



Gemeindeentwicklung Penzing - Vorbereitungsplanung

Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen



Impressum

Auftraggeber: **Verband für Ländliche Entwicklung Oberbayern**

Auftragnehmer: **Grontmij GmbH**
Valpichlerstraße 49
80686 München

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Christian Fechter
Prof. Fritz Auweck
Dipl.-Ing. (FH) Ulrike Braun

Bearbeitungszeitraum: Juni 2014 bis Juni 2015

Die Vorbereitungsplanung in den Ortsteilen Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen wurde seitens der Gemeinde Penzing mit großem Engagement unterstützt.

Für die gute Zusammenarbeit möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

München, im Juni 2015

		Seite
Inhaltsverzeichnis		
1	Einleitung – Wie die Dorferneuerung begann	1
2	Das STEG als Grundlage der Vorbereitungsplanung	3
2.1	Gemeindeleitbild Penzing	3
2.2	Ortsentwicklungsplanung im STEG	4
2.3	Bürgerbeteiligung im STEG	6
3	Prozess der Vorbereitungsplanung	7
3.1	Vertiefte Bürgerarbeit – Aufgaben und Zusammenwirken der Beteiligten	8
3.2	Öffentlichkeitsarbeit	12
3.3	Vorbereitungsplan zur Dorferneuerung	13
4	Innenentwicklung	15
4.1	Potenzialanalyse und Konzept	15
4.2	Gespräche mit Vertretern der Immobilienwirtschaft	16
4.3	Bauberatung	17
5	Typische Elemente der vier Ortsteile	18
5.1	Gebäude und Fassaden	18
5.2	Hofflächen und Gärten	20
5.3	Straßen, Wege und Plätze	23
5.4	Besonders identitätsstiftende Gebäude und Orte	26
6	Vorbereitungsplanung in Epfenhausen	28
6.1	Vertiefte Bürgerarbeit in Epfenhausen	28
6.1.1	Arbeitskreis Freizeit und Sport	28
6.1.2	Arbeitskreis Ortsbild und Landschaft	28
6.1.3	Arbeitskreis Verkehrsraum und Radwege	29
6.2	Innenentwicklung in Epfenhausen	29
6.2.1	Innenentwicklungspotenzial	29
6.2.2	Abgrenzung von Schlüsselbereichen	31
6.2.3	Konzept zur Innenentwicklung	31
6.3	Maßnahmenkonzept Epfenhausen	33
6.3.1	Leitbildbezug	33
6.3.2	Maßnahmen	35
7	Vorbereitungsplanung in Oberbergen	40
7.1	Vertiefte Bürgerarbeit in Oberbergen	40
7.1.1	Arbeitskreis Landwirtschaft und Gewerbe	40

		Seite
7.1.2	Arbeitskreis Ortsgestaltung	40
7.1.3	Arbeitskreis Soziales und Kultur	41
7.2	Innenentwicklung in Oberbergen	41
7.2.1	Innenentwicklungspotenzial	41
7.2.2	Abgrenzung von Schlüsselbereichen	43
7.2.3	Konzept zur Innenentwicklung	43
7.3	Maßnahmenkonzept Oberbergen	45
7.3.1	Leitbildbezug	45
7.3.2	Maßnahmen	47
8	Vorbereitungsplanung in Ramsach	52
8.1	Vertiefte Bürgerarbeit in Ramsach	52
8.1.1	Arbeitskreis Siedlungsraum	52
8.1.2	Arbeitskreis Soziales und Kultur	52
8.2	Innenentwicklung in Ramsach	53
8.2.1	Innenentwicklungspotenzial	53
8.2.2	Abgrenzung von Schlüsselbereichen	54
8.2.3	Konzept zur Innenentwicklung	55
8.3	Maßnahmenkonzept Ramsach	57
8.3.1	Leitbildbezug	57
8.3.2	Maßnahmen	59
9	Vorbereitungsplanung in Untermühlhausen	63
9.1	Vertiefte Bürgerarbeit in Untermühlhausen	63
9.1.1	Arbeitskreis Landschaft und Hochwasser	63
9.1.2	Arbeitskreis Siedlungsraum, Wohnen, Arbeiten, Soziales und Kultur	63
9.1.3	Arbeitskreis Verkehr, Straßen, Gehwege	64
9.2	Innenentwicklung in Untermühlhausen	64
9.2.1	Innenentwicklungspotenzial	64
9.2.2	Abgrenzung von Schlüsselbereichen	66
9.2.3	Konzept zur Innenentwicklung	67
9.3	Maßnahmenkonzept Untermühlhausen	69
9.3.1	Leitbildbezug	69
9.3.2	Maßnahmen	70
10	Ortsteilübergreifende Maßnahmen und Maßnahmenkonzept Flur	75
10.1	Vertiefte Bürgerarbeit	75
10.1.1	Gemeinsame Arbeitskreistreffen	75
10.1.2	Gemeinsame Aktionen	76
10.1.3	Flurwerkstatt	77
10.2	Landwirtschaftlicher Fachbeitrag	78

10.3	Maßnahmenkonzept Flur	Seite 79
11	Zusammenfassung und Ausblick	82
12	Literatur	84

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersicht über die Gemeindeentwicklung Penzing	1
Abb. 2:	Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer beim SDL-Seminar in Thierhaupten	2
Abb. 3:	Auftaktveranstaltung im Juli 2014 in Penzing	2
Abb. 4:	Gemeindeleitbild	4
Abb. 5:	Kartensatz am Beispiel Epfenhausen zur Ortsentwicklungsplanung im Rahmen des STEG	5
Abb. 6:	Wirtshausgespräch im Rahmen des STEG	6
Abb. 7:	Akteure	8
Abb. 8:	Arbeitskreise in den vier Ortsteilen	9
Abb. 9:	Engagierte Bürgerarbeit in den Arbeitskreisen	10
Abb. 10:	Ablauf der vertieften Bürgerarbeit und Beteiligung	11
Abb. 11:	Flurwerkstatt und Flurbegehung mit Vertretern der Landwirte, des ALE und der Gemeinde	12
Abb. 12:	Abschlussveranstaltung mit Ausstellung zum Malwettbewerb der Kinder	13
Abb. 13:	Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger bei der Abschlussveranstaltung	14
Abb. 14:	Aushang zum Angebot der kostenlosen Bauberatung	17
Abb. 15:	Beispiele der Baukultur in Penzing und den Ortsteilen	19
Abb. 16:	Beispiele von Hofflächen und Gärten in Penzing und den Ortsteilen	22
Abb. 17:	Beispiele von Straßen und Wegen in Penzing und den Ortsteilen	25
Abb. 18:	Beispiele für besonders identitätsstiftende Gebäude und Orte	27
Abb. 19:	Historische Flurkarte von Epfenhausen (Bayerische Vermessungsverwaltung: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)	30
Abb. 20:	Skizze des Arbeitskreises zum Umbau des Vereinsheims	34
Abb. 21:	Skizzen des Arbeitskreises zur Gestaltung der Freiflächen beim Alten Feuerwehrhaus und des „Angerecks“	35
Abb. 22:	Historische Flurkarte von Oberbergen (Bayerische Vermessungsverwaltung: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)	42
Abb. 23:	Varianten für die Erweiterung des Feuerwehrhauses als Ergebnis einer Bauberatung mit dem Arbeitskreis Soziales und Kultur	45
Abb. 24:	Mögliche Variante zur Gestaltung des Straßenraumes in der Ortsmitte	46
Abb. 25:	Skizzen des Arbeitskreises für den Bereich Friedhof und Gastlach	46

		Seite
Abb. 26:	Historische Flurkarte von Ramsach (Bayerische Vermessungsverwaltung: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)	54
Abb. 27:	Vorschlag des Arbeitskreises Soziales und Kultur für die Alte Schule und den Schulgarten	57
Abb. 28:	Vorschlag zur Umgestaltung im Bereich Kirche	58
Abb. 29:	Skizze des Arbeitskreises zur verkehrssicheren Gestaltung der Dorfstraße	59
Abb. 30:	Historische Flurkarte von Untermühlhausen (Bayerische Vermessungsverwaltung: http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/)	66
Abb. 31:	Entwurf des Arbeitskreises zur Gehwegführung an der Ringstraße	70
Abb. 32:	Zweite Flurwerkstatt mit Vorstellung des durch das ALE ausgearbeiteten Maßnahmenkonzepts	77
Abb. 33:	Information zum Entwurf des Maßnahmenkonzepts Flur bei der Abschlussveranstaltung	78

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Innenentwicklung Epfenhausen – Vorschläge an die Gemeinde	32
Tab. 2:	Maßnahmen in Epfenhausen	36
Tab. 3:	Innenentwicklung Oberbergen – Vorschläge an die Gemeinde	44
Tab. 4:	Maßnahmen in Oberbergen	48
Tab. 5:	Innenentwicklung Ramsach – Vorschläge an die Gemeinde	56
Tab. 6:	Maßnahmen in Ramsach	60
Tab. 7:	Innenentwicklung Untermühlhausen – Vorschläge an die Gemeinde	68
Tab. 8:	Maßnahmen in Untermühlhausen	71
Tab. 9:	Ortsteilübergreifende Themen	76
Tab. 10:	Ortsteilübergreifende Maßnahmen zur Landschaftspflege und Naherholung	80

Anhang:

Maßnahmenkonzepte nach Ortsteilen

1 Einleitung – Wie die Dorferneuerung begann

Die Gemeinde Penzing mit ihren Ortsteilen Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen steht in Zusammenhang mit der geplanten Schließung des Fliegerhorstes und dem zunehmenden Einfluss der Metropolregion München vor einem größeren Wandel. Um die sich dadurch stellenden Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen und aktiv zu gestalten, hat die Gemeinde, unterstützt durch die Städtebauförderung und die Ländliche Entwicklung, in den Jahren 2012 und 2013 ein Städtebauliches Entwicklungsgutachten (STEG) erstellt. Dieses umfasst ein Leitbild für die Gesamtgemeinde und Analysen sowie Maßnahmenvorschläge für jeden Ortsteil. Sowohl das Gemeindeleitbild als auch die Analysen und die Maßnahmenvorschläge in den Ortsteilen wurden mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet.

Die Ausarbeitung in den Ortsteilen Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen erfolgte unter dem Aspekt einer anschließenden Dorferneuerung. Für den Hauptort Penzing diente das STEG als Grundlage zur Aufnahme in die Städtebauförderung.



Abb. 1: Übersicht über die Gemeindeentwicklung Penzing

Die Dorferneuerung unterstützt Gemeinden oder Gemeindeteile in ländlich gelegenen Gebieten, ein Gemeindeteil sollte hierbei in der Regel nicht mehr als 2.000 Einwohner haben. Sie dient der nachhaltigen Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf dem Land, insbesondere der agrarstrukturellen Verhältnisse und städtebaulich unbefriedigender Zustände. Durch die Dorferneuerung sollen die Dörfer auf künftige Erfordernisse vorbereitet werden. Neben baulichen, gestalterischen und infrastrukturellen Maßnahmen sowie Beiträgen zur Innenentwicklung der Dörfer wird eine intensive Einbeziehung der Bürger angestrebt und selbstverantwortliches Handeln auf dörflicher Ebene angeregt (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 2014).

Der erste Schritt zur Dorferneuerung ist die Vorbereitungsplanung. In allen vier Ortsteilen waren sich die Gemeindevertreter und die Akteure vor Ort nach Erstellung des STEG einig, dass eine Dorferneuerung angestrebt werden soll und mit der Vorbereitungsplanung begonnen werden soll. Unterstützt durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) und das Büro Grontmij Raum und Umwelt München wurde die Vorbereitungsplanung angepackt und mit dem Seminar an der Schule der Dorferneuerung und Landentwicklung (SDL) in Thierhaupten am 09. und 10. Mai 2014 begonnen.

Am SDL-Seminar in Thierhaupten nahmen der Bürgermeister, Vertreter der Verwaltung, Gemeinderäte und aktive Bürgerinnen und Bürger der vier Ortsteile Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Unter-

1 Einleitung – Wie die Dorferneuerung begann

mühlhausen teil. Die insgesamt 34 Teilnehmerinnen und Teilnehmer erarbeiteten auf Grundlage der Ergebnisse des STEG die für die Entwicklung der jeweiligen Ortsteile wichtigen Themen, ein mögliches Organisationsmodell der Bürgerbeteiligung und das weitere Vorgehen. Außerdem wurden den Teilnehmern Arbeitsweisen und Methoden für die vertiefte Bürgerarbeit vermittelt. Die Auftaktveranstaltung, zu der alle Penzinger Bürgerinnen und Bürger eingeladen waren, fand am 16. Juli 2014 in Penzing statt.



Abb. 2: Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer beim SDL-Seminar in Thierhaupten



Abb. 3: Auftaktveranstaltung im Juli 2014 in Penzing

2 Das STEG als Grundlage der Vorbereitungsplanung

Das STEG gliedert sich in die zwei Phasen:

- Leitbildentwicklung zur Zielformulierung für die weitere Entwicklung der Gemeinde
- Ortsentwicklungsplanung zur Entwicklung einzelner räumlicher Lösungsansätze für die Ziele des Leitbildes mit Formulierung konkreter ortsspezifischer Maßnahmen.

Beide Teile bilden den Rahmen für die Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung.

2.1 Gemeindeleitbild Penzing

Das Gemeindeleitbild gibt die Ziele der künftigen Entwicklung in der Gemeinde Penzing und in den einzelnen Ortsteilen vor und wurde am 15.07.2013 vom Gemeinderat in Penzing beschlossen. In den vier Themenbereichen Gemeinschaft und Versorgung, Siedlung und Ortsbild, Verkehr, Landschaft und Umwelt wurden insgesamt 25 Ziele formuliert, acht weitere Ziele betreffen die Konversion des Fliegerhorstgeländes. Alle Maßnahmen des STEG wurden aus dem Gemeindeleitbild heraus entwickelt, die Maßnahmen der Vorbereitungsplanung stimmen ebenso mit den Zielsetzungen des Gemeindeleitbildes überein. Die folgende Abbildung ist ein Auszug aus der Leitbildbroschüre, die in der Gemeinde ausliegt und über die Gemeinde-Website „Zukunft Penzing“ online zugänglich ist.

Siedlung & Ortsbild

Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit des Ortsbildes der Gemeinde Penzing mit ihren Ortsteilen.



Ortsgestaltung

9. Stärkung und Entwicklung von attraktiven Ortskernen und Plätzen unter anderem zu Treffpunkten des sozialen Zusammenlebens.

10. Einbeziehung, Gestaltung und Pflege von besonderen Orten, wie z.B. Denkmälern und Maibaumplätzen zur Steigerung der Identität der Ortsteile.

