Grontmij DRAGOMIR STADTPLANUNG

Städtebauliches Entwicklungsgutachten Penzing

Band III
Bestandsaufnahme und Analyse
Oberbergen, Ramsach, Epfenhausen und Untermühlhausen

April 2014

Auftraggeberin: Gemeinde Penzing

Fritz-Börner-Straße 11
86929 Penzing

vertreten durch:
Erster Bürgermeister Johannes Erhard

Auftragnehmer: DRAGOMIR STADTPLANUNG
Kochelseestraße 11
81371 München

Grontmij GmbH
Valpichlerstraße
80686 München

Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Martin Birgel
Dipl.-Ing. Sigrid Hacker
M.Eng. Mareike Völp

Prof. Dipl.-Ing. Fritz Auweck
Dipl.-Geogr. Christian Fechter
Dipl.-Ing. Ulrike Braun
Dipl.-Ing. Kerstin Schneider

Förderung: Gefördert über die Regierung von Oberbayern
Städtebauförderung „Militärkonversion“

April 2014

BAND III – Ortsteile Untermühlhausen, Epfenhausen, Oberbergen und Ramsach

1 EINFÜHRUNG 3

2 ORTSTEIL UNTERMÜHLHAUSEN 3

2.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse 3
2.1.1 Bevölkerung 3
2.1.2 Städtebau und Siedlungswesen 4
2.1.3 Landschaft und Umwelt 7
2.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen 10
2.1.5 Wirtschaft und Handel 11
2.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur 12
2.2 Integrierte Bestandsbewertung 12
2.2.1 Konflikte und Defizite 13
2.2.2 Qualitäten und Potenziale 14
2.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse 15
2.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung 16

3 ORTSTEIL EPFENHAUSEN 20

3.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse 20
3.1.1 Bevölkerung 20
3.1.2 Städtebau und Siedlungswesen 21
3.1.3 Landschaft und Umwelt 24
3.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen 26
3.1.5 Wirtschaft und Handel 28
3.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur 29
3.2 Integrierte Bestandsbewertung 30
3.2.1 Konflikte und Defizite 30
3.2.2 Qualitäten und Potenziale 32
3.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse 33
3.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung 34

4 ORTSTEIL OBERBERGEN 39

4.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse 39
4.1.1 Bevölkerung 39
4.1.2 Städtebau und Siedlungswesen 40
4.1.3 Landschaft und Umwelt 43
4.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen 45
4.1.5 Wirtschaft und Handel 47

4.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur 47
4.2 Integrierte Bestandsbewertung 48
4.2.1 Konflikte und Defizite 48
4.2.2 Qualitäten und Potenziale 49
4.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse 50
4.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung 52

5 ORTSTEIL RAMSACH 55

5.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse 55
5.1.1 Bevölkerung 55
5.1.2 Städtebau und Siedlungswesen 56
5.1.3 Landschaft und Umwelt 58
5.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen 59
5.1.5 Wirtschaft und Handel 61
5.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur 61
5.2 Integrierte Bestandsbewertung 62
5.2.1 Konflikte und Defizite 62
5.2.2 Qualitäten und Potenziale 63
5.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse 64
5.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung 65

6 ORTSTEILÜBERGREIFENDE MAßNAHMEN 68

6.1 Ortsteilübergreifende Maßnahmen im Siedlungsbereich . 68
6.2 Ortsteilübergreifende Maßnahmen in der Landschaft 69

7 FAZIT 72

1 Einführung

Das vorliegende Städtebauliche Entwicklungsgutachten (STEG) bildet die Grundlage für die Förderung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung und der Dorferneuerung / Ländlichen Entwicklung. Penzing und die Konversionsflächen fallen unter den Schwerpunkt Städtebauförderung, die Ortsteile Untermühlhausen, Epfenhausen, Oberbergen und Ramsach sowie das restliche Gemeindegebiet unter den Schwerpunkt Dorferneuerung / Ländliche Entwicklung. Die folgenden Kapitel 2 bis 5 enthalten die Bestandsanalyse und –bewertung sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmen für die Ortsteile Untermühlhausen, Epfenhausen, Oberbergen und Ramsach. In Kapitel 6 sind Maßnahmen der Ländlichen Entwicklung beschrieben, die die Gesamtgemeinde betreffen.

2 Ortsteil Untermühlhausen

2.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse

Der Ort Untermühlhausen wurde durch das Planungsbüro Grontmij GmbH Raum und Umwelt München einer Bestandsaufnahme mit Vor-Ort-Begehungen und Auswertung vorhandener Daten unterzogen. Die Ergebnisse und Hinweise aus den Bürgerbeteiligungen wurden geprüft und großenteils in die Bestandsaufnahme und –analyse mit aufgenommen.

Die in den folgenden Kapiteln dargestellte Bestandsaufnahme und –analyse wird in die Themenbereiche Bevölkerung, Städtebau und Siedlungswesen, Landschaft und Umwelt, Verkehr und Wegebeziehungen, Wirtschaft und Handel sowie Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur gegliedert.

2.1.1 Bevölkerung

Einwohner

In Untermühlhausen waren im November 2012 400 Einwohner, davon 208 Frauen und 192 Männer, gemeldet. Dies entspricht einem Einwohneranteil von 10 Prozent an der Gesamtgemeinde Penzing. Der Anteil der MigrantInnen ist in Untermühlhausen mit 1,3 Prozent sehr gering.

Altersstruktur

Die Verteilung der Einwohner auf die Altersgruppen entspricht annähernd der Verteilung in der Gesamtgemeinde Penzing. In Untermühlhausen leben (mit Stand November 2012) 54 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahre (14 Prozent), 282 Frauen und Männer im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahre (71 Prozent) und 65 ältere Menschen (16 Prozent).

Tabelle: Einwohner nach Altersgruppen in Untermühlhausen

Alters-gruppe	alle	0 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 64	65 und älter
Anzahl	400	20	11	22	282	65
%	100	5	3	6	71	16

Quelle: Einwohnermeldeamt Penzing (Stand 02.11.2012)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl stieg in Untermühlhausen zwischen 2000 und 2010 um 10,4 Prozent (39 Einwohner) an und nahm in den beiden darauffolgenden Jahren (bis 2012) um 3,6 Prozent (15 Einwohner) ab. Die Veränderungen sind, wie auch in den anderen Ortsteilen, vor allem durch Zuzug und Wegzug geprägt.

Prognose

Bei Trendfortschreibung ergibt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011, jeweils bezogen auf die Gesamtgemeinde Penzing) eine annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahl. Bei erhöhtem Zuzug wird von einer Zunahme um 3 Prozent (das entspricht in Untermühlhausen 12 Einwohnern) ausgegangen, bei vermindertem Zuzug von einem Rückgang um 3,9 Prozent (das entspricht in Untermühlhausen 16 Einwohnern). Die Altersstruktur wird sich deutlich in Richtung der älteren Altersgruppen verschieben. Es wird erwartet, dass der Anteil der Jungen (unter 18 Jahre) bis zum Jahr 2021 gegenüber 2009 um mehr als 20 % (von 80 auf 64 Einwohner unter 18 Jahre) abnimmt und der Anteil der Älteren um denselben Prozentsatz (von 59 auf 71 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter) zunimmt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur wird Auswirkungen auf die Gebäudenutzung und auf Wohnflächenbedarfe haben. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird zunehmen.

2.1.2 Städtebau und Siedlungswesen

Ortsbild

Im Altort von Untermühlhausen ist noch das typische Haufendorf mit lockerer Anordnung der landwirtschaftlichen Gehöfte um die Ringstraße erhalten. Der grüne Dorfanger liegt zentral bei der Kirche. Im Westen erfährt der Ort durch den Verlorenen Bach und das angrenzende Feuchtgebiet „Sieben Quellen“ eine natürliche Begrenzung. Die halbkreisförmige Terrassenstufe der Rissmoräne, die im Altort als gehölzbewachsene Kante erkennbar ist, trennt den höher gelegenen südlichen Siedlungsteil vom tiefergelegenen, von Gräben durchzogenen nördlichen Siedlungsteil.

Historische und indentitätsstiftende Elemente

Ortsbildprägende und identitätsstiftende Gebäude sind die weithin sichtbare und denkmalgeschützte Katholische Pfarrkirche St. Benedikt im Zentrum des Altorts, die landwirtschaftlichen Gehöfte und der durch die Dorfgemeinschaft in Eigenleistung errichtete Pfarrstadel auf dem Dorfanger. Die ehemalige Kegelbahn am nördlichen Ortseingang beim Verlorenen Bach und der sogenannte „Rasso-Stein" an der Bahnlinie München-Buchloe stehen als historisch bedeutsame Elemente unter Denkmalschutz. An der Kreuzung Ringstraße / Am Verlorenen Bach wird mit einem Mühlstein an die Wurzeln von Untermühlhausen erinnert. Der Maibaum steht auf einer Verkehrsinsel der Ringstraße.

Ortsbildprägende Vegetationsbestände und Siedlungsränder

Neben den Gebäuden prägen auch Vegetationsbestände das Ortsbild. In Untermühlhausen wirken v.a. die Gehölze in den privaten Grünflächen auf der Terrassenstufe, die Bach- und Grabenbegleitgehölze, die den Ort nach Westen und Osten begrenzen und markante Einzelbäume im Straßenraum und in landwirtschaftlichen Gehöften wie z.B. an der Ringstraße, am Mühlweg, an der Flugplatzstraße und am Ziegelfeld ortsbildprägend. Der grüne Anger mit wasserführendem Graben und Tümpel öffnet den Blick zur Kirche und weiter in die Niederung nach Epfenhausen. Vereinzelt sind im alten Ortskern auf privaten Freiflächen Obstwiesen erhalten. Am nördlichen Ortsrand bilden landwirtschaftliche Flächen (Pferdekoppeln) und Wohnbebauung einen attraktiven, fließenden Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Die Siedlungsränder nach Nordosten und Süden sind geschlossen.

Nutzungen

Untermühlhausen ist aufgrund der noch erhaltenen dörflichen Struktur mit prägenden landwirtschaftlichen Gebäuden im Flächennutzungsplan überwiegend als Dorfgebiet ausgewiesen. Lediglich die neueren Siedlungsteile am südlichen und nördlichen Ortsrand sind Wohngebiete. Im Altort sind heute etliche Hofstellen ungenutzt bzw. als Lagerraum oder ähnliches untergenutzt und sowohl landwirtschaftliche als auch Wohn-Gebäude stehen leer. Auch einzelne Gewerbebetriebe sind im Altort angesiedelt (s. Kapitel 2.1.5). Ein landwirtschaftlicher Betrieb am Ortsrand östlich des Wildwassergrabens liegt im planerischen Außenbereich. Am Quellenweg am südlichen Ortsrand ist zwischen Gehölzen ein Spiel- und Bolzplatz angelegt.

Ringstraße im Altort von Untermühlhausen

Grüner Anger mit Pfarrkirche St. Benedikt

Leerstand eines ortsbildprägenden Gehöftes an der Bergstraße

Aufgelockerter nördlicher Ortsrand

2.1.3 Landschaft und Umwelt

Naturraum und prägende Landschaftselemente

Untermühlhausen liegt im Übergangsbereich zwischen der lössbedeckten, fruchtbaren und ackerbaulich genutzten Ebene im Süden und der tief gelegenen, mit lehmigen Talsedimenten, und mit Niedermoor gefüllten Ebene im Norden. An den zahlreichen Gewässern (Verlorener Bach, Wildwassergraben, Entwässerungsgräben) und der dominierenden Grünlandnutzung (im Gebiet „Sieben Quellen und am nördlichen Siedlungsrand Richtung Epfenhausen) ist der Grundwassereinfluss zu erkennen. Nach längeren Niederschlagsperioden steht das Grundwasser in der Niederung oberflächennah an. Die Niederungslandschaft zwischen Untermühlhausen, Epfenhausen und Weil / Geretshausen eignet sich aufgrund ihrer Vielfalt und Eigenart besonders für die Naherholung (Spazierengehen, Radfahren).

Die als markante Geländestufe ausgeprägte halbkreisförmige Rissmoräne trennt die beiden Landschaftseinheiten voneinander und bildet mit den darauf stockenden Wäldern weithin sichtbare Raumkanten. Die Waldnutzung ist teilweise intensiv und wenig naturnah (homogene Nadelholzforste). Weitere prägende Gehölzstrukturen sind Ufergehölze (am Verlorenen Bach), Baumreihen an Straßen (Straße nach Oberbergen) sowie Einzelbäume an Wegen und Marterln.

Südlich von Untermühlhausen befinden sich zwei Abbauflächen. Die westliche (Richtung Ziegelstadel) ist noch in Betrieb, die östliche im Bereich der Terrassenstufe wurde inzwischen verfüllt und wird durch den Abbaubetrieb als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet.

Ackerbaulich geprägte Ebene am südlichen Ortsrand von Untermühlhausen

Grünlandgeprägte Niederung „Sieben Quellen“ am westlichen Ortsrand

Niederung östlich von Untermühlhausen mit Blick auf die Rissmoräne

Denkmalgeschützter Bildstock St. Rasso

Gewässer und Wasserschutz

Im Gebiet „Sieben Quellen“ westlich von Untermühlhausen treten mehrere ergiebige Schichtquellen zutage, die den Verlorenen Bach speisen. Zum Schutz des Trinkwassers ist am südlichen Ortsrand ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen (s. Karte Bindungen). Die dargestellten wassersensiblen Bereiche (s. Karte Bindungen) stehen zeitweise oberflächennah unter Grundwassereinfluss oder werden in tief gelegenen Bereichen sogar durch Grundwasser überstaut. Zur Abführung des periodisch hoch anstehenden Grundwassers erfüllen die Entwässerungsgräben eine wichtige Funktion. Aus der landwirtschaftlichen Nutzung und der eingeschränkten Filter- und Pufferfunktion der Böden insbesondere nach lang anhaltenden Niederschlägen resultieren Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer.

Biotope

In der amtlichen Biotopkartierung (s. Karte Freiraum) sind im Gebiet „Sieben Quellen“ ein Flachmoorrest (flächenhaftes Naturdenkmal, s. Karte Bindungen) sowie Gewässer- und Feuchtbiotope (unverbaute Gewässerabschnitte des Verlorenen Bachs, Großseggenriede, Nasswiesen) erfasst. An der Bahnböschung und auf der angrenzenden Moräne sind Gehölze, Säume und Altgrasbestände als Biotope kartiert. Nördlich der Bahntrasse befinden sich im Bereich der Terrassenstufe weitere Waldstücke mit Quellaustritten („beim Oberberger Feld“), die als Biotop ausgewiesen sind. Auf Niedermoorstandorten an der Gemarkungsgrenze nach Geretshausen

(im „oberen Moos“) sind Niedermoorreste, ein Wiesenbach und ein Flachmoorbestand kartiert und zum Teil als flächenhaftes Naturdenkmal geschützt.

2.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen

Straßenverkehr

Wie die Gesamtgemeinde verfügt der Ortsteil Untermühlhausen über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Untermühlhausen ist über die Staatsstraße 2052 auf Gemarkung Epfenhausen mit dem Mittelzentrum Landsberg und über Penzing und die Staatsstraße 2054 mit der A 96 – Anschlussstelle Landsberg Ost / Penzing verbunden. Auf Untermühlhausener Gemarkung verlaufen nur Ortsverbindungsstraßen, so dass Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr vergleichsweise gering sind. Die Ortsdurchfahrten Bergstraße / Burgstraße und Flugplatzstraße / westliche Ringstraße / Am Verlorenen Bach werden allerdings als Verbindungen zur Staatsstraße genutzt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Am nördlichen Ortsrand verläuft die Bahnlinie München – Kempten, die seit Aufgabe des Bahnhaltepunkts Epfenhausen für die Bevölkerung nicht mehr im Nahbereich nutzbar ist. Die nächste Bahnhaltestelle liegt in Kaufering, die nächste S-Bahn-Haltestelle in Geltendorf. Die Landsberger Verkehrs-Gemeinschaft (LVG) bedient Untermühlhausen mit den Buslinien 60 (Landsberg - Geltendorf) und 913 (Pittriching - Dießen). Die Bushaltestelle liegt zentral in der Ringstraße südlich des Angers (s. Karte Nutzungen). Zusätzlich verkehrt ein Schulbus.

Radverkehr

Örtliche Radwege auf ruhiger Strecke verbinden Untermühlhausen mit Kaufering, Penzing, Geretshausen und den überregionalen Radwegen Amper-Lech und Ammersee (s. Radwegekarte). Für Verbindungen innerhalb der Gemeinde (nach Oberbergen und Penzing) wird teilweise das landwirtschaftliche Wegenetz genutzt.

Fußgängerverkehr

Im Ortskern bestehen Fußwegeverbindungen durch den grünen Anger (zwischen Ringstraße und Johann-Baudrexl-Weg) sowie auf dem Johann-Baudrexl-Weg. Ansonsten benutzen die Fußgänger die Straßen, die nur teilweise mit Gehwegen ausgestattet sind (Burgstallstraße, Teil der Bergstraße). Wichtige Fußgängerverbindungen, insbesondere auch für die Schüler /-innen auf dem Weg zum / vom Schulbus, sind die Flugplatzstraße, die Bergstraße und die Ringstraße. Das landwirtschaftliche Wegenetz wird zum Spazierengehen genutzt. Attraktive Bereiche sind die Hangstufenwälder und Niederungsbereiche westlich und östlich von Untermühlhausen.

Bushaltestelle in der Ringstraße

Weg am Bahndamm Richtung St. Rasso

2.1.5 Wirtschaft und Handel

Neben aktiven Landwirtschaftsbetrieben befinden sich in Untermühlhausen mehrere Kleinunternehmen aus den Bereichen Handwerk und Handel, wobei hier nur die ortsbildwirksamen gewerblichen Nutzungen genannt sind:

- Schreinerei in der Bergstraße
- Baugeschäft am Quellenweg
- Malerbetrieb in der Burgstallstraße nördlich der Bahnlinie
- Landmaschinen in der Bahnhofstraße nördlich der Bahnlinie

An der Ringstraße 10 steht samstags ein mobiler Bäckerstand.

2.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Der Pfarrstadl wird für Veranstaltungen und Feste genutzt. Auch das Wirtshaus nördlich der Bahnlinie wird hierfür zur Verfügung gestellt. Räumlichkeiten in dem zentral in der Ringstraße gelegenen Feuerwehrhaus dienen als Seniorentreff. Folgende Vereine sind in Untermühlhausen vertreten:

- Sport: Sportfreunde, Schützenverein, Schachclub
- Gemeindepolitik, Versorgung und Soziales: Dorfgemeinschaft Untermühlhausen, Freiwillige Feuerwehr, Frauengruppe
- Jugend: KLJB
- Sonstige: Gartenbauverein, Gesangverein, Veteranen- und Soldatenverein, Faschingsteam

Dorfanger mit Pfarrstadl am Johann-Baudrexl-Weg

2.2 Integrierte Bestandsbewertung

Basierend auf der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung werden in der integrierten Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Das folgende Kapitel führt kurz die vorhandenen Defizite und möglichen Konflikte in Untermühlhausen auf. Im Anschluss daran werden die vorhandenen Qualitäten und die sich für Untermühlhausen ergebenden Potenziale dargestellt.

2.2.1 Konflikte und Defizite

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Untermühlhausen die folgenden Konflikte und Defizite festgestellt (Karte Konflikte und Defizite).

Siedlung:

- Leerstand, Unternutzung / Nutzungsaufgabe und schlechter Bauzustand von Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden im Altort
- Fehlender Übergang Siedlung – Landschaft am südlichen und nordöstlichen Ortsrand

Verkehr:

- Durchgangsverkehr von der Autobahn Richtung Norden zur Staatsstraße 2052
- Zu hohe Einfahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen Flugplatzstraße und Bergstraße
- Fehlende Verkehrssicherheit für Fußgänger insbesondere in der Flugplatzstraße / Am Verlorenen Bach, der Ringstraße und an der Bushaltestelle
- Für Radfahrer und Fußgänger unattraktive Bahnunterführung
- Fehlende Fußwegeverbindung zwischen Pfarrstadl / Anger / Bushaltestelle zum Kaspar-Kindl-Weg
- Fehlende attraktive Radwegeverbindung nach Penzing und Oberbergen

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Ort / Pkw-Abhängigkeit
- Unattraktiver Standort des Maibaums

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Fehlender Lärmschutz an der Bahnlinie München-Kempten
- Hochwassergefährdung der Siedlungsteile in der Niederung
- Monotone Fichtenbestände auf Teilen der für Landschaftsbild und Biotopverbund bedeutsamen Terrassenstufen
- Intensivierung der Wiesennutzung im nördlichen Bereich von „Sieben Quellen“, dadurch Beeinträchtigung der biologischen und visuellen Vielfalt

2.2.2 Qualitäten und Potenziale

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Untermühlhausen die folgenden Qualitäten und Potenziale festgestellt (Karte Qualitäten und Potenziale).

Siedlung:

- Erhaltene Dorfstruktur (Haufendorf) mit ortsbildprägenden Gebäuden (Kirche, Gehöfte …) und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
- Zentraler grüner Dorfanger mit Funktion und Verbesserungspotenzialen als sozialer Treffpunkt und Grünverbindung
- Ortsbildprägende Gehölzstrukturen im Bereich der Gehöfte, im Straßenraum, entlang der Gewässer sowie im Bereich der Terrassenstufe
- Attraktive, weiche Übergänge Siedlung – Landschaft insbesondere am westlichen, nordwestlichen und südöstlichen Ortsrand
- Potenziale zum Erhalt der Lebendigkeit des Ortes und prägender Gebäude durch Innenentwicklung (Baulücken, Nachnutzung landwirtschaftlicher Gehöfte)

Verkehr:

- Gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz
- Nähe zur S-Bahn (Geltendorf) und zur Bahn (Kaufering)

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Lebendige Dorfgemeinschaft (Vereinsleben, Kirchengemeinde, ehrenamtliches Engagement) und starke Ortsverbundenheit
- Pfarrstadl und Dorfanger als zentrale Treffpunkte und Veranstaltungsorte
- Alte Schule (Epfenhausen) und Wirtshaus als Orte für Vereinsleben und Begegnung
- Fußläufig erreichbarer Kindergarten (Alte Schule in Epfenhausen)
- Fußläufig erreichbarer und zur Wohnbebauung hin durch Gehölze abgegrenzter Spiel- und Bolzplatz am Quellenweg
- Noch vorhandene Grundversorgung in Penzing

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Attraktive Landschaftsräume für Naherholung am Ortsrand (Hangterrassen, Sieben Quellen, St. Rasso-Kapelle, Niederungslandschaft Richtung Geretshausen)
- Attraktives Rad- und Wanderwegenetz in der Umgebung

2.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse

Zusammenfassend ergeben sich folgende Defizite und Potenziale in Untermühlhausen:

- Siedlung:

  Die Siedlungsentwicklung erfolgte bisher behutsam, so dass die Haufendorfstruktur erhalten ist und Altbebauung und neuere Bebauung sowie Siedlung und Landschaft überwiegend miteinander verzahnt sind.

