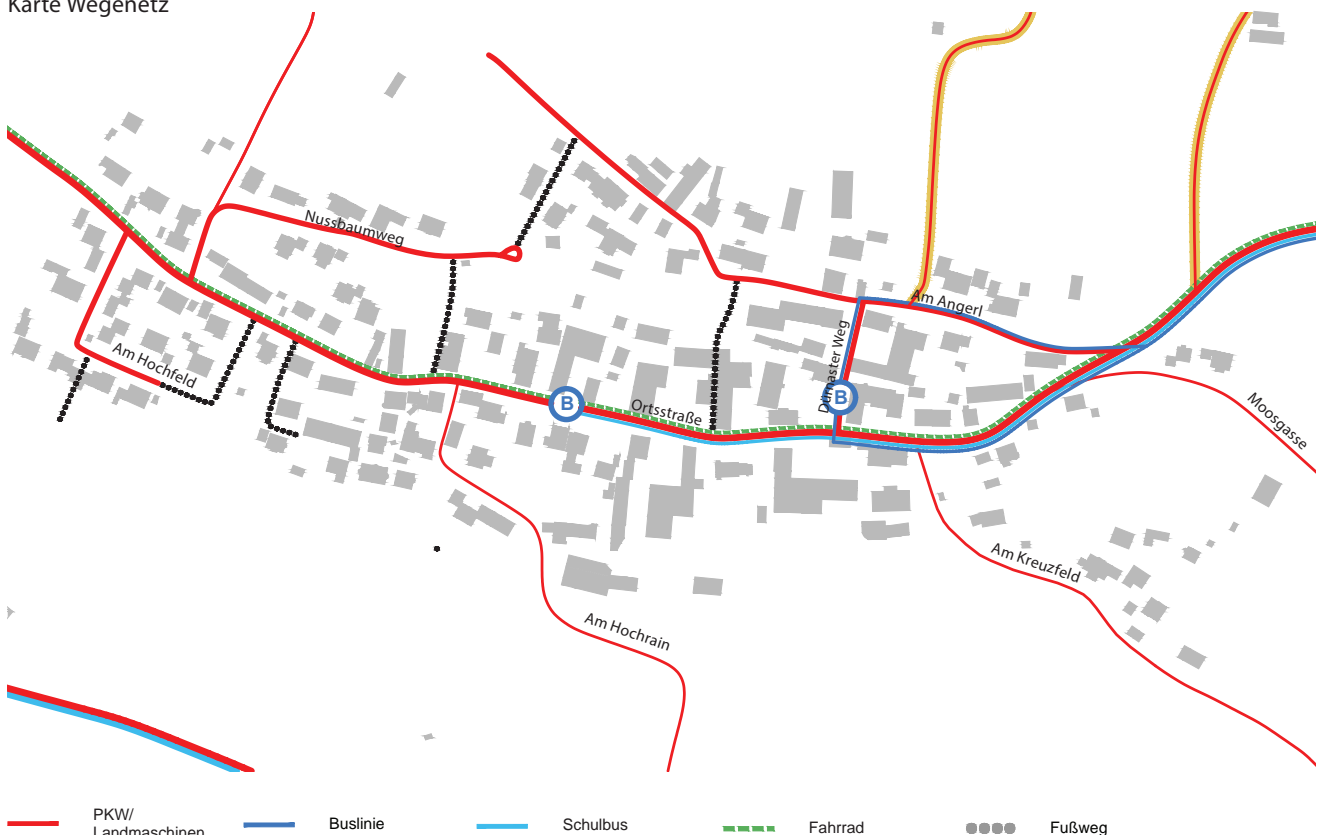
## Nebenstraßen

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. 47: (unten)  
Karte Wegenetz



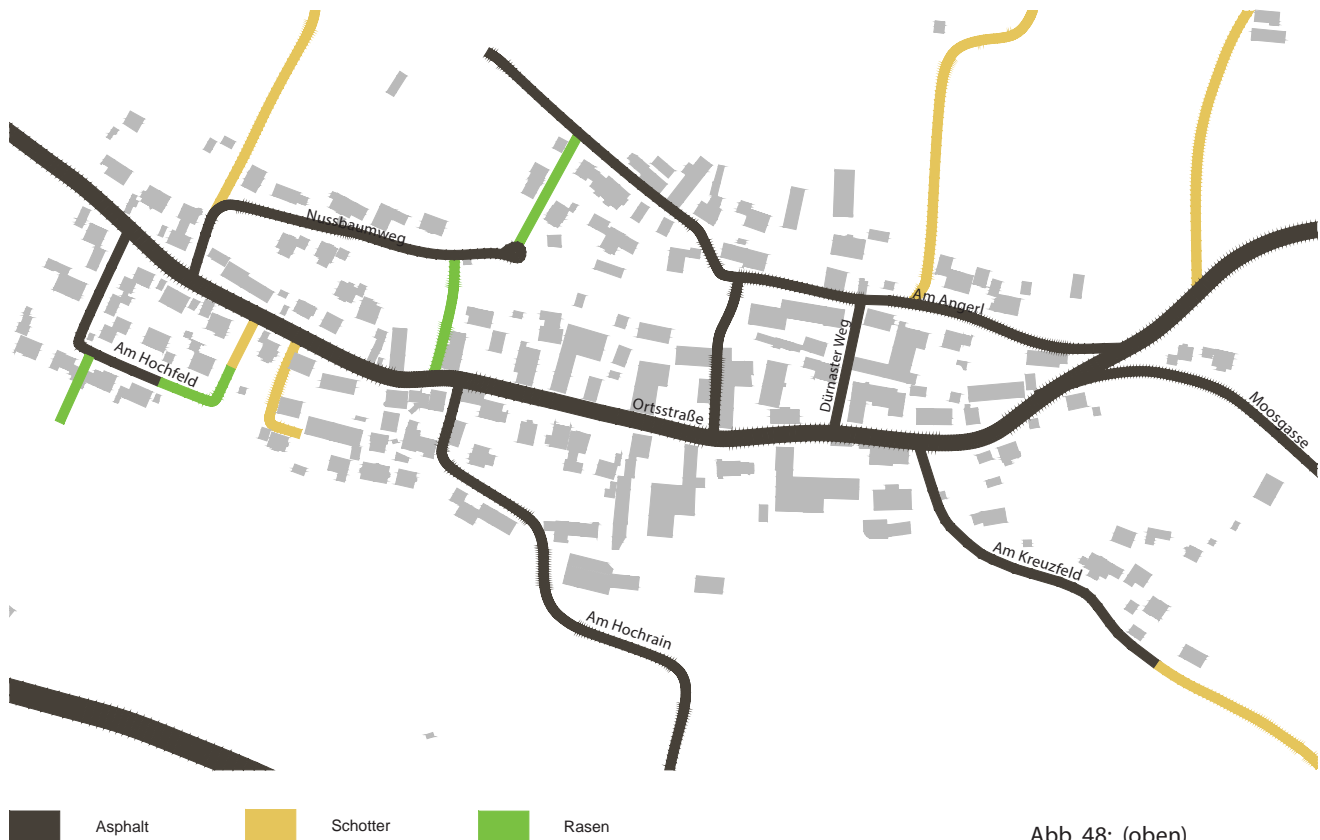


Abb. 48: (oben)  
Karte Oberflächenbeläge

aber bislang nicht hergestellt. Im Bereich des geplanten Anschlusses des Wegs am Nussbaumweg wurde in jüngerer Vergangenheit ein Carport errichtet, der die Wegebeziehung unterbricht. Ebenfalls trotz vorliegendem Planungsbeschluss nicht gebaut wurde der östliche Ringchluss 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. 49: Der Straßenquerschnitt ist einem Dorf angemessen gestaltet. Die Fahrbahn wird von allen Verkehrsteilnehmern als Bewegungsfläche genutzt.



Abb. 50: Begrünter Fußweg zwischen Nussbaumweg und Ortsstraße



Abb. 51: Begrünter Fußweg zwischen Am Angerl und Nussbaumweg



## Freiraum & Vegetation

Hohenbachern

Abb. 52: (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. 55: Nussbaumsolitäre beidseits der Straße Am Angerl



Abb. 56: Ein Geviert aus Nussbäumen markierte ehemals die Dorfmitte



Abb. 57: 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

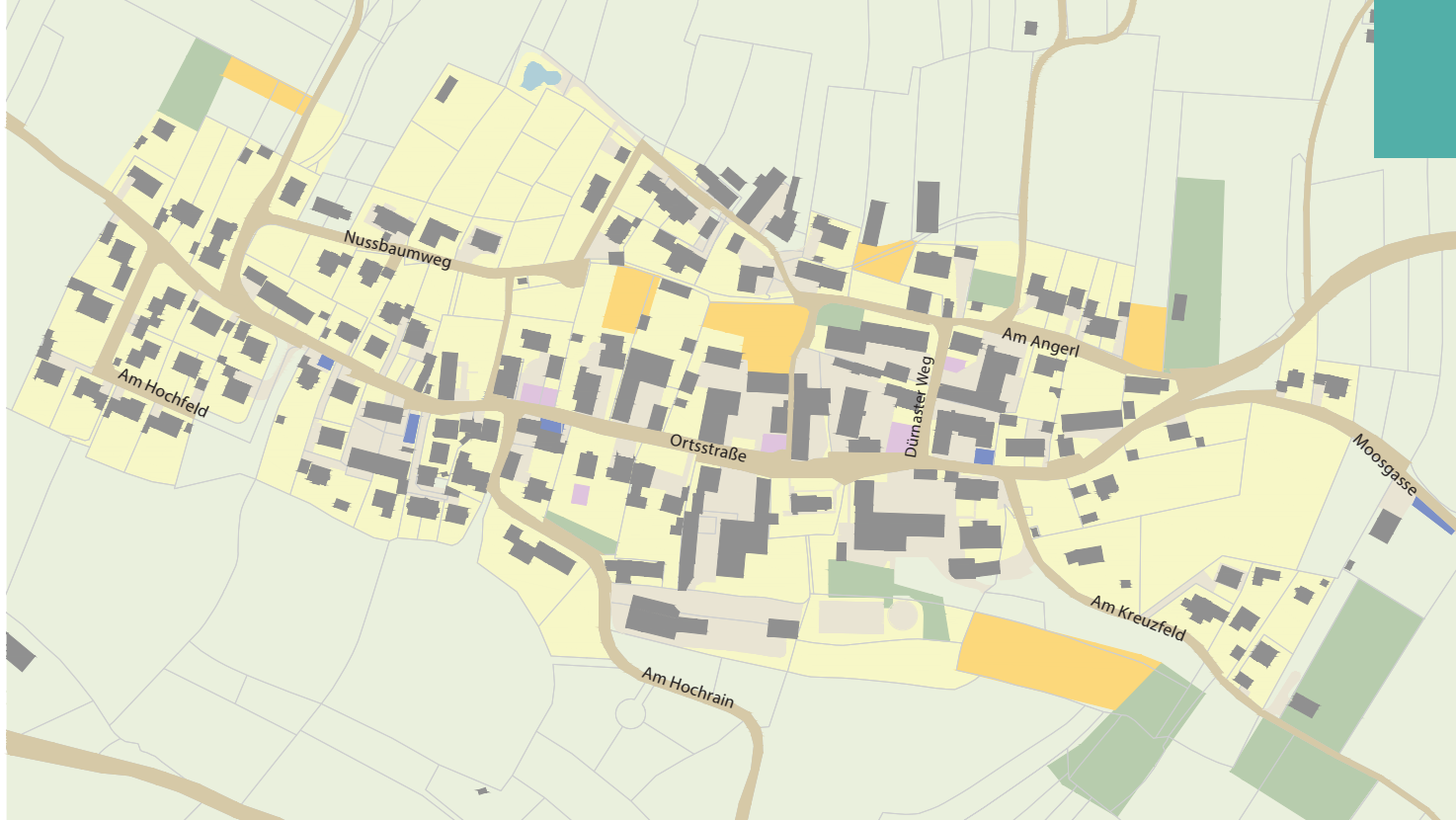
Typisch für Hohenbachern sind die Streuobstwiesen und Bauerngärten, die noch erhalten geblieben sind.