Baulücken und Umnutzung

11. Neue Nutzungen für leerstehende und untergenutzte Gebäude, insbesondere für ortsbildprägende, historische oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

12. Nachhaltige Entwicklung innerörtlicher Flächen durch sorgfältige Abwägung der Potentiale für Gebäudeentwicklung in ortsbildangepasster Bauweise oder qualifizierte Grün- und Freiflächenentwicklung.

Wohnraum

13. Schaffung von attraktivem Wohnraum, um den Zuzug von jungen Familien in die Gemeinde zu ermöglichen.

14. Angebot von Wohnraum in den einzelnen Ortsteilen für die einheimischen Bewohnerinnen und Bewohner.

Innerörtliche Grünflächen

15. Schutz, Pflege und Weiterentwicklung der innerörtlichen Grünflächen, Grünstrukturen und ortsbildprägenden Bäumen.

Freizeit- und Erholungsflächen

16. Schaffung eines überörtlich abgestimmten Angebotes von Flächen für die Freizeit und die Erholung in den einzelnen Ortsteilen. Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen, Seniorinnen und Senioren sollten dabei besonders beachtet werden.



Verkehr

Sicherstellung der Mobilität der Bevölkerung und Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen.

Mobilität und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

17. Weiterentwicklung und Ausbau der Attraktivität und der Leistungsfähigkeit des ÖPNV zur Erhöhung der Mobilität der Bevölkerung und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

18. Aufwertung der Haltestellen in den Ortsteilen und Verbesserung der Anbindungen an die umliegenden Bahnhöfe in Kaufering und Geltendorf.

Verkehrsbelastung

19. Erhöhung der Verkehrssicherheit in den Ortsteilen durch Verringerung der Verkehrsbelastungen und durch Maßnahmen zur Reduktion der innerörtlichen Geschwindigkeit.

20. Verbesserung der Sicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer innerorts. Herstellung von sicheren Wegeverbindungen zu Schule, Kindergärten und Haltestellen aber auch auf den Verbindungen zwischen den Ortsteilen und zu den umliegenden Gemeinden

Zustand der Straßen

21. Aufwertung des baulichen Zustands der Straßen im Hinblick auf die Verkehrssicherheit, aber auch auf das Erscheinungsbild der Orte.

Lärmbelastungen

22. Reduzierung der Belastungen durch den Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm in der Gemeinde Penzing. Landschaftsbildverträgliche Gestaltung von Lärmschutzmaßnahmen.



Abb. 4: Gemeindeleitbild

2.2 Ortsentwicklungsplanung im STEG

Im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung wurden für jeden Ortsteil umfassende Bestandsaufnahmen und –analysen durchgeführt, die auch Grundlage der Vorbereitungsplanung waren. Diese umfassen:

- Übergeordnete Planungen
- Bevölkerung / Demographie
- Städtebau und Siedlungswesen
- Landschaft und Umwelt
- Verkehr und Wegeverbindungen
- Wirtschaft und Handel
- Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

In einer integrierten Bestandsbewertung der genannten Themenbereiche und ihres Zusammenwirkens wurden Konflikte und Defizite sowie Qualitäten und Potenziale ermittelt. Daraufhin wurden räumliche Maßnahmen zur Entwicklung der Qualitäten und Potenziale und Minderung der Konflikte und Defizite erarbeitet, die wiederum die Grundlage für die Vertiefung im Rahmen der Vorbereitungsplanung bildeten.

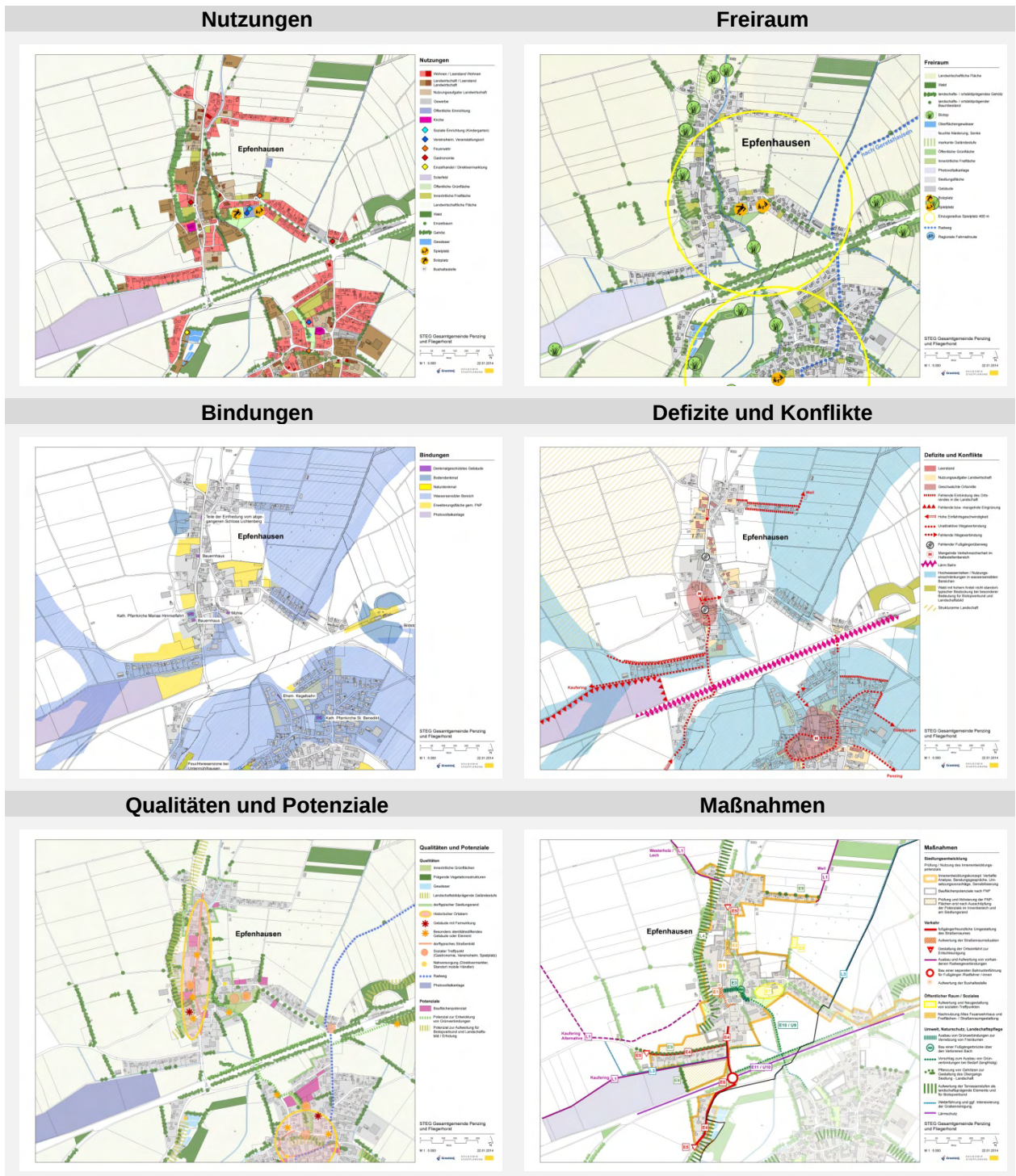


Abb. 5: Kartensatz am Beispiel Epfenhausen zur Ortsentwicklungsplanung im Rahmen des STEG

2.3 Bürgerbeteiligung im STEG

Die intensive und kontinuierliche Beteiligung der Bürger war bereits die prinzipielle Arbeitsweise bei der Erstellung des STEG, so dass die Vorbereitungsplanung, die viel Engagement in der Bürgerschaft erfordert, hier unmittelbar anschließen konnte.

Im Rahmen des STEG waren die Gemeinde und die beauftragten Planer im Dezember 2012 mit einem mobilen Infostand beim Adventsbasar in Untermühlhausen präsent. Außerdem fanden in den Ortsteilen im Februar und November 2013 insgesamt zehn Wirtshausgespräche sowie im April 2013 eine gemeinsame Bürgerwerkstatt in Penzing statt. Ein Koordinationskreis aus Vertretern von Vereinen, Bürgerschaft, sozialen Einrichtungen und Gemeinderäten war kontinuierlich in den Planungsprozess eingebunden. Die Bürgerinnen und Bürger hatten des Weiteren die Möglichkeit, sich über die Website der Gemeinde Penzing „Zukunft Penzing“ über den Planungsfortschritt zu informieren.



Abb. 6: Wirtshausgespräch im Rahmen des STEG

3 Prozess der Vorbereitungsplanung

Die Vorbereitungsplanung gliedert sich in drei parallel erarbeitete Module:

Modul 1: Maßnahmen zur Entwicklung der Dörfer und Dorfgemeinschaften auf Ortsteilebene und ortsteilübergreifend

Die Vorbereitungsplanung konnte in Penzing auf den umfangreichen Vorarbeiten des STEG (s. Kapitel 2) aufbauen und direkt in die Maßnahmenebene einsteigen. Die Dorferneuerung hat dabei den Anspruch der aktiven Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger mit Einbindung aller Generationen und deren selbstverantwortlichen Handelns (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 2014). Ein wichtiger Teil der Bearbeitung liegt dementsprechend in der selbst organisierten Bürgerarbeit innerhalb der Dorfgemeinschaften und zwischen den Dorfgemeinschaften. Den am SDL-Seminar teilnehmenden Akteuren aus den verschiedenen Ortsteilen wurden im Rahmen des Seminars methodische Grundlagen zur Bürgerarbeit vermittelt.

Modul 2: Konzept zur Innenentwicklung der Dörfer

Neben der Vorbereitung und Konzeption von Maßnahmen zur Entwicklung der Dörfer im Sinne des Leitbilds (Modul 1), besteht ein weiterer Schwerpunkt der Dorferneuerung in der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale wurden durch das Büro Grontmij gezielte Bestandsaufnahmen und –analysen durchgeführt und Zwischenstände in Treffen mit Ortsteilvertretern, im Gemeinderat und vier Bürgerversammlungen präsentiert und diskutiert. Parallel wurden kostenlose Bauberatungen für interessierte Eigentümer angeboten. Nach Abschluss der Bestandsanalyse wurde für jeden Ortsteil ein Konzept zur Innenentwicklung erarbeitet, das aufzeigt, welche Maßnahmen die Gemeinde ergreifen kann, um eine dorfgerechte Nachnutzung oder Nachverdichtung im Altort zu aktivieren und zu steuern.

Modul 3: Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

Die Dorferneuerung soll auch dazu dienen, die örtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft zu verbessern. Um die Landwirte gezielt einzubinden und ihre zukünftigen Ansprüche im Dorf und in der Flur zu berücksichtigen, wurden durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) Flurwerkstätten und Ortsbegehungen mit Vertretern der Landwirte durchgeführt und ein Maßnahmenkonzept erstellt. Dabei wurden die im Rahmen der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausbau der Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und zu den Nachbargemeinden berücksichtigt.

3.1 Vertiefte Bürgerarbeit – Aufgaben und Zusammenwirken der Beteiligten

Abbildung 7 zeigt die Akteure und ihren Einsatz für die Vorbereitung der Dorferneuerung in den vier Ortsteilen. Eine zentrale Rolle spielte der große Einsatz der Gemeinde und der Bürgerschaft in zahlreichen Arbeitstreffen und Abstimmungsrunden.



Abb. 7: Akteure

Arbeitskreise

Die Arbeit in den Arbeitskreisen wurde von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern im SDL-Seminar in Thierhaupten auf Grundlage des STEG vorbereitet. Bei der Auftaktveranstaltung zur Dorferneuerung am 16. Juli 2014 in Penzing wurde die Bürgerschaft informiert und zur aktiven Teilnahme eingeladen, woraufhin in den vier Ortsteilen insgesamt 11 thematisch gegliederte Arbeitskreise mit insgesamt 128 Mitgliedern gegründet und jeweils Sprecher /-innen und Protokollführer /-innen benannt wurden. Die Arbeitskreise standen Interessierten jederzeit offen.

Auch nach Anordnung der Dorferneuerung werden die Arbeitskreise weiter bestehen und die Plattform für die Bürgerarbeit bilden. Die Bürgerinnen und Bürger haben so die Möglichkeit, auch die Umsetzung aktiv mitzugestalten.

Arbeitskreise in den 4 Ortsteilen



Abb. 8: Arbeitskreise in den vier Ortsteilen

Allen Arbeitskreisen wurde das Material aus dem STEG sowie Karten- und Bildmaterial zur eigenen Bearbeitung zur Verfügung gestellt. Mit den Fragen „Wie ist es (Ist-Zustand)?“, „Wie soll es sein (Ziel)?“, „Welche Hindernisse bestehen?“ und „Was ist zu tun?“ bearbeiteten die Mitglieder der Arbeitskreise die zuvor priorisierten Themen. Da mit dem STEG bereits ein Analyse- und Meinungsbildungsprozess vorausgegangen war, konnte rasch mit der Arbeit an der Vertiefung konkreter Maßnahmen begonnen werden. Die Ergebnisse der Arbeitskreistätigkeit belegen die Kontinuität im Prozess und bei den Prozessbeteiligten: Alle Arbeitskreise legten den Fokus auf Maßnahmen, die bereits im Rahmen des STEG vorgeschlagen wurden. Einige Maßnahmen kamen neu hinzu.

Sowohl die Arbeitskreistreffen, als auch erste Abstimmungsgespräche mit Eigentümern, betroffenen Bürgern und fachliche Abstimmungen (z.B. mit der Polizei bei Maßnahmen im Straßenraum) wurden durch die Arbeitskreise selbst organisiert und dokumentiert. Die Protokolle der Treffen und der geführten Gespräche sind in Anhang 4.2 nach Ortsteilen und Arbeitskreisen gegliedert und in chronologischer Reihenfolge abgelegt. In Summe fanden zwischen September 2014 und März 2015 mehr als 60 Arbeitskreistreffen statt. Die 128 Mitglieder in den Arbeitskreisen sorgten darüber hinaus für den Informationsaustausch mit nicht in Arbeitskreisen aktiven Bürgern durch direkte Ansprache, Diskussion und durch regelmäßige Einladungen zur Teilnahme an Arbeitskreistreffen und anderen Veranstaltungen zur Ortsentwicklung. Durchgehend wurde auf der Homepage der Gemeinde über Neuigkeiten, Arbeitskreistreffen und Informationsveranstaltungen informiert. In den Ortsteilen wurde mit Plakaten, Aushängen und der Verteilung von Flyern zur Teilnahme animiert.