  Durch Aufgabe landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Flächen ergeben sich Innenentwicklungspotenziale.

- Verkehr:

  Untermühlhausen ist gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden ohne selbst von höherrangigen Straßen tangiert zu sein. Allerdings wird die Ortsdurchfahrt Flugplatzstraße – Ringstraße - Am Verlorenen Bach von Durchgangsverkehr als Verbindung zur Staatsstraße genutzt.

  Durchgangsverkehr, zu hohe Einfahrgeschwindigkeiten an den südlichen Ortseingängen und fehlende Gehbereiche führen zu mangelnder Verkehrssicherheit für Fußgänger, insbesondere für Schulkinder auf dem Weg zur Bushaltestelle.

  Der grüne Anger und die Verlängerung am Pfarrstadl vorbei nach Norden bieten die Möglichkeit zur Schaffung einer attraktiven Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ortsmitte und Kaspar-Kindl-Weg.

- Öffentlicher Raum, Soziales und Versorgung:

  Eine lebendige Dorfgemeinschaft mit aktivem Vereinsleben und sozialen Treffpunkten ist vorhanden.

  Der zentrale Dorfanger mit Kirche und Pfarrstadl ist sozialer Mittelpunkt und bietet Potenziale zur weiteren Belebung.

- Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

  Periodisch hoch anstehendes Grundwasser führt in den tief gelegenen Siedlungsteilen zu Hochwasserrisiken. Möglichkeiten zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden in einem separaten Gutachten (Ingenieurbüro Wittke, im Auftrag der Gemeinde Penzing) behandelt.

An der Bahnlinie München-Buchloe besteht kein Lärmschutz, so dass in Untermühlhausen Lärmbeeinträchtigungen auftreten.

Mit den Sieben Quellen, den waldbewachsenen Terrassenstufen und der St. Rasso-Kapelle liegen attraktive Naherholungsbereiche in fußläufiger Entfernung von der Wohnbebauung.

Die Wegeverbindung an der Bahnlinie zur St. Rasso-Kapelle ist momentan allerdings wenig attraktiv und bietet Verbesserungspotenzial.

Die Terrassenstufen sind teilweise mit monotonen Fichtenwaldbeständen bestockt und bieten als weithin sichtbare Raumkanten und Biotopverbundachsen Aufwertungspotenziale durch standortgerechte Nutzung.

Im nördlichen Bereich der Niederungslandschaft „Sieben Quellen" wurde in den vergangenen Jahren die Grünlandnutzung intensiviert, was zu Beeinträchtigungen der biologischen und landschaftlichen Vielfalt führt.

2.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung

Aus den vorangegangenen Schritten „Leitbildentwicklung" und „Potenzial- und Defizitanalyse" wurden Maßnahmen für den Ortsteil Untermühlhausen und für die Gesamtgemeinde entwickelt. Dabei wurden wiederum die Bürger /-innen beteiligt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die Qualitäten und Potenziale gestärkt und entwickelt werden, die Defizite und Konflikte sollen soweit möglich behoben bzw. vermieden werden. Die Maßnahmen in Untermühlhausen sind nachfolgend beschrieben und in der Maßnahmenkarte dargestellt. Maßnahmen, die die Gesamtgemeinde betreffen, sind in Kapitel 6 beschrieben.

Nr.	Beschreibung	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
U1	**Lebendige Ortsmitte** Die Maßnahmen in der Ortsmitte, insbesondere die Verbesserung der Wegeverbindungen und die Verlegung des Maibaums, dienen der Stärkung des Dorfzentrums.		
U1	**Maßnahmen zur Belebung der Ortsmitte**		
U1.1	Prüfung und Umsetzung der Möglichkeiten zur Anlage von PKW-Stellplätzen an der Kirche; Option 1: an der Ringstraße Option 2: im Bereich Kirche / Bergstraße / Burgstallstraße	ca. 9.000 bis 19.000	mittelfristig
U1.2	Teilverlegung Fußweg im Kirchanger zur Bushaltestelle	ca. 4.000	kurzfristig
U1.3	Verlegung des Maibaums auf das Areal um den Pfarrstadl	ca. 30.000	kurzfristig
U1.4	Prüfung und Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung des Johann-Baudrexl-Wegs	ca. 33.000	mittelfristig
U2 bis U6	**Straßenraumgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und für mehr Verkehrssicherheit** Der Straßenraum wird im ländlichen Raum fast ausschließlich durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Die Attraktivität und Verkehrssicherheit für Fußgänger /-innen und Radfahrer /-innen ist stark eingeschränkt. Mit den Maßnahmen U2 bis U6 sollen sowohl die Verkehrssicherheit, als auch die Attraktivität und Aufenthaltsqualität für Fußgänger /-innen, Radfahrer /-innen und ÖV-Nutzer /-innen auf öffentlichen Straßen und Wegen verbessert werden. Dies kann wiederum zu einer Belebung des öffentlichen Raumes beitragen. Die Möglichkeit zur Aufwertung der Bahnunterführung (U5) im Rahmen der geplanten Trassensanierungsmaßnahmen wird durch die Gemeinde geprüft. Es wird empfohlen, die Querung für Fußgänger /-innen und Radfahrer /innen z.B. durch Markierung und ggfs. leichte Niveauunterschiede sicherer zu gestalten unter Beibehaltung der Nutzbarkeit in der gesamten Breite z.B. für landwirtschaftlichen Verkehr.		
U2	**Punktuelle Maßnahmen**		
(U1.2)	Teilverlegung Fußweg (im Kirchanger) zur Bushaltestelle (s.U1.2)	s. U1.2	kurzfristig
U2.1	Kennzeichnung des Haltestellenbereichs und der Fußgängerquerung durch gestalterische Maßnahmen	ca. 44.000	kurzfristig
U2.2	Umgestaltung der Kreuzungsbereiche am alten Maibaumplatz und am Kriegerdenkmal unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer	ca. 170.000	mittelfristig

Nr.	Beschreibung	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
U3	**Maßnahmen in der Flugplatzstraße und der Ringstraße**		
U3.1	Anlage eines Gehbereichs /Mehrzweckstreifens unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteil-nehmer im Bereich Flugplatzstraße und Ringstraße	ca. 178.000 Ohne Grunderwerb	mittelfristig
U3.2	Straßenentwässerung im Bereich Flugplatzstraße / Ring-straße im Zuge von U3.1	ca. 25.000	mittelfristig
U4	**Gestaltung der Ortseinfahrten zur Reduzierung der Ein-fahrtgeschwindigkeit**		
	Belagsänderung, Baumpflanzung Grunderwerb falls erforderlich (Baumreihe Bergstraße)	ca. 22.000 Ohne Grunderwerb	mittelfristig
U5	**Aufwertung der Bahnunterführung[1] zur Erhöhung der At-traktivität für Fußgänger und Radfahrer**		
	Gestalterische Maßnahmen und Beleuchtung	ca. 30.000	abhängig von Zeitplan Bahn
U6	**Anlage von Fußwegeverbindungen**		
U6.1	Fußwegeverbindung nach St. Rasso	ca. 45.000	kurzfristig
U6.2	Fußwegeverbindung vom Pfarrstadl zum Kaspar-Kindl-Weg	ca. 17.000	kurzfristig
U7 bis U9	**Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes und der Erholungsqualität so-wie zur ökologischen Aufwertung** Mit den Maßnahmen U7 bis U9 soll die Ausbildung dorftypischer Ortsränder und eine Verbes-serung der Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sowohl visuell (Gehölzpflanzun-gen) als auch funktional (Wegeverbindungen) erreicht werden. Die Entwicklung von ökolo-gisch wertvollen Flächen im Bereich „Sieben Quellen“ kommt dem Biotopverbund sowie der Vielfalt des Landschafts- und Ortsbildes und damit auch der Qualität für die Naherholung zugute.		
U7	**Erhalt und Entwicklung „Sieben Quellen“**		
	Erhalt des ökologisch wertvollen und für die Naherholung bedeutsamen Gebiets und der Zugänge im heutigen Zustand Prüfung von Möglichkeiten zur Extensivierung der Grün-landnutzung im nördlichen Teilbereich	Förderung n. KULAP	kurzfristig

[1] Realisierung im Zuge der geplanten Umbaumaßnahme durch die Bahn prüfen

Nr.	Beschreibung	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
U8	**Gehölzpflanzung zur Gestaltung des Übergangs Siedlung / Landschaft**		
U8.1	Beschaffung und kostenlose Abgabe hochstämmiger Obstbäume an Grundstückseigentümer in den Wohn-gebieten	ca. 3.000	kurzfristig
U8.2	Pflanzung eines grabenbegleitenden Gehölzes am nordöstlichen Siedlungsrand	ca. 3.000	kurzfristig
U8.3	Pflanzung einer Baumreihe an der Bergstraße (s. Maß-nahme U4: Effekt auf Einfahrgeschwindigkeit)	s. U4	mittelfristig
U9 / E10	**Prüfung der Anlage von Wegeverbindungen mit langfris-tiger Perspektive** *Für die Maßnahme wird in der Bürgerschaft aktuell kein Bedarf gesehen*.	Nicht kalkuliert	langfristig
U9.1	Separate Wegeverbindung durch Bahndamm an Stelle der Durchleitung des Verlorenen Bachs nach Epfenhau-sen,		
U9.2	Wegeverbindung an der Nordseite des Bahndamms (Verbindung Staatsstraße / Am Moosfeld);		
U10	**Lärmschutz an der Bahn** Die Lärmschutzmaßnahme an der Bahnlinie München-Buchloe liegt bei der Bahn im Zuge der geplanten Elektrifizierung. Seitens der Gemeinde kann lediglich aktiv auf den Lärm-schutz hingewirkt werden und versucht werden, Einfluss auf die Gestaltung zu nehmen.		
U10	**Lärmschutz**		
	Aktive Vertretung der Lärmschutzbelange gegenüber der Bahn und Einflussnahme auf die Gestaltung durch die Gemeinde	--	

Nutzungen

- Wohnen / Leerstand Wohnen
- Landwirtschaft / Leerstand Landwirtschaft
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtung
- Kirche
- Soziale Einrichtung (Kindergarten)
- Vereinsheim, Veranstaltungsort
- Feuerwehr
- Gesundheit (Heilpraktiker)
- Gastronomie
- Einzelhandel / Direktvermarktung
- Solarfeld
- Öffentliche Grünfläche
- Innerörtliche Freifläche
- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- Einzelbaum
- Gehölz
- Gewässer
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Bushaltestelle

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

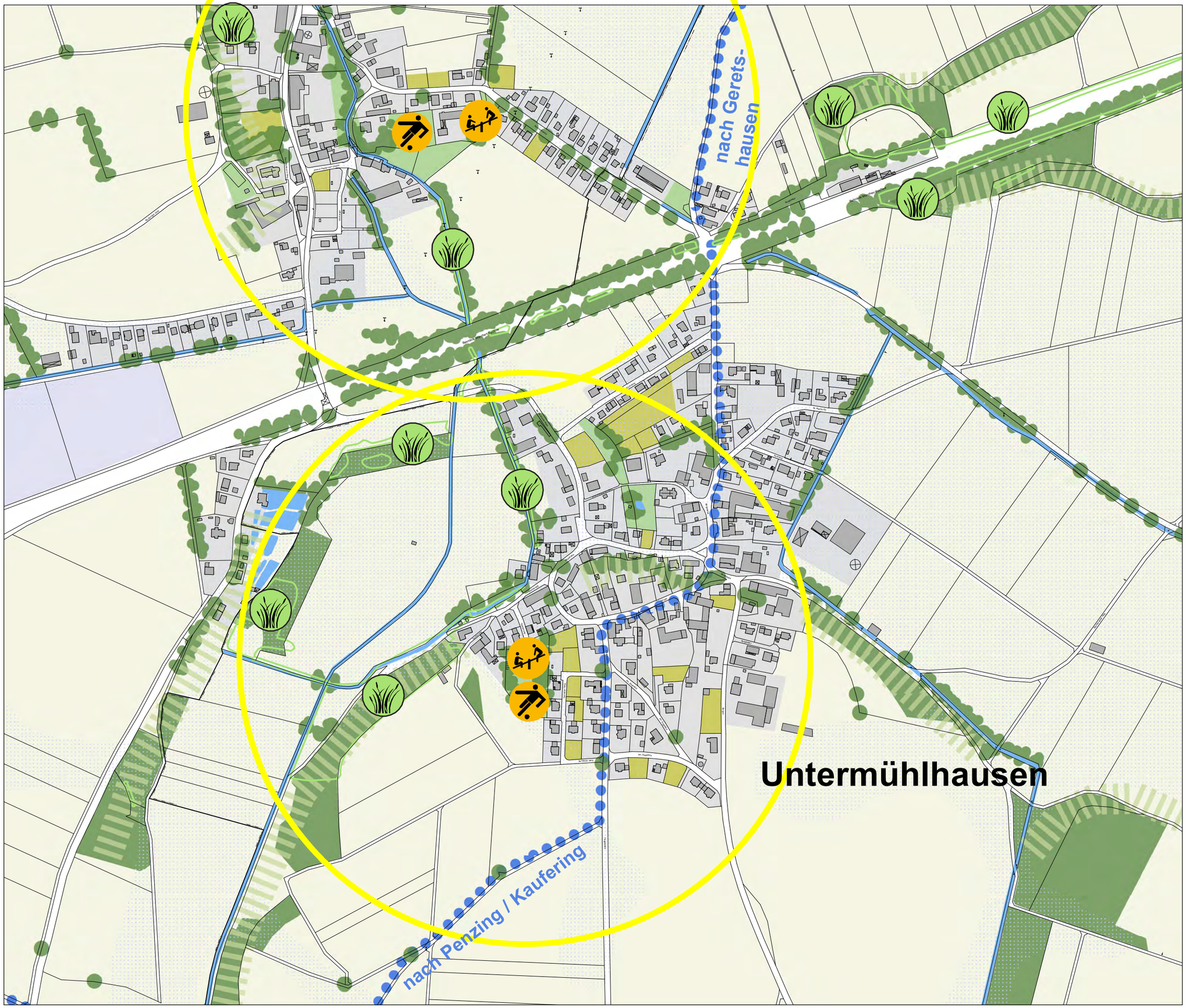
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Freiraum

- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- landschafts- / ortsbildprägendes Gehölz
- landschafts- / ortsbildprägender Baumbestand
- Biotop
- Oberflächengewässer
- feuchte Niederung, Senke
- markante Geländestufe
- Öffentliche Grünfläche
- Innerörtliche Freifläche
- Photovoltaikanlage
- Siedlungsfläche
- Gebäude
- Bolzplatz
- Spielplatz
- Einzugsradius Spielplatz 400 m
- Radweg
- Regionale Fahrradroute

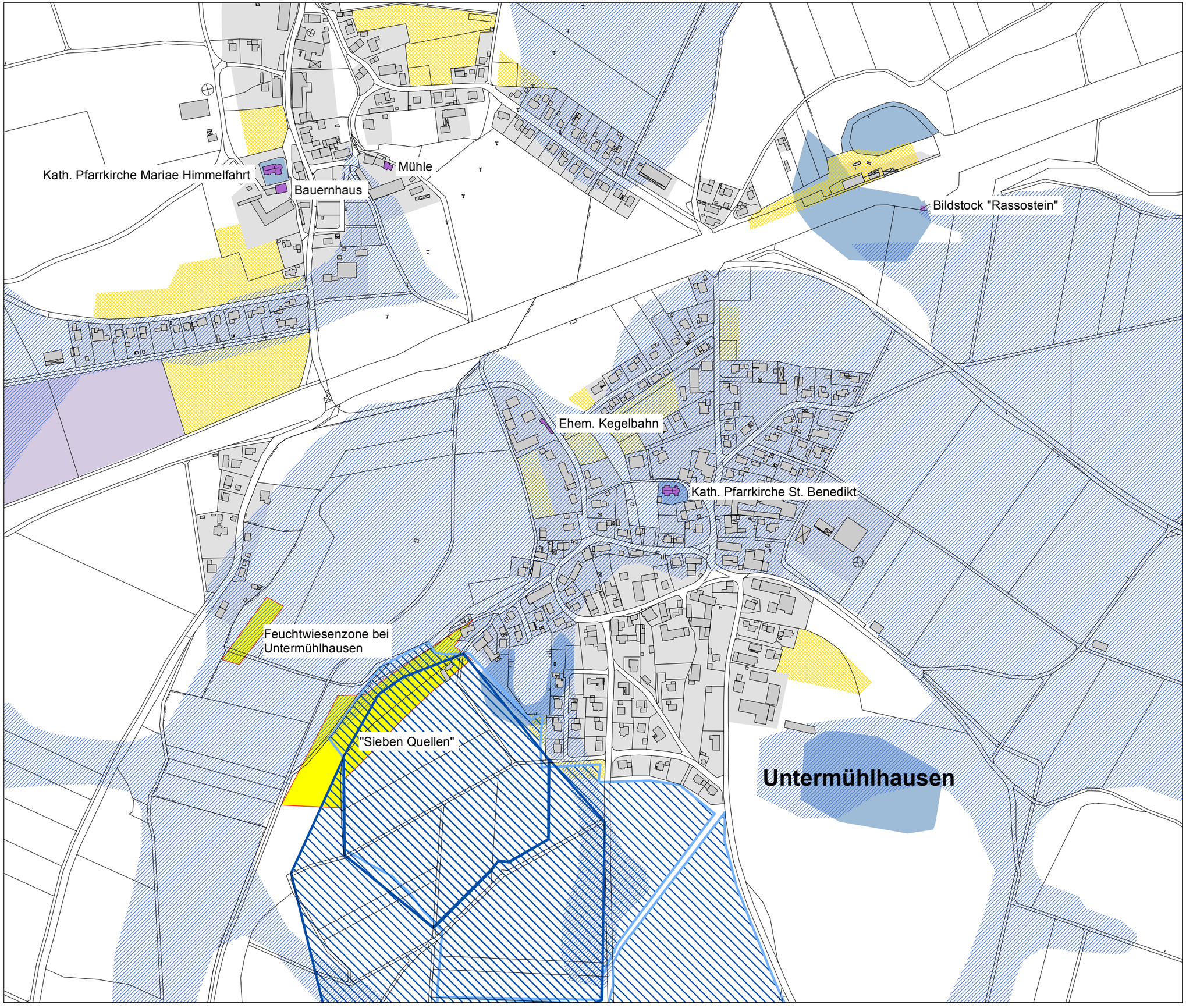
STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000 22.01.2014

Grontmij DRAGOMIR STADTPLANUNG



Bindungen

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Bodendenkmal
- Naturdenkmal
- Wasserschutzgebiet
- Wasserschutzgebiet geplant
- Wassersensibler Bereich
- Erweiterungsfläche gem. FNP
- Photovoltaikanlage

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

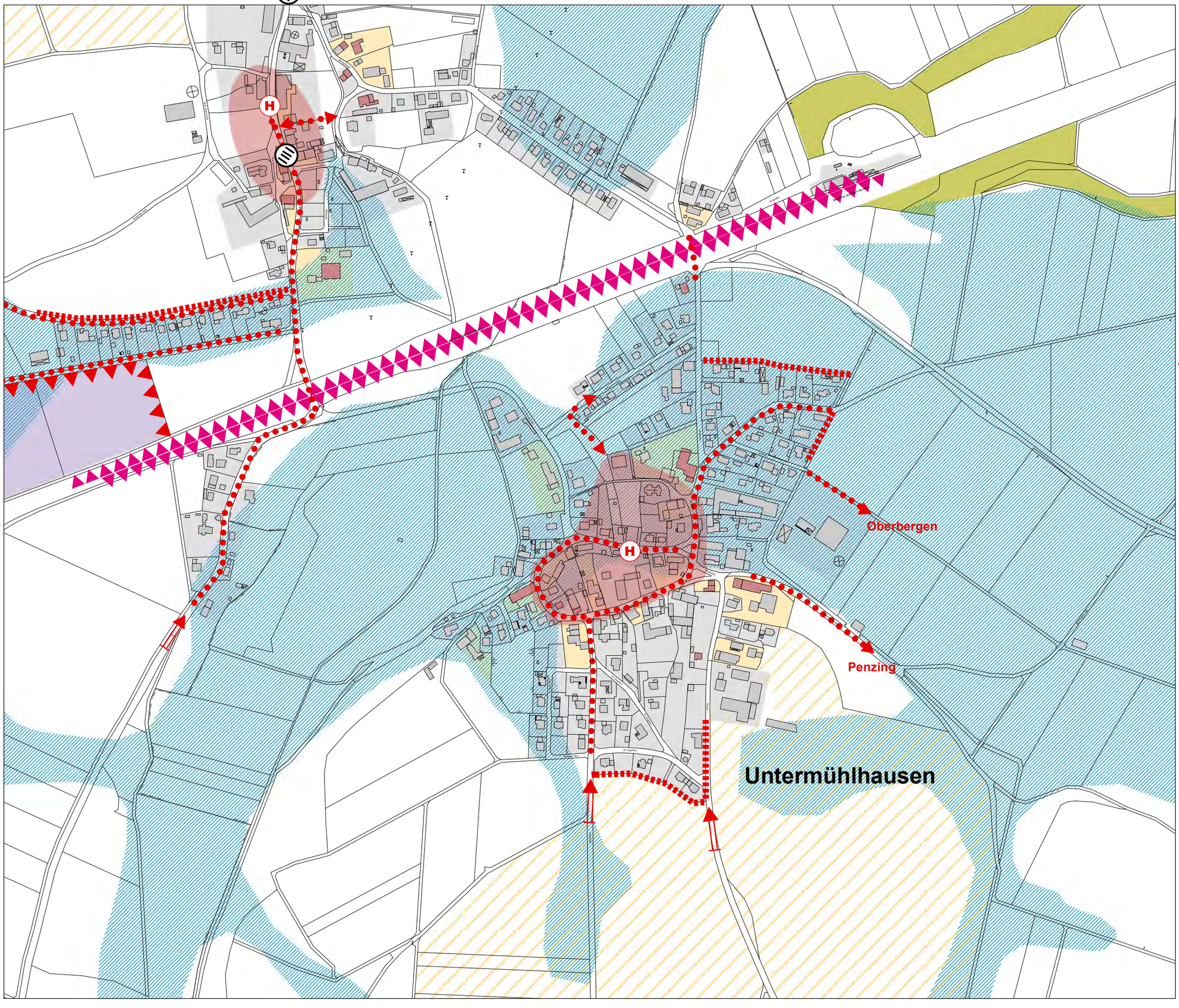
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Defizite und Konflikte