### 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 Löschteich 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 Dorfkern 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.

#### Neubauegebiete

In den Neubauegebieten im Westen hingegen werden die Grundstücke mit

Abb. 58: (oben)  
Karte Freiraumnutzung







Abb. 59: Hofstellen sind von der Straße aus einsehbar; Private Flächen werden durch niedrige Hecken oder Zäune markiert



Abb. 60: 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 Schnitthecken und in Reihen dicht gepflanzte Fichten formulieren die Grenze zwischen Dorf und angrenzender Feldflur.

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

Abb. 61: (unten)  
Karte Raumkanten



**Stärken:**

- Grüner Charakter im Dorffinneren
- Ortsbildprägende Nussbaumsolitäre
- Dorftypische Bauergärten
- 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



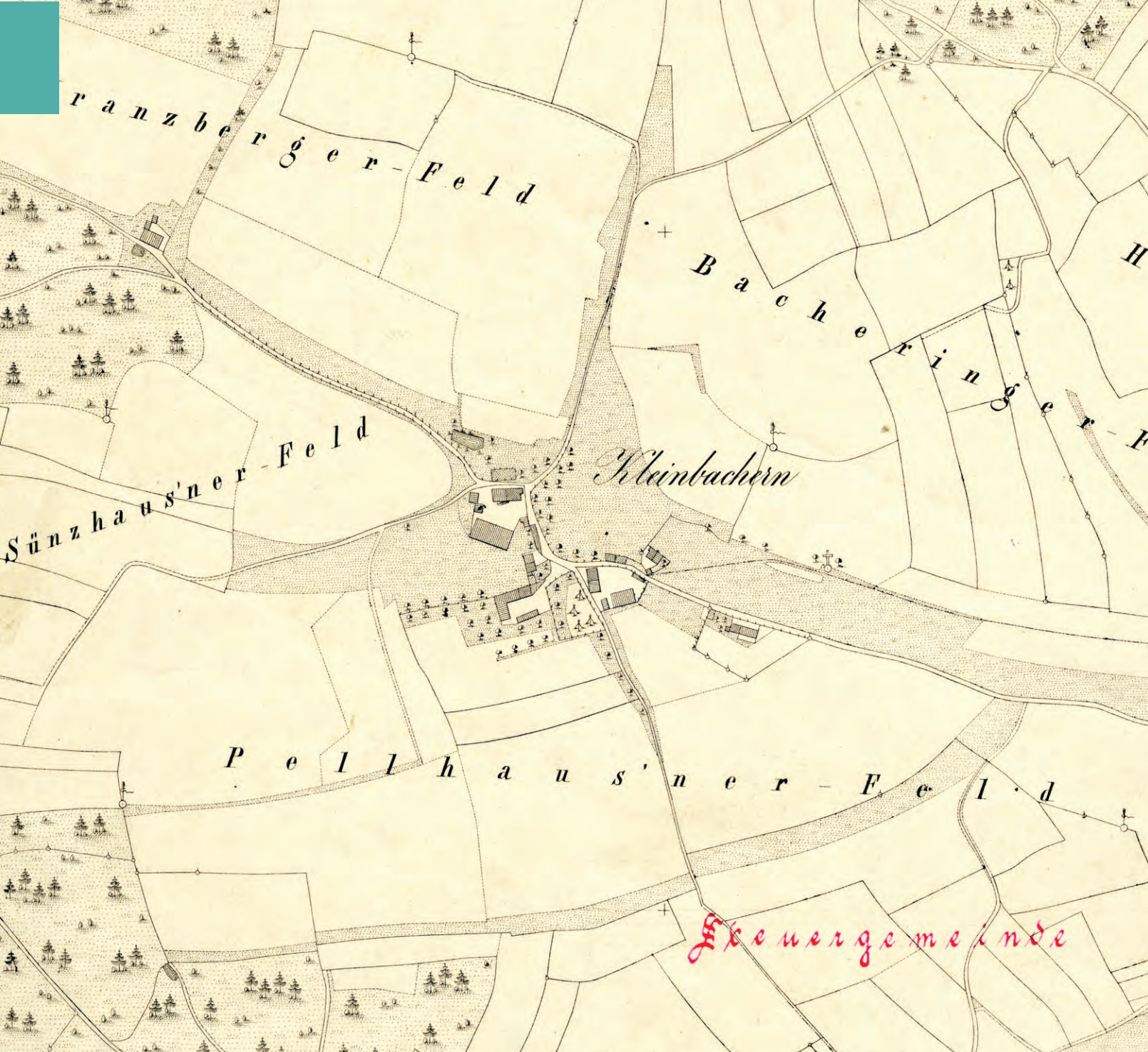
Abb. 62: Hecken begrenzen im Nussbaumweg den Straßenraum



Abb. 63: Räumliche Fassung des öffentlichen Raums am Hochfeld



Abb. 64: Der westlicher Orstrand ist durch Schmithecken und Fichtenreihen sehr abrupt formuliert



## Historische Entwicklung

Kleinbachern

Abb. 65: (oben)  
Katasterplan von 1874: Zu erkennen ist eine Gruppe von drei größeren Hofstellen. Im Süden, sowie im Norden ist der Weiler von Obstbäumen umgeben.

Kleinbachern besteht mindestens seit 926. In diesem Jahr wurde es als „Minor Bachara“ erstmals urkundlich erwähnt.

Der Katasterplan von 1874 zeigt Kleinbachern als Weiler am Wegekreuz der Wege nach Pellhausen, Freising, Hohenbachern und Kranzberg. Zu dieser Zeit besteht der Ort im Wesentlichen aus 5 Hofstellen südlich und westlich der Straße. Die Höfe sind umgeben von Wiesen und vereinzelt kleineren Obsthainen.

Auch in Kleinbachern tritt ein erwähnenswertes Wachstum des Gebäudebestandes erst in den 1960ern ein. Seit dem kam eine weitere Hofstelle am östlichen Rand des Weilers, sowie einige Wohnhäuser nördlich der Straße hinzu. Eigentümer der Wohnhäuser neueren Datums sind, wie auch in Hohenbachern, überwiegend Nachkommen der Landwirte. Sie nutzen die landwirtschaftlichen Gebäude nach wie vor, was zu deren Erhalt beiträgt.

#### Stärken:

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

#### Herausforderungen:

- Langfristiger Erhalt der Hofstruktur
- Nachnutzungsideen für landwirtschaftliche Anwesen

Abb. 66: Baustruktur 1874 und heute



## Baustruktur Kleinbachern



Abb. 67: Karte Baustruktur

## Morphologie

Der Schwarzplan Kleinbacherns zeigt ein geschlossen bebautes Dorf mit unregelmäßigem Grundriss. Die Ortsstruktur des Ortes erscheint ungeplant und entspricht dem Typus eines für den süddeutschen Raum typischen Haufendorfs.



Abb. 68: Karte Geschossigkeit



## Geschossigkeit

Wie in Hohenbachern beschränkt sich auch in Kleinbachern die Bebauung des Ortes in der Höhe auf ein bis zwei Geschosse. Dabei sind Wohngebäude in der Regel zweigeschossig, während Nebengebäude nur ein Geschoss aufweisen. Somit lässt sich an der Geschossigkeit allein die Nutzung ablesen.



## Dachlandschaft

Auch in Kleinbachern dominiert das Satteldach. Dachgauben sind nur auf wenigen Wohnhäusern neuerer Zeit zu finden. Vereinzelt werden freistehende Wohnhäuser von Garagen mit Flachdach begleitet. Anbauten und kleinere Geräteschuppen tragen regelmäßig ein Pultdach.



Abb. 69: Karte Dachlandschaft

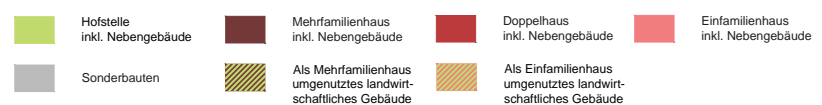


## Gebäudetypologien

Typologisch wird das Dorf entlang der Straße von insgesamt fünf Hofstellen geprägt. Darüber hinaus gibt es, von der Straße abgerückt einige freistehende Einfamilienhäuser, sowie im Nordosten ein Mehrfamilienhaus im.



Abb. 70: Karte Gebäudetypologieoben



### Stärken:

- typische Struktur eines Haufendorfs
- Kompaktheit der Siedlung
- Hoftypologien erhalten und zum Teil erfolgreich umgenutzt
- Prägnante Hofstelle als Dorfmitte
- kaum störende Brüche

### Herausforderungen:

- Erhalt und Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude, Ermöglichung von Wohnnutzung
- Innenentwicklung vor Dorferweiterung

### Schwächen:

- Bei durch Privilegierung (§35 BauGB) genehmigten Austragshäusern kein übergeordnetes Bebauungskonzept erkennbar



## Gebäudenutzung

Abb. 71: Neubau fügt sich beispielhaft in die historische Hofstruktur ein



Abb. 72: Isar Sempt Werkstätten GmbH – Kleinbachern (Links im Bild)



Abb. 73: Kfz-Werkstatt

Während noch vor einigen Jahrzehnten Kleinbachern wie die meisten Dörfer der Region gleichermaßen Wohn- und Arbeitsstätte war, hat sich in den vergangenen Jahrzehnten ein Strukturwandel vollzogen. Die Landwirtschaft ist heute in vielen Fällen unrentabel. Die meisten Bauern haben ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgegeben und arbeiten überwiegend andernorts. Heute betreibt nur noch ein Landwirt einen Viehbetrieb.

Der Milchhof Zierer am östlichen Ortseingang produziert in einer eigenen kleinen Molkerei Biomilchprodukte und vertreibt sie in Freising und dem Großraum München in verschiedenen Bioläden und Supermärkten, Cafés und Schulen.

Auf der Hofstelle des ehemals größten landwirtschaftlichen Betriebs des Dorfs ist heute die Förderstätte Kleinbachern der Isar Sempt Werkstätten GmbH untergebracht. Nach der Einstellung des Viehbetriebs 1990 wurden 1994/95 Teile des ehemaligen Kuhstalls für die Einrichtung zur Förderung von Menschen mit schweren oder mehrfacher Behinderungen ausgebaut. Die Isar Sempt Werkstätten unterstützen seit Mitte der 1970er Jahre die Teilhabe und Eingliederung von Menschen mit Behinderung ins Arbeitsleben.