In 4 Ortsteilen insgesamt:

- **11** thematische Arbeitskreise
- Rund **130** Teilnehmerinnen und Teilnehmer
- Mehr als **60** Arbeitskreistreffen



Abb. 9: Engagierte Bürgerarbeit in den Arbeitskreisen

Zwischen den Phasen der Arbeit in den einzelnen Arbeitskreisen fanden moderierte Ortsteil-Arbeitskreistreffen zur gegenseitigen Information und Abstimmung der nächsten Schritte innerhalb der Ortsteile statt. Ein moderiertes ortsteilübergreifendes Treffen der AK-Sprecher diente zur Information und Abstimmung der weiteren Ausarbeitung von Themen und Maßnahmen mit ortsteilübergreifender Bedeutung. Abbildung 10 zeigt den Ablauf der vertieften Bürgerarbeit in den Arbeitskreisen (blaue und graue Felder).



Abb. 10: Ablauf der vertieften Bürgerarbeit und Beteiligung

Bürgermeister, Gemeinderäte und weitere Vertreter der Gemeinde

Die Vertreter der Gemeinde unterstützten die Arbeit in den Arbeitskreisen aktiv. An allen arbeitskreisübergreifenden Treffen nahmen Bürgermeister Herr Erhard, Gemeinderäte und Vertreter der Gemeindeverwaltung teil, standen als Ansprechpartner zur Verfügung und sorgten für den Informationsfluss. Die Gemeinderäte aus den vier Ortsteilen nahmen auch an themenbezogenen Arbeitskreistreffen in ihrem Ortsteil teil.

Amt für Ländliche Entwicklung

Als zuständige Förderstelle begleitete das Amt für Ländliche Entwicklung den Prozess der Vorbereitungsphase zur Dorferneuerung intensiv und sorgte für Orientierung im Ablauf und in inhaltlichen Fragen. Zur Abstimmung der ortsteilübergreifenden Maßnahmen in der Flur führte das ALE Flurwerkstätten und Flurbegehungen mit den Vertretern der Landwirtschaft durch.



Abb. 11: Flurwerkstatt und Flurbegehung mit Vertretern der Landwirte, des ALE und der Gemeinde

Planungsbüro

Das Planungsbüro begleitete die Arbeit der Arbeitskreise intensiv und in enger Abstimmung mit dem ALE. Die Planer organisierten und moderierten alle arbeitskreisübergreifenden Treffen und brachten Erfahrungen und Fachkenntnisse ein. Sie waren Ansprechpartner für alle Akteure und sorgten für den Informationsfluss sowie den zielorientierten und reibungslosen Ablauf des Prozesses. Sie präsentierten Zwischenergebnisse in Gemeinderat und Bürgerversammlungen. Außerdem koordinierten die Planer zusammen mit der Gemeindeverwaltung die Öffentlichkeitsarbeit und bereiteten Pressemitteilungen und Aushänge vor. Schließlich war es Aufgabe des Planungsbüros, die erarbeiteten Ergebnisse in einem Gesamtkonzept zusammenzuführen und in Kartendarstellung, Beschreibung und Kostenkalkulation in Abstimmung mit dem ALE auszuarbeiten und aufzubereiten.

3.2 Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeit wurde kontinuierlich in den Prozess der Vorbereitungsplanung einbezogen. Dies geschah:

- auf der Gemeinde-Website,
- in regelmäßigen Presseberichten im Penzinger Gemeindeblatt und im Landsberger Tagblatt,
- auf Aushängen in den Mitteilungskästen der Ortsteile,
- durch Vertreter /-innen der Gemeinde und der Arbeitskreise im persönlichen Gespräch,
- in Bürgerversammlungen in den Ortsteilen im November 2014,
- in zwei großen Bürgerversammlungen in Penzing, der Auftaktveranstaltung am 16. Juli 2014 und der Abschlussveranstaltung am 29. April 2015, zu denen die gesamte Bürgerschaft eingeladen war.

Um auch die Wünsche der Kleinsten kennenzulernen und junge Familien auf die Dorferneuerung aufmerksam zu machen, wurde im März 2015 der Malwettbewerb „Kinder malen das Dorf der Zukunft – wie stellst du dir dein Heimatdorf in Zukunft vor?“ für Kinder im Kindergartenalter vom Arbeitskreis „Siedlungsraum, Wohnen, Arbeiten, Soziales und Kultur“ in Untermühlhausen initiiert..

An den Bürgerversammlungen zum Auftakt und Abschluss der Vorbereitungsphase nahmen jeweils rund 150 Bürgerinnen und Bürger teil. Die Bürgerschaft zeigte damit nicht nur in der Arbeit der Arbeitskreise, sondern auch insgesamt sehr großes Interesse und Engagement.



Abb. 12: Abschlussveranstaltung mit Ausstellung zum Malwettbewerb der Kinder

3.3 Vorbereitungsplan zur Dorferneuerung

Der Vorbereitungsplan zur Dorferneuerung ist das Ergebnis der vom Auftakt bis zur Abschlussveranstaltung über ein Jahr währenden intensiven Bearbeitung durch die Akteure (Arbeitskreise, Landwirtschaftsvertreter, Gemeinde, ALE und Planer). Er beinhaltet eine Darstellung der vorgesehenen Maßnahmen in Karten und Maßnahmenlisten mit einer kurzen Beschreibung der Einzelmaßnahme, Angabe der mit der Maßnahme verfolgten Ziele aus dem Gemeindeleitbild, Angabe der Herkunft des Vorschlags und einer groben Kostenschätzung. Die Einstufung der Priorität zeigt, wie wichtig die Maßnahme für die jeweilige Dorfgemeinschaft ist. Hierzu wurde in der Abschlussveranstaltung über Bepunktung ein nach Ortsteilen getrenntes Meinungsbild der anwesenden Bürgerinnen und Bürger eingeholt. Dieses Meinungsbild soll bei der Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung berücksichtigt werden.

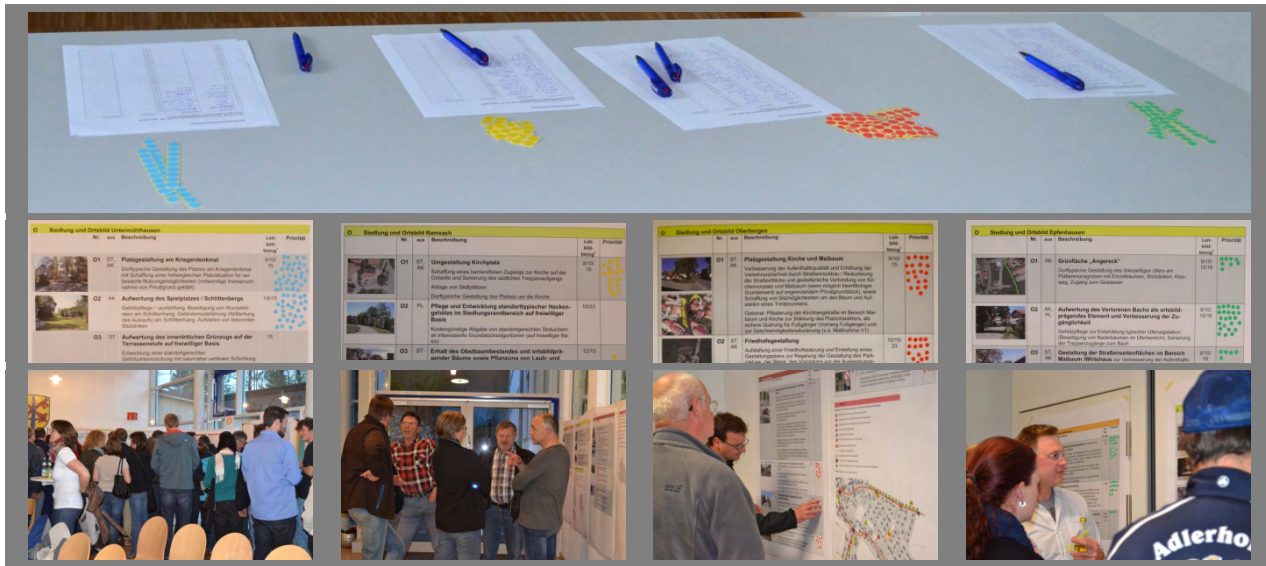


Abb. 13: Meinungsbild der Bürgerinnen und Bürger bei der Abschlussveranstaltung

Die **Maßnahmen der Vorbereitungsplanung** sind nach Ortsteilen gegliedert in den **Kapiteln 6 bis 9** beschrieben und im **Anhang** in Karten dargestellt. Dabei wird die Arbeit in den Arbeitskreisen mit den herausgearbeiteten Problemstellungen und Lösungen kurz zusammengefasst. Die gutachterliche Erfassung und Bewertung der relevanten Gegebenheiten, Probleme und Potenziale sind Bestandteil des STEG und es wird auf den Bericht zum STEG vom April 2014 (Band 1 und 3) verwiesen. **Kapitel 10** enthält die gemeinsam entwickelten **ortsteilübergreifenden Maßnahmen**.

4 Innenentwicklung

4.1 Potenzialanalyse und Konzept

Die Innenentwicklung ist fester Teil der Dorferneuerung. Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Strukturwandels, insbesondere Teilleerstände von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden oder Leerstände ganzer Hofstellen in den traditionell landwirtschaftlich geprägten Ortskernen sind auch in den Penzinger Ortsteilen deutlich sichtbar. Mit dem drohenden Verfall der Bausubstanz verlieren die Dörfer nicht nur ihr typisches Gesicht, sondern es verschwindet auch das Leben aus der Dorfmitte. Auf der anderen Seite hält der Verlust landwirtschaftlicher Fläche am Ortsrand durch Neubaugebiete an. Um dies zu verhindern, wurde in der Novelle des Baugesetzbuchs die Innenentwicklung als städtebauliches Leitbild verankert (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, §1a Abs. 2 BauGB) und mit dem §13a BauGB, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Umsetzung im Rahmen der Bauleitplanung erleichtert. Das Bauen im Außenbereich wird dagegen dadurch erschwert, dass nach §1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen die Möglichkeiten zur Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zu nutzen sind.

Mit dem Konzept zur Innenentwicklung wurden Vorschläge zur Aktivierung und Steuerung von Innenentwicklung in den vier Ortsteilen erarbeitet. Das Konzept basiert auf umfassenden Bestandsaufnahmen, die sich methodisch an der bayerischen Arbeitshilfe zum Kommunalen Flächenmanagement orientieren (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2012 und Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung – Bereich Zentrale Aufgaben 2014).

In einem ersten Schritt wurden die **Innenentwicklungspotenziale** nach den vorgegebenen Kategorien durch Ortsbegehung erfasst und Bewohnerdaten aus dem Melderegister im Hinblick auf die Anzahl der Bewohner und die Altersstruktur gebäudebezogen ausgewertet. Die so ermittelten Potenziale wurden anschließend mit ortskundigen Vertretern aus den einzelnen Ortsteilen überprüft und für jeden Ortsteil in Karten dargestellt. Zu jedem Objekt wurde zusätzlich ein Steckbrief erstellt, der die erforderlichen Angaben für eine mögliche Kommunale Flächenmanagementdatenbank enthält.

Im nächsten Schritt wurde in jedem Ortsteil die **städtebauliche Qualität und Raumstruktur** im Hinblick auf die Bedeutung für das Ortsbild bewertet. Dabei wurden Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und Freiflächen mit Bedeutung für die Raumstruktur, das Ortsbild und / oder mit besonderer ökologischer oder sozialer Funktion abgegrenzt.

Die Überlagerung der Bestandsaufnahmen zu den Innenentwicklungspotenzialen und zur Bewohnerstruktur und der städtebaulichen Bewertung ergibt in jedem Ortsteil **Schlüsselbereiche**, die große Potenziale zur Innenentwicklung aufweisen, in welchen sich Eigentümerwechsel im Immobilienbestand abzeichnen und in denen die Innenentwicklung zur Erhaltung des typischen Ortsbildes besonders wichtig ist.

Für die Schlüsselbereiche wurde ein **Konzept zur Innenentwicklung als Empfehlung an die Gemeinde** ausgearbeitet. In Abhängigkeit von der spezifischen Situation und Problemstellung wird aufgezeigt, wie die Gemeinde mit ihren rechtlichen Möglichkeiten und Planungsinstrumenten steuernd und aktivierend tätig werden kann. Berücksichtigt werden:

- Die Aufstellung von Bebauungsplänen, verbunden mit der Möglichkeit der Veränderungssperre durch Satzung zur Steuerung der Entwicklung und Schaffung von Baurecht,

- die informelle Planung / die Erstellung städtebaulicher Konzepte auf der Grundlage von Planungsworkstätten mit Eigentümern und Projektträgern als flexibles Instrument zur Abstimmung der Nutzungsinteressen und zur Orientierung bei konkreten Entscheidungen,
- das aktive Eingreifen der Gemeinde als Initiator, Moderator oder Projektträger zur Aktivierung von Potenzialen.

Das Konzept wurde im Mai 2015 mit der Gemeinde vorbesprochen und wird voraussichtlich im Juni 2015 im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert werden. Dabei soll auch darüber entschieden werden, ob mit einer Eigentümerbefragung ein erster Schritt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen unternommen werden soll. Ganz besondere Bedeutung hat in diesem Zusammenhang auch die bereits in der Vorbereitungsphase begonnene und über die gesamte Dorferneuerung weiter laufende kostenlose Bauberatung der privaten Grundstücksbesitzer (Kapitel 4.3).

Neben den Gebäude- und Flächenpotenzialen und den ortsspezifischen Voraussetzungen sind für die Innenentwicklung aber auch die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und die Nachfrage nach Immobilien von großer Bedeutung. Zur Einschätzung der **Situation von Penzing und der Ortsteile auf dem Immobilienmarkt** wurden deshalb Gespräche mit Vertretern der Immobilienwirtschaft geführt.

4.2 Gespräche mit Vertretern der Immobilienwirtschaft

Aus der Immobilienwirtschaft wurden die beiden auf dem Penzinger Immobilienmarkt aktiven Banken, die Sparkasse Landsberg-Dießen und die VR-Bank Landsberg-Ammersee eG / VR-Immozentrum, sowie vier Immobilienmakler um ein Expertengespräch gebeten. Beide Banken waren zu einem persönlichen Gespräch bereit, von den angefragten Immobilienmaklern gab lediglich einer in einem Telefoninterview Auskunft. Die Ergebnisse der Gespräche zur Situation auf dem Immobilienmarkt werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Angebot und Nachfrage: Alle angebotenen Objekte wurden bisher unabhängig von ihrer Lage innerhalb der Gemeinde und unabhängig vom Siedlungstyp ohne Problem verkauft. Allerdings wird nur ein geringer Anteil der frei werdenden Immobilien über Banken und Makler angeboten, der Großteil wird von den Eigentümern selbst vergeben. Nachgefragt werden Reihenhäuser, Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Auch im Bereich günstiger Mietwohnungen besteht Nachfrage und der Markt hat Potenzial sich weiter zu entwickeln. Seitens der Mieter wird auf Qualität geachtet. Schlecht instand gehaltene Immobilien sind als Mietobjekt nur schwer veräußerbar. Daraus kann geschlossen werden, dass die Nachfrage zum Kauf und zur Miete das Angebot momentan übersteigt.