- Leerstand
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Geschwächte Ortsmitte
- Fehlende Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
- Fehlende bzw. mangelnde Eingrünung
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit
- Unattraktive Wegeverbindung
- Fehlende Wegeverbindung
- Fehlender Fußgängerüberweg
- Mangelnde Verkehrssicherheit im Haltestellenbereich
- Lärm Bahn
- Hochwasserrisiken / Nutzungseinschränkungen in wassersensiblen Bereichen
- Wald mit hohem Anteil nicht standorttypischer Bestockung bei besonderer Bedeutung für Biotopverbund und Landschaftsbild
- Strukturarme Landschaft

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

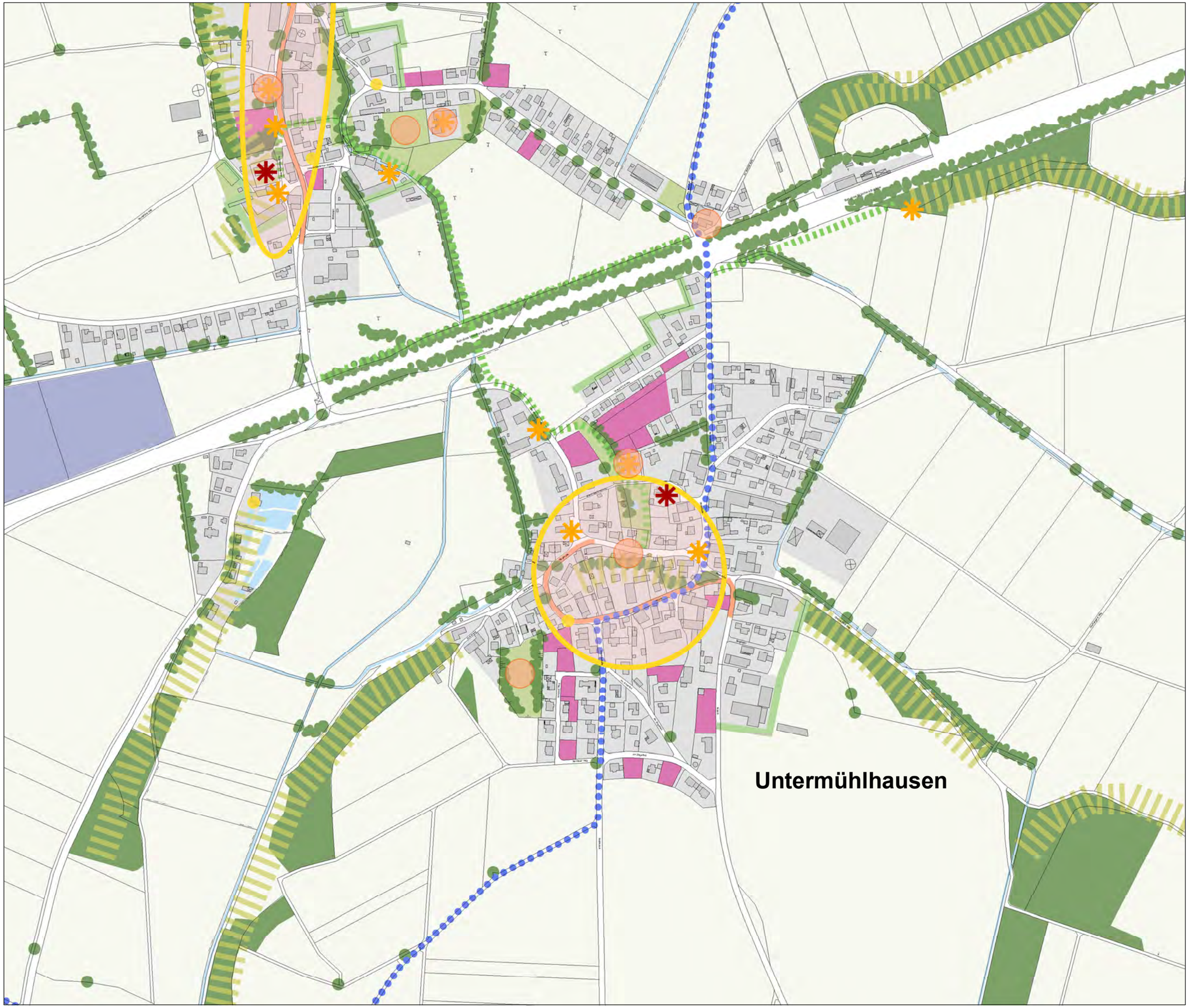
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Qualitäten und Potenziale

Qualitäten

- Innerörtliche Grünflächen
- Prägende Vegetationsstrukturen
- Gewässer
- Landschaftsbildprägende Geländestufe
- dorftypischer Siedlungsrand
- Historischer Ortskern
- Gebäude mit Fernwirkung
- Besonders identitätsstiftendes Gebäude oder Element
- dorftypisches Straßenbild
- Sozialer Treffpunkt (Gastronomie, Vereinsheim, Spielplatz)
- Nahversorgung (Direktvermarkter, Standort mobile Händler)
- Radweg
- Photovoltaikanlage

Potenziale

- Bauflächenpotenzial
- Potenzial zur Entwicklung von Grünverbindungen
- Potenzial zur Aufwertung für Biotopverbund und Landschafts-bild / Erholung

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

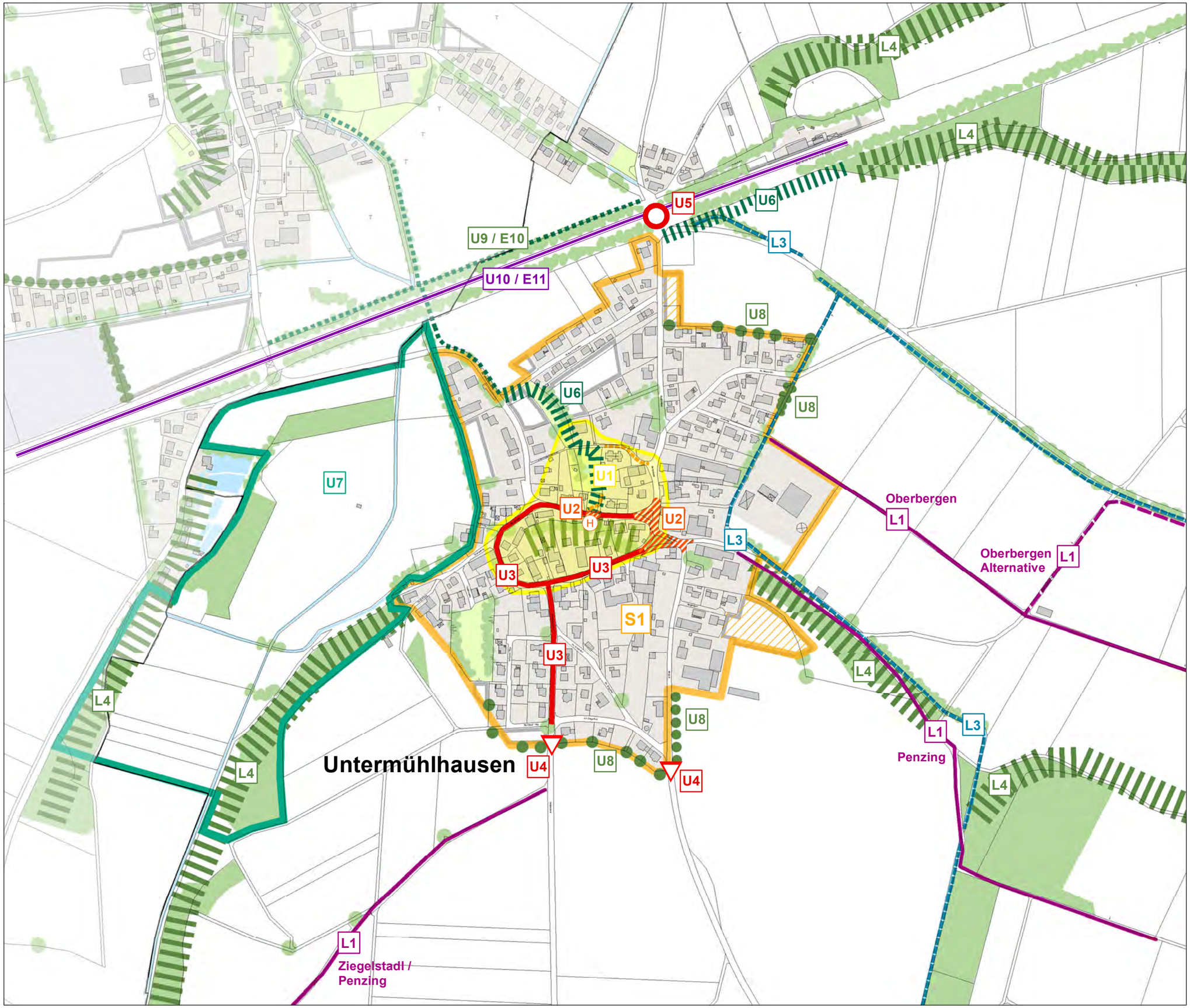
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Maßnahmen

Siedlungsentwicklung

Prüfung / Nutzung des Innenentwicklungs-potenzials

- Innenentwicklungskonzept: Vertiefte Analyse, Beratungsgespräche, Umsetzungsvorschläge, Sensibilisierung
- Bauflächenpotenziale nach FNP
- Prüfung und Aktivierung der FNP-Flächen erst nach Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich und am Siedlungsrand

Verkehr

- fußgängerfreundliche Umgestaltung des Straßenraumes
- Aufwertung der Straßenraumsituation
- Gestaltung der Ortseinfahrt zur Entschleunigung
- Ausbau und Aufwertung von vorhandenen Radwegeverbindungen
- Aufwertung von vorhandenen Fußwegeverbindungen
- Aufwertung der Bahnunterführung
- (H) Aufwertung der Bushaltestelle

Öffentlicher Raum / Soziales

- Lebendige Ortsmitte: Maßnahmen zur Belebung und Aufwertung der Ortsmitte

Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

- Erhalt des Gebiets "Sieben Quellen" im heutigen Zustand (Erschließung), Extensivierung der Grünlandnutzung
- Ausbau von Grünverbindungen zur Vernetzung von Freiräumen
- Vorschlag zum Ausbau von Grünverbindungen bei Bedarf (langfristig)
- Pflanzung von Gehölzen zur Gestaltungdes Übergangs Siedlung - Landschaft
- Aufwertung der Terrassenstufen als landschaftsprägende Elemente und für Biotopverbund
- Weiterführung und ggf. Intensivierung der Grabenreinigung
- Lärmschutz

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250 Meter

N

M 1 : 5.000 22.01.2014

Grontmij DRAGOMIR STADTPLANUNG

3 Ortsteil Epfenhausen

3.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse

Der Ort Epfenhausen wurde durch das Planungsbüro Grontmij GmbH Raum und Umwelt München einer Bestandsaufnahme mit Vor-Ort-Begehungen und Auswertung vorhandener Daten unterzogen. Die Ergebnisse und Hinweise aus den Bürgerbeteiligungen wurden geprüft und großenteils in die Bestandsaufnahme und –analyse mit aufgenommen.

Die in den folgenden Kapiteln dargestellte Bestandsaufnahme und –analyse wird in die Themenbereiche Bevölkerung, Städtebau und Siedlungswesen, Landschaft und Umwelt, Verkehr und Wegebeziehungen, Wirtschaft und Handel sowie Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur gegliedert.

3.1.1 Bevölkerung

Einwohner

In Epfenhausen waren im November 2012 361 Einwohner, davon 168 Frauen und 193 Männer, gemeldet. Dies entspricht einem Einwohneranteil von 9 Prozent an der Gesamtgemeinde Penzing. Der Anteil der MigrantInnen ist in Epfenhausen mit 1,4 Prozent sehr gering.

Altersstruktur

In Epfenhausen nehmen jüngere Menschen einen größeren Anteil und ältere Menschen einen kleineren Anteil der Gesamtbevölkerung ein als in den anderen Ortsteilen. Die Verteilung der Einwohner auf die Altersgruppen ergibt in Epfenhausen (mit Stand November 2012) 56 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahre (15 Prozent), 255 Frauen und Männer im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren (71 Prozent) und 49 ältere Menschen (14 Prozent).

Tabelle: Einwohner nach Altersgruppen in Epfenhausen

Altersgruppe	alle	0 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 64	65 und älter
Anzahl	361	15	15	26	255	49
%	100	4	4	7	71	14

Quelle: Einwohnermeldeamt Penzing (Stand 02.11.2012)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl stieg in Epfenhausen zwischen 2000 und 2010 um 6,9 Prozent (24 Einwohner) an und nahm in den beiden darauffolgenden Jahren (bis 2012) um 3,2 Prozent (12 Einwohner) ab. Die Veränderungen sind, wie auch in den anderen Ortsteilen, vor allem durch Zuzug und Wegzug geprägt.

Prognose

Bei Trendfortschreibung ergibt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011, jeweils bezogen auf die Gesamtgemeinde Penzing) eine annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahl. Bei erhöhtem Zuzug wird von einer Zunahme um 3 Prozent (das entspricht in Epfenhausen 11 Einwohnern) ausgegangen, bei vermindertem Zuzug von einem Rückgang um 3,9 Prozent (das entspricht in Epfenhausen 14 Einwohnern). Die Altersstruktur wird sich deutlich in Richtung der älteren Altersgruppen verschieben. Es wird erwartet, dass der Anteil der Jungen (unter 18 Jahre) bis zum Jahr 2021 gegenüber 2009 um mehr als 20 % (von 92 auf 74 Einwohner unter 18 Jahre) abnimmt und der Anteil der Älteren um denselben Prozentsatz (von 42 auf 50 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter) zunimmt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur wird Auswirkungen auf die Gebäudenutzung und auf Wohnflächenbedarfe haben. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird zunehmen.

3.1.2 Städtebau und Siedlungswesen

Ortsbild

Epfenhausen ist ein typisches Straßendorf. Alle prägenden Elemente: die Staatsstraße, die Hangkante der Rissmoräne und der Verlorene Bach verlaufen auf engem Raum in Nord-Süd-Richtung und geben damit die Flurform und die langgezogene Form des Altortes vor. Die landwirtschaftlichen Gehöfte und das Wirtshaus sind beiderseits der Hauptstraße angeordnet und bestimmen das Ortsbild. Die parallel zur Hauptstraße verlaufende Hangstufe der Rissmoräne begrenzt den Ort noch heute auf natürliche Weise im Westen. Die Kirche liegt exponiert und weithin sichtbar auf der Hangstufe. Am östlichen Rand des Altortes verläuft der Verlorene Bach in geschwungener Linie.

Die spätere Siedlungsentwicklung vollzog sich nicht am Rand des Altortes, sondern entlang der Verbindungsstraßen und -wege nach Kaufering, Untermühlhausen und Weil. Diese Entwicklung führte zwar einerseits zur Erhaltung des traditionellen, organisch in die Landschaft eingebetteten Charakters des Altortes, andererseits aber zu einer starken Zersiedelung.

Zu Epfenhausen gehören auch die an der Staatsstraße gelegenen Weiler Ziegelstadel und Schwallberg.

Historische und identitätsstiftende Elemente

Die katholische Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt, die alte Mühle am Verlorenen Bach, zwei Bauernhäuser in der Hauptstraße und bei der Kirche am Paul-Waldmann-Weg sowie Reste der Einfriedung des ehemaligen Schlosses Lichtenberg an der Hauptstraße stehen unter Denkmalschutz (s. Karte Bindungen). Bedeutsam für die Dorfgemeinschaft sind auch das zentral an der Hauptstraße gelegene

Wirtshaus, die Alte Schule mit Kindergarten und Vereinsheim sowie der Maibaum.

Ortsbildprägende Vegetationsbestände und Siedlungsränder

Epfenhausen wird westlich der Hauptstraße durch die markante, gehölzbewachsene Terrassenstufe geprägt, östlich der Hauptstraße durch den in geschwungenen Linien verlaufenden und von Ufergehölzen gesäumten Verlorenen Bach. Diese Landschaftselemente prägen auch die Ränder des Altortes, die fließend in die Landschaft übergehen (am Verlorenen Bach) oder – vom Westen aus betrachtet - hinter der Terrassenkante verschwinden. Die Wiesen und Weiden am Fuß der Terrassenstufe reichen teilweise bis an die Dorfstraße. Der Verlorene Bach verläuft überwiegend zwischen privaten Grundstücken und ist nur an der Johann-Niedermair-Straße, der Bahnhofstraße, im Bereich des Alten Feuerwehrhauses, der Moosstraße und des Birkenwegs öffentlich zugänglich. Weitere ortsbildprägende Vegetationsbestände sind markante Einzelbäume im Straßenraum. Die Ränder der Bebauung an der Bahnhofstraße, der Lechstraße und der Moosstraße sind zum Teil wenig in die Landschaft eingebunden.

Nutzungen

Mit Ausnahme der Wohnbebauung an der Bahnhofstraße, Moosstraße und im Bereich Birkenweg / Buigenweg ist Epfenhausen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die landwirtschaftlichen Höfe prägen den Altort, allerdings wurde vor allem in der nördlichen Ortshälfte bereits ein Großteil der landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben. Etliche landwirtschaftliche und Wohngebäude stehen leer. Auch das Alte Feuerwehrhaus an der Kreuzung Hauptstraße / Bahnhofstraße steht leer. Ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude in der Ortsmitte wird heute gewerblich genutzt (s. Kapitel 3.1.5).

Die Weiler Schwallberg und Ziegelstadel sind im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen und liegen damit im planerischen Außenbereich. Weitere Aussiedlerhöfe liegen am westlichen Ortsrand oberhalb der Kirche sowie – fernab von der Siedlung - am Radweg Richtung Kaufering.

In attraktiver Ortsrandlage, zwischen Alter Mühle / Verlorenem Bach und der Bebauung an der Bahnhofstraße, sind im Flächennutzungsplan größere Grünflächen ausgewiesen, die zum Teil als Bolzplatz angelegt sind.

Entlang der Bahnlinie München – Kempten grenzt unmittelbar an die Bebauung eine großflächige Photovoltaikanlage an.

Fließender Übergang zur Landschaft am Rand des Altortes

Denkmalgeschützte Alte Mühle

Hauptstraße mit landwirtschaftlichen Höfen am nördlichen Siedlungsrand

3.1.3 Landschaft und Umwelt

Naturraum und prägende Landschaftselemente

Epfenhausen erstreckt sich über die lössbedeckte, fruchtbare und überwiegend ackerbaulich genutzte Ebene im Westen und über die durch Niedermoor geprägte, ehemals feuchte Niederung im Osten. Dazwischen liegt die steile Terrassenstufe der Rissmoräne, die zugleich eine natürliche Siedlungsgrenze bildet. Neben der Terrassenstufe prägen der Verlorene Bach, der Wildwassergraben und weitere Entwässerungsgräben in der Niederung das Landschaftsbild. Teile der Niederung am Verlorenen Bach werden als Pferdekoppeln (zwischen Untermühlhausen und Epfenhausen) und Schafweiden (am nördlichen Siedlungsrand) genutzt. Am Rand des Weilers Schwallberg befinden sich Fischteiche mit Direktvermarktung. Die Niederungslandschaft eignet sich aufgrund ihrer Vielfalt und Eigenart besonders für die Naherholung (Spazierengehen, Radfahren).

Biotope

Der Verlorene Bach zwischen Epfenhausen und Untermühlhausen sowie zwischen Epfenhausen und Weil, jüngere Gehölzbestände im Bereich der Terrassenstufe am westlichen Ortsrand, eine Baumhecke nördlich von Epfenhausen sowie das Sumpfseggenried „nördlich der Nachtweide“ sind in der Biotopkartierung erfasst (s. Karte Freiraum). Weitere Feuchtbiotope (Flachmoorrest, Wiesenbach, Niedermoorbestand) liegen im „oberen Moos“ auf Untermühlhausener Gemarkung. Niedermoorflächen mit intaktem Wasserhaushalt bieten gefährdeten Arten und Lebensgemeinschaften feuchter Standorte Lebensraum.

Pferdekoppeln am südlichen Ortsrand

Baumhecke und Weidenutzung in der Niederung nördlich von Epfenhausen

Landschaft beim Ziegelstadel

3.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen

Straßenverkehr

Wie die Gesamtgemeinde verfügt der Ortsteil Epfenhausen über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Epfenhausen ist über die Staatsstraße 2052 direkt mit dem Mittelzentrum Landsberg verbunden. Die Kreisstraße LL22 (Lechstraße) verbindet Epfenhausen mit Kaufering und hat Anschluss an die Bundesstraße B 17 (Augsburg / Schongau). Diese günstige Anbindung an das regionale und Überregionale Straßennetz hat den Nachteil erhöhter Verkehrs- und Immissionsbelastungen in Epfenhausen. Insbesondere in der teilweise sehr schmalen Ortsdurchfahrt der Staatsstraße (Hauptstraße) wird die Verkehrsbelastung als hoch empfunden. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) beträgt ca. 1.300 Kfz, auf der Lechstraße rund 3.100 Kfz (Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, Stand 2010).

Öffentlicher Personennahverkehr

Am südlichen Ortsrand verläuft die Bahnlinie München – Kempten, die allerdings seit Aufgabe des Bahnhaltepunkts Epfenhausen für die Bevölkerung nicht mehr im Nahbereich nutzbar ist. Die nächste Bahnhaltestelle liegt in Kaufering, die nächste S-Bahnhaltestelle in Geltendorf. Die Landsberger Verkehrs-Gemeinschaft (LVG) bedient Epfenhausen mit den Buslinien 60 (Landsberg - Geltendorf), 70 (Landsberg – Mering) und 913 (Pittriching - Dießen). Die Bushaltestelle liegt zentral in der Hauptstraße beim Wirtshaus (s. Karte Nutzungen). Zusätzlich verkehrt ein Schulbus von und nach Penzing mit Halt am Schwallberg, in der Bahnhofstraße und an der Linienbushaltestelle.

Radverkehr

Ein Radweg auf ruhiger Strecke verbindet Epfenhausen mit Geretshausen und dem überregionalen Amper-Lech-Radwanderweg (s. Radwegekarte). Radwegeverbindungen in die Nachbargemeinden Kaufering und Weil fehlen.