Auf dem selben Hof wird eine kleine Pension, das „Gästehaus Am Kapellenplatz“ betrieben.

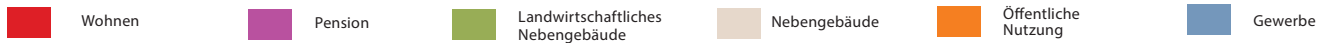
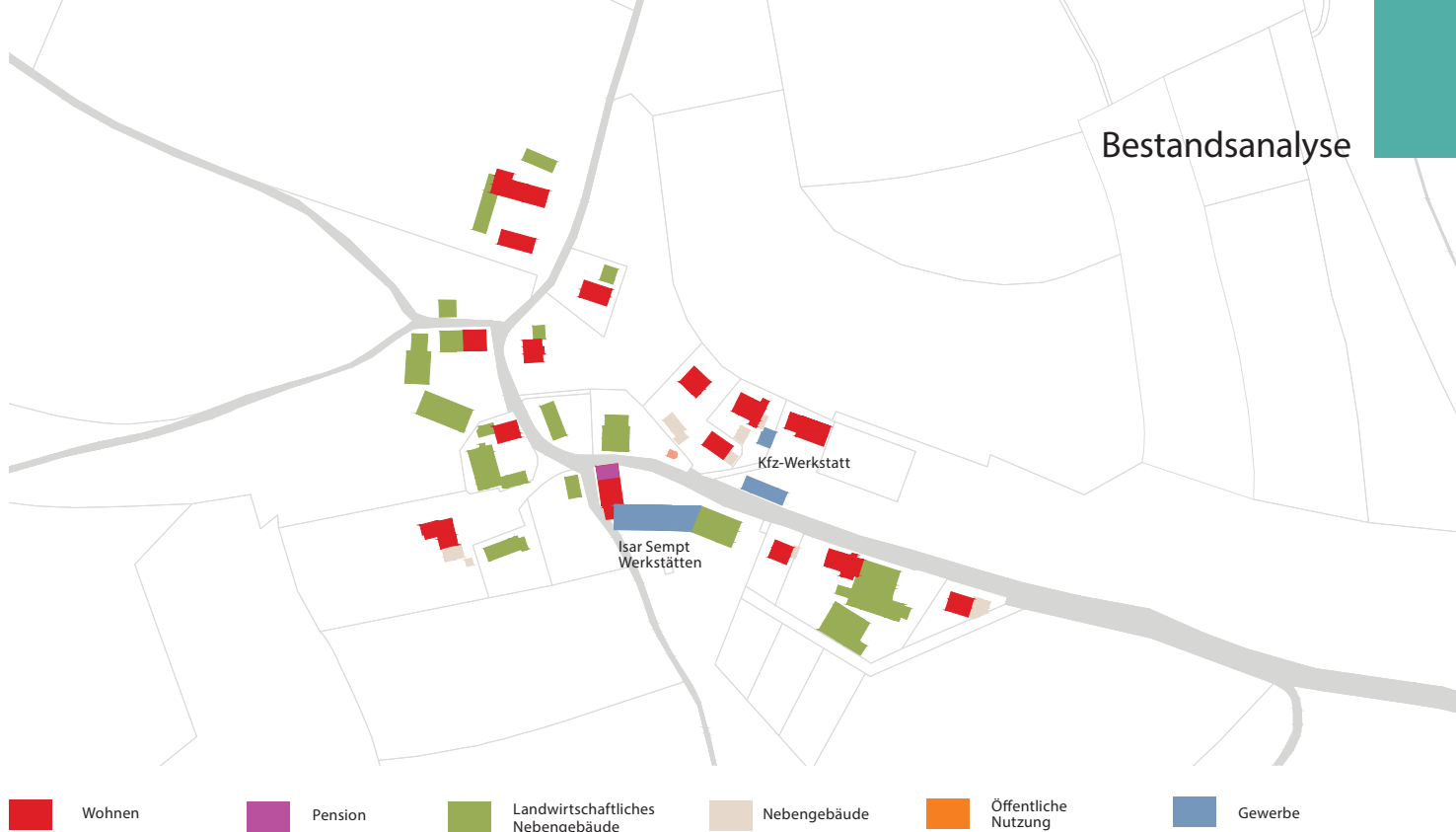


Abb. 74: (oben)  
Karte Gebäudenutzung

Namensgebend für die Pension ist eine auf der Hoffläche errichtete Marienkapelle.

Auf der dem großen zentralen Hof gegenüberliegenden Straßenseite gibt es in mitten einer Ansammlung von Wohnhäusern eine Kfz-Werkstatt.

Darüber hinaus wird in Kleinbachern heute nur noch gewohnt. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude werden als Garagen oder Lagerflächen genutzt.

Am nördlichen Ortseingang wurde erst in den vergangenen Jahren eine Hofstelle - bis dahin ein Zweiseithof - aus den 1930er Jahren beispielhaft um ein weiteres Wohngebäude ergänzt. Durch seine giebelständige Ausrichtung zur Straße, seine Architektur und Materialität fügt es sich hervorragend in das bestehende Hofensemble ein und schreibt die Hoftypologie fort. Das frühere Haupthaus mit Bauernstube und Stall wurde entkernt und in mehrere Wohneinheiten für Studenten unterteilt.

Gerade die ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude geben Dörfern das so typische Aussehen. Verschwinden sie aus dem Ortsbild geht ein großes Stück gewachsenes Dorf verloren. Daher sind Folgenutzungen oder bei Neubauten neue Interpretationen ihrer Anordnung so wichtig.

#### Stärken:

- Gewerbe im Dorf
- Nachnutzung des Gebäudebestands mit Vorbildcharakter

#### Schwächen:

- keine Nahversorgung im Dorf
- Angewiesenheit auf Verkehrsmittel

#### Herausforderungen:

- Erhalt noch aktiver landwirtschaftlicher Betriebe
- weiterhin Nachnutzungskonzepte für landwirtschaftliche Anwesen



# Erschließung, Wegenetz und öffentlicher Personennahverkehr

Kleinbachern

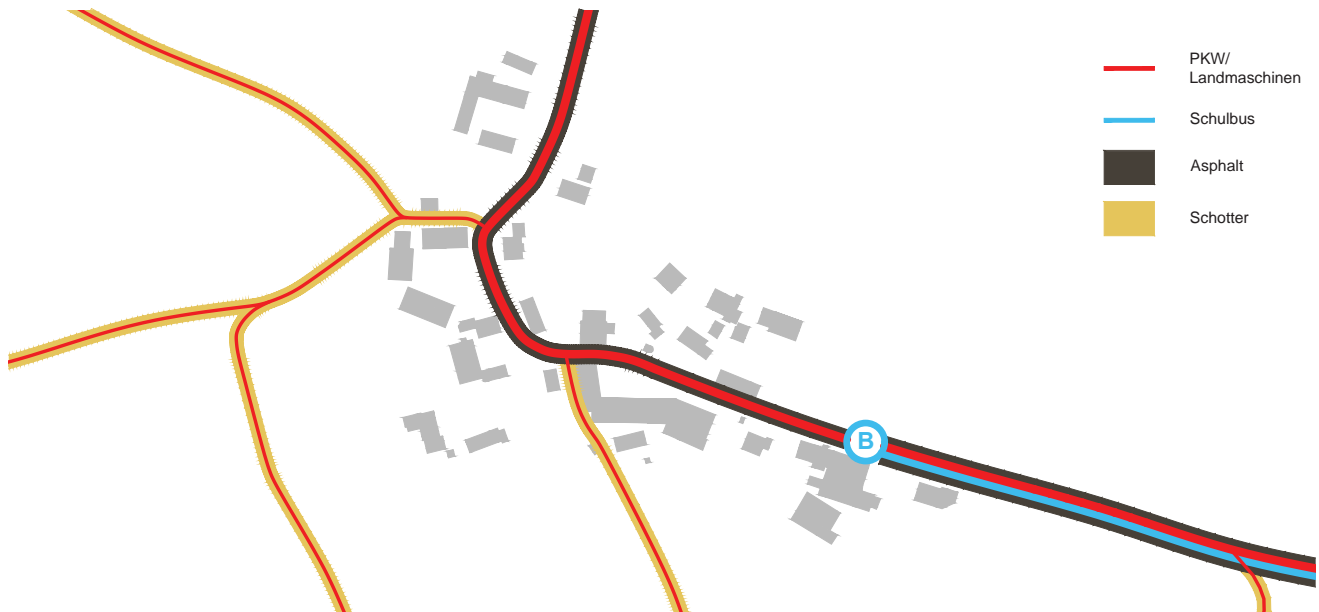


Abb. 75: Karte Wegenetz

## Haupterschließung

Eine westlich Hohenbacherns nach Süden abzweigende Straße ist die einzige Erschließungsstraße Kleinbacherns. Sie führt durch den Ort und folgt dem Kleinbacher Graben nach Südosten. Nach 1,6km mündet sie in die Giggenhauser Straße. Die Straße trägt keinen eigenen Straßennamen. Sie ist als einfache Asphaltoberfläche ausgeführt.

## Wege in die Landschaft

Mehrere geschotterte Feldwege führen strahlenförmig aus dem Dorf in die umgebende Landschaft. Der nach Nordwesten abzweigende Weg führt zum Kranzberger Forst. Alle übrigen Wege enden jäh in der Feldflur. Sie dienen bislang als Erschließungswege der Felder für Landmaschinen.

## Öffentlicher Personennahverkehr

Es gibt nur eine Schulbusverbindung. Die Schulbushaltestelle ist am östlichen Ortseingang neben dem Milchhof am Straßenrand situiert. Es gibt keinen Witterungsschutz für die Fahrgäste.

Da es keinen öffentlichen Personennah-

verkehr gibt ist man in Kleinbachern auf einen eigenen PKW angewiesen. Besonders Jugendliche und Personen die kein Auto fahren wollen, oder können, haben keine Möglichkeit ohne größere Anstrengungen nach Freising zu kommen. Hier sind andere Modelle der Mobilität gefragt.

## Stärken:

- Wenig Verkehr
- Angemessener Straßenquerschnitt
- gemischt genutzte Verkehrsfläche
- Wege in die Landschaft

## Schwächen:

- unkomfortable Bushaltestelle
- dorfuntypische Straßenbeleuchtung mit hohem Lichtpunkt
- unübersichtliche nördliche Dorfeinfahrt
- mangelhafte Radanbindung (Giggenhauser Straße)

## Herausforderungen:

- ÖPNV als Alternative zum Auto ausbauen
- Umsetzung Radweg

## Freiraum & Vegetation

Kleinbachern

### Topografie

Kleinbachern liegt am Ursprung eines nach Südosten ins Freisinger Moos abfließenden kleinen Tals im Donau-Isar-Hügelland. Drei Gerinne der umgebenden Hügellandschaft treffen hier zusammen und bilden einen kleinen Talkessel. An dessen Sohle findet sich der kleine Weiler. Ein nach Südosten aus dem Dorf herausführender Feldweg schneidet sich als Hohlweg tief in den Hügel ein. Die Gebäude wurden in relativ flachem Terrain gebaut. Lediglich eine Hofstelle am nördlichen Ortseingang wurde weiter oberhalb des Talgrunds in steilerem Terrain auf einem Ausläufer eines südost-exponierten Hügels errichtet. Alle weiteren Gebäude liegen nicht höher als 476m ü NN.