Preisentwicklung: Nach einer Phase der steigenden Boden- und Immobilienpreise hat sich der Preis auf relativ hohem Niveau stabilisiert. Weitere Steigerungen werden nicht in nennenswertem Umfang erwartet.

Nutzbarkeit / Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotenzialen: Der Immobilienmarkt ist relativ träge. Baulücken werden „angespart“ und für die nachfolgende Generation vorgehalten. Aufgrund der Lage auf dem Kapitalmarkt ist es, auch wenn keine wesentlichen Preissteigerungen mehr erwartet werden, wenig attraktiv, Immobilien in Geld zu verwandeln. Eine Aktivierung geschieht v.a. nur dann, wenn eine Veräußerung in Folge von Erbschaft oder Scheidung erforderlich wird. Die Vermarktung von ortsbildprägenden Altbauten zur Sanierung sehen die Akteure der Immobilienwirtschaft nicht als lukratives Tätigkeitsfeld. Das Bewusstsein für die Bedeutung dieser Objekte für die Dorfidentität ist bisher wenig ausgeprägt. Ziel aus Sicht der Immobilienwirtschaft die Schaffung von neuem Baurecht in möglichst großem Umfang.

Einzugsgebiet und zu erwartende Auswirkungen der Konversion des Fliegerhorsts: Die Käufer stammen überwiegend aus der engeren Region, d.h. aus den umliegenden Gemeinden bzw. aus dem

Landkreis Landsberg am Lech. Dabei spielt der im Vergleich zu Landsberg günstigere Immobilienpreis eine große Rolle. Bei Realisierung einer Wohnnutzung im Bereich des Fliegerhorsts mit voraussichtlich überregionaler Vermarktung, die aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch Käufergruppen aus München und Augsburg anspricht, werden nur kurzfristige Auswirkungen auf die Nachfrage in den Ortsteilen und mittelfristige keine wesentlichen Veränderungen dieser regionalen Wohnraumnachfrage erwartet. Wichtig ist allerdings, in der Gemeinde Penzing eine familienfreundliche Infrastruktur aufrechtzuerhalten. Mit der Einstellung des Flugbetriebs und dem Wegfall der damit verbundenen Lärmbelastung könnte die Attraktivität von Penzing als Wohnstandort noch zunehmen.

Gewerbeimmobilien: Über gewerbliche Immobilien konnten den Gesprächen keine Aussagen entnommen werden.

4.3 Bauberatung

Das Angebot der kostenlosen Bauberatung im Rahmen der Dorferneuerung, wurde bereits in der Vorbereitungsphase von Grundstückseigentümern aus allen Ortsteilen angenommen. Ziel der Beratungen ist es, den Grundstückseigentümern im Interesse der Innenentwicklung Möglichkeiten zur dorfgerechten Weiterentwicklung und Nutzung ihrer Immobilien, sei es durch Sanierung, Umbau, Neubau, Bodenordnung etc. aufzuzeigen. Das Angebot der Bauberatungen wird in den vier Ortsteilen weiter angeboten.

Ländliche Entwicklung in Bayern

Kostenlose Bauberatung durch Experten im Rahmen der Dorferneuerung



Unverbindliches und kostenloses Beratungsangebot an alle Grundstückseigentümer



- Welche Entwicklungs- / Nutzungsmöglichkeiten gibt es auf meinem Grundstück?
- Wie können leerstehende Gebäude(-teile) genutzt werden?
- Wie kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden (Umbau, Neubau, Teilung von Grundstücken)?
- Wie kann die Bausubstanz an zukünftige Anforderungen angepasst werden (Umnutzung, Abriss, Neubau, Neusituierung von Baukörpern)?
- Wie können Umbauten und Erweiterungen ortstypisch gestaltet werden?
- Wie können Baulücken geschlossen werden?
- Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Abb. 14: Aushang zum Angebot der kostenlosen Bauberatung

5 Typische Elemente der vier Ortsteile

Mit der Dorferneuerung und Innenentwicklung soll die Identität der vier Ortsteile gewahrt werden. Die öffentlichen und privaten Maßnahmen sollen also so ausgestaltet werden, dass sie nicht nur den aktuellen und zukünftigen Nutzungsansprüchen gerecht werden, sondern gleichzeitig auch der dorftypische Charakter erhalten bleibt und besondere Eigenarten jedes Ortsteils wertgeschätzt werden. Vorbild sind die in allen Ortsteilen noch in typischer Form erhaltenen Dorf- und Straßenbilder.

5.1 Gebäude und Fassaden

Die Gebäude prägen in ihrer typischen Anordnung, Kubatur und Baukultur (Fassade, Dach) das Ortsbild. In Penzing sind einfache, rechteckige Baukörper ohne Vor- und Rücksprünge mit Satteldachform und geringen Dachvorständen (Einfirsthöfe) typisch. Die Gebäudeanordnung zur Straße ist häufig giebelständig. Die glatt verputzten Fassaden sind durch Holzläden gegliedert. Die Wahrung der Baukultur liegt in den Händen der Eigentümer, die durch die Dorferneuerung finanzielle Unterstützung erhalten können. Die Gemeinde kann Vorgaben im Rahmen ihrer Planungshoheit treffen (Bauleitplanung, Gestaltungssatzung, Gestaltungsfibel). Vorschläge zur dorfgerechten Weiterentwicklung des Altorts sind Teil des Innenentwicklungskonzepts (Kapitel 5.2, 6.2, 7.2, 8.2). Die folgenden Bilder zeigen typische Beispiele der Baukultur in Penzing und den Ortsteilen.





Abb. 15: Beispiele der Baukultur in Penzing und den Ortsteilen

5.2 Hofflächen und Gärten

Typisch für die Dörfer sind fließende Übergänge zwischen öffentlichem Raum und privaten Gärten und Hofflächen. Der Anteil der versiegelten Fläche ist gering. An Straßenrändern und in den Höfen siedelt sich auf weniger intensiv genutzten Flächen typische Ruderalvegetation an. Die Einfriedungen sind durchlässig und in der Regel als einfache Staketen- / Lattenzäune ausgeführt. Mauern dienen zum Überbrücken von Höhenunterschieden und sind in Penzing meistens aus Beton gefertigt. Neben Obstbäumen in den privaten Gärten gibt es häufig auch markante Hof- und Straßenbäume, die das Ortsbild gliedern und beleben. Auch Spalierobst an den Hauswänden ist ein typisches Element der Dörfer. Sitzbänke vor dem Haus laden zum Verweilen und zur Begegnung ein. Auch die dorftypische Gestaltung der privaten Garten- und Hofflächen durch die Eigentümer kann durch die Dorferneuerung gefördert werden. Die folgenden Bilder zeigen dorftypische Beispiele von Hofflächen und Gärten in Penzing und den Ortsteilen.



5 Typische Elemente der vier Ortsteile





Abb. 16: Beispiele von Hofflächen und Gärten in Penzing und den Ortsteilen

5.3 Straßen, Wege und Plätze

Dorfstraßen werden typischerweise gemischt durch PKW, landwirtschaftliche Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger genutzt. Das erhöhte Verkehrsaufkommen und zu hohe Fahrgeschwindigkeiten führen heute allerdings zu Konflikten: Fußgänger sind im Straßenraum gefährdet und fühlen sich nicht sicher. In allen Ortsteilen werden deshalb abgetrennte Gehwege gewünscht. Eine Möglichkeit, die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen und gleichzeitig die dorftypische Multifunktionalität des Straßenraumes zu erhalten, besteht durch höhengleiche, bauliche Abgrenzung von Gehbereichen, die bei Bedarf auch mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen befahrbar sind. Die Abgrenzung kann durch eine Pflasterrinne (mit Straßenentwässerung) erfolgen, durch ein Pflasterband oder durch Belagswechsel mit Pflasterung des gesamten Gehbereichs. Die optische Verschmälerung der Straße dient gleichzeitig der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und Verbesserung der Überquerbarkeit der Straße insbesondere für Kinder und ältere Menschen. Auch Pflasterbänder und Baumportale am Ortseingang sowie markante Straßenbäume sind wirksame gestalterische Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung. Auf den nicht befahrenen bzw. begangenen Straßenseitenflächen ist die typische dorfliche Ruderalvegetation angesiedelt, die in die privaten Hof- und Grünflächen übergeht. Auch Plätze und Fußwege sind im Dorf üblicherweise nur mit wassergebundener Decke befestigt und in wenig genutzten Randbereichen begrünt. Lediglich an der stärker befahrenen Staatsstraße sind innerorts als Hochbord abgegrenzte Gehwege und markierte Fußgängerüberwege wünschenswert (Ortsdurchfahrt Epfenhausen). Für die Umgestaltung des Straßenraumes ist die Dorferneuerung ein geeignetes Instrument mit hohem Fördersatz. Die folgenden Bilder zeigen Beispiele für dorftypische Straßen und Wege in Penzing und den Ortsteilen.



5 Typische Elemente der vier Ortsteile



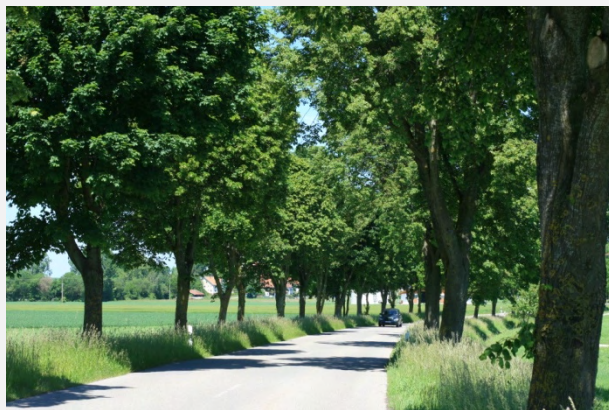
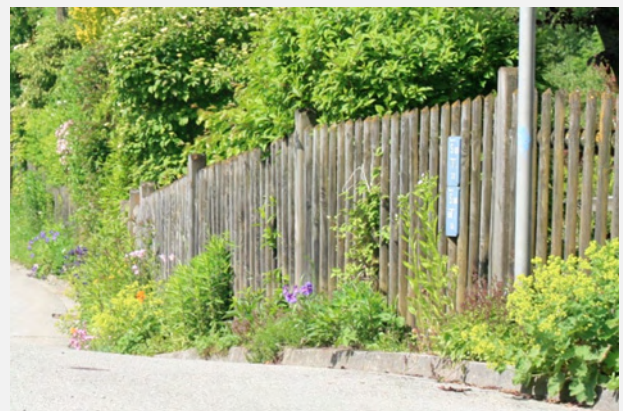


Abb. 17: Beispiele von Straßen und Wegen in Penzing und den Ortsteilen

5.4 Besonders identitätsstiftende Gebäude und Orte

In allen Ortsteilen gibt es Gebäude und Orte, die für die Identität des Dorfes besonders wichtig sind. Ein Teil davon, wie die Pfarrkirchen, die alte Mühle in Epfenhausen, die Kapelle in Oberbergen und der Bildstock St. Rasso in Untermühlhausen stehen unter Denkmalschutz. Andere Orte, wie die alten Schulen in Epfenhausen und Ramsach dienen heute als soziale Einrichtungen / Treffpunkte. Die Untermühlhauser und Epfenhauser sind besonders mit ihrem Dorfbach, dem Verlorenen Bach, verbunden, der seinen Ursprung im Gebiet Sieben Quellen westlich von Untermühlhausen hat. Für die besonders identitätsstiftenden Gebäude und Orte wurden von den Arbeitskreisen Maßnahmen zur Aufwertung und Weiterentwicklung ihrer Funktion im Rahmen der Dorferneuerung vorgeschlagen. Die folgenden Bilder zeigen einige Beispiele in den vier Ortsteilen.





Abb. 18: Beispiele für besonders identitätsstiftende Gebäude und Orte

6 Vorbereitungsplanung in Epfenhausen

6.1 Vertiefte Bürgerarbeit in Epfenhausen

Wofür sich die Bürger /-innen in Epfenhausen engagiert haben

Epfenhausen verfügt über viele Qualitäten, wie beispielsweise die erhaltene Dorfstruktur mit ortsbildprägenden und identitätsstiftenden Gebäuden, der Dorfbach als prägende Grünstruktur sowie die alte Schule und das Wirtshaus als lebendige Zentren. Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv, was sich im Vereinsleben, in der Kirchengemeinde und im ehrenamtlichen Engagement zeigt (s. STEG, Kap. 3.2.2 – Qualitäten und Potenziale). Konflikte und Defizite ergeben sich v.a. durch die Staatsstraße, die den Altort zerschneidet, mit den vom Straßenverkehr ausgehenden vielfältigen Beeinträchtigungen (s. STEG, Kap. 3.2.1 – Konflikte und Defizite). Zur besseren Nutzung der Potenziale und Behebung von Konflikten und Defiziten haben die Epfenhauser für die Dorferneuerung die drei Arbeitskreise „Freizeit und Sport“, „Ortsbild und Landschaft“ und „Verkehrsraum und Radwege“ gebildet.

6.1.1 Arbeitskreis Freizeit und Sport

Der Arbeitskreis Freizeit und Sport befasste sich intensiv mit den sozialen Angeboten für alle Altersgruppen, insbesondere mit der Schaffung eines Treffpunkts für Jugendliche, der bisher fehlt und Veranstaltungen für Senioren. In Anknüpfung an das STEG lag der Fokus von Beginn an auf zwei Bereichen, die sich für die Entwicklung der sozialen Aktivitäten besonders eignen: das Vereinsheim mit Kindergarten in der Alten Schule und der alte Recyclingplatz, der für andere Nutzungen frei geworden ist. Die Fläche für eine Freizeitnutzung kann nach Absprache des Arbeitskreises mit dem Eigentümer, der Kirche, und den bewirtschaftenden Landwirten über die abgegrenzte Fläche des Recyclingplatzes hinaus erweitert werden. Die Gemeinde ist Pächter des alten Recyclingplatzes. Das Vereinsheim wird schon bisher intensiv durch zwei Epfenhauser und zwei Untermühlhauser Vereine, durch die Gemeinde und den Pfarrgemeinderat Epfenhausen genutzt. Allerdings bestehen insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit, die Energiebilanz und den Zustand der Teeküche Defizite, die die Nutzungsmöglichkeiten einschränken. Ausgehend von einer Analyse der bestehenden Nutzungen und Nutzungsansprüche sowie der erweiterten Nutzungsmöglichkeiten, die sich für verschiedene Altersgruppen durch die Aufgabe des Recyclingplatzes ergeben, erarbeitete der Arbeitskreis für beide Bereiche ein Nutzungs- und Maßnahmenkonzept.