Fußgängerverkehr

Die Fußwegeverbindungen innerorts verlaufen entlang der Straßen, die überwiegend einseitige Gehwege haben. Über den Peter-Thoma-Weg und den Paul-Waldmann-Weg gelangt man von der Hauptstraße in die Feldflur Richtung Kaufering. Eine ehemalige fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofstraße und Bushaltestelle in der Hauptstraße über den Verlorenen Bach, die vor allem von Schüler /-innen genutzt wurde, wurde aufgehoben, soll nun jedoch im Einvernehmen zwischen Gemeinde und betreffendem Grundstücksbesitzer wieder hergestellt werden. Das landwirtschaftliche Wegenetz wird zum Spazierengehen genutzt. Besonders attraktiv ist die Niederungslandschaft mit Hangstufenwäldern östlich von Epfenhausen, Richtung Weil und Geretshausen.

Bahnunterführung der St 2054 mit geschwindigkeitsreduzierender Wirkung

Engstelle an der Hauptstraße am Abzweig Johann-Niedermair-Weg

Hauptstraße mit Bushaltestelle beim Gasthaus Thoma

Behelfssteg über den Verlorenen Bach

3.1.5 Wirtschaft und Handel

Außer den aktiven Landwirtschaftsbetrieben gibt es in Epfenhausen lediglich einen Elektrobetrieb in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude an der Hauptstraße, der ortsbildwirksam in Erscheinung tritt. In der Johann-Niedermair-Straße versorgen die folgenden mobilen Stände Epfenhausen mit Nahrungsmitteln des Grundbedarfs:

- Bäcker 2 x / Woche
- Metzger samstags

Außerdem vermarkten die Betreiber der Fischteiche am Schwallberg ihre Produkte direkt in einem Fischladen.

Fischladen bei den Fischteichen am Schwallberg

3.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

In der Alten Schule südlich der Bahnhofstraße liegt der Gemeindekindergarten Wurzel-Purzel, der 25 Betreuungsplätze für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren vorhält. Der Spielplatz im Außenbereich ist öffentlich nutzbar. Teile des Gebäudes werden von den Untermühlhausener und Epfenhausener Vereinen als Vereinsheim genutzt. Auch das Wirtshaus in der Hauptstraße wird von den Untermühlhausener und Epfenhausener Bürger /-innen und Vereinen gemeinsam genutzt. Folgende Vereine sind in Epfenhausen vertreten:

- Sport: Schützenverein
- Gemeindepolitik, Versorgung und Soziales: Dorfgemeinschaft Epfenhausen, Freiwillige Feuerwehr
- Sonstige: Gartenbauverein, Veteranen- und Soldatenverein

Am Raiffeisenweg liegt ein Wertstoffhof, der jedoch aufgelöst werden soll.

Kindergarten und Spielplatz in der Alten Schule

Altes Feuerwehrhaus an der Hauptstraße

3.2 Integrierte Bestandsbewertung

Basierend auf der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung werden in der integrierten Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Das folgende Kapitel führt kurz die vorhandenen Defizite und möglichen Konflikte in Epfenhausen auf. Im Anschluss daran werden die vorhandenen Qualitäten und die sich für Epfenhausen ergebenden Potenziale dargestellt.

3.2.1 Konflikte und Defizite

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Epfenhausen die folgenden Konflikte und Defizite festgestellt (Karte Konflikte und Defizite).

Siedlung:

- Leerstand, Unternutzung / Nutzungsaufgabe und schlechter Bauzustand von Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden im Altort
- Ungenutzter und ungestalteter Bereich des Alten Feuerwehrhauses
- Zersiedelung und zum Teil wenig in die Landschaft eingebundene Siedlungsränder an der Lechstraße und der Moosstraße

Verkehr:

- Starke Verkehrsbelastung auf den Durchgangsstraßen Hauptstraße und Lechstraße
- Zu hohe Einfahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen am Schwallberg, in der Lechstraße und in der nördlichen Hauptstraße
- Fehlende Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere am Schwallberg, zwischen Schwallberg und Ortszentrum (Hauptstraße, Wirtshaus) und in der Lechstraße
- Fehlende Fußgängerüberwege in der Hauptstraße
- Mangelnde Verkehrssicherheit an der Bushaltestelle
- Unattraktive Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Epfenhausen und Schwallberg sowie zwischen Epfenhausen und Kaufering
- Fehlende attraktive Radwegeverbindungen nach Kaufering und Weil
- Fehlende direkte Wegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Bushaltestelle

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Fehlende Aufenthaltsorte / Begegnungsorte im öffentlichen Freiraum (Sitzbänke, „Platz zum Ratschen“)
- Beeinträchtigung der öffentlichen Freiräume im Altort durch Straßenverkehr (Staatsstraße)
- Fehlender Jugendtreff
- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Dorf / Pkw-Abhängigkeit

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Fehlender Lärmschutz an der Bahnlinie München-Kempten
- Hochwassergefährdung der Siedlungsteile in der Niederung
- Fehlende Eingrünung der Photovoltaikanlage

3.2.2 Qualitäten und Potenziale

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Epfenhausen die folgenden Qualitäten und Potenziale festgestellt (Karte Qualitäten und Potenziale).

Siedlung:

- Erhaltene Dorfstruktur im Altort (Straßendorf) mit ortsbildprägenden Gebäuden (Kirche, Wirtshaus, Mühle) und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
- Nebeneinander identitätsstiftender Gebäude und sozialer Treffpunkte: Kirche, Wirtshaus, Maibaum, Bushaltestelle, Alte Schule mit Potenzial zur Aufwertung und Belebung als Dorfzentrum
- Dorfbach als ortsbildprägendes Element mit Verbesserungspotenzialen als sozialer Treffpunkt und Grünverbindung
- Ortsbildprägende und dorftypische Grünstrukturen im Bereich der Gehöfte, im Straßenraum, entlang der Gewässer sowie im Bereich der Terrassenstufe
- Attraktive, weiche Übergänge Siedlung – Landschaft im Bereich des Altortes
- Potenziale zur Innenentwicklung (Baulücken, Nachnutzung landwirtschaftlicher Gehöfte)

Verkehr:

- Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz
- Nähe zur S-Bahn (Geltendorf) und zur Bahn (Kaufering)

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Lebendige Dorfgemeinschaft (Vereinsleben, Kirchengemeinde, ehrenamtliches Engagement) und starke Ortsverbundenheit
- Alte Schule mit angrenzenden Freiflächen als Ort für das Vereinsleben und für Feste
- Wirtshaus im Dorfzentrum
- Fußläufig erreichbarer Kindergarten (Alte Schule)
- Fußläufig erreichbarer Spiel- und Bolzplatz in attraktiver Ortsrandlage

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Attraktive Landschaftsräume für Naherholung am Ortsrand (Hangterrassen, Niederungslandschaft Richtung Weil und Geretshausen)
- Attraktives (Rad-)Wegenetz in der Umgebung

3.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse

Zusammenfassend ergeben sich folgende Defizite und Potenziale in Epfenhausen:

- Siedlung:

  Der Altort ist als typisches Straßendorf mit fließenden Übergängen zur Landschaft erhalten. Die räumliche Nähe von Kirche, Maibaum, Wirtshaus, Bushaltestelle, Alter Schule und mobilen Verkaufsständen können zur Gestaltung und Belebung der Ortsmitte genutzt werden.

  Risiken für das Ortsbild und zugleich Innenentwicklungspotenziale ergeben sich durch Aufgabe landwirtschaftlicher Gebäude und Flächen (insbesondere am nördlichen Siedlungsrand).

  Die Bebauung außerhalb des Altorts ist zum Teil wenig in die Landschaft eingebunden.

- Verkehr:

  Der Durchgangsverkehr auf der Staatsstraße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität in der Hauptstraße und die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere an der Engstelle im Dorfzentrum.

  Die Einfahrgeschwindigkeiten sind an der Staatsstraße am Ortseingang Schwallberg und im nördlichen Teil von Epfenhausen sowie am Ortseingang Lechstraße zu hoch und führen zu Gefahren für Fußgänger und Radfahrer.

  Eine ehemalige, insbesondere für Schulkinder wichtige Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Bushaltestelle kann mit geringem Aufwand wiederhergestellt werden.

  Attraktive Radwegeverbindungen nach Kaufering und Weil fehlen.

- Öffentlicher Raum, Soziales und Versorgung:

  Eine lebendige Dorfgemeinschaft mit aktivem Vereinsleben und sozialen Treffpunkten ist vorhanden.

  Aufgrund der verkehrsbedingten Beeinträchtigungen an der Hauptstraße wird ein Schwerpunkt des sozialen Lebens im Bereich des Vereinsheims und der umliegenden Freiflächen gesehen.

Der Standort des Alten Feuerwehrhauses bietet mit seiner zentralen Lage zwischen Hauptstraße und Verlorenem Bach Entwicklungspotenziale als Freifläche und sozialer Treffpunkt.

Ein attraktiver Jugendtreff fehlt bisher. Ein möglicher Standort außerhalb sensibler Nachbarschaften ist die Fläche des Wertstoffhofs, der aufgegeben werden soll.

- Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

  Periodisch hoch anstehendes Grundwasser führt in den tief gelegenen Siedlungsteilen zu HochwasserrisikenMöglichkeiten zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden in einem separaten Gutachten (Ingenieurbüro Wittke, im Auftrag der Gemeinde Penzing) behandelt.

  An der Bahnlinie München-Buchloe besteht kein Lärmschutz, so dass in Epfenhausen Lärmbeeinträchtigungen auftreten.

  Mit der Niederungslandschaft Richtung Weil und Geretshausen und den waldbewachsenen Terrassenstufen liegen attraktive Naherholungsbereiche in fußläufiger Entfernung von der Wohnbebauung.

3.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung

Aus den vorangegangenen Schritten „Leitbildentwicklung“ und „Potenzial- und Defizitanalyse“ wurden Maßnahmen für den Ortsteil Epfenhausen und für die Gesamtgemeinde entwickelt. Dabei wurden wiederum die Bürger /-innen in Wirtshausgesprächen beteiligt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die Qualitäten und Potenziale gestärkt und entwickelt werden, die Defizite und Konflikte sollen soweit möglich behoben bzw. vermieden werden. Die Maßnahmen in Epfenhausen sind nachfolgend beschrieben und in der Maßnahmenkarte dargestellt. Maßnahmen, die die Gesamtgemeinde betreffen, sind in Kapitel 6 beschrieben.

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
E1 bis E6	**Maßnahmen im Straßenraum und im angrenzenden öffentlichen Raum zur Belebung der Ortsmitte, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit** Der Straßenraum wird im ländlichen Raum fast ausschließlich durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Die Attraktivität und Verkehrssicherheit für Fußgänger /-innen und Radfahrer /-innen ist stark eingeschränkt. Mit der Lage entlang der Staatsstraße 2054 ist Epfenhausen in besonderem Maße von Durchgangsverkehr betroffen. Die Maßnahmen E1 bis E6 sollen den Straßenraum und die Wegeverbindungen für Fußgänger /-innen, Radfahrer /-innen und ÖV-Nutzer /-innen innerorts deutlich aufwerten. Punktuell, im Bereich Kirche / Maibaum / Bushaltestelle / Wirtshaus und im Bereich des Alten Feuerwehrhauses soll dem nicht motorisierten Verkehr und dem Aufenthalt im Straßenraum durch gestalterische Maßnahmen eine vorrangige Bedeutung zugewiesen werden. Dies kann wiederum zu einer Belebung des Straßenraumes beitragen. Die Nachnutzung des Alten Feuerwehrhauses und die umgebenden Freiflächen (E2) sollen in das Konzept zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der sozialen Funktionen im öffentlichen Raum einbezogen werden. Die Maßnahmen im Bereich der Staatsstraße 2054 liegen in der Planungsbefugnis und Baulast des Staatlichen Bauamtes. Der Umbau der Bahnunterführung (E6) erfolgt im Rahmen der Trassensanierungsmaßnahmen der Bahn. Dabei sollte die Gelegenheit zur fußgänger- und radfahrerfreundlichen Umgestaltung und soweit möglich auf die Beibehaltung der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung der Straßenunterführung hingewirkt werden.		
E1	**Umgestaltung des Kreuzungsbereichs und Straßenraumes um den Maibaum und die Bushaltestelle**		
	Umgestaltung in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau Anbringung eines Verkehrsspiegels an der Kreuzung Staatsstraße / Johann-Niedermair-Straße	ca. 334.000	mittelfristig
E2	**Nachnutzung altes Feuerwehrhaus und Straßenraum- / Freiflächengestaltung**		
E2.1	Durchführung einer Bürgerwerkstatt zu Nutzungsoptionen und –interessen am alten Feuerwehrhaus, Konzepterstellung	ca. 3.000	kurzfristig
E2.2	Nachnutzung Option 1: Sanierung / bedarfsgerechter Umbau des alten Feuerwehrhauses auf Grundlage des Nutzungskonzepts unter Beteiligung der zukünftigen Nutzer Option 2: Abbruch des alten Feuerwehrhauses	 ca. 50.000 ca. 3.000	mittelfristig
E2.3	Freiflächengestaltung im Bereich des alten Feuerwehrhauses in Abhängigkeit von der weiteren Nutzung	ca. 50.000	mittelfristig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
E2.4	Umgestaltung der Dorfstraße und des Kreuzungsbereichs Dorfstraße / Bahnhofstraße zur Geschwindigkeitsreduzierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau	ca. 163.000	mittelfristig
E3	**Fußwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße / Bolzplatz und Bushaltestelle**		
	Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über den Verlorenen Bach und Anlage eines Fuß- / Radwegs nach einvernehmlicher Klärung mit den betroffenen Grundstückseigentümern	ca. 17.000	kurzfristig
E4	**Straßenraumgestaltung in der Hauptstraße und der Lechstraße**		
E4.1	Fußgänger- / radfahrerfreundliche Umgestaltung der Staatsstraße im Abschnitt Ortseingang Schwallberg bis Abzweig Paul-Waldmann-Weg / Mühlanger (Anlage eines Gehbereichs / Mehrzweckstreifens, s.a. E6) in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau und der Bahn	ca. 164.000	mittelfristig
E4.2	Fußgänger- / radfahrerfreundliche Umgestaltung des Straßenquerschnitts der Lechstraße (Anlage eines Gehbereichs / Mehrzweckstreifens)	ca. 97.000	mittelfristig
E4.3	Straßenbeleuchtung am Schwallberg	ca. 45.000	mittelfristig
E5	**Gestaltung der Ortseinfahrten zur Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeit**		
	Belagsänderung, Baumpflanzung Grunderwerb falls erforderlich (Baumreihe Lechstraße)	ca. 54.000 Ohne Grunderwerb	kurz- bis mittelfristig
E6	**Bau einer separaten Bahnunterführung für Fußgänger und Radfahrer[2]**		
	unter Wahrung der geschwindigkeitsreduzierenden Wirkung der Bahnunterführung auf den Kfz-Verkehr, In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau und der Bahn	Ermittlung erst nach inhaltlicher und technischer Klärung möglich	abhängig von Zeitplan Bahn

[2] Realisierung im Zuge der geplanten Umbaumaßnahme durch die Bahn prüfen

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
E7	**Aufwertung der Alten Schule als sozialer Treffpunkt** Die Alte Schule erfüllt wichtige Funktionen als sozialer Treffpunkt (Kindergarten, Vereine, Ort für Gruppen und Feste), sowohl für Epfenhausen als auch für Untermühlhausen, und soll durch die folgenden Maßnahmen gestärkt und aufgewertet werden.		
E7	**Renovierung des Kindergartens und Vereinsheims und bedarfsgerechte Ausstattung unter Einbeziehung der Freiflächen**		
E7.1	Bestandsaufnahme und Bürgerwerkstatt zu künftigen Nutzungsansprüchen und zur Raumaufteilung, Erstellung eines Nutzungs- und Maßnahmenkonzepts	ca. 3.000	kurzfristig
E7.2	Durchführung der Renovierungs- und ggf. Umbauarbeiten	(ca. 870.000) Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig
E7.3	Verbesserung der Ausstattung des Vereinsheims sowie des Spiel- und Bolzplatzes (z.B. durch Aufstellen einer Torwand und von Tischtennisplatten)	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig
E8	**Gestaltung eines Treffpunkts für Jugendliche / Folgenutzung Wertstoffhof** Der Standort des Wertstoffhofs bietet sich aufgrund der Lage außerhalb von störempfindlicher Wohnnutzung für die Gestaltung eines Treffpunkts für Jugendliche mit Skateplatz an. Auch andere soziale Freiraumnutzungen (z.B. Stockbahn) könnten dort angesiedelt werden.		
E8	**Anlage eines Skateplatzes und Prüfung weiterer Optionen zur Folgenutzung des Wertstoffhofs**		
E8.1	Durchführung einer Werkstatt mit Jugendlichen und anderen interessierten Nutzern / Nutzerinnen zur Nachnutzung des Wertstoffhofs: Konzepterstellung und Klärung der Bürgerbeteiligung beim Bau; Vorschläge aus der Bürgerschaft: Skateplatz, Jugendtreffpunkt, Eisstockbahn	ca. 3.000	
E8.2	Planung, Anlage und Gestaltung eines Skaterplatzes als attraktivem Treffpunkt für Jugendliche unter Beteiligung der interessierten Jugendlichen	ca. 25.000 - 150.000	bei Aufgabe des Wertstoffhofs
E8.3	Weitere Maßnahmen unter Beteiligung der interessierten Nutzer / -innen nach Bedarf, z.B. Anlage einer asphaltierten Eisstockbahn	ca. 12.000	bei Aufgabe des Wertstoffhofs

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
E9 bis E10	**Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes und der Erholungsqualität** Mit den Maßnahmen E9 und E10 soll die Ausbildung dorftypischer Ortsränder und eine Verbesserung der Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sowohl visuell (Gehölzpflanzungen) als auch funktional (Wegeverbindungen) erreicht werden.		
E9	**Gehölzpflanzung zur Gestaltung des Übergangs Siedlung / Landschaft**		
E9.1	Beschaffung und kostenlose Abgabe hochstämmiger Obstbäume an Grundstückseigentümer in den Wohngebieten	ca. 2.000	kurzfristig
E9.2	Gehölzpflanzung an der Ostseite der PV-Anlage	ca. 6.000	kurzfristig
E9.3	Pflanzung einer Baumreihe an der Lechstraße, ggf. Grunderwerb (s. E5, Effekt auf Einfahrgeschwindigkeit)	s. E5	kurz- bis mittelfristig
E10	**Prüfung der Anlage von Wegeverbindungen mit langfristiger Perspektive** *Für die Maßnahme wird in der Bürgerschaft aktuell kein Bedarf gesehen*.	Nicht kalkuliert	langfristig
E10.1	Separate Wegeverbindung durch Bahndamm an Stelle der Durchleitung des Verlorenen Bachs nach Epfenhausen		
E10.2	Wegeverbindung an der Nordseite des Bahndamms (Verbindung Staatsstraße / Am Moosfeld)		
E11	**Lärmschutz an der Bahn** Die Lärmschutzmaßnahme an der Bahnlinie München-Buchloe liegt bei der Bahn im Zuge der geplanten Elektrifizierung. Seitens der Gemeinde kann lediglich aktiv auf den Lärmschutz hingewirkt werden und Einfluss auf die Gestaltung genommen werden.		
E11	**Lärmschutz**	**-**	
	Aktive Vertretung der Lärmschutzbelange gegenüber der Bahn und Einflussnahme auf die Gestaltung durch die Gemeinde;	-	

Nutzungen

- Wohnen / Leerstand Wohnen
- Landwirtschaft / Leerstand Landwirtschaft
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtung
- Kirche
- Soziale Einrichtung (Kindergarten)
- Vereinsheim, Veranstaltungsort
- Feuerwehr
- Gastronomie
- Einzelhandel / Direktvermarktung
- Solarfeld
- Öffentliche Grünfläche
- Innerörtliche Freifläche
- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- Einzelbaum
- Gehölz
- Gewässer
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Bushaltestelle

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

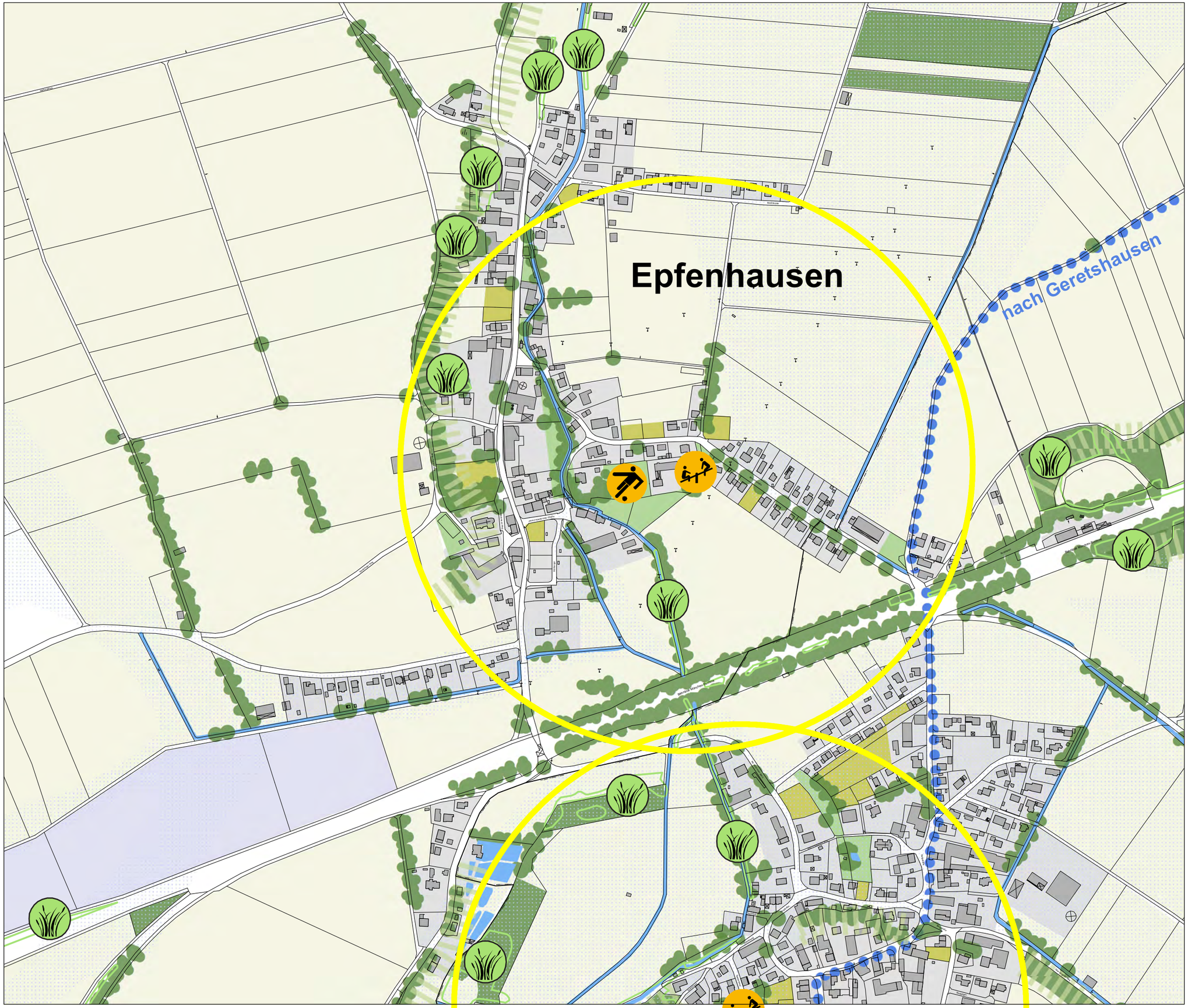
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Freiraum

- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- landschafts- / ortsbildprägendes Gehölz
- landschafts- / ortsbildprägender Baumbestand
- Biotop
- Oberflächengewässer
- feuchte Niederung, Senke
- markante Geländestufe
- Öffentliche Grünfläche
- Innerörtliche Freifläche
- Photovoltaikanlage
- Siedlungsfläche
- Gebäude
- Bolzplatz
- Spielplatz
- Einzugsradius Spielplatz 400 m
- Radweg
- Regionale Fahrradroute

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

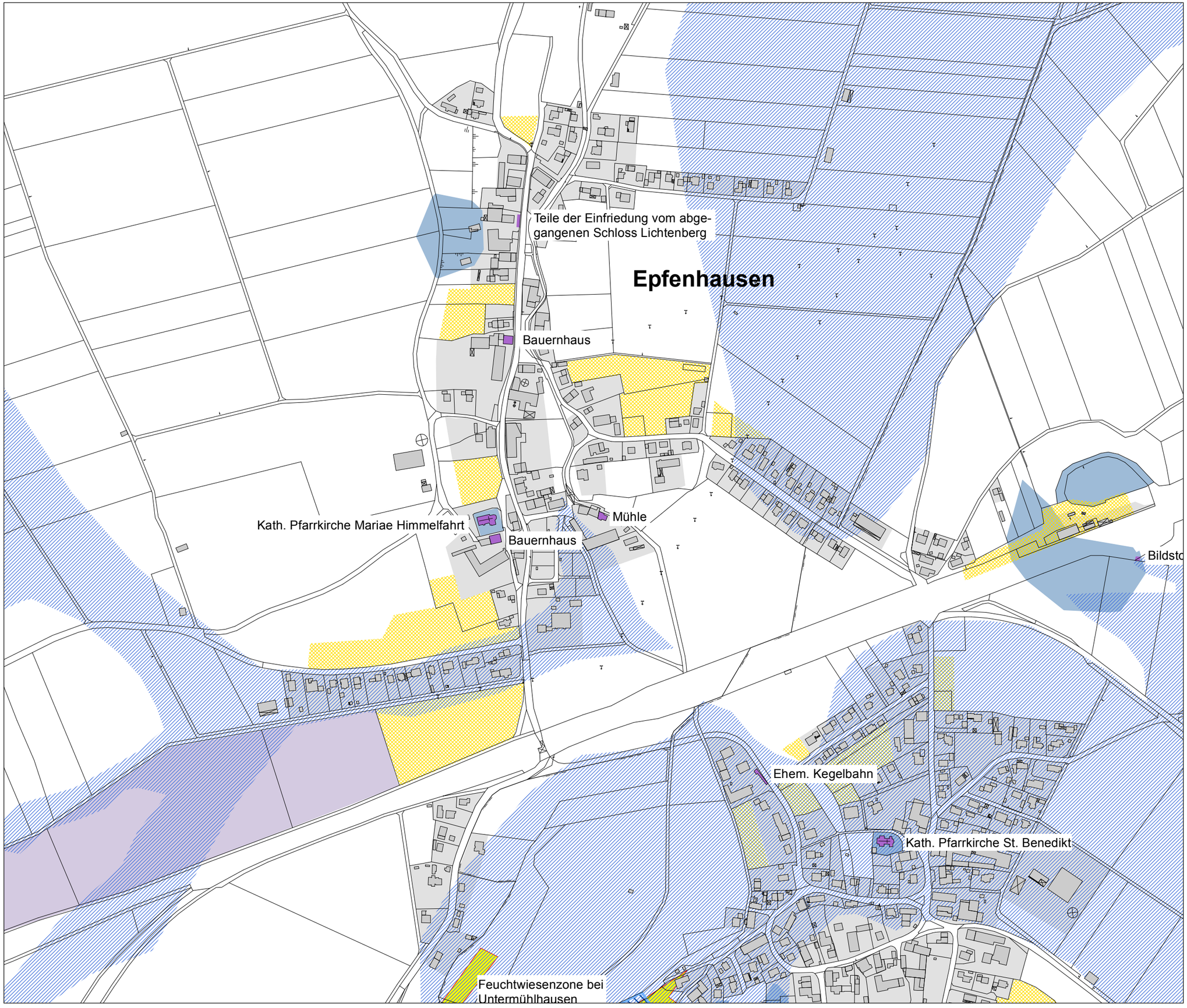
0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij DRAGOMIR STADTPLANUNG



Bindungen

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Bodendenkmal
- Naturdenkmal
- Wassersensibler Bereich
- Erweiterungsfläche gem. FNP
- Photovoltaikanlage

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

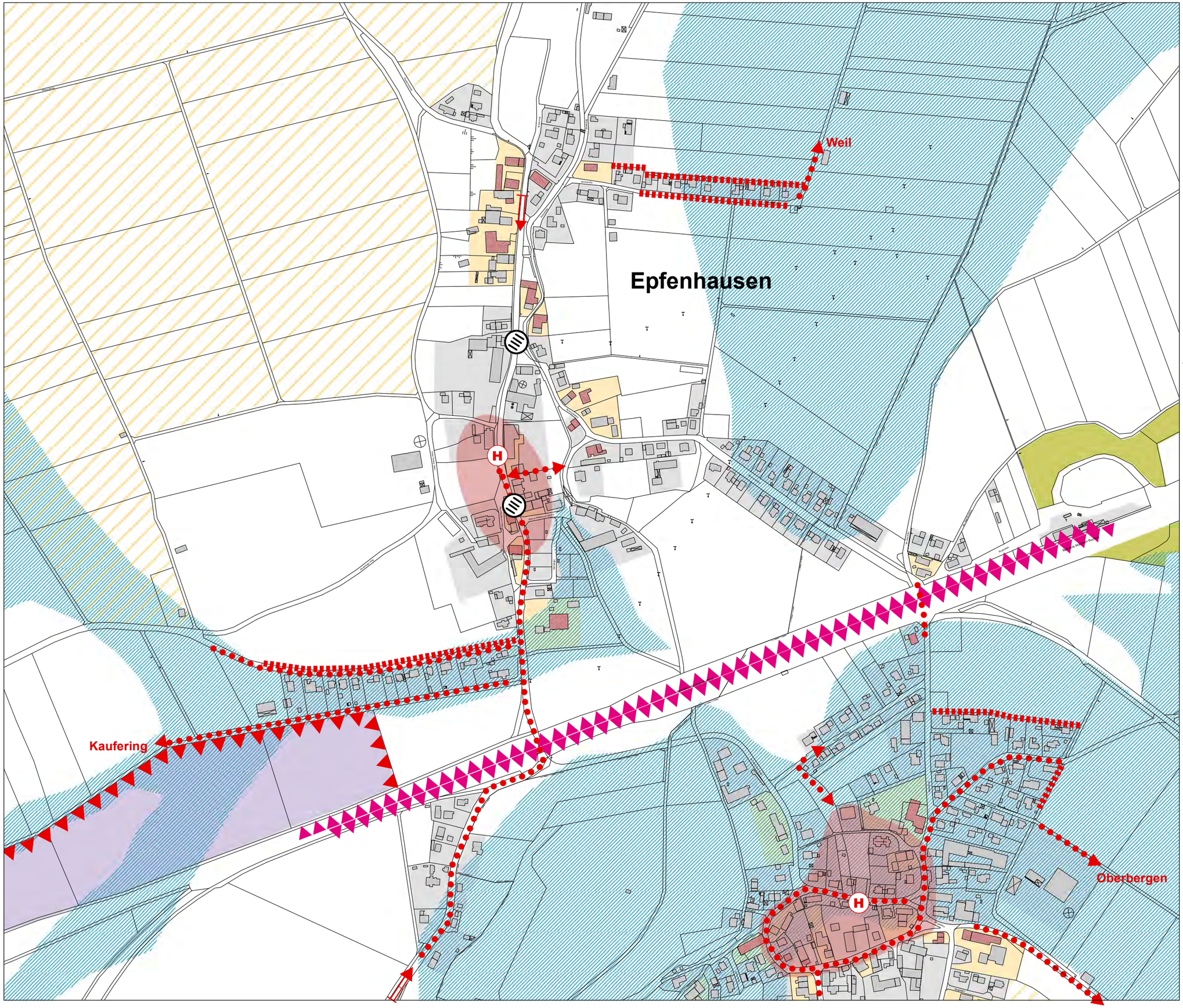
0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij DRAGOMIR STADTPLANUNG



Defizite und Konflikte

- Leerstand
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Geschwächte Ortsmitte
- Fehlende Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
- Fehlende bzw. mangelnde Eingrünung
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit
- Unattraktive Wegeverbindung
- Fehlende Wegeverbindung
- Fehlender Fußgängerüberweg
- Mangelnde Verkehrssicherheit im Haltestellenbereich
- Lärm Bahn
- Hochwasserrisiken / Nutzungseinschränkungen in wassersensiblen Bereichen
- Wald mit hohem Anteil nicht standorttypischer Bestockung bei besonderer Bedeutung für Biotopverbund und Landschaftsbild
- Strukturarme Landschaft

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Qualitäten und Potenziale

Qualitäten

- Innerörtliche Grünflächen
- Prägende Vegetationsstrukturen
- Gewässer
- Landschaftsbildprägende Geländestufe
- dorftypischer Siedlungsrand
- Historischer Ortskern
- Gebäude mit Fernwirkung
- Besonders identitätsstiftendes Gebäude oder Element
- dorftypisches Straßenbild
- Sozialer Treffpunkt (Gastronomie, Vereinsheim, Spielplatz)
- Nahversorgung (Direktvermarkter, Standort mobile Händler)
- Radweg
- Photovoltaikanlage

Potenziale

- Bauflächenpotenzial
- Potenzial zur Entwicklung von Grünverbindungen
- Potenzial zur Aufwertung für Biotopverbund und Landschafts-bild / Erholung

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

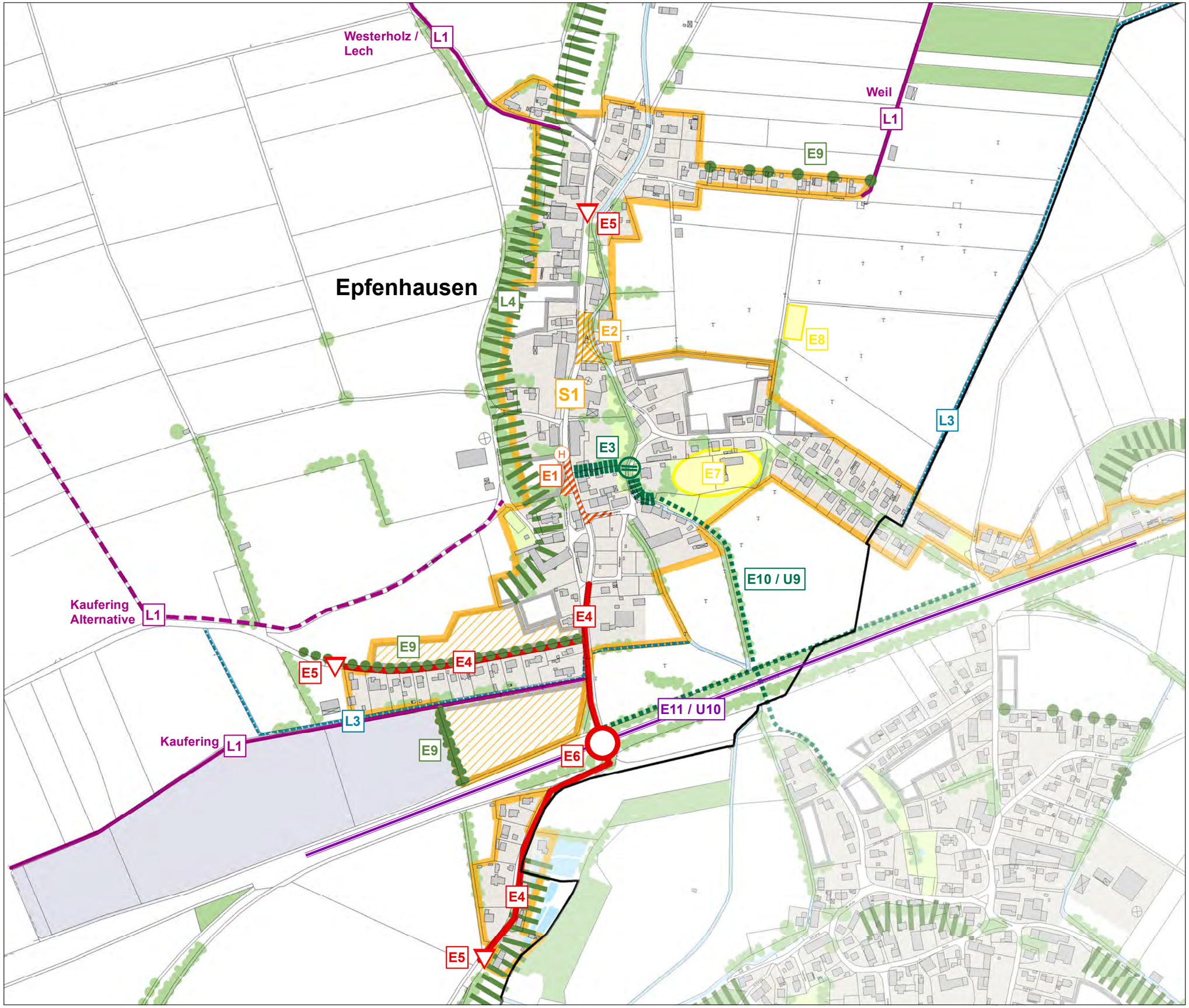
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Maßnahmen

Siedlungsentwicklung

Prüfung / Nutzung des Innenentwicklungs-potenzials

- Innenentwicklungskonzept: Vertiefte Analyse, Beratungsgespräche, Umsetzungsvorschläge, Sensibilisierung
- Bauflächenpotenziale nach FNP
- Prüfung und Aktivierung der FNP-Flächen erst nach Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich und am Siedlungsrand

Verkehr

- fußgängerfreundliche Umgestaltung des Straßenraumes
- Aufwertung der Straßenraumsituation
- Gestaltung der Ortseinfahrt zur Entschleunigung
- Ausbau und Aufwertung von vorhandenen Radwegeverbindungen
- Bau einer separaten Bahnunterführung für Fußgänger /Radfahrer /-innen
- H Aufwertung der Bushaltestelle

Öffentlicher Raum / Soziales

- Aufwertung und Neugestaltung von sozialen Treffpunkten
- Nachnutzung Altes Feuerwehrhaus und Freiflächen- / Straßenraumgestaltung

Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

- Ausbau von Grünverbindungen zur Vernetzung von Freiräumen
- Bau einer Fußgängerbrücke über den Verlorenen Bach
- Vorschlag zum Ausbau von Grünverbindungen bei Bedarf (langfristig)
- Pflanzung von Gehölzen zur Gestaltung des Übergangs Siedlung - Landschaft
- Aufwertung der Terrassenstufen als landschaftsprägende Elemente und für Biotopverbund
- Weiterführung und ggf. Intensivierung der Grabenreinigung
- Lärmschutz

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250 Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

4 Ortsteil Oberbergen

4.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse

Der Ort Oberbergen wurde durch das Planungsbüro Grontmij GmbH Raum und Umwelt München einer Bestandsaufnahme mit Vor-Ort-Begehungen und Auswertung vorhandener Daten unterzogen. Die Ergebnisse und Hinweise aus den Bürgerbeteiligungen wurden geprüft und großenteils in die Bestandsaufnahme und –analyse mit aufgenommen.

Die in den folgenden Kapiteln dargestellte Bestandsaufnahme und –analyse wird in die Themenbereiche Bevölkerung, Städtebau und Siedlungswesen, Landschaft und Umwelt, Verkehr und Wegebeziehungen, Wirtschaft und Handel sowie Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur gegliedert.

4.1.1 Bevölkerung

Einwohner

In Oberbergen waren im November 2012 454 Einwohner, davon 225 Frauen und 229 Männer, gemeldet. Dies entspricht einem Einwohneranteil von 12 Prozent an der Gesamtgemeinde Penzing. Der Anteil der MigrantInnen ist in Oberbergen mit 1,1 Prozent sehr gering.

Altersstruktur

Die Verteilung der Einwohner auf die Altersgruppen zeigt in Oberbergen im Vergleich zur Gesamtgemeinde Penzing eine Verschiebung in Richtung der älteren Menschen. In Oberbergen leben (mit Stand November 2012) 60 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahre (13 Prozent), 301 Frauen und Männer im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren (66 Prozent) und 93 ältere Menschen (20 Prozent).

Tabelle: Einwohner nach Altersklassen in Oberbergen

Alters-gruppe	alle	0 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 64	65 und älter
Anzahl	454	20	14	26	301	93
%	100	4	3	6	66	20

Quelle: Einwohnermeldeamt Penzing (Stand 02.11.2012)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl stieg in Oberbergen zwischen 1991 und 2000 um 12,9 Prozent (53 Einwohner) an und nahm seither (bis 2012) um 1,9 Prozent (9 Einwohner) ab. Die Veränderungen sind, wie auch in den anderen Ortsteilen, vor allem durch Zuzug und Wegzug geprägt.

Prognose

Bei Trendfortschreibung ergibt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011, jeweils bezogen auf die Gesamtgemeinde Penzing) eine annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahl. Bei erhöhtem Zuzug wird von einer Zunahme um 3 Prozent (das entspricht in Oberbergen 14 Einwohnern) ausgegangen, bei vermindertem Zuzug von einem Rückgang um 3,9 Prozent (das entspricht in Oberbergen 18 Einwohnern). Die Altersstruktur wird sich deutlich in Richtung der älteren Altersgruppen verschieben. Es wird erwartet, dass der Anteil der Jungen (unter 18 Jahre) bis zum Jahr 2021 gegenüber 2009 um mehr als 20 % (von 96 auf 77 Einwohner unter 18 Jahre) abnimmt und der Anteil der Älteren um denselben Prozentsatz (von 85 auf 102 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter) zunimmt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur wird Auswirkungen auf die Gebäudenutzung und auf Wohnflächenbedarfe haben. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird zunehmen.

4.1.2 Städtebau und Siedlungswesen

Ortsbild

Oberbergen ist städtebaulich zweigeteilt in den Altort um den Kirchberg und in die großflächige Einfamilienhaussiedlung zwischen Ramsacher Straße im Norden und dem Ortsrand am Leitenweg im Süden. Die Wohnsiedlung wurde in den 1970-er Jahren errichtet und in den 1990-er Jahren erweitert. Mitten durch den Ort verläuft die Terrassenstufe der Rissmoräne, die Ausblicke nach Süden, bei gutem Wetter bis in die Alpen, ermöglicht. Der Altort ist als typisches Haufendorf mit lockerer Anordnung der landwirtschaftlichen Gehöfte erhalten. Im alten Ortskern bilden Kirche und Wirtshaus ein schönes Ensemble. Die neuere Bebauung erstreckt sich hangparallel nach Osten und bietet mit ihrer Süd-West-Exposition attraktive Wohnlagen. Die Größe und Geschlossenheit des neuen Siedlungsteils behindert allerdings das funktionale und soziale Zusammenwachsen mit dem Altort.

Historische und identitätsstiftende Elemente

Die katholische Pfarrkirche St. Magnus, das gegenüberliegende Wirtshaus, eine barocke Hausfigur des heiligen Florian in der Kirchbergstraße sowie die Wegkapelle an der Straße nach Ramsach stehen unter Denkmalschutz (s. Karte Bindungen). Der Maibaum steht auf einer Verkehrsinsel im Kreuzungsbereich Kirchbergstraße / Zur Weide.

Ortsbildprägende Vegetationsbestände und Siedlungsränder

Auf den Privatgrundstücken im Bereich der Terrassenstufe befinden sich große Gärten mit lockerem Baumbestand und waldartige Gehölze, die die neuere Bebauung als durchgängige Grünstruktur gliedern. Die Terrassenstufe ist innerorts allerdings nur über eine Treppenverbindung zwischen Leitenweg und Am Hang öffentlich

zugänglich. Markante Einzelbäume in den landwirtschaftlichen Gehöften schaffen im Bereich des Altorts weiche Übergänge zur Landschaft. Die neuere Bebauung ist mit der Ramsacher Straße geradlinig zur Landschaft hin begrenzt und zum Teil wenig in die Landschaft eingebunden.

Nutzungen

Im Flächennutzungsplan ist der Altort als Dorfgebiet, die neuere Siedlung als Wohngebiet ausgewiesen. Die Gehöfte im Altort werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt, etliche landwirtschaftliche Gebäude stehen jedoch leer. Im planerischen Außenbereich am südlichen Ortsrand bzw., vom Ort abgerückt, im Bereich des Penzinger Feldes befinden sich zwei Landwirtschaftsbetriebe. In der Ecke Im Eichfeld / Am Khaganger, liegt ein kleiner Kinderspielplatz. Südlich grenzt eine Freifläche an, die in Verbindung mit dem Spielplatz als sozialer Treffpunkt dient, im Flächennutzungsplan allerdings für Wohnbebauung vorgesehen ist. Auch die Waldflächen am südlichen Ortsrand werden als Spielplatz genutzt. Außerdem gibt es am südlichen Ortseingang einen Bolzplatz. Der neu angelegte Friedhof am nördlichen Ortseingang ist wenig gestaltet und kaum belegt.