Abb. 76: Tallage Kleinbacherns

Abb. 77: (unten) Karte Topografie

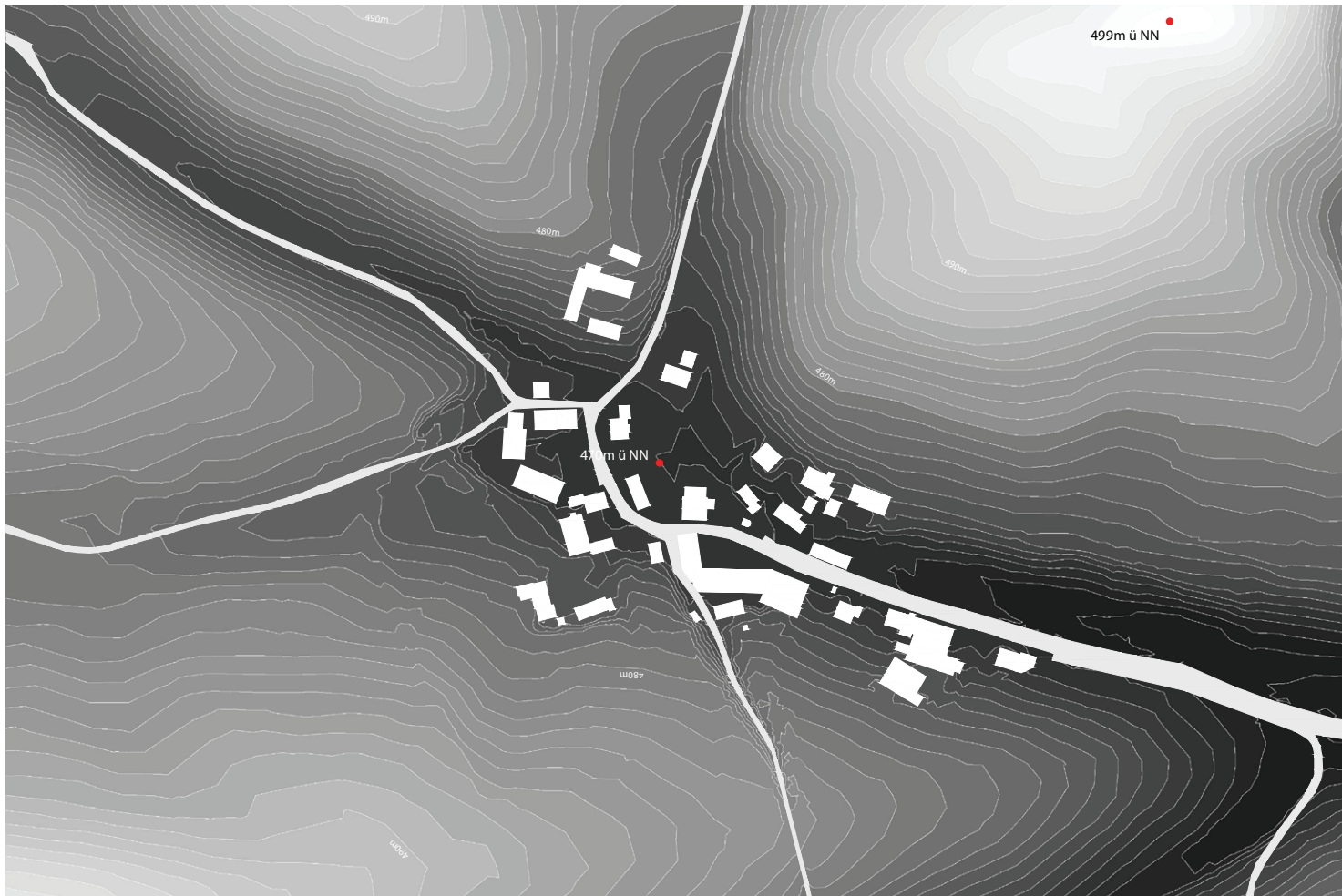




Abb. 78: Kleinbachern von Süden



Abb. 79: Eine 300m lange Allee aus Ahorn, Linde, Eichen und Eschen bestimmt die Ortseinfahrt im Osten

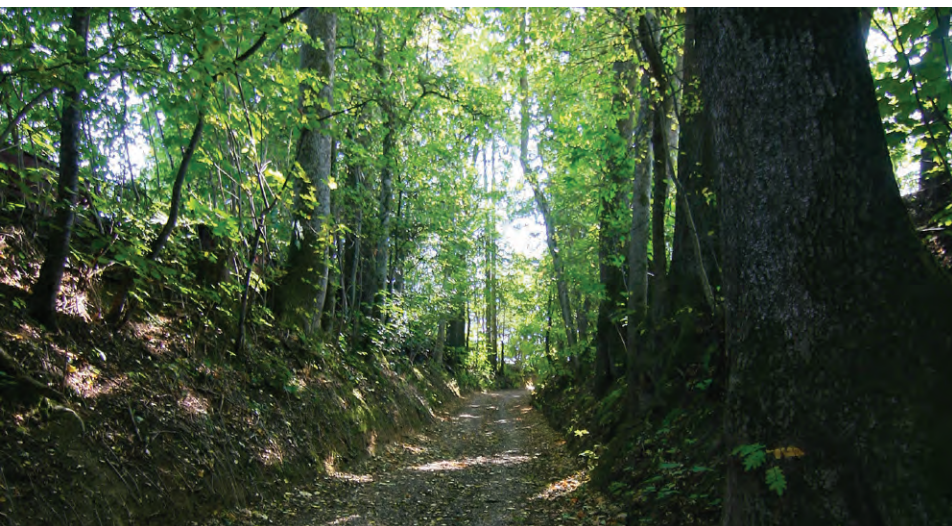


Abb. 80: Auengehölze entlang eines nach Süden führenden Hohlwegs

## Vegetation

Das Dorf wird von mehreren Gehölzinseln untergliedert. Im Umfeld eines Quelltopfs im Norden und entlang eines Hohlwegs entlang eines nach Süden abzweigenden Feldwegs gedeihen auf feuchtem Untergrund typische Gehölze der Aue. Der hohe Anteil an Eschen ist heute vom Eschentriebstreben bedroht. Ersten Anzeichen davon sind bereits ersichtlich.

Ein für die Identität des Ortes nicht unwesentliches Element stellt die ca. 300 m lange Allee am östlichen Ortseingang dar. Sie wurde von Anwohnern Kleinbacherns gepflanzt. Auch in Kleinbachern wurden mehrere Obsthaine am Übergang des Dorfs zur umgebenden Landschaft gepflanzt. 50 bis 100m nördlich Kleinbacherns untergliedern langgestreckte Feldhecken entlang der Isobaren die ansonsten strukturarme Feldflur der Umgebung. Auch sie wurden von Anwohnern gepflanzt und stellen heute für Tiere und Pflanzen wertvolles Refugium.

Die Initiative der Bewohnerschaft zum Pflanzen von Bäumen wird sehr positiv bewertet und sollte weiter unterstützt und angeregt werden.



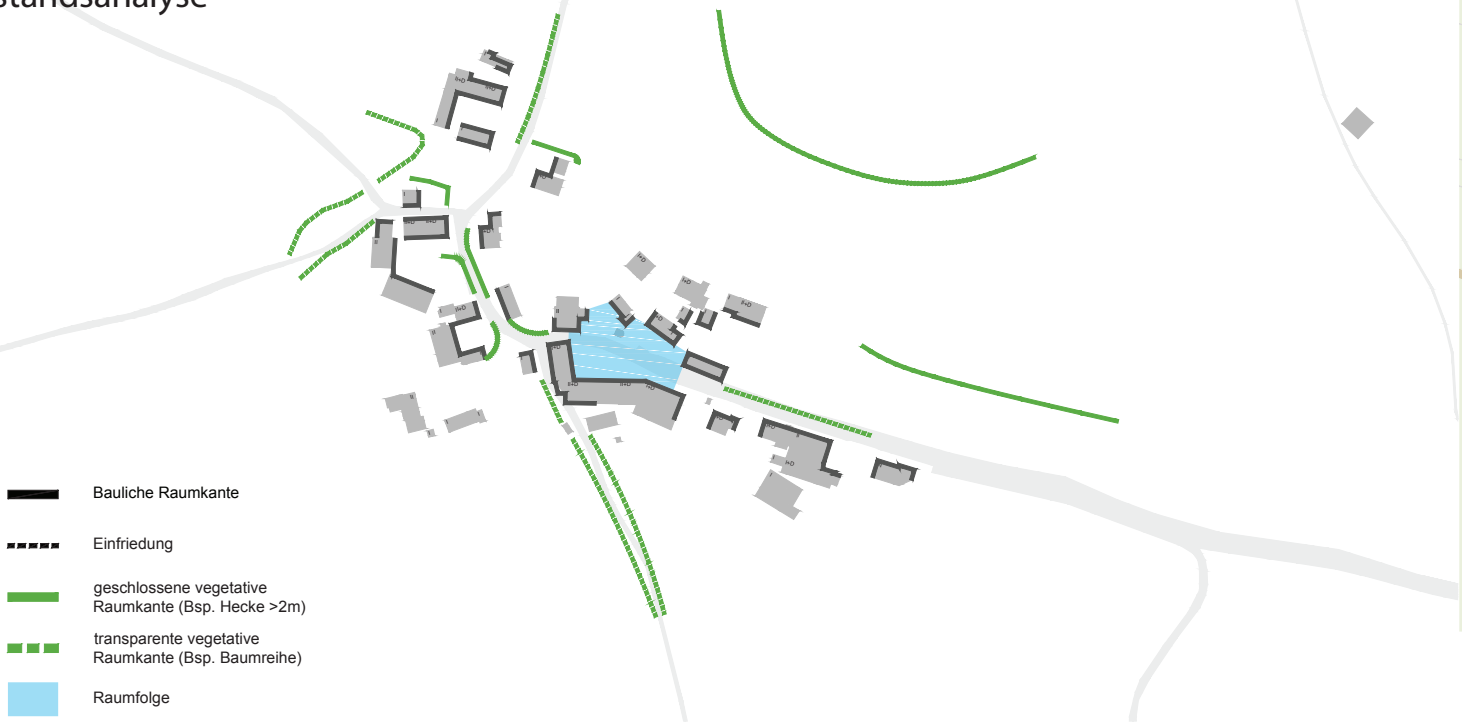


Abb. 83: (oben) Karte Raumkanten



Abb. 84: Hecken begrenzen den Straßenraum und schaffen eine unübersichtliche Situation in der ansonsten sehr offen erscheinenden Dorfstruktur