6.1.2 Arbeitskreis Ortsbild und Landschaft

Der Arbeitskreis Ortsbild und Landschaft nahm die ortsbildprägenden und besonders identitätsstiftenden Orte in Epfenhausen näher unter die Lupe. Besonders wichtig sind den Bürgerinnen und Bürgern dabei das Alte Feuerwehrhaus mit umgebender Freifläche, der Verlorene Bach als zugänglicher Dorfbach, der Bereich um den Maibaum und die Bushaltestelle sowie die Freiflächen und der Ortsrand zwischen der denkmalgeschützten Alten Mühle und dem Vereinsheim. Die Arbeitskreismitglieder führten gemeinsame Ortsbesichtigungen durch und erarbeiteten konkrete Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung und Gestaltung dieser Bereiche. Darüber hinaus beschäftigte sich der Arbeitskreis mit der künftigen Siedlungsentwicklung in Epfenhausen. Die weitere Entwicklung soll aus Sicht des Arbeitskreises im Anschluss an den Altort zwischen Bahnhofstraße im Süden, Raiffeisenweg im Osten und Moosstraße im Norden erfolgen. In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung wird die Gestaltung eines Dorfplatzes als sozialer Treffpunkt vorgeschlagen. Die Vorschläge zur Siedlungsentwicklung decken sich mit den Planungsempfehlungen im Rahmen des Innenentwicklungskonzepts (s. Kapitel 4.2.7).

6.1.3 Arbeitskreis Verkehrsraum und Radwege

Die mangelnde Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer und die fehlende Aufenthaltsqualität im Ortskern, insbesondere entlang der Hauptstraße, waren die Problemstellungen, mit denen sich der Arbeitskreis Verkehrsraum und Radwege intensiv auseinandersetzte. Bei Ortsbegehungen wurden Lösungsmöglichkeiten diskutiert und anschließend geeignete Lösungsansätze konkret als Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet. So werden entlang der Hauptstraße zwischen Schwallberg und Mühlanger Geh- und Radwege vorgeschlagen. Als Teil des Ortszentrums soll der Straßenraum im Bereich Bahnhofstraße – Johann-Niedermayr-Weg attraktiver gestaltet werden und eine kurze Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Bushaltestelle angelegt werden. Zur Geschwindigkeitsreduzierung und Minderung der verkehrsbedingten Trennwirkung schlägt der Arbeitskreis Fußgängerquerungen an wichtigen Stellen, wie z.B. im Bereich der Bushaltestelle und im Bereich des Alten Feuerwehrhauses vor. Auch an der Lechstraße (Kreisstraße, Verbindung nach Kaufering) ist die Geschwindigkeit zu hoch und Fußgängerwege fehlen. Hier können durch Anlage eines Gehwegs und Baumpflanzungen Verbesserungen erreicht werden. Offen blieb bisher die Frage, ob im Zuge der Brückensanierung der Bahn eine Vergrößerung der lichten Weite möglich ist, um auch im Bereich der Unterführung eine getrennte Spur für Fußgänger und Radfahrer realisieren zu können. Die Fahrbahn selbst sollte nicht verbreitert werden, damit die geschwindigkeitsreduzierende Wirkung der Engstelle erhalten bleibt.

6.2 Innenentwicklung in Epfenhausen

6.2.1 Innenentwicklungspotenzial

Flächen- und Gebäudepotenzial

Die Erhebung des Flächen- und Gebäudepotenzials zur Innenentwicklung (Karte Flächen- und Gebäudepotenzial, Anhang 1.1) zeigt in der nördlichen Hälfte von Epfenhausen entlang der Hauptstraße eine Häufung leerstehender bzw. nur noch zum Wohnen genutzter Hofstellen. Die Wirtschaftsgebäude sind als Lagerflächen untergenutzt. Weitere Hofstellen mit Leerständen bzw. untergenutzten Nebengebäuden liegen unterhalb der Kirche und im Bereich der Bahnhofstraße. An der Hauptstraße und der Bahnhofstraße gibt es darüber hinaus mehrere unbebaute Grundstücke bzw. Teilgrundstücke, die erschlossen sind und aufgrund der umgebenden Bebauung zum Innenbereich gerechnet werden können. Insgesamt wurden in Epfenhausen:

- 10 Baulücken-Grundstücke, davon 7 in geeigneter, erschlossener Lage,
- 11 Hofstellen mit Restnutzung und
- 3 leerstehende Hofstellen

erfasst.

Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur im Rahmen des STEG ergab für Epfenhausen einen Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahre von 15 Prozent und einen Anteil der Rentnerinnen und Rentner von 14 Prozent (s. STEG, Kapitel 3.1.1). Wie zu erwarten, ist der Anteil der älteren Menschen in den Siedlungen an der Lechstraße und der Moosstraße erhöht, so dass hier mittelfristig Veränderungen der Bewohnerstruktur zu erwarten sind.

Dorfstruktur - Bewertung der städtebaulichen Qualität und Raumstruktur

Die historische Flurkarte von Epfenhausen zeigt den Altort mit den entlang von Hauptstraße und Verlorenem Bach aufgereihten Gebäuden. Es handelt sich zumeist um einfache rechteckige Grundrisse in teils giebel-, teils firstständiger Ausrichtung. Ein Teil der Hauptgebäude ist heute noch im ursprünglichen Grundriss vorhanden (Wirtshaus, Alte Mühle und einige Hofstellen). Wo Hauptstraße und Verlorener Bach aufeinandertreffen, war der Straßenraum aufgeweitet, so dass eine platzartige Situation entstand.



Abb. 19: Historische Flurkarte von Epfenhausen (Bayerische Vermessungsverwaltung: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)

Die landwirtschaftlichen Hofstellen prägen in ihrer charakteristischen Bauweise, Kubatur und Gebäudestellung auch heute noch stark den Altort von Epfenhausen und den Straßendorfcharakter entlang der Hauptstraße. Ein weiteres dorftypisches, das traditionelle Ortsbild prägendes Gebäudeensemble gibt es im Altort an der Bahnhofstraße. Hier wurde bereits die Umnutzung einer Hofstelle zur Wohnnutzung

beispielhaft umgesetzt. Mit der Alten Mühle hat Epfenhausen am südlichen Ortsrand ein weiteres attraktives und besonders identitätsstiftendes bauliches Ensemble.

Die Freiflächenstruktur wird, wie schon in der historischen Flurkarte ersichtlich, durch die Leitlinien des Dorfbaches und die den Ort im Westen begrenzende, überwiegend gehölzbewachsene Hangkante geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksseiten und Grundstücke an der Terrassenstufe werden extensiv mit Schafen beweidet, was zu einer dorftypischen Bereicherung des Ortsbildes von Epfenhausen beiträgt. Ein kleiner Teil der Gehölze und Abschnitte des Verlorenen Bachs sind in der landesweiten Biotopkartierung als Biotope erfasst. Der Dorfbach ist bisher nur an wenigen Stellen zugänglich. Bei der Innenentwicklung sollte der Erhalt und die Entwicklung von Freiflächen an der Hangkante und am Verlorenen Bach sowie die Zugänglichkeit des Baches besonders berücksichtigt werden.

6.2.2 Abgrenzung von Schlüsselbereichen

Aus der Analyse ergeben sich in Epfenhausen drei Schlüsselbereiche mit unterschiedlichen Zielsetzungen zur Innenentwicklung:

Schlüsselbereich 1 (Altort Nord): Innerhalb des Schlüsselbereichs bestehen aufgrund des hohen Leerstandsanteils und vorhandener Baulücken große Innenentwicklungspotenziale. Gleichzeitig ist der Handlungsbedarf groß, da die vorhandene Bausubstanz in starkem Maße die charakteristische Siedlungsstruktur des Straßendorfs prägt und durch Leerstand und Unternutzung gefährdet ist. Zur Erhaltung der typischen Gebäudekubaturen sollten im Zuge der Innenentwicklung verdichtete Wohnformen realisiert werden.

Schlüsselbereich 2 (Altort Süd / Ortszentrum): Innenentwicklungspotenziale ergeben sich in geringerem Umfang aus Leerständen im Bereich ehemaliger Hofstellen und auf unbebauten Flächen am Verlorenen Bach und an der Hauptstraße. Der Schlüsselbereich hat eine wichtige Funktion zur Stärkung und Belebung der Ortsmitte unter baulichen, sozialen und funktionalen Aspekten, so dass von allen drei Arbeitskreisen zur Dorferneuerung Maßnahmen in diesem Bereich vorgeschlagen werden. Innenentwicklung und bauliche Maßnahmen der Dorferneuerung könnten sich hier sinnvoll ergänzen.

Schlüsselbereich 3 (Lechstraße und Moosstraße): In den Siedlungen ist mittelfristig ein Generationswechsel zu erwarten, der seitens der Gemeinde durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und durch das Angebot von Wohnungen für Ältere, Singles und 2-Personen-Haushalte unterstützt werden kann.

6.2.3 Konzept zur Innenentwicklung

Zur dorfgerechten Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Epfenhausen werden die in der folgenden Tabelle genannten Maßnahmen vorgeschlagen.

Tab. 1: Innenentwicklung Epfenhausen – Vorschläge an die Gemeinde

Innenentwicklung Epfenhausen	
Innenentwicklungspotenzial	Maßnahmenvorschlag an die Gemeinde
Hoher Leerstandsanteil im Bereich ehemaliger Hofstellen und Baulücken im nördlichen Altort mit Gefahr des Verfalls der Bausubstanz und des Verlusts des Straßendorfcharakters, Potenzial zur ortsbildverträglichen Umnutzung bzw. Nachnutzung der ehemaligen Hofstellen und zur Nachverdichtung (Dorfumbau)	• Aufstellung eines Bebauungsplans zur Bodenordnung und städtebaulich verträglichen Nutzungsanpassung (Gebäudekubatur und –stellung), Nutzungen: Wohnen, Handwerksbetriebe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe • Prüfung der Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) • Anpassung des FNP im nördlichen Teilbereich (Dorfgebiet -> Mischgebiet)
Größere, landwirtschaftlich genutzte, unbebaute Grundstücke sowie Leerstände in ehemaligen Hofstellen im Bereich der Ortsmitte , Potenzial zur Nachverdichtung und Stärkung / Belebung der historischen Ortsmitte	• Erörterung der Möglichkeiten zur mittel- bis langfristigen baulichen Entwicklung mit den betreffenden Eigentümern und städtebauliche Feinplanung mit Eigentümerbeteiligung, • attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes (Bahnhofstraße, Johann-Niedermair-Straße, Hauptstraße im Bereich Maibaum / Wirtshaus mit Bushaltestelle, Wegeverbindungen) im Rahmen der Dorferneuerung • Berücksichtigung eines Dorfplatzes bei Realisierung des im FNP festgesetzten Baugebiets nördlich der Bahnhofstraße
Bauflächenpotenziale nach FNP	• Nutzung der Siedlungsentwicklung zur Stärkung des Ortskerns -> Beschränkung auf Entwicklung des Gebiets zwischen Bahnhof- und Moosstraße sowie Umnutzung an der nördlichen Hauptstraße (s.o.), Rücknahme der Ausweisungen im Bereich Lechstraße (Wohnen) und entlang der Bahnlinie (Gewerbe)

Innenentwicklung Epfenhausen	
Innenentwicklungspotenzial	Maßnahmenvorschlag an die Gemeinde
Alterung und mittelfristig frei werdende Immobilien im Bereich Lechstraße und Moosstraße	• Beobachtung des Immobilienmarktes und gezieltes Handeln, falls erforderlich (Komune als Projektträger, Initiator, Moderator) • Gestaltung eines attraktiven sozialen Wohnumfeldes sowohl für Senioren, als auch für junge Familien zur Unterstützung der Altersmischung / des Generationswechsels • Nutzung von Flächenoptionen zur Schaffung von Wohnangeboten für Ältere, Single- und 2-Personen-Haushalte

6.3 Maßnahmenkonzept Epfenhausen

6.3.1 Leitbildbezug

Gemeinschaft und Versorgung (Ziele 1 bis 8 des Gemeindeleitbilds)

Prägung der Gemeinde durch lebendige Ortsgemeinschaften, Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes durch Nahversorgungs- und Betreuungsangebote sowie Freizeitmöglichkeiten für Alt und Jung.

In Epfenhausen wurden auf der Grundlage einer umfassenden Bedarfs- und Nutzungsanalyse drei Maßnahmen entwickelt, die ihren Schwerpunkt im Bereich der lebendigen Ortsgemeinschaft haben: Die Gestaltung eines Freizeitplatzes im Bereich des alten Recyclinghofs, der Umbau (mit Erweiterung) und die Sanierung des Vereinsheims sowie die Instandsetzung des Alten Feuerwehrhauses zur Nutzung als Lagerraum für die Vereine und die Gestaltung der umgebenden gemeindeeigenen Freiflächen am Verlorenen Bach. Alle drei Maßnahmen wurden von den Bürgerinnen und Bürgern als wichtig oder sogar besonders wichtig eingestuft.