Ramsacher Straße mit Blick auf den Ortskern um die Kirche

Oberhalb der Kirche

Kirchbergstraße am nördlichen Ortsrand mit ortsbildprägenden Gehöften

Der neue Friedhof

4.1.3 Landschaft und Umwelt

Naturraum und prägende Landschaftselemente

Der Ort liegt zwischen zwei unterschiedlichen Landschaftsräumen: Im Süden erstreckt sich die Niederung mit periodisch hoch anstehendem oder oberflächig austretendem Grundwasser. Prägende Landschaftselemente sind Grünlandnutzung, Entwässerungsgräben und Gehölzreihen an den Gräben. Die Landschaft nördlich von Oberbergen ist flachwellig und aufgrund der Lösslehmauflage fruchtbar. Großflächige Äcker, Feldgehölze und Waldflächen wechseln sich ab. Markante Einzelbäume an Wegen erhöhen die Strukturvielfalt. Dazwischen liegt die bewaldete Terrassenstufe der Rissmoräne.

Wasserhaushalt und Hochwasserschutz

Die zum Teil intensive ackerbauliche Nutzung in der Niederung führt insbesondere bei hohem Grundwasserstand zu qualitativen Beeinträchtigungen der Gewässer. Durch Austritt des aus südlicher Richtung anströmenden Grundwassers sind die tief gelegenen Siedlungsbereiche von Oberbergen nach lang anhaltenden Niederschlägen stark hochwassergefährdet. Der Wildwassergraben und die Vorfluter dienen nicht nur der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen, sondern auch der raschen Abführung von Niederschlägen und dem Hochwasserschutz. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden aktuell in einem Gutachten geprüft (Ingenieurbüro Wittke, im Auftrag der Gemeinde Penzing).

Biotope

Am östlichen Siedlungsrand und im Bereich der Terrassenstufe innerorts befinden sich Feldgehölze, die zum Teil als Biotope erfasst sind (s. Karte Freiraum). Außerdem enthält die Biotopkartierung drei weitere kleinflächige Feldgehölze in der Flur sowie einen Tümpel östlich des Geretshausener Weges.

Niederung und neuer Siedlungsteil auf der südexponierten Terrassenstufe

Flachwellige Kulturlandschaft nördlich von Oberbergen

Denkmalgeschützte Wegkapelle

4.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen

Straßenverkehr

Wie die Gesamtgemeinde verfügt der Ortsteil Oberbergen über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Ramsacher Straße verbindet Oberbergen mit der Staatsstraße 2054, die als Querspange zwischen den Mittelzentren Landsberg und Fürstenfeldbruck dient. Eine Ortsverbindungsstraße führt im Süden auf kurzem Weg nach Penzing. Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind in Oberbergen vergleichsweise gering, da die Straßen des übergeordneten Verkehrsnetzes den Ort nicht tangieren und Durchgangsverkehr keine große Rolle spielt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bahnhaltestelle liegt für Oberbergen in Kaufering, ein S-Bahnanschluss ist in Geltendorf erreichbar. Die Landsberger Verkehrs-Gemeinschaft (LVG) bedient Oberbergen mit den Buslinien 10 (Landsberg – Ramsach), 61 (Landsberg - Geltendorf) und 913 (Prittriching - Dießen). Die Bushaltestelle liegt am Ortseingang in der Kirchbergstraße (s. Karte Nutzungen). Zusätzlich verkehrt ein Schulbus mit Halt in der Ramsacher Straße und an der Linienbushaltestelle.

Radverkehr

Von Penzing kommend verläuft der Amper-Lech-Radwanderweg auf der Kirchbergstraße durch Oberbergen und führt auf der Ortsverbindungsstraße nach Norden weiter nach Weil und Geretshausen (siehe Radwegekarte). Für weitere Verbindungen innerhalb der Gemeinde (nach Ramsach und Untermühlhausen / Epfenhausen) wird das landwirtschaftliche Wegenetz genutzt.

Fußgängerverkehr

Die Fußwegeverbindungen innerorts verlaufen entlang der Straßen, die überwiegend einseitige Gehwege haben. Zwischen der höher gelegenen Bebauung Am Hang und der tiefer gelegenen Bebauung am Leitenweg besteht lediglich eine schmale Treppenverbindung über die Terrassenkante. Diese ermöglicht Ausblicke Richtung Alpen, die im sonstigen öffentlichen Raum weitgehend verbaut sind.

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird zum Spazierengehen genutzt. Attraktiv sind die durch das Geländerelief und durch Gehölze gegliederten Bereiche Richtung Geretshausen und Untermühlhausen.

Verkehrsinsel oberhalb der Kirche

Bushaltestellen am südlichen Ortseingang und in der Ramsacher Straße

Treppenweg zwischen Leitenweg und Am Hang

4.1.5 Wirtschaft und Handel

Außer den aktiven Landwirtschaftsbetrieben befinden sich in Oberbergen keine ortsbildwirksamen gewerblichen Nutzungen.

In der Kirchbergstraße und in der Ramsacher Straße hält mittwochs und samstags ein mobiler Bäckerstand. Einige Landwirte im Altort verkaufen saisonal Produkte ab Hof.

4.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Oberbergen hat noch ein Wirtshaus in der Dorfmitte (St.-Magnus-Gasse). Daneben werden das Pfarrheim und das Florianstüberl in der Ramsacher Straße von Vereinen genutzt. Im Pfarrheim (Bruder-Konrad-Haus), das mit zwei Sälen ausgestattet ist, finden Veranstaltungen (z.B. Adventsmarkt) und Feste statt.

Folgende Vereine sind in Oberbergen vertreten:

- Sport: Gymnastikgruppe, Schützenverein
- Gemeindepolitik, Versorgung und Soziales: Bürgerblock, Freiwillige Feuerwehr
- Kultur: Chor, Theatergruppe, Maibaumverein
- Sonstige: Soldaten- und Kameradschaftsverein

Wirtshaus gegenüber der Kirche

4.2 Integrierte Bestandsbewertung

Basierend auf der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung werden in der integrierten Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Das folgende Kapitel führt kurz die vorhandenen Defizite und möglichen Konflikte in Oberbergen auf. Im Anschluss daran werden die vorhandenen Qualitäten und die sich für Oberbergen ergebenden Potenziale dargestellt.

4.2.1 Konflikte und Defizite

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Oberbergen die folgenden Konflikte und Defizite festgestellt (Karte Defizite und Konflikte).

Siedlung:

- Leerstand, Unternutzung / Nutzungsaufgabe und schlechter Bauzustand von Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden im Altort
- Geringer funktionaler Zusammenhalt zwischen Altort und neuerem Siedlungsteil
- Geradlinige, unvermittelte Übergänge Siedlung – Landschaft am südlichen und nördlichen Rand des neueren Siedlungsteils
- Gestalterische Mängel und Unternutzung des neuen Friedhofs

Verkehr:

- Zu hohe Einfahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen im Süden (von Penzing) und Osten (von Ramsach)
- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch Straßenraumgestaltung mit Verkehrsinseln im Altort
- Unattraktive Gestaltung und mangelnde Verkehrssicherheit der Bushaltestellen
- Fehlende attraktive Radwegeverbindungen nach Untermühlhausen und Ramsach

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Mangelnde Dorfgemeinschaft
- Wenig Vereinsleben und fehlendes Vereinszentrum
- Fehlende soziale Treffpunkte im öffentlichen Freiraum
- Fehlender Jugendtreff
- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Dorf / Pkw-Abhängigkeit

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Geringe Zugänglichkeit der Terrassenstufe mit Ausblicken innerorts
- Monotone Fichtenbestände auf Teilen der für Landschaftsbild und Biotopverbund bedeutsamen Terrassenstufen
- Mangelnder Hochwasserschutz der tief gelegenen Siedlungsteile

4.2.2 Qualitäten und Potenziale

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Oberbergen die folgenden Qualitäten und Potenziale festgestellt (Karte Qualitäten und Potenziale).

Siedlung:

- Erhaltene Dorfstruktur im Altort (Haufendorf) mit ortsbildprägenden Gebäuden (Kirche, Wirtshaus, Gehöfte) und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
- Nebeneinander identitätsstiftender Gebäude und sozialer Treffpunkte: Kirche, Wirtshaus, Maibaum mit Potenzial zur Aufwertung und Belebung als Dorfzentrum
- Attraktive Wohnlage (Südwesthang, Aussicht, z.T. große Gärten)
- Ortsbildprägende und dorftypische Grünstrukturen im Bereich der Gehöfte und der Terrassenstufe

- Fließende Übergänge Siedlung – Landschaft im Bereich des Altortes
- Fußläufige Erreichbarkeit des Spielplatzes (Im Eichfeld) und des „Naturspielplatzes“ der Waldstücke am Siedlungsrand
- Bolzplatz am südlichen Siedlungsrand mit Potenzial zur Aufwertung als Jugendtreff
- Potenziale zur Innenentwicklung (Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude)

Verkehr:

- Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz
- Nähe zur S-Bahn (Geltendorf) und zur Bahn (Kaufering)

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Wirtshaus mit Potenzial als sozialer Treffpunkt und Ort für das Vereinsleben, für Veranstaltungen und Feste
- Pfarrheim mit Nutzung als Ort für Veranstaltungen und Feste
- Freifläche am Khaganger / Am Hang mit Nutzung als sozialer Treffpunkt und für Feste

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Attraktive Landschaftsräume für Naherholung am Ortsrand (Richtung Untermühlhausen und Geretshausen)
- Attraktives Rad- und Wanderwegenetz in der Umgebung

4.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse

Zusammenfassend ergeben sich folgende Defizite und Potenziale in Oberbergen:

- Siedlung:

  Der Altort ist als typisches Haufendorf mit landwirtschaftlichen Gehöften und fließenden Übergängen zur Landschaft erhalten. Das Ensemble Kirche, Wirtshaus und umgebende Freifläche bietet gestalterische Potenziale als soziales Dorfzentrum.

  Der neuere Teil von Oberbergen ist eine reine Wohnsiedlung in attraktiver Süd-West-Hanglage.

  Altort und Siedlung sind sowohl städtebaulich als auch sozial nur wenig miteinander verzahnt.

- Verkehr:

  Oberbergen ist gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden und nur wenig von Durchgangsverkehr belastet.

Die Einfahrgeschwindigkeiten sind an der Ramsacher Straße und am südlichen Ortseingang zu hoch und führen zu Gefahren für Fußgänger und Radfahrer.

Die einseitigen Wartebereiche der Bushaltestellen sind wenig verkehrssicher.

Auch die Kreuzungsbereiche im alten Ortskern mit Verkehrsinseln beeinträchtigen die Verkehrssicherheit.

Eine Radwegeverbindung nach Penzing ist vorhanden. Gut ausgebaute Verbindungen nach Untermühlhausen und Ramsach fehlen.

- Öffentlicher Raum, Soziales und Versorgung:

  Eine lebendige Dorfgemeinschaft mit aktivem Vereinsleben ist in Oberbergen nicht vorhanden und muss sowohl insgesamt, als auch zwischen Altort und Wohnsiedlung verbessert werden. Auch fehlen soziale Treffpunkte.

  Für die neuere Siedlung ist die Freifläche an der Ecke Am Hang / Am Khaganger als Treffpunkt und Ort für Feste bedeutsam.

  Für einen neuen Jugendtreff außerhalb sensibler Nachbarschaften ist der Bolzplatz am südlichen Ortsrand geeignet.

- Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

  Periodisch hoch anstehendes Grundwasser führt in den tief gelegenen Siedlungsteilen zu Hochwasserrisiken Möglichkeiten zur Verbesserung des Hochwasserschutzes werden in einem separaten Gutachten (Ingenieurbüro Wittke, im Auftrag der Gemeinde Penzing) behandelt.

  Mit der Niederungslandschaft Richtung Untermühlhausen und Geretshausen und den waldbewachsenen Terrassenstufen liegen attraktive Naherholungsbereiche in fußläufiger Entfernung von der Wohnbebauung. Die Terrassenstufe bietet innerorts im Bereich der privaten Grundstücke und an wenigen öffentlich zugänglichen Stellen Ausblicke bis in die Alpen.

  Die Terrassenstufen sind teilweise mit monotonen Fichtenwaldbeständen bestockt und bieten als weithin sichtbare Raumkanten und Biotopverbundachsen Aufwertungspotenziale durch standortgerechte Nutzung. Am Ortsrand werden sie als Naturspielplatz genutzt.

4.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung

Aus den vorangegangenen Schritten „Leitbildentwicklung“ und „Potenzial- und Defizitanalyse“ wurden Maßnahmen für den Ortsteil Oberbergen und für die Gesamtgemeinde entwickelt. Dabei wurden wiederum die Bürger /-innen in Wirtshausgesprächen beteiligt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die Qualitäten und Potenziale gestärkt und entwickelt werden, die Defizite und Konflikte sollen soweit möglich behoben bzw. vermieden werden. Die Maßnahmen in Oberbergen sind nachfolgend beschrieben und in der Maßnahmenkarte dargestellt. Maßnahmen, die die Gesamtgemeinde betreffen, sind in Kapitel 6 beschrieben.

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
O1 bis O3	**Straßenraumgestaltung zur Belebung der Ortsmitte, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und für mehr Verkehrssicherheit** Der Straßenraum wird im ländlichen Raum fast ausschließlich durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Die Attraktivität und Verkehrssicherheit für Fußgänger /-innen und Radfahrer /-innen ist stark eingeschränkt. Die Maßnahmen O1 bis O3 sollen den Straßenraum für Fußgänger /-innen, Radfahrer /-innen und ÖV-Nutzer /-innen aufwerten. Punktuell, im Bereich Kirche / Maibaum / Wirtshaus soll dem nicht motorisierten Verkehr und dem Aufenthalt im Straßenraum durch gestalterische Maßnahmen eine vorrangige Bedeutung zugewiesen werden. Dies kann, zusammen mit der Maßnahme O4, zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen.		
O1	**Straßenraumgestaltung um Maibaum, Kirche und Wirtshaus**		
	Platzartige Gestaltung um Maibaum und Kirche / Wirtshaus zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität (z.B. für Bürgerfest) und als Standort für mobile Händler; verkehrssichere Umgestaltung der Kreuzungen	ca. 484.000	mittelfristig
O2	**Gestaltung der Ortseinfahrt zur Reduzierung der Einfahrgeschwindigkeit**		
	Belagsänderung, Baumpflanzung Grunderwerb falls erforderlich (Baumreihe Ramsacher Straße)	ca. 44.000 Ohne Grunderwerb	kurz- bis mittelfristig
O3	**Umgestaltung der Bushaltestellen**		
	Straßenraumgestaltung zur Kennzeichnung der Haltestellenbereiche und der Fußgängerquerungen in Penzinger und Ramsacher Straße Aufstellen moderner Wartehäuschen	ca. 153.000	kurzfristig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
O4 bis O6	**Maßnahmen zur Belebung sozialer Treffpunkte** Oberbergen hat noch ein eigenes Wirtshaus mit großzügigen Freiflächen in attraktiver Lage direkt bei der Kirche. Dieser Schatz sollte für das soziale Leben durch Nutzung nachhaltig gesichert werden (Maßnahme O4). Als weitere Bereiche mit potenziell hoher sozialer Bedeutung sollen die Freifläche beim Spielplatz (Am Khaganger) und der Bolzplatz am Ortsrand erhalten und bedarfsgerecht aufgewertet werden (Maßnahmen O5 und O6).		
O4	**Maßnahmen zum Erhalt des Wirtshauses**		
	Durchführung einer Veranstaltung als Start für Engagement /Aktivitäten der Bevölkerung zur Belebung des Wirtshauses und der Ortsmitte: stärkere Einbindung in das Vereins- / Dorfleben z.B. durch feste Veranstaltungen, offene Bürgertreffs, Stammtische…	ca. 3.000	kurzfristig
O5	**Prüfung des Bedarfs und der Möglichkeiten zur Erweiterung des Sport- und Jugendangebots am Bolzplatz**		
O5.1	Bürgergespräch unter Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen zur Klärung von Nutzungsinteressen im Bereich Bolzplatz und im Bereich der Grünfläche Khaganger / Am Hang (s.a. O6)	ca. 3.000	kurzfristig
O5.2	Erweiterung des Sport- und Jugendangebots am Bolzplatz in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Bürgergesprächs	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig
O6	**Erhalt der Freifläche am Khaganger / Am Hang**		
O6.1	Ausweisung als öffentliche Grünfläche im FNP, Offenhalten vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Siedlungsfest)	-	kurzfristig
O6.2	Aufwertung der Grünfläche in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Bürgergesprächs (s. O5.1), Planung und Umsetzung unter Bürgerbeteiligung	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	kurz- bis mittelfristig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
O7 bis O8	**Gestalterische Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes und der Erholungsqualität** Mit den Maßnahmen O7 und O8 soll das Ortsbild und die Einbindung der Siedlung in die Landschaft verbessert werden. Der aktuell untergenutzte Friedhof kann für ruhige Ortsranderholung zugänglich gemacht werden.		
O7	**Gestaltung des neuen Friedhofs**		
	Prüfung des zukünftigen Bedarfs, ggf. Flächenreduzierung Erstellung eines zeitlich gestuften Belegungsplans und Gestaltung als ruhiger Aufenthaltsort / Ort der Stille	ca. 212.000	kurz- bis mittelfristig
O8	**Gehölzpflanzung zur Gestaltung des Übergangs Siedlung / Landschaft**		
	Pflanzung einer Baumreihe an der Ramsacher Straße, ggf. Grunderwerb (s. O2), Effekt auf Einfahrgeschwindigkeit	s. O2	mittelfristig

Oberbergen

Nutzungen

- Wohnen / Leerstand Wohnen
- Landwirtschaft / Leerstand Landwirtschaft
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtung
- Kirche
- Vereinsheim, Veranstaltungsort
- Feuerwehr
- Gastronomie
- Öffentliche Grünfläche
- Innerörtliche Freifläche
- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- Einzelbaum
- Gehölz
- Gewässer
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Bushaltestelle

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Oberbergen

Amper-Lech-Radweg

Freiraum

- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- landschafts- / ortsbildprägendes Gehölz
- landschafts- / ortsbildprägender Baumbestand
- Biotop
- Oberflächengewässer
- feuchte Niederung, Senke
- markante Geländestufe
- Öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Innerörtliche Freifläche
- Siedlungsfläche
- Gebäude
- Bolzplatz
- Spielplatz
- Einzugsradius Spielplatz 400 m
- Radweg
- Regionale Fahrradroute

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Oberbergen

Gasthaus

Hausfigur Hl. Florian

Kath. Pfarrkirche St. Magnus

Wegkapelle

Bindungen

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Wasserschutzgebiet
- Wassersensibler Bereich
- Altlastenverdachtsfläche
- Erweiterungsfläche gem. FNP

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250

Meter

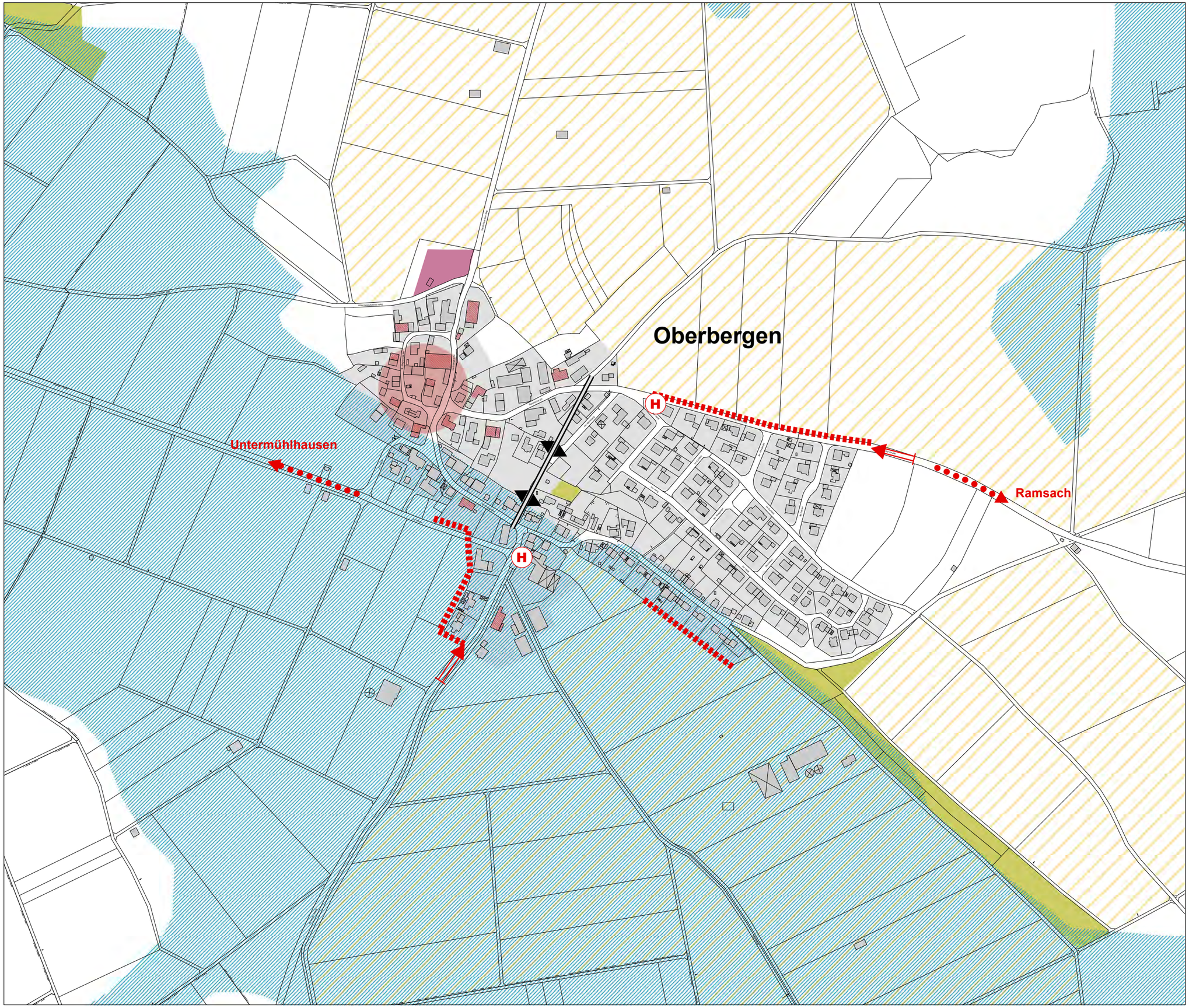
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Defizite und Konflikte