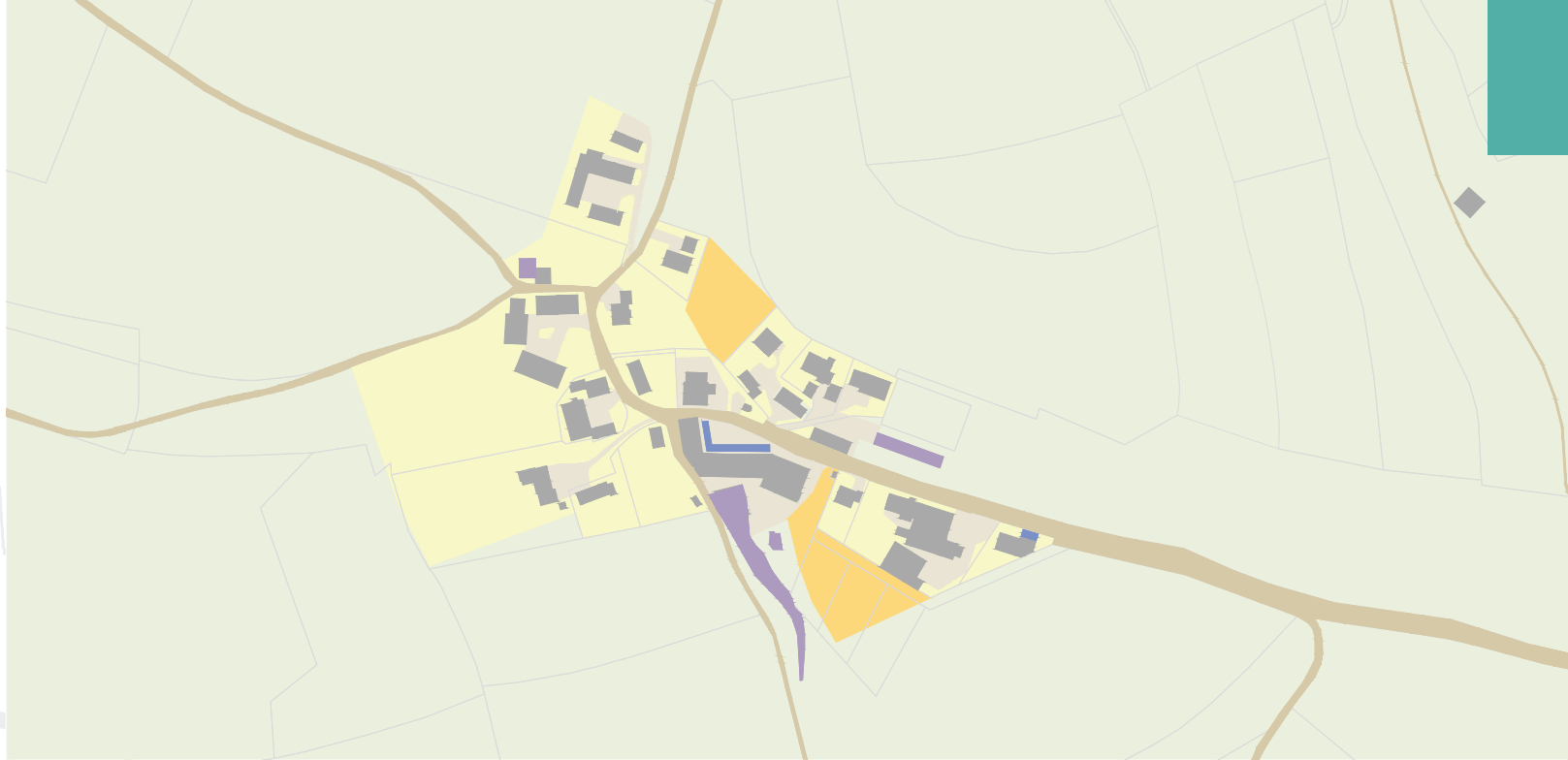


Abb. 85: Durchfahrt durch den großen Hof im Zentrum

## Raumkanten

Die sich zur Straße hin öffnenden Dreiseithöfe schaffen entlang der Dorfstraße eine Abfolge von räumlicher Aufweitungen. Grundstücke werden in der Regel weder zum Straßenraum noch zur umgebenden Landschaft raumwirksam eingefriedet. Der Raum wird an der Grundstücksgrenze nicht begrenzt sondern im Wesentlichen von den Gebäudefassaden bestimmt. Dadurch erscheint das Dorf insgesamt sehr offen und einladend. Am stärksten ist dieser Eindruck im Bereich der Durchfahrt der größten Hofstellen im Dorfzentrum, wo die Straße unmittelbar über die Hoffläche führt. Lediglich am Übergang zwischen zwei Hofstellen im Bereich des Kleinbarchener Grabens begleiten übermannshohe immergrüne Hecken den schmalen Straßenraum. Sie stellen räumlichen einen Bruch in der ansonsten sehr offenen Struktur dar und schaffen darüber hinaus für den Autofahrer eine unübersichtliche Verkehrssituation. Wichtige räumliche Kanten der Umgebung sind die langgestreckten Feldhecken und hohen Baumgruppen an den Rändern des Dorfs.

Die Stellung der Gebäude nimmt Einfluss auf die Raumwirkung: abgrenzend oder offen und damit auch die Einschränkung oder Ermöglichung des spontanen Kontakts.



## Freiraumnutzung

### Ortskern

Ortsbildprägender Freiraum ist der Kapellenplatz, über den die Straße führt. Durch seine vollständig Asphaltierung weist die Dorfmitte einen hohen Versiegelungsgrad auf. Eingebunden in Wiesen und Äcker umgeben in der Regel die Gebäude private Grünflächen und teilweise landschaftstypische Streuobstwiesen. Ortsbildstörend wirkt der Parkplatz am östlichen Ortseingang. Die die Straße begleitende Allee findet vor dem Parkplatz südlich der Straße ein jähes Ende.

### Ortsrand

Die Dorfränder werden von Gehölzgruppen und Obstwiesen gekennzeichnet, die einen sanften Übergang zwischen Dorfbauung und umgebender Landschaft schaffen. Erst vor einigen Jahren wurde der Bestand im Norden um einen weiteren Hain erweitert. Neben der ansonsten äußerst „grünen“ Erscheinung der Ortsränder treten mehrere ausgedehnte Lagerflächen am Übergang zur umgebenden Landschaft und hinter der zentralen Hofstelle negativ in Erscheinung. Die Menge an lagerndem Material unterschiedlichster Art übersteigt insbesondere im Süden des Dorfs ein für einen Dorfrand verträgliches Maß.

### Fischteich

Ein Fischteich am östlichen Ortseingang wird als Ort der Erholung genutzt. Auf einem kleinen metallenen Steg am westlichen Ende des Teichs laden im Schatten der Ufervegetation Stühle zum Verweilen ein.

Die Gärten, Wiesen und Obstaine sind wichtige Bestandteile und Verbindungsgleis in die freie Landschaft. Stark versiegelte Flächen sollten entsiegelt werden, Lagerflächen nicht zu Müllhalden verkommen.

#### Stärken:

- Eigeninitiative der Bewohner bei der Pflanzung von Bäumen
- Offene kommunikationsfördernde Freiraum- und Baustruktur

#### Schwächen:

- Ausgedehnte Lagerflächen
- Unübersichtlicher Straßenraum
- teilweise hohe Versiegelung im Zentrum
- Eschtriebsterben

#### Herausforderungen:

- Erhalt offener Freiraum- und Baustruktur

Abb. 86: (oben)  
Karte Freiraumnutzung

|   |                             |
|---|-----------------------------|
|  | öffentliche Verkehrsfläche  |
|  | private Erschließungsfläche |
|  | private Grünfläche          |
|  | Lagerfläche                 |
|  | Obstbau                     |
|  | Parkplatz                   |
|  | Äcker und Wiese             |



Abb. 87: Der Anteil versiegelter Flächen auf der zentralen Hoffläche ist sehr hoch



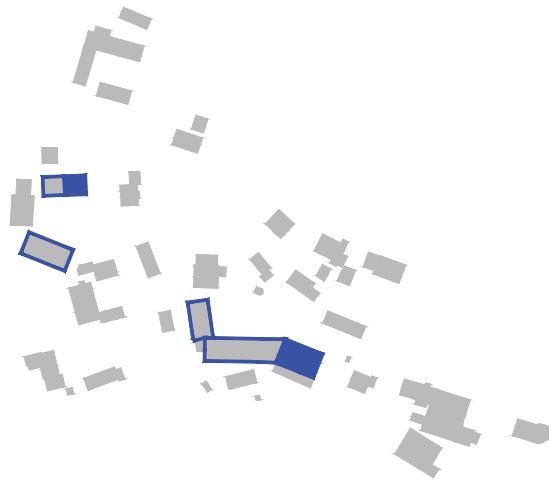
Abb. 88: Auch die Erschließungsflächen nördlich der Kapelle führen zu einem hohen Versiegelungsgrad



Abb. 89: Ein Fischteich wird als Erholungsort genutzt



Abb. 90: An mehreren Stellen im Dorf findet man ausgedehnte Lagerflächen



## Historisches Ortsbild

### Kleinbachern

Kein Gebäude Kleinbacherns ist als Baudenkmal geschützt. Dennoch sind auf den historischen landwirtschaftlichen Anwesen Gebäude erhalten, die ganz, oder in Teilen älter als 100 Jahre sind und städtebaulich und architektonisch als dorfbildprägend zu bewerten sind. 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:

- Ortsbildprägende und strukturprägende Gebäude erhalten

#### Herausforderungen:

- Weiterhin Erhalt von historischen Fassaden und historischer städtebaulicher Kubatur

Abb. 91: Karte Ortsbildprägender und Ortsstrukturprägender Baukörper

Ortsbildprägender Baukörper
  Ortsstrukturprägender Baukörper



Abb. 92: Das Stallgebäude ersetzt ein historisches Gebäude auf gleicher Grundfläche, es ist somit strukturprägend



Abb. 93: Auch das Wohngebäude des zentralen Hofes ist ortstrukturprägend



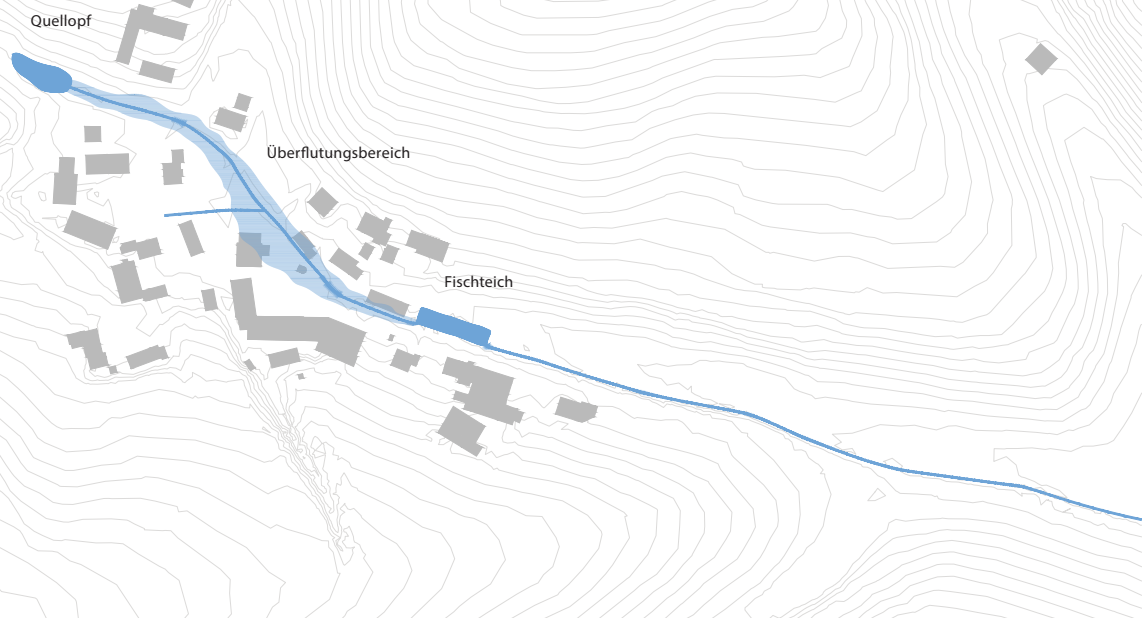


Abb. 94: (oben)  
Gewässer Kleinbacherns

### Gewässer Kleinbachern

Bedingt durch die Lage an der Sohle eines kleinen Talkessels sammeln sich nach Regenereignissen beträchtliche Wassermengen in Kleinbachern. Das Wasser, das auf den großflächigen Hängen westlich des Dorfs anfällt, fließt zum Teil oberflächlich über den sogenannten Kleinbacherer Graben durch das Dorfgebiet. Darüber hinaus tritt Grundwasser aus einem kleinen Quelltopf nordwestlich des Dorfes. Dessen Überlauf speist ebenfalls den Kleinbacherer Graben. Am östlichen Ortsausgang wird er zu einem Fischteich aufgestaut. In Kleinbachern ist der Graben mit einer Sohlenschale bzw. einem längeren Rohr verbaut.