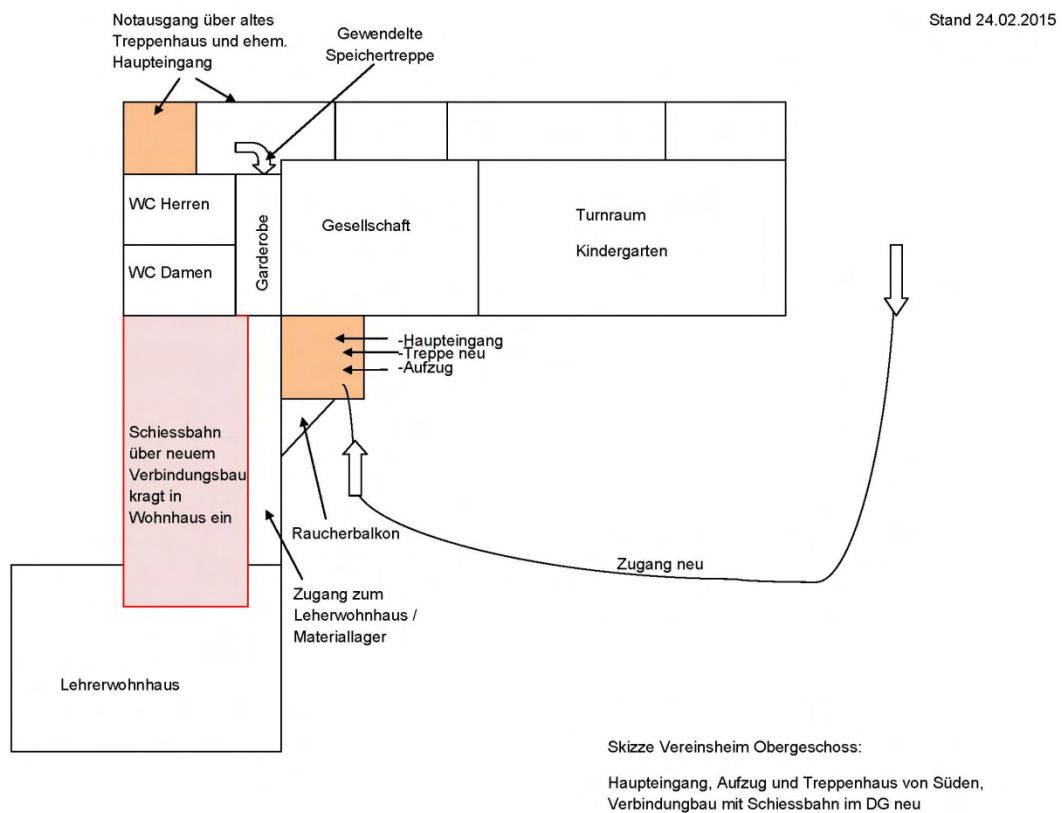


Abb. 20: Skizze des Arbeitskreises zum Umbau des Vereinsheims

Siedlung und Ortsbild (Ziele 9 bis 16 des Gemeindeleitbilds)

Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit des Ortsbildes

Mit Schwerpunkt in der Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und Lebendigkeit des Ortsbildes werden insgesamt 8 Maßnahmen vorgeschlagen. Besonders wichtig sind den Bürgerinnen und Bürgern die Aufwertung des Verlorenen Bachs als ortsbildprägendes Element und Aufenthaltsort und der Freiflächen zwischen Alter Mühle und Vereinsheim für die Naherholung.

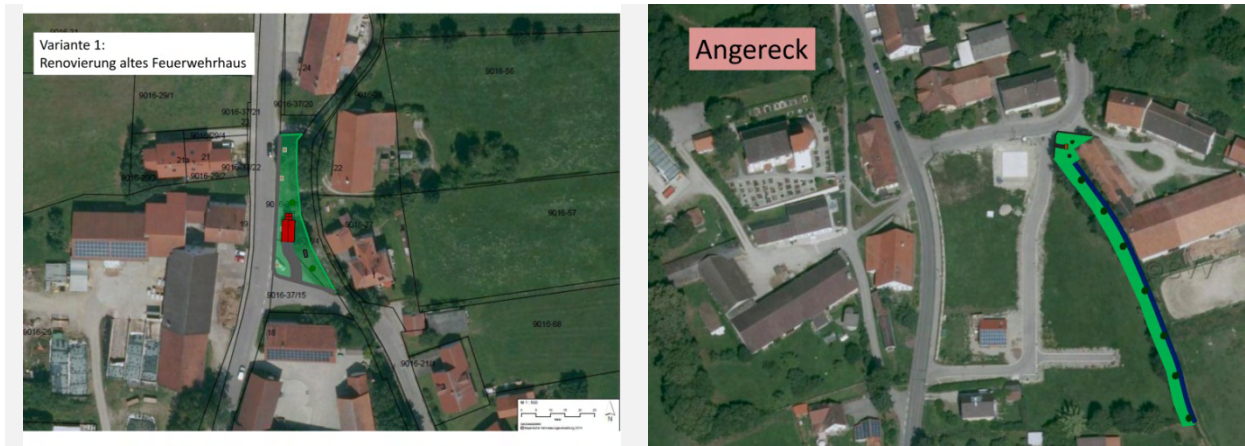


Abb. 21: Skizzen des Arbeitskreises zur Gestaltung der Freiflächen beim Alten Feuerwehrhaus und des „Angerecks“

Verkehr (Ziele 17 bis 22 des Gemeindeleitbilds)

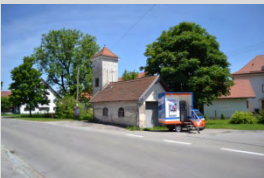
Sicherstellung der Mobilität der Bevölkerung und Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen.

6 Maßnahmenvorschläge zielen auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und der Verkehrssicherheit ab. Besonders wichtig sind den Bürgerinnen und Bürgern Gehwege an der Hauptstraße und der Lechstraße. Auch Fußgängerüberwege an der Hauptstraße und eine Fußwegeverbindung zur Bushaltestelle wurden als vordringlich eingestuft.

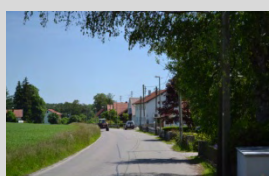
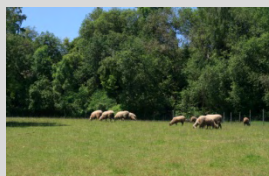
6.3.2 Maßnahmen

Die in Epfenhausen ausgearbeiteten Maßnahmen sind in folgender Tabelle beschrieben und in der Karte „Maßnahmen Epfenhausen“ in Anhang 2 mit der entsprechenden Nummer dargestellt. In der Tabelle ist außerdem ablesbar, ob die Vorschläge aus dem STEG (ST), den Arbeitskreisen (AK) oder der Flurwerkstatt (FL) stammen, oder von den Planern (PL) gemacht wurden, um die Ziele des Leitbildes zu verwirklichen. In der Spalte „Leitbildbezug“ ist die Nummer des Ziels (aus dem Leitbild), das mit der Maßnahme verfolgt wird, angegeben. Die Spalte „Rangfolge“ zeigt mit der Punktezahl (in Klammer) und der daraus ermittelten Rangfolge, wie wichtig die Maßnahme den Bürgerinnen und Bürgern von Epfenhausen ist.

Tab. 2: Maßnahmen in Epfenhausen

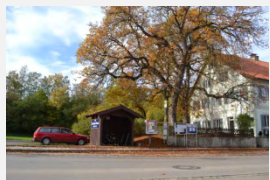
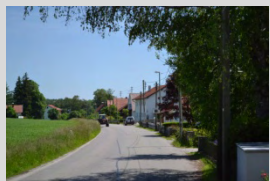
G Gemeinschaft und Versorgung Epfenhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ¹	Rang
	G1	ST, AK	Freizeitplatz für alle Generationen im Bereich des alten Recyclingplatzes Anlage eines Freizeit- und Hartplatzes mit Einrichtungen für verschiedenste Sportarten / Aktivitäten wie z.B. im Sommer Ballsport, Tischtennis, Hockey, Skaten, Klettern, Zelten und im Winter Eisstockbahn, Eishockey etc. Anlage weiterer Einrichtungen wie einer Feuerstelle, Sitzmöglichkeiten, Bau eines Unterstandes, Ver- / Entsorgung (Strom, Wasser, Abfall). Zur detaillierten Planung werden Nutzer /-innen & interessierte Bürgerschaft einbezogen	1/2/ 16	1 (38)
	G2	ST, AK	Renovierung Vereinsheim Energetische Sanierung, Renovierung und Umbau zur optimalen Nutzung durch die Vereine aus Epfenhausen und Untermühlhausen mit Eignung für alle Altersgruppen (barrierefreier neuer Zugang vom Süden, fest installierte Schießbahn im 1. OG über dem Verbindungsbau / der Pausenhalle, Renovierung und evtl. Vergrößerung der Tee-küche)	1/2/5	3 (31)
	G3	ST, AK	Ertüchtigung des alten Feuerwehrhauses und der Freifläche am Verlorenen Bach Ertüchtigung des Alten Feuerwehrhauses für Nutzung als Lagerfläche für Vereinsmaterialien (Bänke, Zelte...) unter Wahrung der ökologischen Funktion (Fledermausquartier) Gestaltung einer dorftypischen Freifläche mit Sitzbank und Zugang zum Verlorenen Bach	9/10/ 12/15/ 16	5 (24)

¹ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

O Siedlung und Ortsbild Epfenhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ²	Rang
	O1	AK	Grünfläche „Angereck“ Dorftypische Gestaltung des linksseitigen Ufers am Plättenmoosgraben mit Einzelbäumen, Sitzbänken, Kiesweg, Zugang zum Gewässer	9/10/ 15/16	8 (8)
	O2	AK, PL	Aufwertung des Verlorenen Bachs als ortsbildprägendes Element und Verbesserung der Zugänglichkeit Gehölzpflege zur Entwicklung typischer Ufervegetation (Beseitigung von Nadelbäumen im Uferbereich), Sanierung der Treppenzugänge zum Bach	9/10/ 15/16	5 (24)
	O3	ST, AK	Gestaltung der Straßenseitenflächen im Bereich Maibaum /Wirtshaus zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erkennbarkeit der historischen Mitte (wenn möglich unter Einbezug von Privatgrund)	9/10/ 18	9 (5)
	O4	AK	Dorftypische Gestaltung der Hauptstraße zwischen altem Feuerwehrhaus und Buigenweg Gestaltung der Straßenränder und Seitenflächen (Pflaster-einfassung, grüne Seitenflächen) auf der östlichen Stra- ßenseite und Pflanzung von Einzelbäumen an geeigneten Stellen in Abstimmung mit den anliegenden Grundstücksei- gentümern und Erneuerung der Straßenbeleuchtung	15/19/ 21	8 (8)
	O5	ST	Pflanzung einer Baumreihe an der Lechstraße Baumpflanzung an der nördlichen Straßenseite zur Kenn- zeichnung des Ortsbereichs und zur Geschwindigkeitsre- duzierung durch optische Verengung (Grunderwerb not- wendig)	15/19/ 23	11 (1)
	O6	ST, AK	Naherholungsweg Vereinsheim – Alte Mühle Gestaltung einer auch zur Naherholung attraktiven Wege- verbindung (für Fußgänger und Radfahrer) mit Sitzbänken und Anlage einer Streuobstwiese auf anschließender Flä- che sowie gegebenenfalls einer Feuerstelle an geeigneter Stelle am Bolzplatzgelände oder alternativem Standort (Grunderwerb oder Gewährung Wegerecht notwendig)	1/2/ 15	3 (31)
	O7	PL	Pflege und naturnahe Entwicklung des Gehölzbestands auf der Terrassenstufe und Weiterführung der extensi- ven Grünlandnutzung auf angrenzenden Flächen Entwicklung einer standortgerechten Gehölzartenmischung mit naturnaher vertikaler Schichtung (Baum- /Strauchschicht) im Rahmen der Gehölzpflege / Durchfors- tung	23	11 (1)

² Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	O8	ST, AK	Erhalt des Obstbaumbestandes und ortsbildprägender Bäume sowie Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf freiwilliger Basis Kostengünstige Abgabe von standortgerechten Laubbäumen und hochstämmigen Obstbäumen an interessierte Grundstückseigentümer (auf freiwilliger Basis)	12/15/ 23	10 (3)
---	-----------	-----------	--	--------------	------------------

V Verkehr Epfenhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ³	Rang
	V1	ST, AK	Umgestaltung der Hauptstraße zwischen Ortseinfahrt Schwallberg und Abzweig Paul-Waldmann-Weg / Mühlangener in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt und der Bahn: Anlage eines Gehwegs (mit notwendiger Straßenentwässerung) an der westlichen Straßenseite im Bereich Schwallberg bis zum Abzweig Lechstraße Anlage/ Markierung eines Fuß- und Radwegs durch die Bahnunterführung. Wenn eine Verbreiterung der Bahnunterführung durch das staatliche Bauamt/Bahn erfolgt, dann auch Maßnahme zur Geschwindigkeitsreduzierung Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Staatsstraße / Am Verlorenen Bach südlich der Bahnlinie Straßenbeleuchtung am Schwallberg	20/21	2 (35)
	V2	ST, AK	Gestaltung von Fußgängerüberwegen an der Hauptstraße nach Möglichkeit / in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt zu prüfen auf Höhe des Abzweigs Paul-Waldmann-Weg, im Bereich der Bushaltestelle, südlich des Abzweigs der Moosstraße und im Bereich des alten Feuerwehrhauses	19/20	6 (23)
	V3	ST, AK	Umgestaltung der Lechstraße: Verlegung der Fahrbahn und Anlage eines Gehwegs an der südlichen Straßenseite (Grunderwerb notwendig) Gestalterische Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeit (s.a. O5)	15/19/ 20/21	4 (30)
	V4	AK	Dorftypische Gestaltung der Bahnhofstraße im Altort und der Johann-Niedermair-Straße als Straßen mit hoher Aufenthaltsqualität Erneuerung des Fahrbahnbelags (evtl. mit je nach Straßenbreite variabler, durch Pflasterstreifen optisch abgesetzter Seitenfläche für Fußgänger), Entwässerung, Straßenbeleuchtung Rückbau der Einmündung in die Hauptstraße (s.a. Maßnahme G3) Verdeutlichung der gemeinsamen Nutzung der Verkehrs-	21	11 (1)

³ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

			fläche durch Pkw / Fußgänger / Radfahrer z.B. durch Belagsänderung im Bereich der Brücke über den Verlorenen Bach und des Übergangs zur Freifläche beim Alten Feuerwehrhaus (s.a. Maßnahme G1)		
	V5	ST, AK	Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhofstraße und Bushaltestelle Anlage eines Fuß- und Radwegs in wassergebundener Bauweise nach einvernehmlicher Klärung mit den betroffenen Grundstückseigentümern als bedeutsamer Teil der Wegeerschließung im Ortskern Bau einer Brücke / eines Übergangs für Fußgänger und Radfahrer über den Verlorenen Bach, Berücksichtigung einer möglichen späteren Grundstückszufahrt im Rahmen der Innenentwicklung	15/20	6 (23)
	V6	AK	Anlage eines Radwegs an der Hauptstraße zwischen Einmündung „Am Verlorenen Bach“ und Abzweig Mühlanger (Grunderwerb im nördlichen Teilstück notwendig)	20	7 (14)

7 Vorbereitungsplanung in Oberbergen

7.1 Vertiefte Bürgerarbeit in Oberbergen

Wofür sich die Bürger /-innen in Oberbergen engagiert haben

Oberbergen stellt sich als zweigeteiltes Dorf dar: Im Westen der Altort, der in seiner typischen Haufendorfstruktur um Kirche und Wirtshaus erhalten ist, im Osten die „Siedlung“, die in den 1970er Jahre errichtet und in den 1990er Jahren erweitert wurde. Der Altort mit großen Hofstellen ist durch landwirtschaftliche Nutzungsaufgabe in seiner baulichen Substanz gefährdet. Die Hanglage und überdimensionierte Verkehrsflächen verhinderten die Entstehung eines attraktiven Ortszentrums mit Dorfplatz um die Kirche, den Maibaum und das Wirtshaus. Aufgrund der Hanglage fehlen auch direkte Wegeverbindungen zwischen Altort und Siedlung, so dass der funktionale Zusammenhang zwischen den beiden Siedlungsteilen gering ist. Im Bereich der Siedlung hat sich ein Treffpunkt auf der Freifläche beim Spielplatz am Khaganger entwickelt. Zur besseren Nutzung der Potenziale und Behebung von Konflikten und Defiziten haben die Oberberger für die Dorferneuerung die drei Arbeitskreise „Landwirtschaft und Gewerbe“, „Ortsgestaltung“ und „Soziales und Kultur“ gebildet.