- Leerstand
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Geschwächte Ortsmitte
- Unattraktiv gestaltete Grünfläche
- Fehlende Verbindung der Ortsteile
- Fehlende Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit
- Unattraktive Wegeverbindung
- Fehlende Wegeverbindung
- Mangelnde Verkehrssicherheit im Haltestellenbereich
- Hochwasserrisiken / Nutzungseinschränkungen in wassersensiblen Bereichen
- Wald mit hohem Anteil nicht standorttypischer Bestockung bei besonderer Bedeutung für Biotopverbund und Landschaftsbild
- Strukturarme Landschaft

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Oberbergen

Qualitäten und Potenziale

Qualitäten

- Innerörtliche Grünflächen
- Prägende Vegetationsstrukturen
- Gewässer
- Landschaftsbildprägende Geländestufe
- dorftypischer Siedlungsrand
- Historischer Ortskern
- Gebäude mit Fernwirkung
- Besonders identitätsstiftendes Gebäude oder Element
- Aussichtspunkt
- dorftypisches Straßenbild
- Sozialer Treffpunkt (Gastronomie, Vereinsheim, Spielplatz)
- Nahversorgung (Direktvermarkter, Standort mobile Händler)
- Radweg
- Regionale Fahrradroute

Potenziale

- Bauflächenpotenzial
- Potenzial zur Aufwertung für Biotopverbund und Landschafts-bild / Erholung

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

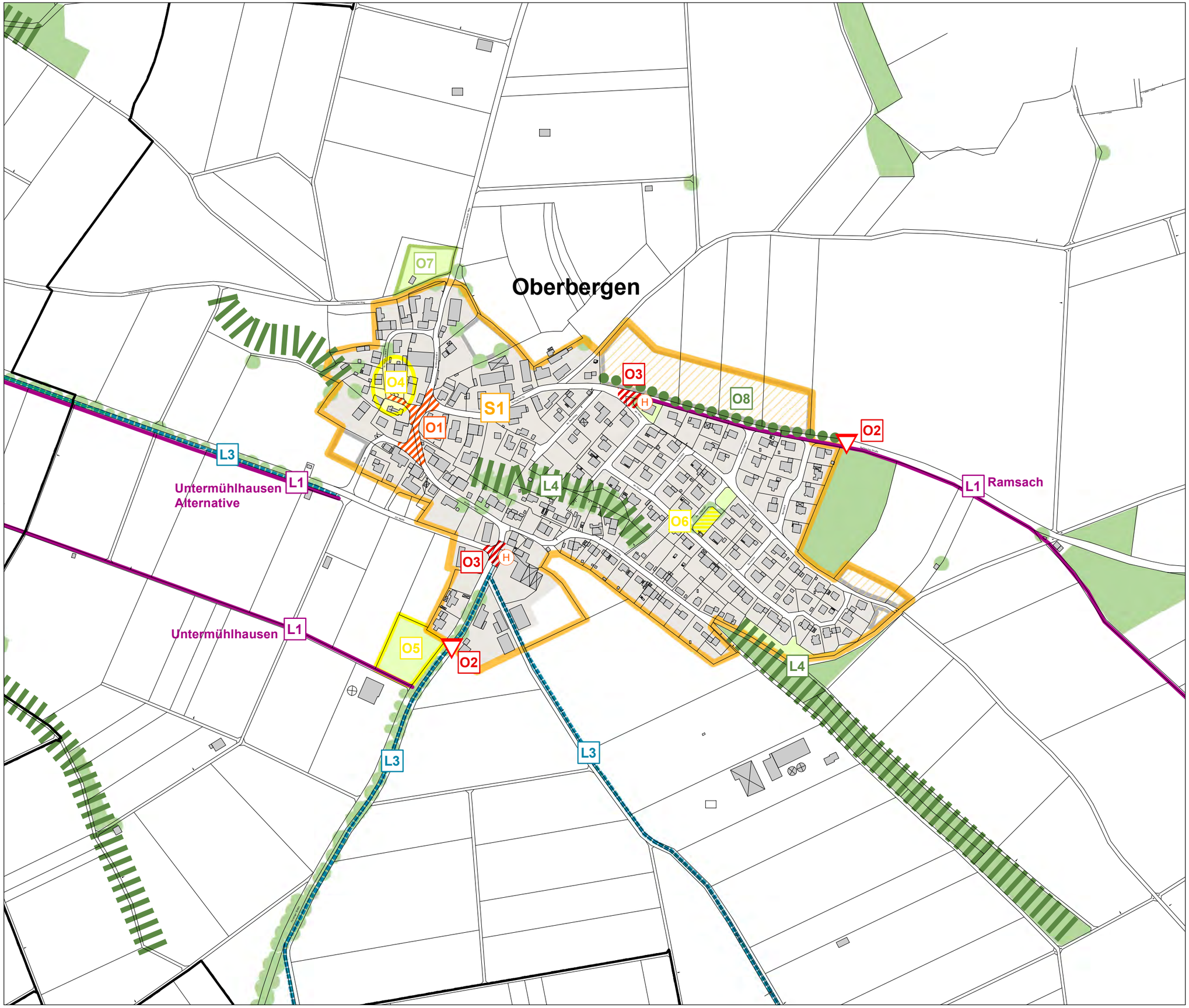
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Maßnahmen

Siedlungsentwicklung

Prüfung / Nutzung des Innenentwicklungspotenzials

- Innenentwicklungskonzept: Vertiefte Analyse, Beratungsgespräche, Umsetzungsvorschläge, Sensibilisierung
- Bauflächenpotenziale nach FNP
- Prüfung und Aktivierung der FNP-Flächen erst nach Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich und am Siedlungsrand

Verkehr

- Aufwertung der Straßenraumsituation in der Ortsmitte
- Aufwertung der Straßenraumsituation an den Bushaltestellen
- Gestaltung der Ortseinfahrt zur Entschleunigung
- (H) Aufwertung der Bushaltestelle
- Ausbau und Aufwertung von vorhandenen Radwegeverbindungen

Öffentlicher Raum / Soziales

- Belebung der Ortsmitte durch Maßnahmen zum Erhalt des Wirtshauses
- Erweiterung des Sport- und Jugendangebots am Bolzplatz
- Erhalt der Grünfläche Am Hang

Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

- Gestaltung des neuen Friedhofs
- Pflanzung einer Baumreihe zur Gestaltung des Übergangs Siedlung - Landschaft
- Aufwertung der Terrassenstufen als landschaftsprägende Elemente und für Biotopverbund
- Weiterführung und ggf. Intensivierung der Grabenreinigung

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250 Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

5 Ortsteil Ramsach

5.1 Sektorale Bestandsaufnahme und –analyse

Der Ort Ramsach wurde durch das Planungsbüro Grontmij GmbH Raum und Umwelt München einer Bestandsaufnahme mit Vor-Ort-Begehungen und Auswertung vorhandener Daten unterzogen. Die Ergebnisse und Hinweise aus den Bürgerbeteiligungen wurden geprüft und großenteils in die Bestandsaufnahme und –analyse mit aufgenommen.

Die in den folgenden Kapiteln dargestellte Bestandsaufnahme und –analyse wird in die Themenbereiche Bevölkerung, Städtebau und Siedlungswesen, Landschaft und Umwelt, Verkehr und Wegebeziehungen, Wirtschaft und Handel sowie Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur gegliedert.

5.1.1 Bevölkerung

Einwohner

In Ramsach waren im November 2012 432 Einwohner, je zur Hälfte Frauen und Männer, gemeldet. Dies entspricht einem Einwohneranteil von 11 Prozent an der Gesamtgemeinde Penzing. Der Anteil der MigrantInnen ist in Ramsach mit 2,1 Prozent sehr gering.

Altersstruktur

Die Verteilung der Einwohner auf die Altersgruppen entspricht annähernd der Verteilung in der Gesamtgemeinde Penzing. In Ramsach leben (mit Stand November 2012) 55 Kinder und Jugendliche unter 15 Jahre (14 Prozent), 306 Frauen und Männer im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren (71 Prozent) und 71 ältere Menschen (16 Prozent).

Tabelle: Einwohner nach Altersklassen in Ramsach

Altersgruppe	alle	0 bis 5	6 bis 9	10 bis 14	15 bis 64	65 und älter
Anzahl	432	20	11	24	306	71
%	100	5	3	6	71	16

Quelle: Einwohnermeldeamt Penzing (Stand 02.11.2012)

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl stieg in Ramsach zwischen 1991 und 2000 stark an (um 20,7 Prozent bzw. 72 Einwohner) und nahm auch in den beiden darauffolgenden Jahren (bis 2012) noch leicht zu (um 3,1 Prozent bzw. 13 Einwohner). Die Veränderungen sind, wie auch in den anderen Ortsteilen, vor allem durch Zuzug und Wegzug geprägt.

Prognose

Bei Trendfortschreibung ergibt die Prognose der Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2021 (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2011, jeweils bezogen auf die Gesamtgemeinde Penzing) eine annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahl. Bei erhöhtem Zuzug wird von einer Zunahme um 3 Prozent (das entspricht in Ramsach 13 Einwohnern) ausgegangen, bei vermindertem Zuzug von einem Rückgang um 3,9 Prozent (das entspricht in Ramsach 17 Einwohnern). Die Altersstruktur wird sich deutlich in Richtung der älteren Altersgruppen verschieben. Es wird erwartet, dass der Anteil der Jungen (unter 18 Jahre) bis zum Jahr 2021 gegenüber 2009 um mehr als 20 % (von 87 auf 70 Einwohner unter 18 Jahre) abnimmt und der Anteil der Älteren um denselben Prozentsatz (von 64 auf 77 Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter) zunimmt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Altersstruktur wird Auswirkungen auf die Gebäudenutzung und auf Wohnflächenbedarfe haben. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird zunehmen.

5.1.2 Städtebau und Siedlungswesen

Ortsbild

Ramsach liegt leicht erhöht auf einer flachwelligen Würmmoräne, nach Nordwesten und Osten fällt das Gelände ab. Der Altort ist als typisches Straßendorf erhalten: Entlang der leicht geschwungenen Dorfstraße verteilen sich die landwirtschaftlichen Gehöfte, die Kirche liegt an exponierter Stelle im Zentrum. Nördlich und südlich des Altortes befinden sich neuere Wohngebiete.

Historische und identitätsstiftende Elemente

Die katholische Filialkirche St. Pankratius steht unter Denkmalschutz. Weitere ortsbildprägende Gebäude sind die landwirtschaftlichen Gehöfte und die Alte Schule, die heute als Vereinsheim genutzt wird. Der Maibaum steht an der Dorfstraße bei der Kirche.

Ortsbildprägende Vegetationsbestände und Siedlungsränder

Ein Mosaik aus Höfen, Obstwiesen und Hausgärten prägt den Altort und schafft attraktive, fließende Übergänge zwischen Dorf und Landschaft. Die Siedlungsränder der neueren Bebauung im Norden sind dagegen geradlinig geschlossen und zum Teil wenig in die Landschaft eingebunden. Im Bereich der Dorfstraße stehen mehrere markante Einzelbäume, darunter eine alte Kastanie, die als Naturdenkmal geschützt ist (s. Karte Bindungen). Der Straßenraum weist noch die dorftypischen, vielfältigen, unbefestigten Übergänge zwischen Straße und angrenzenden Hof- bzw. Gartenflächen auf.

Nutzungen

Der Altort ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen, die neuere Bebauung am nördlichen und südwestlichen Ortsrand als Wohngebiet. Ein Großteil der Gehöfte im Dorfgebiet wird noch landwirtschaftlich genutzt. Allerdings stehen auch im Altort von Ramsach Wohn- und Landwirtschaftsgebäude leer. Einige landwirt-

schaftliche Gebäude und Flächen werden am südlichen Ortsrand gewerblich und als Lager genutzt (s. Kapitel 5.1.5). Diese Nutzungen befinden sich überwiegend im planerischen Außenbereich (Eresinger Straße). Am westlichen Ortsrand liegen der Friedhof und ein Bolzplatz. Im Süden der Gemarkung, zum Teil auf Penzinger Gemarkung, liegen verstreut mehrere Aussiedlerhöfe (Ziegelgrube, Sixenried).

Dorfstraße bei der Bäckergasse

Dorfstraße

Bäckergasse

Ortsbildprägendes Gehöft an der Dorfstraße

5.1.3 Landschaft und Umwelt

Naturraum und prägende Landschaftselemente

Ramsach liegt im Bereich des würmeiszeitlichen Endmoränenwalls und unterscheidet sich in seiner naturräumlichen Ausstattung von den anderen Ortsteilen. Die Landschaft ist flachwellig, markante Übergänge zwischen unterschiedlichen Landschaftsräumen fehlen hier. Östlich der Ortschaft fällt das Gelände leicht in eine Talmulde ab. Weiter östlich liegt das größere zusammenhängende Waldgebiet Untere und Obere Hölzer. Im Bereich der überwiegend waldbestockten Moränenflächen im Süden und Osten der Gemarkung befinden sich zahlreiche würmeiszeitliche Toteislöcher und –mulden.

Biotope

Wesentliche prägende Elemente der Landschaft um den Ort Ramsach sind Feldhecken. Sechs Hecken am östlichen und südlichen Ortsrand, die zum Teil bis in den Altort reichen, sind in der Biotopkartierung erfasst (s. Karte Freiraum). Baumreihen und Hecken

haben in der eher strukturarmen Feldflur eine wichtige Funktion für das Landschaftsbild und den Biotopverbund. Nordöstlich von Ramsach, westlich der „Unteren Hölzer“ ist ein Tümpel als Biotop ausgewiesen. Südlich davon liegt eine ehemalige Kiesabbaufläche, die der Sukzession überlassen wurde und für den Biotopverbund bedeutsam ist. Im Süden der Ramsacher Gemarkung um Sixenried haben sich in nassen Toteislöchern und –mulden mehrere wertvolle Feuchtbiotope (Nasswiesen, Großseggenriede, Streuwiesen, Feucht- und Bruchwälder) entwickelt. Sie sind in der Biotopkartierung erfasst und zum Teil als flächenhafte Naturdenkmale ausgewiesen (Ramsacher Weiher und ein Toteiskessel).

Südlicher Rand des Altorts mit Gehölzen und Bolzplatz

5.1.4 Verkehr und Wegeverbindungen

Straßenverkehr

Wie die Gesamtgemeinde verfügt der Ortsteil Ramsach über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die am nördlichen Siedlungsrand verlaufende Staatsstraße 2054 dient als Querspange zwischen den Mittelzentren Landsberg und Fürstenfeldbruck. Die Ortsverbindungsstraße in Verlängerung der Dorfstraße führt im Süden nach Schöffelding und zur A 96. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) beträgt auf der Staatsstraße 2054 ca. 3.500 Kfz (Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, Stand 2010).

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bahnhaltestelle liegt für Ramsach in Geltendorf (S-Bahn). Die Landsberger Verkehrs-Gemeinschaft (LVG) bedient Ramsach mit den Buslinien 10 (Landsberg – Ramsach), 61 (Landsberg - Geltendorf) und 913 (Prittriching - Dießen). Die Bushaltestelle liegt an einem Abzweig von der Staatsstraße am nördlichen Ortseingang (s. Karte Nutzungen). Zusätzlich verkehrt ein Schulbus von und nach Penzing mit Halt in der Dorfstraße und an der Linienbushaltestelle.

Radverkehr

Von Landsberg / Penzing kommend verläuft der Ammersee-Radwanderweg durch die Rainfeldstraße / Eresinger Straße weiter durch den Wald nach Eresing und Eching am Ammersee. Über die Dorfstraße führt eine Radwegeverbindung auf mäßig befahrener Straße von Schöffelding über Ramsach nach Geretshausen (s. Radwegekarte).

Fußgängerverkehr

Die Hauptverbindungsachse innerorts ist auch für Fußgänger die Dorfstraße. Gehwege sind nur im Bereich der neueren Wohnbebauung im Norden vorhanden. Das landwirtschaftliche Wegenetz wird zum Spazierengehen genutzt. Attraktiv sind die Wegeverbindungen in Richtung Wald (Obere und Untere Hölzer, Kauferinger Holz, Sixenried).

Bushaltestelle am Abzweig von der St 2052

Dorfstraße beim Maibaum

5.1.5 Wirtschaft und Handel

Neben aktiven Landwirtschaftsbetrieben befinden sich in Ramsach mehrere Kleinunternehmen aus den Bereichen Handwerk und Handel, wobei hier nur die ortsbildwirksamen gewerblichen Nutzungen genannt sind:

- Trödel-Handel in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude am südlichen Ende der Dorfstraße
- Sondermaschinen- und Fahrzeugbau sowie Lagerflächen auf landwirtschaftlicher Fläche in der Eresinger Straße
- Reifenhandel in einer landwirtschaftlichen Halle an der Eresinger Straße

Ein mobiler Bäckerstand hält an mehreren Stellen in der Dorfstraße mittwochs und samstags.

5.1.6 Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Die Alte Schule mit der Bürgerstub'n in der Dorfstraße wird in den Innenräumen und im Außenbereich für das Vereinsleben und für Feste genutzt. Die im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube südlich des Orts gelegene Hütte wird als Jugendtreff genutzt. Daneben gibt es noch das Feuerwehrhaus mit Florianstüberl. Folgende Vereine sind in Ramsach vertreten:

- Sport: Schützenverein
- Gemeindepolitik, Versorgung und Soziales: Dorfgemeinschaft Ramsach, Freiwillige Feuerwehr, Katholischer Frauenbund
- Kultur: Theatergruppe, Stopselclub,
- Sonstige: Krieger- und Soldatenkameradschaft

Alte Schule

5.2 Integrierte Bestandsbewertung

Basierend auf der Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung werden in der integrierten Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Das folgende Kapitel führt kurz die vorhandenen Defizite und möglichen Konflikte in Ramsach auf. Im Anschluss daran werden die vorhandenen Qualitäten und die sich für Ramsach ergebenden Potenziale dargestellt.

5.2.1 Konflikte und Defizite

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Ramsach die folgenden Konflikte und Defizite festgestellt (Karte Konflikte und Defizite).

Siedlung:

- Leerstand, Unternutzung / Nutzungsaufgabe und schlechter Bauzustand von vereinzelten Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden im Altort
- Fehlender Übergang Siedlung – Landschaft am Rand der neueren Bebauung im Norden

Verkehr:

- Hohe Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2052
- Mangelnde Verkehrssicherheit am Abzweig der Bushaltestelle
- Zu hohe Einfahrgeschwindigkeit am südlichen Ortseingang
- Mangelnde Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Bereich der Dorfstraße
- Fehlende Radwegeverbindungen, z.B. nach Oberbergen, nach Schwabhausen und weiter zur S-Bahn nach Geltendorf

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Fehlendes Gastronomieangebot
- Fehlende Einkaufsmöglichkeiten im Dorf / Pkw-Abhängigkeit

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- wenig gliedernde Elemente (Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze) in der Feldflur

5.2.2 Qualitäten und Potenziale

Durch fachliche Analyse und Gespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden in Ramsach die folgenden Qualitäten und Potenziale festgestellt (Karte Qualitäten und Potenziale).

Siedlung:

- Erhaltene Dorfstruktur im Altort (Straßendorf) mit ortsbildprägenden Gebäuden (Kirche, Alte Schule, Gehöfte) und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben
- Ortsbildprägende und dorftypische Grünstrukturen im Bereich der Gehöfte
- Attraktive, fließende Übergänge Siedlung – Landschaft im Bereich des Altortes
- Fußläufige Erreichbarkeit des Bolzplatzes am Ortsrand
- Potenziale zur Innenentwicklung (Baulücken, Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude)

Verkehr:

- Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz
- Nähe zur Bahn und S-Bahn (Geltendorf)

Öffentlicher Raum / Soziales / Versorgung:

- Lebendige Dorfgemeinschaft (Vereinsleben, Kirchengemeinde, ehrenamtliches Engagement) und starke Ortsverbundenheit
- Alte Schule mit angrenzenden Freiflächen zur Nutzung für das Vereinsleben, für Veranstaltungen und für Feste
- Jugendtreff „Hütte“ als Ort mit notwendigem Gestaltungsfreiraum für Jugendliche
- Kulturelle Veranstaltungen

Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

- Attraktive Landschaftsräume für Naherholung am Ortsrand (Waldgebiete im Süden und Osten)
- Attraktives Rad- und Wanderwegenetz in der Umgebung

5.2.3 Integriertes Fazit zur Bestandsanalyse

Zusammenfassend ergeben sich folgende Defizite und Potenziale in Ramsach:

- Siedlung:

  Der Altort ist als typisches Straßendorf mit fließenden Übergängen zur Landschaft erhalten. Aus untergenutzten Gebäuden und Nebengebäuden entlang der Dorfstraße ergeben sich Innenentwicklungspotenziale.

- Verkehr:

  Ramsach ist mit der am nördlichen Ortsrand verlaufenden Staatsstraße gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Allerdings führt die Straße auch zu Lärmbelastungen und zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit insbesondere am Bus-Abzweig.

  Am südlichen Ortseingang ist die Einfahrgeschwindigkeit in die Dorfstraße zu hoch.

  Die Dorfstraße und angrenzende private und öffentliche Freiflächen haben noch einen dorftypischen Charakter. Fehlende Gehwege im Altort führen allerdings zu verminderter Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger.

- Öffentlicher Raum, Soziales und Versorgung:

  Eine lebendige Dorfgemeinschaft mit aktivem Vereinsleben ist vorhanden. Die alte Schule und zugehörige Freiflächen werden bereits intensiv für das Dorfleben genutzt und haben noch Entwicklungspotenzial.

  Gestalterisches Potenzial als zentraler Aufenthaltsort im Straßenraum hat der Bereich um die Kirche und den Maibaum.

- Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege:

  Mit den Waldgebieten im Süden und Osten liegen attraktive Naherholungsbereiche in fußläufiger Entfernung von der Wohnbebauung.

  Die Feldflur ist relativ strukturarm und könnte durch Pflanzung von markanten Einzelbäumen belebt werden.

5.3 Ortsteilbezogene Maßnahmen zur Ortsentwicklung

Aus den vorangegangenen Schritten „Leitbildentwicklung“ und „Potenzial- und Defizitanalyse“ wurden Maßnahmen für den Ortsteil Ramsach und für die Gesamtgemeinde entwickelt. Dabei wurden wiederum die Bürger /-innen in Wirtshausgesprächen beteiligt. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die Qualitäten und Potenziale gestärkt und entwickelt werden, die Defizite und Konflikte sollen soweit möglich behoben bzw. vermieden werden. Die Maßnahmen in Ramsach sind nachfolgend beschrieben und in der Maßnahmenkarte dargestellt. Maßnahmen, die die Gesamtgemeinde betreffen, sind in Kapitel 6 beschrieben.