Bei normalen Regenereignissen ist die Kapazität des Grabens ausreichend. Das Wasser fließt an der Tahlsohle weiter Richtung Südosten ins Freisinger Moos ab.

Bei Starkregenereignissen läuft er allerdings regelmäßig über seine Ufer. Dann sind die Flächen um die Kapelle im Dorfzentrum und im Umfeld des

Grabens im Westlichen Ortsgebiet geflutet. Der Neubau im Dorfzentrum steht im Überflutungsbereich und ist vor eindringendem Wasser gefährdet. Das Profil des Grabens und seine Durchlässe sind für einen größeren Regenabfluss nicht ausreichend.

#### Gewässerentwicklungskonzept

Um diesem Problem Rechnung zu tragen hat die Stadt Freising für Kleinbachern und andere Orte ein Gewässerentwicklungskonzept und Hochwasserschutzkonzepte erstellen lassen.

Im Rahmen dieses Konzeptes wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, ein Rückhaltebecken oberhalb des zu einem kleinen Teich erweiterten Quelltopfes zu errichten. Dies würde die mögliche Überflutungssituation im Ort wenn nicht gänzlich verhindern, so doch abschwächen. Auch das Erweitern der Durchlässe des Grabens im Siedlungsbereich würde einer Überflutung entgegenwirken.

Im Rahmen der Studie wird darauf hin-



Abb. 95: Auszug aus Gewässerentwicklungskonzept, Karte Ziele und Maßnahmen Kleinbacherer Graben

gewiesen, dass die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen von der Verfügbarkeit des Platzes und damit von der Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümer anhängt.

Zum Schutz des eigenen Eigentums wäre es sinnvoll mit den Eigentümern einen Umsetzungsplan zu erstellen, um den Hochwasserschutz zu ermöglichen.



Abb. 96: Durchfluss des Grabens im Zentralen Dorfbereich

### Stärken:

- Vorhandensein ökologisch hochwertiger Feuchtbiotope
- Fischteich als besonderer Ruheort im Dorf

### Schwächen:

- Mangelnde Kapazität des Kleinbacherer Grabens

### Herausforderungen:

- Ermöglichung von Hochwasserschutzmaßnahmen

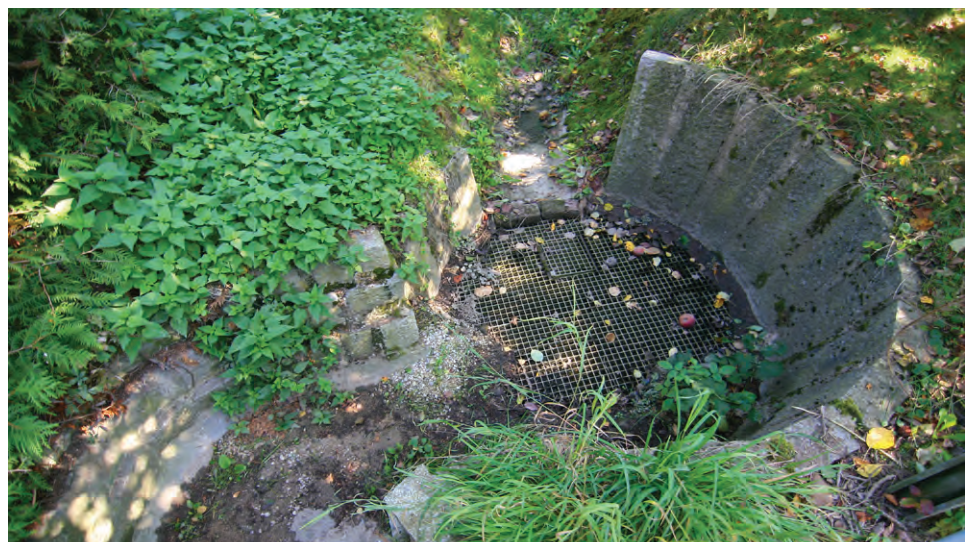


Abb. 97: Durchlass unter der Ortsstraße

Konzept Dorf  
Hohenbachern & Kleinbachern

# Ziele & Maßnahmen

Auf der Basis der im vorangegangenen Kapitel definierten Werte, Mängel, Potentiale und Risiken werden im folgenden Ziele definiert und Maßnahmen aufgezeigt, die zu deren Erreichung notwendig sind. In Projektsteckbriefen werden die Maßnahmen im Detail erläutert und nötige Umsetzungsschritte aufgezeigt. In einem städtebaulichen Rahmenplan am Ende des Kapitels werden Ziele konkret verortet.



Abb. 98: Am Hochrain

# Ziele

für Hohenbachern & Kleinbachern

- 1. Dorfcharakter erhalten und zeitgemäß weiterentwickeln**
- 2. Ortstypische Grünstrukturen, Gärten und Bäume im Dorf bewahren**
- 3. Nachbarschaft und Dorfgemeinschaft stärken**
- 4. Ortsverträgliche bauliche Ergänzungen**
- 5. Wohnangebot für alle Lebenslagen schaffen**
- 6. Straßen, Gassen und Wege als Begegnungsraum erhalten und gestalten**
- 7. Schutz und Pflege der Landschaft für Mensch und Tier**
- 8. Identifikationsorte erhalten und stärken**
- 9. Mobilität (auch ohne eigenen PKW) im Dorf ausweiten**
- 10. Verkehrssicherheit**
- 11. Hochwasserschutz (Kleinbachern)**

## Maßnahmen im Überblick

für Hohenbachern & Kleinbachern

Folgende Maßnahmen werden basierend auf der Bestandsbewertung, den identifizierten Zielen und den Ergebnissen des Bürgerdialogs vorgeschlagen. Sie wurden in drei Prioritätsstufen untergliedert. Priorität 1 haben diejenigen Projekte, die von den Bürgern im Rahmen des 2. Bürgerdialogs als besonders vordringlich bewertet wurden. Eine kurz bis mittelfristige Umsetzung wird empfohlen. Eine Umsetzung der Projekte der Priorität 2 kann nachrangig erfolgen. Projekte der Priorität 3 wurden im Bürgerdialog eher gering bewertet. Auf den folgenden Seiten werden die Maßnahmen in Form von Projektsteckbriefen im Detail erläutert.

### **Priorität 1:**

1. Fuß- und Radweg nach Freising
2. Gestaltungsfibel für Hohenbachern und Kleinbachern
3. Neugestaltung Bushaltestellen
4. Neues Grün für das Dorf
5. Konzept für den historischen Dorfkern Hohenbacherns
6. Erneuerung Straßenbeleuchtung Hohenbachern
7. Sitzbänke Hohenbachern
8. Ermöglichung Hochwasserschutz Kleinbachern

### **Priorität 2:**

9. Prüfung einer Ortsabrundung für Hohenbachern und Kleinbachern
10. Aktive Eigentümeransprache
11. Förderung regenerativer Stromproduktion
12. Aufwertung des Prof.-Gründel-Platzes
13. Aufwertung Dorfeingang Hohenbachern Ost
14. Prüfung Rentabilität Dorfladen
15. Aktionskreis Jugend
16. Musterprojekt Mehrgenerationenhof
17. Anleitung zur Entsiegelung (in Kleinbachern)
18. E-Dorfauto

### **Priorität 3:**

19. Aktionskreis Senioren
20. Neuer Spielplatz in Hohenbachern
21. Mitfahrforum
22. Exkursion zu innovativen Dörfern
23. Jugendraum in Hohenbachern
24. Umsetzungsbeirat

## Projekte im Detail

### 1 Fuß- und Radweg nach Freising

Der Radverkehr soll auch für die Hohenbacherner ein zunehmend wichtiger Baustein der Mobilität neben dem motorisierten Verkehr werden. Dafür sollen die Radwegeverbindung in die Stadt attraktiver und sicherer werden.

#### Ziel

- Verbesserung der Mobilität der Hohenbacherner auch ohne Auto
- Attraktivierung des Radverkehrs
- Erhöhung Verkehrssicherheit auf der Verbindungsstraße zwischen Freising und Hohenbachern
- Ergänzung des Radwegenetzes in und um Freising
- Erschließung naherholungsrelevanter Flächen

#### Umsetzungsschritte

- Planung des Radwegeverlaufs inkl. Bepflanzungskonzept
- Flächensicherung



**Priorität 1**

### 2 Gestaltungsfibel für den historischen Dorfkernbereich

Eine Gestaltungsfibel stellt beispielhaft grundlegende ortstypische Gestaltungsmerkmale des historischen Dorfkerns Hohenbacherns dar. Sie kann Bauwilligen bei der Planung von Neubauten, Umnutzungen und Sanierungen, aber auch bei der Gestaltung der Gärten eine Hilfestellung in der Entscheidung der Gestaltung geben. Im Rahmen einer grundsätzlichen Bau- und Gartenberatung durch Planer und/oder die Verwaltung kann die Gestaltungsfibel eine anschauliche Entscheidungsgrundlage sein.

#### Ziel

- Unterstützung von Bauwilligen in ihren Vorhaben
- Sensibilisierung für die ortstypischen Merkmale des historischen Dorfkerns
- Motivierung zum Erhalt und zur Weiterentwicklung ortstypischer Merkmale
- Beratungsgrundlage bei Bauberatungen

#### Umsetzungsschritte

- Erarbeiten von Grundlagen durch ein Fachbüro
- Durchführung einer denkmalpflegerischen Erhebung
- Erstellung Gestaltungsfibel
- Langfristiges Monitoring durch Genehmigungsbehörden



**Priorität 1**

### 3 Neugestaltung Bushaltestellen

Der öffentliche Personennahverkehr soll in Hohenbachern und Kleinbachern attraktiver werden. Besonders Kinder und Jugendliche sowie Personen, die kein Auto haben oder nicht mit dem Auto fahren können oder wollen, sind auf den öffentlichen Bus angewiesen. Aber auch alle anderen sollen immer mehr die Vorteile eines öffentlichen Busse schätzen lernen, nutzen können und motiviert werden, das eigene Auto stehen zu lassen. Zur Steigerung der Akzeptanz des öffentlichen Personennahverkehrs bedarf es zentral gelegene gut gestaltete Haltestellen mit Sitzgelegenheiten, Witterungsschutz und Beleuchtung.