7.1.1 Arbeitskreis Landwirtschaft und Gewerbe

Das Anliegen des Arbeitskreises Landwirtschaft und Gewerbe ist die Stärkung der örtlichen Betriebe. Dabei wurden Themen wie Wegeunterhalt, Entwicklung der Landwirtschaft, Attraktivität für Kleingewerbe, Handwerker und Freiberufler sowie die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und die Möglichkeiten der Einbeziehung der Bevölkerung und örtlicher Unternehmen erörtert. Die Fragestellungen lassen sich nicht mit einzelnen baulichen Maßnahmen lösen und betreffen auch andere Ortsteile, so dass die Themen längerfristig im Auge behalten und bewegt werden sollen. Hierzu wurden auf der Gemeinde-Website unter „Zukunft Penzing“ Kontaktadressen veröffentlicht, so dass sich Interessierte themenbezogen zusammenschließen können (s. Kapitel 10 – ortsteilübergreifende Maßnahmen).

7.1.2 Arbeitskreis Ortsgestaltung

Der Arbeitskreis Ortsgestaltung beschäftigte sich intensiv mit den gestalterischen und funktionalen Qualitäten und Potenzialen von Oberbergen. Dabei wurde nicht nur das wichtige Thema der Ortsmitte angegangen, sondern auch die Gestaltung der Ortseinfahrten, der Bushaltestellen, der Fuß- und Radwegeverbindungen im Ort und der Grünflächen, insbesondere des Friedhofs und der Gastlach. In zahlreichen Treffen und Ortsbesichtigungen wurden konkrete Maßnahmenvorschläge für diese Bereiche ausgearbeitet. Besonders umfangreich sind die vorgeschlagenen Maßnahmen im Ortskern, der von ganz besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Identität von Oberbergen ist. Er ist durch die räumliche Nähe von Wirtshaus, Kirche und Maibaum geprägt, die gestalterisch allerdings nicht sichtbar wird. Das Ziel des Arbeitskreises ist es, den Platz so zu gestalten, dass er seiner Funktion als Ortszentrum gerecht wird, zum Aufenthalt einlädt und Raum für gemeinsame Aktivitäten der Bürgerinnen und Bürger und für Veranstaltungen bietet. Das setzt voraus, dass der Platz auch für Fußgänger attraktiv ist. Aufgrund der schwierigen Topographie wurde ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Planungsbüro durchgeführt, bei dem verschiedene Vorschläge zur Umgestaltung entwickelt wurden. Wichtige Wegeverbindungen für Fußgänger, wie beispielsweise zur Bushaltestelle und zum Bolzplatz an der Penzinger Straße, entlang der Kirchbergstraße, der Ramsacher Straße und des Leitenwegs sowie der Treppenweg zwischen Leitenweg und Am Hang sollen attraktiv und verkehrssicher gestaltet werden.

7.1.3 Arbeitskreis Soziales und Kultur

Der Arbeitskreis Soziales und Kultur widmete sich engagiert dem Thema der aktiven Dorfgemeinschaft. Dazu gehören attraktive Orte, an denen sowohl im Rahmen der Vereinsaktivitäten, als auch außerhalb von Vereinen Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten der Bürgerinnen und Bürger stattfinden können. Der Arbeitskreis setzte sich im Gespräch mit den Eigentümern zunächst intensiv mit den Möglichkeiten in den bestehenden Einrichtungen (Wirtshaus, Bruder-Konrad-Haus, Florianstüberl) auseinander. Zur Ergänzung des Angebots wurden detaillierte Vorschläge ausgearbeitet und im persönlichen Gespräch mit der Bevölkerung diskutiert. So soll die Freifläche am Khaganger als sozialer Treffpunkt in der Siedlung aufgewertet werden. Auch die Nutzungsmöglichkeiten des Bolzplatzes sollen durch kleinere Maßnahmen verbessert werden. Mit einer Erweiterung des Feuerwehrhauses kann Raum für unterschiedliche Aktivitäten der Bürgerinnen und Bürger, wie Mutter-Kind-Turnen, Tischtennis, Jugendabende usw. geschaffen werden. Hierzu wurden im Rahmen einer Bauberatung verschiedene Ausbauvarianten erarbeitet. Die angedachten Nutzungen im Feuerwehrhaus wurden mit den Wirtsleuten abgestimmt, so dass eine Konkurrenz zum Wirtshaus vermieden wird.

7.2 Innenentwicklung in Oberbergen

7.2.1 Innenentwicklungspotenzial

Flächen- und Gebäudepotenzial

Ein großes Innenentwicklungspotenzial ist im Altort von Oberbergen im Bereich ehemaliger Hofstellen vorhanden. Ein Großteil der Hofstellen wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, weitere altersbedingte Nutzungsaufgaben und Veränderungen sind zu erwarten. Vor allem Wirtschaftsgebäude, aber auch drei Wohngebäude, stehen leer bzw. sind nicht adäquat genutzt.

Am Rand des Altorts, insbesondere oberhalb der innerörtlichen Geländestufe (Ramsacher Straße und Am Bleichberg) sind noch größere Grundstücke bzw. Teilgrundstücke unbebaut. Weitere, bereits erschlossene Baulücken liegen am Leitenweg.

Insgesamt wurden in Oberbergen:

- 5 Baulücken-Grundstücke, davon 4 in geeigneter, erschlossener Lage,
- 11 Hofstellen mit Restnutzung und
- 2 geringfügig bebaute Grundstücke

erfasst.

Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur im Rahmen des STEG ergab für Oberbergen einen Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahre von 13 Prozent und einen Anteil der Rentnerinnen und Rentner von 20 Prozent (s. STEG, Kapitel 4.1.1). Der Anteil der älteren Menschen ist damit in Oberbergen verglichen mit den anderen Ortsteilen hoch, so dass sowohl im Altort, als auch in Teilen der Siedlung (Am Hang, Im Eichfeld) mittelfristig Veränderungen der Bewohner- und Sozialstruktur zu erwarten sind.

ehemaligen Steinbruch zwischen Am Hang und Leitenweg ist als Biotop in der landesweiten Biotopkartierung erfasst. Die westlich daran angrenzenden Hanggrundstücke haben Potenzial zur Innenentwicklung und zur Aufwertung der Freiraumstruktur, wobei die exponierte Lage eine erhöhte gestalterische Sensibilität erfordert. (Karte Städtebauliche Qualität und Raumstruktur, Anhang 1.1).

7.2.2 Abgrenzung von Schlüsselbereichen

Aus der Analyse ergeben sich in Oberbergen drei Schlüsselbereiche mit unterschiedlichen Zielsetzungen zur Innenentwicklung:

Schlüsselbereich 1 (Altort): Innerhalb des Schlüsselbereichs bestehen aufgrund des hohen Leerstandsanteils und der Altersstruktur sowie im Bereich eines nur geringfügig bebauten Grundstücks große Innenentwicklungspotenziale. Gleichzeitig ist der Handlungsbedarf groß, da die vorhandene Bausubstanz in starkem Maße die charakteristische Siedlungsstruktur des Hafendorfs prägt und durch Leerstand und Unternutzung in Teilen gefährdet ist. Auch ist die Wiederbelebung des Ortskerns ein wichtiges Ziel der Dorferneuerung. Zur Belebung des Altorts und Erhaltung der typischen Gebäudekubaturen sollten im Zuge der Innenentwicklung verdichtete Wohnformen und ein Gebäude zur Nutzung durch die Dorfgemeinschaft berücksichtigt werden.

Schlüsselbereich 2 (Am Bleichberg): In Südwesthanglage bestehen am Rand des Altorts Bebauungspotenziale auf noch unbebauten oder nur teils bebauten Grundstücken. Zudem ergibt sich in Verbindung mit der Erschließung und Neuordnung der Grundstücke die Möglichkeit, eine Fußwegeverbindung zwischen Siedlung und Altort zu schaffen.

Schlüsselbereich 3 (Siedlung): In größeren Teilen der Siedlung ist mittelfristig ein Generationswechsel zu erwarten, der seitens der Gemeinde durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und durch das Angebot von Wohnungen für Ältere, Singles und 2-Personen-Haushalte unterstützt werden kann.

7.2.3 Konzept zur Innenentwicklung

Zur dorfgerechten Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Oberbergen werden die in der folgenden Tabelle genannten Maßnahmen vorgeschlagen.

Tab. 3: Innenentwicklung Oberbergen – Vorschläge an die Gemeinde

Innenentwicklung Oberbergen	
Innenentwicklungspotenzial	Maßnahmenvorschlag an die Gemeinde
Mischung aus Hofstellen mit noch aktiver Landwirtschaft und ehemaligen Hofstellen mit leerstehenden oder nicht adäquat genutzten Wirtschaftsgebäuden im Altort; zu erwartende altersbedingte Veränderungen; z.T. bereits vollzogene Um- bzw. Nachnutzung (Wohnen, Gewerbe) und weitere Planungen durch die Eigentümer; Potenzial zur ortsbildverträglichen Umnutzung bzw. Nachnutzung der (ehemaligen) Hofstellen und zur Nachverdichtung (Dorfumbau)	• Aufstellung eines Bebauungsplans zur dorf-gerechten Nutzungsanpassung und Nachverdichtung mit Ortsrandgestaltung unter intensiver Eigentümerbeteiligung, • Prüfung der Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) • sofortige Veränderungssperre zur Vermeidung einer ungesteuerten Entwicklung • Berücksichtigung der Möglichkeit eines Gemeinschaftshauses zur Stärkung der historischen Mitte • Angebot neuer Wohnformen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenhaus....)
Baulücken und Leerstand am Rand des Altorts im Bereich der Terrassenstufe, Bauflächenpotenzial Wohnen (ca. 8-10 Einheiten) in attraktiver, städtebaulich sensibler / exponierter Lage	• Aufstellung eines Bebauungsplans unter Berücksichtigung einer öffentlichen Fußwegeverbindung zwischen Siedlung und Ortskern (kurze Wege für Fußgänger)
Bauflächenpotenziale nach FNP	• Nutzung der Siedlungsentwicklung zur Stärkung des Ortskerns -> Rücknahme von festgesetzten Flächen in der Peripherie bzw. Beschränkung auf erschlossene Bereiche entlang der Ramsacher Straße
Alterung und mittelfristig frei werdende Immobilien im Bereich der Siedlung	• Beobachtung des Immobilienmarktes und gezieltes Handeln, falls erforderlich (Kom-mune als Projektträger, Initiator, Moderator) • Gestaltung eines attraktiven sozialen Wohnumfeldes sowohl für Senioren, als auch für junge Familien zur Unterstützung der Altersmischung / des Generationswechsels • Nutzung von Flächenoptionen zur Schaffung von Wohnangeboten für Ältere, Single- und 2-Personen-Haushalte

7.3 Maßnahmenkonzept Oberbergen

7.3.1 Leitbildbezug

Gemeinschaft und Versorgung (Ziele 1 bis 8 des Gemeindeleitbilds)

Prägung der Gemeinde durch lebendige Ortsgemeinschaften, Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes durch Nahversorgungs- und Betreuungsangebote sowie Freizeitmöglichkeiten für Alt und Jung.

Drei Maßnahmen haben ihren Schwerpunkt in der Schaffung von Raum und Möglichkeiten für eine lebendige Ortsgemeinschaft und zur aktiven Freizeitgestaltung: Der Bau eines Unterstandes und Leitungsanschlusses am Bolzplatz, die Erweiterung des Feuerwehrhauses sowie die Ausstattung der Grünfläche am Khaganger, die als Nachbarschaftstreff in der Siedlung dient, mit einer Bocchiabahn, einem Grillplatz und einem halboffenen Pavillon.

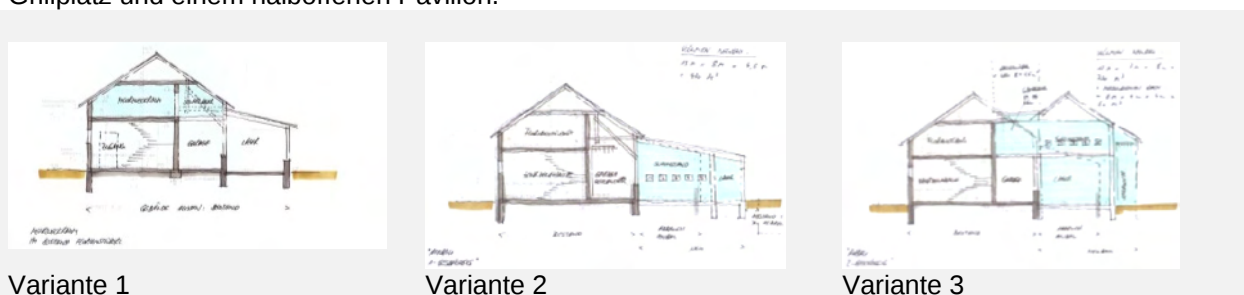


Abb. 23: Varianten für die Erweiterung des Feuerwehrhauses als Ergebnis einer Bauberatung mit dem Arbeitskreis Soziales und Kultur

Siedlung und Ortsbild (Ziele 9 bis 16 des Gemeindeleitbilds)

Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit des Ortsbildes

Besonders wichtig für die Attraktivität des Ortsbildes ist in Oberbergen eindeutig die Gestaltung der historischen Mitte mit Kirche, Wirtshaus und Maibaum. Diese Maßnahme, insbesondere die Umgestaltung der überdimensionierten Kreuzungsbereiche, wurde deshalb auch von der Bürgerschaft besonders hoch eingestuft. Gemeinsam mit dem Arbeitskreis Ortsgestaltung wurde im Rahmen einer Bauberatung ein Lösungsvorschlag ausgearbeitet. Außerdem werden die Umgestaltung des Friedhofs am nördlichen Ortseingang und der Gastlach am südlichen Ortseingang als besonders wichtig für das Ortsbild von Oberbergen angesehen. Hierzu wurden Vorschläge in Skizzenform ausgearbeitet.