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
R1 bis R3	**Straßenraumgestaltung zur Belebung der Ortsmitte, Verbesserung der Aufenthaltsqualität und für mehr Verkehrssicherheit** Der Straßenraum wird im ländlichen Raum fast ausschließlich durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Die Attraktivität und Verkehrssicherheit für Fußgänger /-innen und Radfahrer /-innen ist stark eingeschränkt. Die Maßnahmen R1 bis R3 sollen den Straßenraum für Fußgänger /-innen, Radfahrer /-innen und ÖV-Nutzer /-innen aufwerten. Die dorftypischen Übergänge zwischen Straße und Hausgärten / Hofeinfahrten sollen dabei erhalten oder wiederhergestellt werden. Punktuell, im Bereich Kirche / Maibaum soll dem nicht motorisierten Verkehr und dem Aufenthalt im Straßenraum durch gestalterische Maßnahmen eine vorrangige Bedeutung zugewiesen werden. Dies kann zu einer Belebung des Straßenraumes in der Ortsmitte beitragen.		
R1	**Straßenraumgestaltung in der Dorfstraße**		
R1.1	Umsetzung der Möglichkeiten zur Anlage eines Gehbereichs /Mehrzweckstreifens unter Wahrung des in Ramsach noch dorftypischen Straßencharakters und unter Berücksichtigung der Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer.	ca. 170.000 Ohne Grunderwerb	mittelfristig
R1.2	Straßenentwässerung im Bereich Dorfstraße im Zuge von R1.1	ca. 22.000	mittelfristig
R2	**Platzgestaltung um Maibaum und Kirche**		
	Platzgestaltung am Maibaum unter Einbeziehung der Dorfstraße und, falls erforderlich, Verlegung des Kriegerdenkmals	ca. 269.000	mittelfristig
R3	**Gestaltung der südlichen Ortseinfahrt zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit**		
	Belagsänderung, Baumpflanzung	ca. 6.000	kurzfristig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
R4	**Neugestaltung des Kreuzungsbereichs und der Bushaltestelle zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Attraktivität** Die Verkehrssicherheit und die Attraktivität der Bushaltestelle für ÖV-Nutzer / -innen soll mit Maßnahme R4 verbessert werden. Maßnahmen im Bereich der Staatsstraße 2052 liegen in der Planungsbefugnis und Baulast des Staatlichen Bauamtes.		
R4	**Neugestaltung des Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße und Aufwertung der Bushaltestelle**		
R4.1	Verkehrsgutachterliche Einschätzung der Möglichkeiten zur verkehrssicheren und geschwindigkeitsreduzierenden Gestaltung des Kreuzungsbereichs, insbesondere unter Berücksichtigung der Ansprüche des Busverkehrs in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt	ca. 4.000	kurzfristig
R4.2	Planung und Umbau des Kreuzungsbereichs und attraktive Gestaltung des Haltestellenbereichs auf Grundlage der Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Einschätzung (im Bereich der Staatsstraße durch das Staatliche Bauamt)	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig
R4.3	Anlage eines überdachten Fahrradabstellplatzes	ca. 20.000	mittelfristig
R5	**Aufwertung und Weiterentwicklung der Alten Schule als sozialer Treffpunkt** Die Alte Schule ist bereits heute ein intensiv genutzter sozialer Treffpunkt und soll durch die Maßnahme R5 in dieser Funktion weiter entwickelt und gestärkt werden.		
R5	**Fortführung der bestehenden Nutzung der Alten Schule mit Freiflächen und Maßnahmen zur Aufwertung und Weiterentwicklung**		
R5.1	Energetische Sanierung (laufend) und Vermietung der Wohnung nach Abschluss der Sanierung	-	laufend
R5.2	Beibehaltung der bestehenden Nutzungen	-	laufend
R5.3	Durchführung einer Bürgerwerkstatt zur Erarbeitung eines Raum- und Nutzungskonzepts mit Bestandsaufnahme und Prüfung des Raum- und Ausstattungsbedarfs, Erstellung eines Raum-, Nutzungs- und Ausstattungskonzepts für Gebäude und Freiflächen	ca. 3.000	kurzfristig
R5.4	Bedarfsgerechter Umbau der Alten Schule auf Grundlage des gemeinsam mit der interessierten Bürgerschaft erstellten Konzepts (ohne laufende Sanierung)	(ca. 454.000) Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
R5.5	Beschaffung von Sport- und Spielgeräten sowie Einrichtungsgegenständen für die alte Schule und die Freiflächen auf Grundlage des gemeinsam mit der interessierten Bürgerschaft erstellten Konzepts	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig
R5.6	Prüfung des Bedarfs für weitere Stellplätze und der Flächenverfügbarkeit an geeigneter Stelle	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittelfristig
R6	**Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- / Landschaftsbildes** Mit der Maßnahme R6 sollen im Bereich der neueren Bebauung dorftypische Übergänge zur Landschaft entwickelt werden.		
R6	**Gehölzpflanzung zur Gestaltung des Übergangs Siedlung / Landschaft**		
	Beschaffung und kostenlose Abgabe hochstämmiger Obstbäume an Grundstückseigentümer in den Wohngebieten, insbesondere am Rand der neueren Bebauung am nördlichen Ortsrand	ca. 3.000	kurzfristig

Nutzungen

- Wohnen / Leerstand Wohnen
- Landwirtschaft / Leerstand Landwirtschaft
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Gewerbe
- Öffentliche Einrichtung
- Kirche
- Vereinsheim, Veranstaltungsort
- Feuerwehr
- Gastronomie
- Öffentliche Grünfläche
- Innerörtliche Freifläche
- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- Einzelbaum
- Gehölz
- Gewässer
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Bushaltestelle

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Ramsach

nach Gerets-hausen

Ammersee-Radweg

Ammersee-Radweg

nach Schöffelding

Freiraum

- Landwirtschaftliche Fläche
- Wald
- landschafts- / ortsbildprägendes Gehölz
- landschafts- / ortsbildprägender Baumbestand
- Biotop
- Oberflächengewässer
- feuchte Niederung, Senke
- markante Geländestufe
- Öffentliche Grünfläche
- Friedhof
- Innerörtliche Freifläche
- Siedlungsfläche
- Gebäude
- Bolzplatz
- Spielplatz
- Einzugsradius Spielplatz 400 m
- Radweg
- Regionale Fahrradroute

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250 Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Kath. Filialkirche St. Pankratius

Ramsach

Bindungen

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Naturdenkmal
- Wassersensibler Bereich
- Erweiterungsfläche gem. FNP

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250

Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Oberbergen

Ramsach

Defizite und Konflikte

- Leerstand
- Nutzungsaufgabe Landwirtschaft
- Geschwächte Ortsmitte
- Fehlende Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit
- Unattraktive Wegeverbindung
- Fehlende Wegeverbindung
- Mangelnde Verkehrssicherheit im Haltestellenbereich
- Hochwasserrisiken / Nutzungseinschränkungen in wassersensiblen Bereichen
- Strukturarme Landschaft

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

Ramsach

Qualitäten und Potenziale

Qualitäten

- Innerörtliche Grünflächen
- Prägende Vegetationsstrukturen
- Wald zur Erholungsnutzung geeignet
- Gewässer
- dorftypischer Siedlungsrand
- Historischer Ortskern
- Gebäude mit Fernwirkung
- Besonders identitätsstiftendes Gebäude oder Element
- dorftypisches Straßenbild
- Sozialer Treffpunkt (Gastronomie, Vereinsheim, Spielplatz)
- Nahversorgung (Direktvermarkter, Standort mobile Händler)
- Radweg
- Regionale Fahrradroute

Potenziale

- Bauflächenpotenzial

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250
Meter

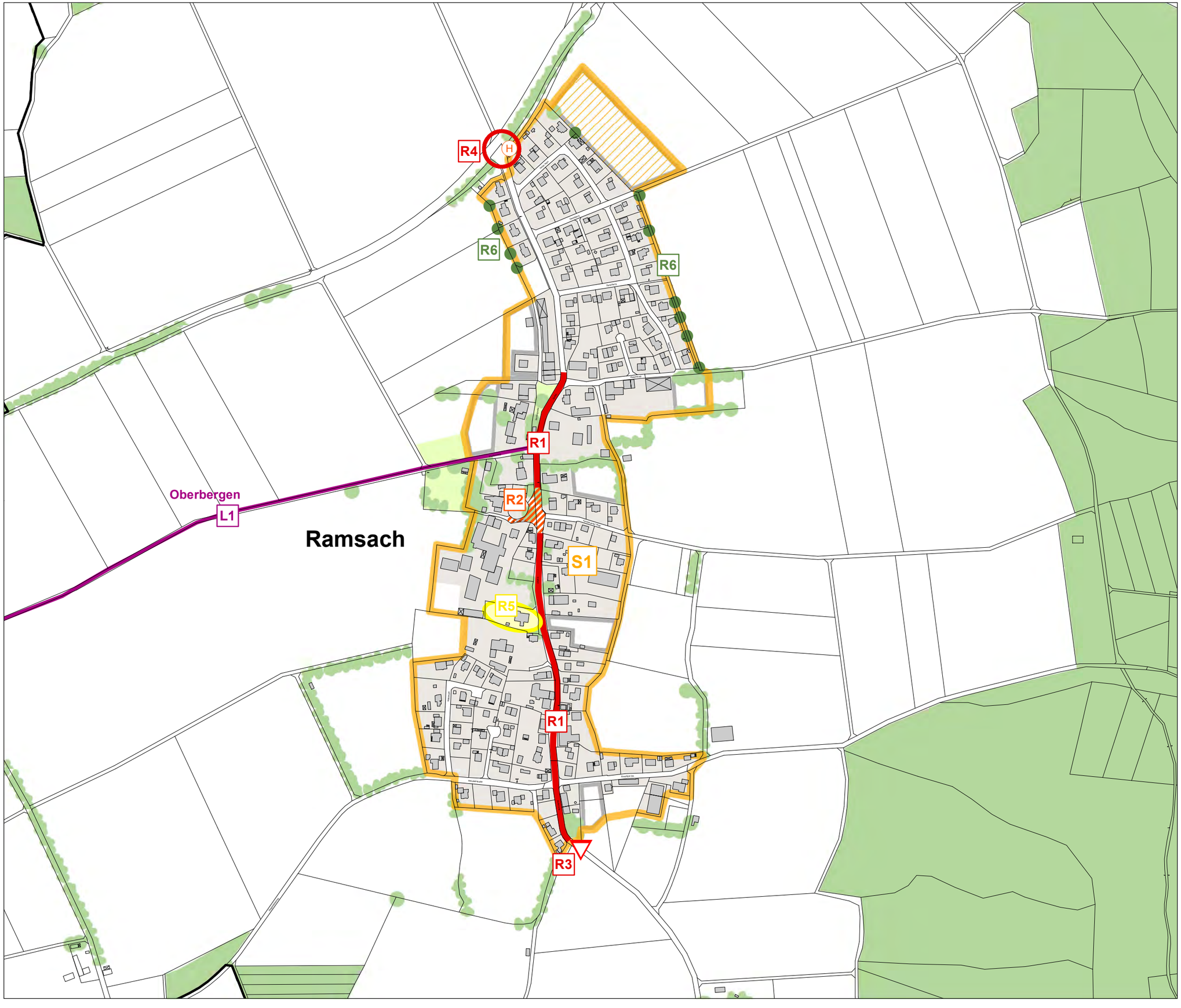
N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG



Maßnahmen

Siedlungsentwicklung

Prüfung / Nutzung des Innenentwicklungs-potenzials

- Innenentwicklungskonzept: Vertiefte Analyse, Beratungsgespräche, Umsetzungsvorschläge, Sensibilisierung
- Bauflächenpotenziale nach FNP
- Prüfung und Aktivierung der FNP-Flächen erst nach Ausschöpfung der Potenziale im Innenbereich und am Siedlungsrand

Verkehr

- fußgängerfreundliche Umgestaltung des Straßenraumes
- Platzgestaltung
- Gestaltung der Ortseinfahrt zur Entschleunigung
- Neugestaltung des Kreuzungsbereichs mit Bushaltestelle
- (H) Aufwertung der Bushaltestelle
- Ausbau und Aufwertung von vorhandenen Radwegeverbindungen

Öffentlicher Raum / Soziales

- Fortführung der bestehenden Nutzung und Maßnahmen zur Aufwertung des Gebäudes und der Freiflächen als sozialer Treffpunkt

Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

- Pflanzung von Gehölzen zur Gestaltungdes Übergangs Siedlung - Landschaft

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

0 50 100 150 200 250 Meter

N

M 1 : 5.000

22.01.2014

Grontmij

DRAGOMIR STADTPLANUNG

6 Ortsteilübergreifende Maßnahmen

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen betreffen alle Ortsteile oder sind ortsteilübergreifend, auf Gemeindeebene umzusetzen. Sie sind, soweit sie lagemäßig feststehen, in den einzelnen Maßnahmenkarten dargestellt.

6.1 Ortsteilübergreifende Maßnahmen im Siedlungsbereich

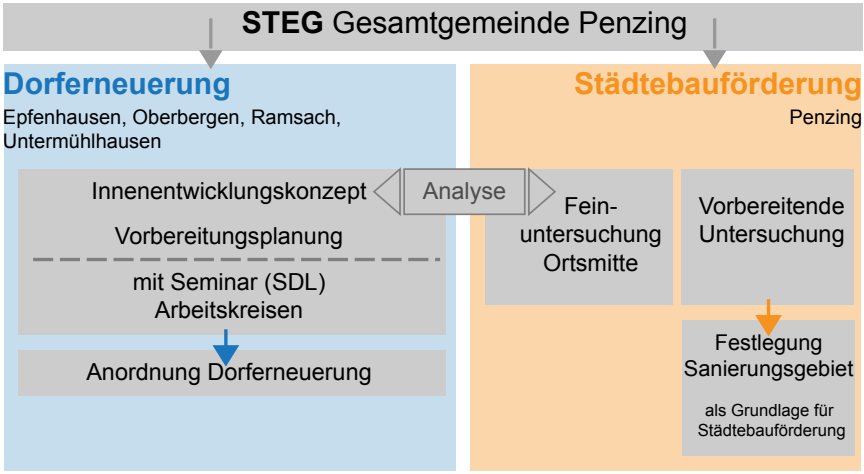
Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
S1	**Innenentwicklung** In allen Ortsteilen wurden Potenziale zur Innenentwicklung festgestellt, die unter dem Aspekt der voraussichtlich geringen Bevölkerungsentwicklung und der Aufrechterhaltung des Dorflebens vorrangig für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollten, bevor neue Flächen am Siedlungsrand in Anspruch genommen werden.		
S1	**Innenentwicklungskonzept**		
S1.1	Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Als Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werden alle Ortsteile einbezogen. Vertiefte Analyse für Gesamtgemeinde	ca. 15.000	kurzfristig
S1.2	für die Ortsteile Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach, Untermühlhausen: Beratungsgespräche mit Eigentümern, Landwirten, Gewerbe Umsetzungsvorschläge an die Gemeinde (Bauleitplanung, Grunderwerb, etc.) Maßnahmen zur Sensibilisierung (Veranstaltungen, Presse, Exkursion)	ca. 50.000	kurzfristig
S1.3	für den Ortsteil Penzing: Beratungsgespräche mit Eigentümern, Landwirten, Gewerbe Umsetzungsvorschläge an die Gemeinde (Bauleitplanung, Grunderwerb, etc.) Maßnahmen zur Sensibilisierung (Veranstaltungen, Presse, Exkursion)	ca. 20.000	kurzfristig

6.2 Ortsteilübergreifende Maßnahmen in der Landschaft

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kostenschätzung in €	Zeithorizont
L1 bis L2	**Bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Wegenetzes** Mit den Maßnahmen L1 und L2 soll das Wegenetz für den umweltfreundlichen Radverkehr aufgewertet und gleichzeitig an die Ansprüche der Landwirtschaft angepasst werden. Die Vorschläge zum Ausbau der Radwegeverbindungen (Maßnahme L1) stammen aus den Beteiligungsveranstaltungen mit den Bügerinnen und Bürgern und müssen zunächst mit den Ansprüchen der Landwirtschaft im Hinblick auf das Kernwegenetz (Maßnahme L2) abgestimmt werden.		
L1	**Ausbau bzw. Aufwertung von Feldwegen als Fuß- und Radwegeverbindungen**		
	unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Kernwegenetzes (s.L2), s. Karte Radwege Erstellung eines gemeindeweiten Konzeptes Aufwertung / Ausbau vorhandener Feldwege, Lückenschluss durch Neubau einheitliche Beschilderung	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittel- bis langfristig
L1.1	Penzing – Untermühlhausen, Ausbau	ca. 180.000	mittel- bis langfristig
L1.2	Untermühlhausen – Ziegelstadl / Penzing, ab Flugplatzstraße: Behebung von Schäden aus Benutzung für Kiestransport, Abstimmung der Nutzung mit Kiesunternehmen	ca. 70.000	mittel- bis langfristig
L1.3	Untermühlhausen – Oberbergen, Aufwertung	ca. 140.000	mittel- bis langfristig
L1.3-A	*Untermühlhausen – Oberbergen (Alternative), Aufwertung, Neubau (s.a. Grabenpflege)*	*ca. 150.000*	*mittel- bis langfristig*
L1.4	Epfenhausen – Kaufering (Schulwegeverbindung), Ausbau	ca. 100.000	mittel- bis langfristig
L1.4-A	*Epfenhausen – Kaufering (Alternative), Ausbau, Neubau*	*ca. 70.000*	*mittel- bis langfristig*
L1.5	Epfenhausen – Weil (Schulwegeverbindung), Aufwertung	ca. 60.000	mittel- bis langfristig
L1.6	Epfenhausen – Westerholz / Lech (Naherholung), Aufwertung	ca. 60.000	mittel- bis langfristig
L1.7	Oberbergen – Ramsach, Aufwertung, Neubau	ca. 190.000	mittel- bis langfristig
L1.8	Anbindung Ammersee-Radweg, Aufwertung	ca. 50.000	mittel- bis langfristig

Nr.	Beschreibung der Maßnahme	Überschlägige Kosten-schätzung in €	Zeithorizont
L2	**Klärung der Eignung des Wegenetzes für die Landwirtschaft, ggf. Ausbau**		
L2.1	Auftaktveranstaltung mit Landwirten, Gemeinde und ALE zur Prüfung und Abschätzung des Kernwegenetzes unter Berücksichtigung der Radwegeverbindungen	ca. 4.000	kurzfristig
L2.2	Erstellung und Abstimmung des Wegeplans, Ausführungsplanung und Umsetzung von Wegebaumaßnahmen soweit erforderlich	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittel- bis langfristig
L2.3	Neuvermessung Stillerhofweg	ca. 5.000	kurzfristig
L3	**Grabenreinigung** Die Grabenreinigung wurde als kontinuierlich durchzuführende Maßnahme aufgenommen, da sie ein wichtiges Anliegen der von Hochwasser betroffenen Bürger /-innen war. Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden auf Grundlage der laufenden Untersuchungen (Ingenieurbüro Wittke, im Auftrag der Gemeinde Penzing) umgesetzt.		
L3	**Weiterführung und falls notwendig Intensivierung der Grabenreinigung**		
	Reinigung der Gräben in den hochwassergefährdeten Bereichen von Untermühlhausen, Epfenhausen und Oberbergen zur Verbesserung der Vorflut durch den Maschinenring		kontinuierlich
L4	**Aufwertung der Terrassenstufen als landschaftsprägende Elemente und für den Biotopverbund** Die Terrassenstufen der Rissmoräne gliedern den Landschaftsraum um Penzing in besonderem Maße. Sie bilden markante Raumkanten und begrenzen die feuchteren Niederungen von den lößbedeckten, flachwelligen Moränenflächen. Sie sind überwiegend mit wenig naturnahen Wäldern bestockt oder als Grünland genutzt. Aufgrund ihrer Komplexität haben sie nicht nur eine große Bedeutung für das Landschaftsbild, sondern auch für den Biotopverbund. Die Maßnahme L4 soll die ökologischen Funktionen und den Erholungswert der Terrassenstufen verbessern.		
L4	**Aufwertung der Terrassenstufen**		
L4.1	Entwicklung standorttypischer, naturnaher Vegetationsbestände durch den Grundstücksbesitzer bzw. –pächter unter Inanspruchnahme der Beratungs- und Förderangebote des AELF WALDFÖPR: Vor- / Umbau mit standortgerechten Mischbaumarten KULAP: Extensive Grünlandnutzung / Mahd von Hangwiesen	Umfang und Kos-ten nicht kalkulierbar. mögliche För-de-rungen: WALDFÖPR bis 5.400 €/ha KULAP bis 400 €/ha	mittel- bis langfristig

L4.2	Erhalt von Ausblicken innerorts und der Funktion als Naturspielplatz am östlichen Ortsrand von Oberbergen, Freihaltung von Bebauung	-	
L5 bis L6	**Aufwertung der Erholungsqualität** Die Maßnahmen L5 und L6 zur Aufwertung der Erholungseignung der Landschaft sind bisher nicht lokalisiert. Schwerpunktbereiche zur Umsetzung sind Siedlungsrandlagen, wo mit der Maßnahme zugleich der Übergang Siedlung - Landschaft gestaltet werden kann, und wenig strukturierte Landschaftsteile mit Bedeutung für die Erholungsnutzung (Wegeverbindungen).		
L5	**Flurdurchgrünung**		
L5.1	Entwicklung von standorttypischer und naturnaher Vegetation zur Gliederung der Landschaft, z.B. Ausbau des Streuobstbestandes	ca. 20.000	langfristig
L5.2	Pflanzung von landschaftstypischen Einzelbäumen / Baum-reihen (Hochstämme) an markanten Stellen in der Flur Maßnahme bisher nicht lokalisiert	ca. 30.000	kurz- bis mittelfristig
L6	**Aufstellen und Erneuern von Sitzbänken an landschaftlich attraktiven Stellen**		
	Maßnahme bisher nicht lokalisiert (s.a. L5)	ca. 10.000	kurz- bis mittelfristig

7 Fazit

Mit dem STEG wurden die weiteren Verfahrensschritte der Städtebauförderung bzw. Dorferneuerung / Ländlichen Entwicklung intensiv vorbereitet. Eine erste Maßnahme des STEG, die Erstellung eines Innenentwicklungskonzeptes für die Gesamtgemeinde, wird unmittelbar im Anschluss umgesetzt. Die im Weiteren folgenden Module zeigt die folgende Abbildung.