#### Ziel

- Attraktivierung des ÖPNV

#### Umsetzungsschritte

- Prüfung geeigneter zentraler Standorte
- Planung und Umsetzung von attraktiven Wartehäuschen
- Fahrplanoptimierung in Zusammenarbeit mit Busunternehmen
- „Busaktionen“ im Dorf für mehr Akzeptanz



#### Maßnahmenträger

Stadt Freising, Stadtwerke Freising

**Priorität 1**

### 4 Neues Grün für das Dorf

Gärten, Obstbaumwiesen, Stauden, Vorgärten, Staudenbeet, Wiesen und große Bäume gehören zu einem Dorf. Leider werden sie jedoch immer weniger. Besonders bei Neubauten wird mehr Wert auf Sauberkeit gelegt, als auf dortypisches Grün. Will man jedoch ein grünes Dorf erhalten, braucht es wieder Gärten und Bäume. Um Private dabei zu unterstützen Bäume zu erhalten oder neu pflanzen und Gärten anzulegen, kann ein Förderprogramm kombiniert mit einer Beratung helfen. Die Stadt wird auf öffentlichem Grund mit gutem Beispiel voran gehen.

#### Ziel

- Sensibilisierung der Bürgerschaft für das Grün im Dorf
- Erhalt, Schutz und Pflege bestehender wertvoller Gärten, Wiesen und Bäume
- Ergänzung und Neupflanzung von Bäumen und Gärten

#### Umsetzungsschritte

- beispielgebende Pflanzungen auf öffentlichem Grund
- Bürgeraktion „Nussbaumaktion 2.0“ in Zusammenarbeit mit den Vereinen
- Förderung von Nussbäumen auf Grundlage der Stadtgrünverordnung
- Beratungsangebot durch Planer für Interessierte anbieten



**Priorität 1**



## 5 Konzept für historischen Dorfkern Hohenbacherns

Die Zukunft der ortsbildprägenden Hofstellen ist ungewiss. Die Bewohner der historischen Gebäude werden immer älter – ein Generationenwechsel steht an. Die Gefahr besteht, dass folgende Generationen bei der Entwicklung profitabler Nachnutzungskonzepte in den bestehenden Strukturen keine Qualität sehen. Ein innerörtlicher Bebauungsplan kann den ortsbildprägenden Bestand langfristig sichern und Anreize für zukunftsweisende Nachnutzungskonzepte geben.

### Ziel

- ortsbildverträgliche qualifizierte Innenentwicklung unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der prägenden Hofstrukturen
- Festlegung der wichtigsten städtebaulichen Strukturen
- Aufzeigen von Entwicklungspotentialen

### Umsetzungsschritte

- städtebaulicher Rahmenplan für den Ortskern
- Durchführung einer denkmalpflegerischen Erhebung
- Erstellung Gestaltungsfibel
- darauf aufbauend innerörtlicher Bebauungsplan
- Prüfung von Fördermöglichkeiten



**Priorität 1**

## 6 Erneuerung Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung stellt ein wichtiges Kriterium in puncto Atmosphäre im Ort dar. Die vorhandenen Peitschenleuchten haben einen sehr hohen Lichtpunkt und ein kühles Licht. Die Beleuchtung eignet sich eher für eine größere Durchgangsstraße als für eine Dorfstraße. Die Leuchtmittel sind nach heutigen Standards nicht mehr zeitgemäß. Die Wahl eines dorfgerechten, durchaus zeitgemäßen, Leuchtenmodells mit neuester Technik, kann sehr zur Verbesserung des Straßenbilds in der Nacht beitragen. In diesem Zusammenhang ist auch die Beleuchtung der Wege nach Freising zu überprüfen.

### Ziel

- Verbesserung der Atmosphäre in der Nacht
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der Dorfstraßen
- Dorfstraße als Begegnungsraum erhalten und gestalten
- Erhöhung Verkehrssicherheit auf der Verbindungsstraße zwischen Freising und Hohenbachern

### Umsetzungsschritte

- Auswahl Leuchtenmodell ggf. unter Beteiligung eines Lichtplaners
- Durchführung der Maßnahme
- Prüfung zusätzlicher Standorte



**Priorität 1**

## 7 Sitzbänke für Hohenbachern

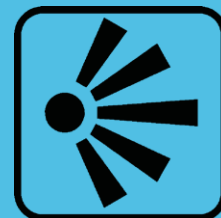
Hohenbachern hat durch seine exponierte Lage auf dem Hügelkamm einen ganz besonders guten Blick nach Freising und über die Münchner Schotterebene hinweg auf das Alpenpanorama. Sowohl an den Dorfrändern, als auch aus dem Dorfinneren bieten sich attraktive Ausblicke. Sitzbänke an besonderen Stellen können zum Verweilen einladen und zu Spazierzielen werden.

### Ziel

- Besonderheit der Möglichkeiten der Weitblicke hervorheben
- Rastmöglichkeiten für Spaziergänger schaffen
- Begegnungsmöglichkeiten schaffen
- Spazierwege durch Sitzgelegenheiten schaffen und anreichern
- Erhöhung des Naherholungswertes im und um das Dorf
- Identifikationsorte erhalten und stärken

### Umsetzungsschritte

- Identifizierung von Aussichtspunkten in Abstimmung mit Bürgern
- Ggf. Flächensicherung
- Bürgeraktion
- Aufstellung von Sitzbänken



**Priorität 1**

## 8 Ermöglichung Hochwasserschutz Kleinbachern

Bei Starkregenereignissen der Kleinbacherer Graben regelmäßig über seine Ufer. Dann steht das Dorfzentrum unter Wasser. Ein Gewässerentwicklungskonzept mit Vorschlägen für Hochwasserschutzmaßnahmen liegt der Stadt Freising vor. Bislang wurde das Konzept nicht weiter vertieft. Die Realisierbarkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen hängt von der Verfügbarkeit des Platzes und damit von der Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümer ab.

### Ziel

- Ermöglichung Hochwasserschutzmaßnahmen

### Umsetzungsschritte

- Eigentümeransprache
- Flächensicherung
- Planung und Umsetzung Hochwasserschutzmaßnahmen

### Maßnahmenträger

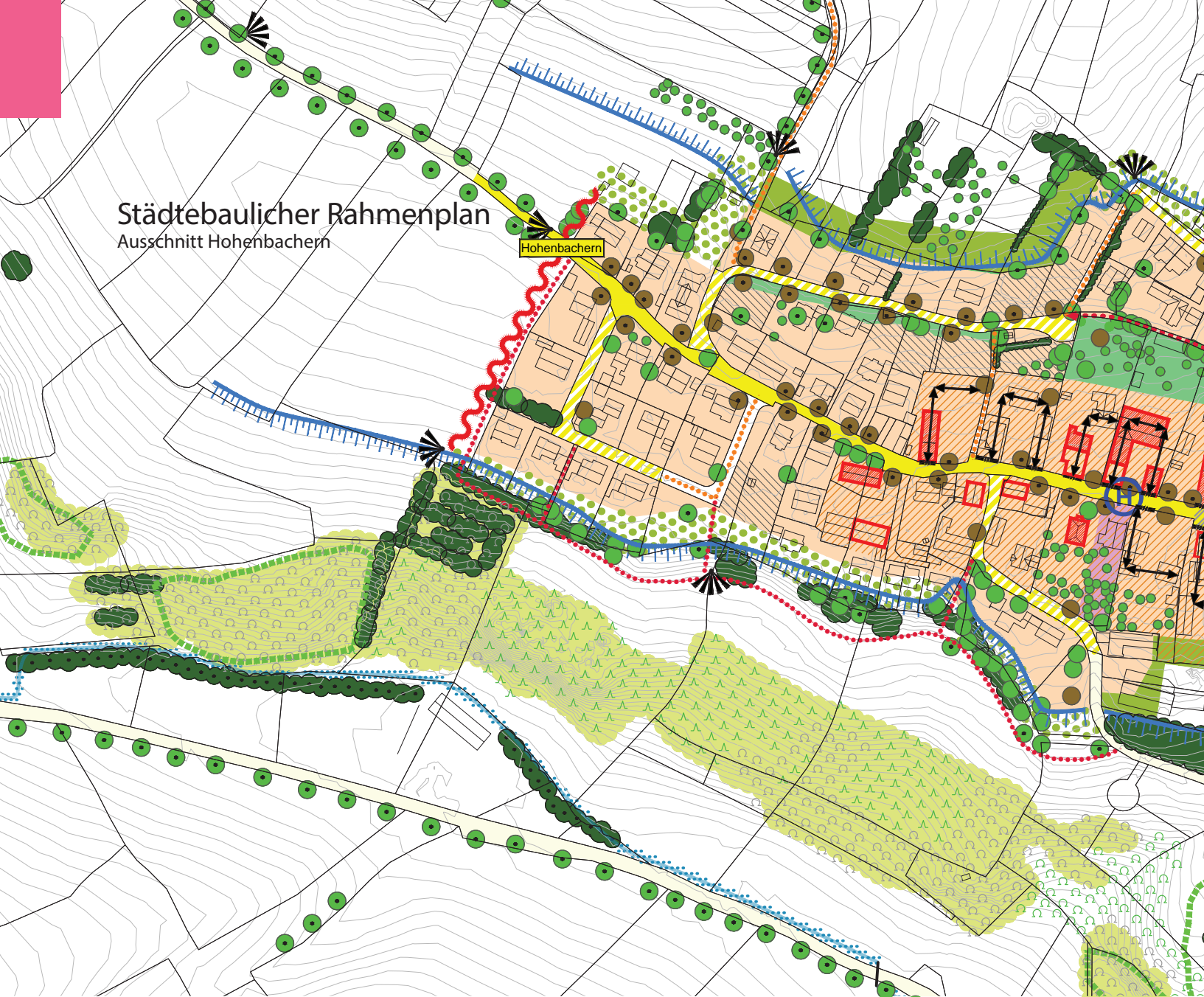
Stadt Freising








**Priorität 1**


# Städtebaulicher Rahmenplan


## Ausschnitt Hohenbachern




### Baustruktur/Dorfbild

- 
**Dorfgebiet**  
 Bei Neubauten: Einfriedungen nicht höher als 1,2m  
 Ausführung als Hecke (heim. Laubgehölze)/ Holzlattenzaun (Lattung vertikal), Stützmauern > 1m unzulässig, Stellplatzanlagen im Freiraum sind zu begrünen, Nebengebäude in Holzbauweise gem. historischem Vorbild, offene dorftypische Gartengestaltung (Bauerngärten, Obstbäume etc.)
- 
**Historischer Dorfkernbereich**  
 Erhalt und Pflege des Dorfbilds; Erhalt der historischen Hofstruktur, max. 2 Vollgeschosse, Parkplätze >2 sind in Gebäude zu integrieren, Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen
- 
**Baudenkmal**  
 1 Kath. Filialkirche St. Ulrich 2 Stadel des Dreiseithofes, Erhalt und denkmalgerechte Sanierung
- 
**Dorfbildprägender Baukörper**  
 Förderung von Erhalt und Sanierung von Gebäudefassaden, die ganz, oder in Teilen älter als 100 Jahre sind und städtebaulich und architektonisch als dorfbildprägend zu bewerten sind
- 
**Dorfstrukturprägender Baukörper**  
 Erhalt der historischen städtebaulichen Kubatur/ ggf. durch Umnutzung des Bestandes
- 
**Dorfbildprägende Firstrichtung Satteldächer**  
 Erhalt und Ergänzung der historischen Hofstruktur
- 
**Dorfbildprägende Raumkante**  
 Giebelständigkeit an der straßenseitigen Grundstücksgrenze
- 
**Erweiterung Gemeindebedarfsfläche**
- 
**Innenentwicklung**  
 gemäß bestehendem Baurecht in Bebauungsplänen

 **Dorfverträgliche bauliche Ortsabrundung mit Dorfrandeingrünung**  
 Dabei Erhöhung der Wohnungsvielfalt durch Mischung von Typologien und Wohnungsgrößen, verdichtetes ländliches Bauen, Ortsrandtypische Obstgehölze sind zu pflanzen, Fördermöglichkeiten über Stadtgrünverordnung Freising

 **Hangkante**  
 Erhalt der Topographie, von Bebauung freizuhalten

 **Gemeindebedarfsfläche**  
 (nachrichtliche Darstellung)

### Vegetation

















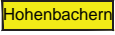








- 
**Erhalt und Pflege innerörtlicher Grünflächen**
- 
**Erhalt und Pflege Dorfrand**  
 Ortsrandtypische Obstgehölze sind zu erhalten, Fördermöglichkeiten über Stadtgrünverordnung Freising
- 
**Ergänzung Dorfrand**  
 Ortsrandtypische Obstgehölze sind zu pflanzen, Fördermöglichkeiten über Stadtgrünverordnung Freising
- 
**Erhalt und Pflege Bäume**
- 
**Ergänzung Bäume**
- 
**Erhalt und Pflege Hecken/ Gehölzgruppen**



Abb. 99: Städtebaulicher Rahmenplan, Ausschnitt Hohenbachern

-  **Ergänzung Hecken**
-  **Erhalt und Pflege Walnussbäume**
-  **Ergänzung Walnussbäume**  
Straßenseitig je angefangene 50m Grundstückslänge
-  **Erhalt Obstbäume**
-  **Erhalt und Pflege Laubmischwald**
-  **Standortgerechter Waldumbau**
-  **Biotopverbund durch Ergänzung Laubmischwald**
-  **Biotopflächen**  
(nachrichtliche Darstellung)
-  **Landschaftsschutzgebiet Tertiäres Hügelland**  
(nachrichtliche Darstellung)
-  **Sportfläche**  
(nachrichtliche Darstellung)
-  **Gestaltung Dorfeingang**  
Geschwindigkeitsreduzierende Straßenraumgestaltung
-  **Erhalt Fußweg**
-  **Ergänzung Fußweg**
-  **Neuanlage Radweg Hohenbachern - Freising**  
Breite 3m neben Grünstreifen 3m
-  **Attraktivierung der Bushaltestellen**  
mit Schlechtwetterunterstand, Prüfung geeigneter Standorte
-  **Erhalt Dorfstraße**  
niveaugleicher Ausbau, Erhalt der Seitenbereiche zum Gehen o. Parken, Erhalt der überblickbaren Einfriedungen, Erneuerung der Straßenbeleuchtung (siehe Regelschnitt "Wohnstraße")
-  **Erhalt Wohnstraße**  
niveaugleicher Ausbau, Erhalt der Seitenbereiche zum Gehen o. Parken, Erhalt der überblickbaren Einfriedungen, Erneuerung der Straßenbeleuchtung (siehe Regelschnitt "Wohnstraße")
-  **Entsiegelung von Erschließungsflächen**  
Versickerungsfähige Beläge, Begrünung von Stellplatzanlagen
-  **Aufwertung Aussichtspunkt**  
Sitzbank ergänzen

## Verkehr und öffentlicher Raum

 **Aufwertung Dorfmitte als Begegnungszone**  
mit einheitlicher geschwindigkeitsreduzierender Oberfläche (siehe Regelschnitt "Dorfmitte"), niveaugleicher Ausbau

# Städtebaulicher Rahmenplan

## Ausschnitt Kleinbachern

Abb.100: Städtebaulicher Rahmenplan, Ausschnitt Kleinbachern



### Baustruktur/Dorfbild

-  **Baudenkmal**  
1 Kath. Filialkirche St. Ulrich 2 Stadel des Dreiseithofes, Erhalt und denkmalgerechte Sanierung
-  **Dorfbildprägender Baukörper**  
Förderung von Erhalt und Sanierung von Gebäudefassaden, die ganz, oder in Teilen älter als 100 Jahre sind und städtebaulich und architektonisch als dorfbildprägend zu bewerten sind
-  **Dorfstrukturprägender Baukörper**  
Erhalt der historischen städtebaulichen Kubatur/ ggf. durch Umnutzung des Bestandes
-  **Dorfbildprägende Firstrichtung Satteldächer**  
Erhalt und Ergänzung der historischen Hofstruktur
-  **Dorfbildprägende Raumkante**  
Giebelständigkeit an der straßenseitigen Grundstücksgrenze

### Vegetation

-  **Ergänzung Dorfrand**  
Ortsrandtypische Obstgehölze sind zu pflanzen, Fördermöglichkeiten über Stadtgrünverordnung Freising
-  **Erhalt und Pflege Bäume**
-  **Ergänzung Bäume**
-  **Erhalt und Pflege Hecken/ Gehölzgruppen**
-  **Ergänzung Hecken**
-  **Erhalt und Pflege Walnussbäume**
-  **Ergänzung Walnussbäume**  
Straßenseitig je angefangene 50m Grundstückslänge
-  **Erhalt Obstbäume**
-  **Biotopflächen**  
(nachrichtliche Darstellung)

## Verkehr und öffentlicher Raum



**Erhalt Fußweg**



**Attraktivierung der Bushaltestellen**

mit Schlechtwetterunterstand, Prüfung geeigneterer Standorte



**Erhalt Dorfstraße**

niveaugleicher Ausbau, Erhalt der Seitenbereiche zum Gehen o. Parken, Erhalt der überblickbaren Einfriedungen, Erneuerung der Straßenbeleuchtung (siehe Regelschnitt "Wohnstraße")



**Entsiegelung von Erschließungsflächen**

Versickerungsfähige Beläge, Begrünung von Stellplatzanlagen



**Aufwertung Aussichtspunkt**

Sitzbank ergänzen

## Gewässer



**Quelle/ Teich erhalten**



**Rohr durchgängig gestalten**

z.B. Durchmesser vergrößern oder durch Brücke ersetzen



**Erhalt/ Ergänzung Retentionsraum**

Gewässerquerschnitt vergrößern, Gewässerbegleitender Grünstreifen von Bebauung freizuhalten, offener Grabenverlauf



**Kleinbacherner Graben**

(nachrichtliche Darstellung)

## Mitwirkende Personen

Neben den drei Bürgerdialogen, an denen sich eine große Zahl der Bewohner Hohenbacherns und Kleinbacherns aktiv an der Zielfindung und Erarbeitung der Maßnahmen beteiligt hat, haben folgende Personen bzw. Institutionen an der Erstellung des Konzepts Dorf mitgewirkt:

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Anna Balling</b>                  | Stadt Freising, Amt für Stadtplanung und Umwelt   |
| <b>Johannes Blank</b>                | Einwohner Hohenbacherns                           |
| <b>Jakob Bockschweiger</b>           | Kirchengemeinderat                                |
| <b>Georg Braun</b>                   | Landwirt in Hohenbachern                          |
| <b>Veronika Dichtl</b>               | Einwohnerin Hohenbacherns                         |
| <b>Prof. Dr. Matthias Drösler</b>    | Einwohner Hohenbacherns                           |
| <b>Andrea Ertl</b>                   | Stadt Freising, Amt für Stadtplanung und Umwelt   |
| <b>Ludwig Ertl</b>                   | Freiwillige Feuerwehr Hohenbachern                |
| <b>Alfons Filser</b>                 | Schützenverein Edelweiß Hohenbachern e.V.         |
| <b>Dr. Heinrich Pirkelmann</b>       | Einwohner Hohenbacherns                           |
| <b>Albert Hermann</b>                | Landwirt in Hohenbachern                          |
| <b>Barbara Hummel</b>                | Hummel  Kraus Gbr                                 |
| <b>Heiko Huppenberger</b>            | Stadt Freising, Amt für Stadtplanung und Umwelt   |
| <b>Tobias Kramer</b>                 | toponauten LandschaftsarchitekturGesellschaft mbH |
| <b>Stefanie Krömmer</b>              | Einwohnerin Gartelshausens                        |
| <b>Hubert Lachner</b>                | Schützenverein Edelweiß Hohenbachern e.V.         |
| <b>Andrea Lang</b>                   | Kirchengemeinderat                                |
| <b>Karola Rubow</b>                  | Hummel  Kraus Gbr                                 |
| <b>Robert Lang</b>                   | Freiwillige Feuerwehr Hohenbachern                |
| <b>Dr. Thomas Meier-Lenschow</b>     | Kirchengemeinderat                                |
| <b>Alexandra Messmer</b>             | Kirchengemeinderat                                |
| <b>Florian Notter</b>                | Leiter des Stadtarchivs Freising, Stadthistoriker |
| <b>Julius Peisl</b>                  | toponauten LandschaftsarchitekturGesellschaft mbH |
| <b>Matthias Piwonka</b>              | Insel Consulting                                  |
| <b>Johnnes Rottmann</b>              | Freiwillige Feuerwehr Hohenbachern                |
| <b>Bernd Sauer</b>                   | Einwohner Hohenbacherns                           |
| <b>Barbara Schelle</b>               | Stadt Freising, Stadtbaumeisterin                 |
| <b>Doris Scheuerer</b>               | Kirchengemeinderat                                |
| <b>Prof. Dr. Bertram Stubenrauch</b> | Pfarrer St. Ulrich, Hohenbachern                  |
| <b>Michael Wachinger</b>             | Landwirt in Hohenbachern                          |
| <b>Gertrud Wachinger</b>             | Landwirtin in Hohenbachern                        |
| <b>Benno Zierer</b>                  | Ortsteilsprecher Hohenbachern und Kleinbachern    |

## Abbildungsverzeichnis

|                  |   |
|------------------|---|
| Abb. 14, 15:     | Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019   |
| Abb. 4:          | Heimat erhalten Wachstum gestalten, Stadtentwicklungsplan STEP 2030, Stadt Freising, 2015     |
| Abb. 3:          | OpenStreetMap, URL: <a href="https://www.openstreetmap.de/">https://www.openstreetmap.de/</a> |
| Abb. 12, 13, 30: | Schützenverein Edelweiss e.V.   |
| Abb. 28, 65:     | Stadtarchiv Freising  |
| Abb. 1, 95:      | Stadt Freising  |

Alle hier nicht nachgewiesenen Abbildungen stammen von toponauten LandschaftsarchitekturGesellschaft mbH.