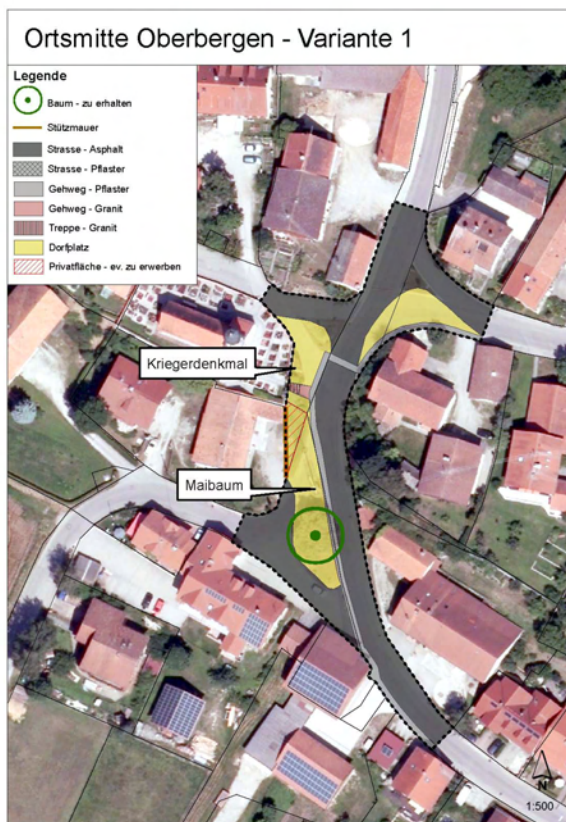


Abb. 24: Mögliche Variante zur Gestaltung des Straßenraumes in der Ortsmitte



Abb. 25: Skizzen des Arbeitskreises für den Bereich Friedhof und Gastlach

Verkehr (Ziele 17 bis 22 des Gemeindeleitbilds)

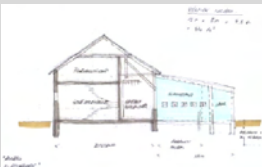
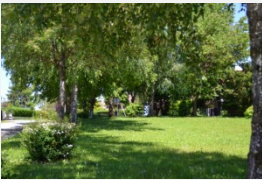
Sicherstellung der Mobilität der Bevölkerung und Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen.

Im Bereich Verkehrssicherheit und Mobilität werden 6 Maßnahmen vorgeschlagen: Zur sicheren Führung der Fußgänger und Radfahrer werden in allen Durchfahrtstraßen durchgängige Gehwegmarkierungen und Fußgängerüberwege sowie Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung gewünscht. Auch die Bushaltestellen bedürfen dringend einer Aufwertung und Erhöhung der Attraktivität. Eine weitere wichtige Maßnahme in Oberbergen ist die Instandsetzung und der Unterhalt des Treppenwegs zwischen Leitenweg und Am Hang, der als einziger kurzer und direkter Fußweg die obere und untere Siedlung verbindet.

7.3.2 Maßnahmen

Die in Oberbergen ausgearbeiteten Maßnahmen sind in folgender Tabelle beschrieben und in der Karte „Maßnahmen Oberbergen“ in Anhang 2 mit der entsprechenden Nummer dargestellt. In der Tabelle ist außerdem ablesbar, ob die Vorschläge aus dem STEG (ST), den Arbeitskreisen (AK) oder der Flurwerkstatt (FL) stammen, oder von den Planern (PL) gemacht wurden, um die Ziele des Leitbildes zu verwirklichen. In der Spalte „Leitbildbezug“ ist die Nummer des Ziels (aus dem Leitbild), das mit der Maßnahme verfolgt wird, angegeben. Die Spalte „Rangfolge“ zeigt mit der Punktezahl (in Klammer) und der daraus ermittelten Rangfolge, wie wichtig die Maßnahme den Bürgerinnen und Bürgern von Oberbergen ist.

Tab. 4: Maßnahmen in Oberbergen

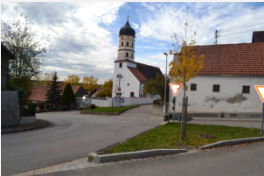
G Gemeinschaft und Versorgung Oberbergen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ⁴	Rang
 Variante 1:  Variante 2:  Variante 3: 	G1	AK	Erweiterung des Feuerwehrhauses für Gemeinschaftsnutzung Ausbau des Dachraumes in Verbindung mit dem angrenzenden „Florianstüberl“ als Mehrzweckraum der für unterschiedlichste Aktivitäten genutzt werden kann (Variante 1). Zum Beispiel Kinderturnen, Mutter-Kind Turnen, Nutzung als Tischtennisraum für Jung und Alt, Spieleabende für die Jugend, Besprechungen der örtlichen Vereine, Sitzungen der Vereinsvorstände, etc.. Sofern die Verlagerung des Schießstandes aus dem Gasthof notwendig wird, bestehen Möglichkeiten der Erweiterung des Feuerwehrhauses in einfacher oder umfassender Weise (Varianten 2 und 3) inkl. der Schaffung eines Raumes für Gemeinschaftsaktivitäten. Vor Umsetzung ist die konkrete Nutzung mit Vereinen, Bürgergruppen und dem Wirt zu klären. Hinweis: Es sind keine Räumlichkeiten für Feste oder eine Bewirtung angedacht, da keine Konkurrenz zur Wirtschaft entstehen soll.	1/5	3 (20)
	G2	ST, AK	Aufwertung der Grünfläche am Khaganger Verbesserte Freiflächennutzung z.B. durch Errichtung einer überdachten Sitzmöglichkeit (halboffener Pavillon), Anlage eines Grillplatzes, einer Bocciabahn und der Pflanzung von Obstbäumen. Sicherung als Freifläche durch FNP-Änderung (Ausweisung als öffentliche Grünfläche), Zur detaillierten Planung werden Nutzer /-innen und interessierte Bürgerschaft einbezogen	1/6/9/ 15/16	8 (10)
	G3	ST, AK	Aufwertung des Bolzplatzes Errichtung eines halboffenen Unterstandes und abschließbaren Stromanschlusses zur Aufwertung für die alltägliche Nutzung und für gelegentlich stattfindende Veranstaltungen, wie z.B. das Fußballturnier	1/6	2 (21)

⁴ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

O Siedlung und Ortsbild Oberbergen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ⁵	Rang
 	O1	ST, AK	Platzgestaltung Kirche und Maibaum Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Straßenrückbau / Reduzierung der Straßenfläche und gestalterische Verbindung von Kirchenvorplatz und Maibaum (wenn möglich kleinflächiger Grunderwerb auf angrenzendem Privatgrundstück), sowie Schaffung von Sitzmöglichkeiten um den Baum und Aufstellen eines Trinkbrunnens. Optional: Pflasterung der Kirchbergstraße im Bereich Maibaum und Kirche zur Stärkung des Platzcharakters, als sichere Querung für Fußgänger (Vorrang Fußgänger) und zur Geschwindigkeitsreduzierung (s.a. Maßnahme V1)	9/10/ 15	3 (20)
	O2	ST, AK	Friedhofsgestaltung Aufstellung einer Friedhofssatzung und Erstellung eines Gestaltungsplans zur Regelung der Gestaltung des Parkplatzes, der Wege, des Vorplatzes vor der Aussegnungshalle, der Gliederung der Grabfelder nach Bestattungsart, der verkehrssicheren Zufahrt und der Randbepflanzung mit ökologisch wertvollen Gehölzen (Streuobst, Feldhecke)	10/15/ 23	5 (16)
	O3	AK	Gestaltung und ökologische Aufwertung der Gastlach mit Gehweganbindung der Bushaltestelle Naturnahe Gestaltung des Gewässers und Anlage eines Gehwegs zwischen Leitenweg und Bushaltestelle in Verlängerung des bestehenden Fuß- und Radwegs an der Penzinger Straße (Grunderwerb notwendig)	10/20	6 (14)
	O4	ST, AK	Pflanzung einer Baumreihe an der Ramsacher Straße Baumpflanzung an der nördlichen Straßenseite zur Kennzeichnung des Ortsbereichs und zur Geschwindigkeitsreduzierung durch optische Verengung (Grunderwerb notwendig)	15/19/ 23	12 (6)
	O5	PL	Pflege und naturnahe Entwicklung des Gehölzbestands auf der Terrassenstufe Weiterentwicklung als innerörtlicher Grünzug mit Pfaden und Ausblicken. Im Falle einer Bebauung der relevanten Grundstücke sollte auf Anlage von Pfaden/Wegen hingewirkt werden	10/12/ 15/16	13 (0)

⁵ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	O6	ST, AK	Erhalt des Obstbaumbestandes und ortsbildprägender Bäume sowie Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf freiwilliger Basis Kostengünstige Abgabe von standortgerechten Laubbäumen und hochstämmigen Obstbäumen an interessierte Grundstückseigentümer (auf freiwilliger Basis)	12/15	11 (7)
---	-----------	-----------	--	-------	------------------

V Verkehr Oberbergen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ⁶	Rang
 	V1	AK	Umgestaltung der Penzinger Straße / Kirchbergstraße Gestalterische Maßnahmen zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit im Bereich der südlichen Ortseinfahrt Verlängerung des bestehenden Fuß- und Radwegs an der Penzinger Straße bis zum Leitenweg (s.a. Maßnahme O3, Grunderwerb notwendig) Schaffung einer sicheren Querung für Fußgänger im Kurvenbereich Kirchbergstraße / Leitenweg (z.B. Belagsänderung) Schaffung eines durchgängigen Gehwegs durch Verlängerung des bestehenden Gehwegs an der westlichen bzw. südlichen Straßenseite der Kirchbergstraße und Penzinger Straße (Grunderwerb im südlichen Abschnitt zwischen Bolzplatz und Zur Weide notwendig) Rückbau des Gehwegs an der nördlichen bzw. östlichen Straßenseite der Kirchbergstraße im Bereich des Maibaums und der Kirche Optional: Pflasterung der Kirchbergstraße im Bereich Maibaum und Kirche zur Stärkung des Platzcharakters, sichere Querung für Fußgänger und Geschwindigkeitsreduzierung (s.a. Maßnahme O1)	19/20/ 21	9 (9)
	V2	ST, AK	Umgestaltung der Kreuzungsbereiche an der Kirchbergstraße / St.-Magnus-Gasse und Ramsacher Straße: Verschmälerung der Einmündungstrichter und Aufhebung der Verkehrsinseln Breiter Fußgängerüberweg bei der Kirche mit Anbindung an den Gehweg in der Ramsacher Straße Optional: Pflasterung im Bereich Maibaum und Straße zur Geschwindigkeitsreduzierung (s.a. Maßnahmen V1, O1)	20/21	1 (27)

⁶ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	V3	ST, AK	Fußgängerfreundliche Umgestaltung der Ramsacher Straße Gestalterische Maßnahmen zur Reduzierung der Einfahrtsgeschwindigkeit im Bereich der Ortseinfahrt Anlage eines durchgängigen Gehwegs an der südlichen Straßenseite Baumpflanzung an der nördlichen Straßenseite zur Kennzeichnung des Ortsbereichs und zur Geschwindigkeitsreduzierung durch optische Verengung (s.a. Maßnahme O4, Grunderwerb notwendig)	19/20/ 21	10 (8)
	V4	ST, AK	Aufwertung der Bushaltestellen an der Penzinger Straße und der Ramsacher Straße Gestaltung der Wartebereiche und der Straßenübergänge für Zustieg auf der anderen Straßenseite und Aufstellen moderner Wartehäuschen (s.a. Maßnahme O3)	18/19/ 20	7 (13)
	V5	AK	Umgestaltung des Leitenwegs als Wohn- / Anliegerstraße mit höhengleich abgesetztem, gemischt nutzbarem Gehbereich	15/20	13 (0)
	V6	AK, PL	Sanierung und Aufwertung des Treppenwegs zwischen Leitenweg und Am Hang Sanierung der Stufen, Erneuerung / Herstellung wassergebundener Wegebelag, Beleuchtung, Gehölzpflanze, Gestaltung der Übergänge zwischen Privatgärten und Weg	20/21	4 (17)

8 Vorbereitungsplanung in Ramsach

8.1 Vertiefte Bürgerarbeit in Ramsach

Wofür sich die Bürger /-innen in Ramsach engagiert haben

Ramsach ist in seinem Kern als typisches Straßendorf erhalten. Mit der Alten Schule gibt es ein soziales Zentrum, das vielfältig und intensiv genutzt wird. Zur besseren Nutzung der Potenziale und Behebung von Konflikten und Defiziten haben die Ramsacher für die Dorferneuerung die zwei Arbeitskreise „Siedlungsraum“ und „Soziales und Kultur“ gebildet.

8.1.1 Arbeitskreis Siedlungsraum

Der Siedlungsraum im Altort wird als Straßendorf wesentlich durch die Dorfstraße, die angrenzenden Häuserzeilen und die grünen Übergänge zwischen Dorfstraße und angrenzenden Gärten geprägt. Im Mittelpunkt der Tätigkeit des Arbeitskreises Siedlungsraum stand deshalb das Thema der Gestaltung der Dorfstraße sowohl unter dem Aspekt der Aufenthaltsqualität, als auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit. Hierzu wurde ein Vorschlag zur Anlage eines durchgängigen Gehwegs unter Wahrung des dorftypischen Straßencharakters differenziert ausgearbeitet. Weitere Defizite in der Verkehrssicherheit bestehen an der Einmündung der Bäckerstraße sowie im Bereich der Bushaltestelle an der Staatsstraße. Auch diese Bereiche wurden vom Arbeitskreis zur Verbesserung überplant. Daneben befasste sich der Arbeitskreis mit der Gestaltung des Vorplatzes an der Kirche mit Maibaum. Hier fehlen barrierefreie Zugänge zur Kirche und Stellplätze. Aufgrund der schwierigen Topographie wurde ein gemeinsamer Ortstermin mit dem Planungsbüro durchgeführt, bei dem verschiedene Vorschläge zur Umgestaltung entwickelt wurden.

8.1.2 Arbeitskreis Soziales und Kultur

Der Arbeitskreis Soziales und Kultur beschäftigte sich intensiv mit den Möglichkeiten zur Aufwertung der Alten Schule für die Nutzung durch Vereine und die Dorfgemeinschaft. Als Grundlage wurden detaillierte Erhebungen zu den Raumansprüchen der verschiedenen Nutzer durchgeführt. Neben der Renovierung der Veranstaltungsräume schlägt der Arbeitskreis zur Deckung der Raumansprüche einen Anbau mit Vordach und die Umgestaltung des Schulgartens vor, so dass auch eine Nutzung für Veranstaltungen im Freien möglich ist. Der Schulgarten soll in seinen Funktionen als öffentlicher Spielplatz und sozialer Treffpunkt aufgewertet werden. Neben diesen baulichen Maßnahmen kümmert sich der Arbeitskreis Soziales und Kultur auch um die Themen Internet-Auftritt und Nahversorgung. Da diese Themen alle Ortsteile betreffen, sollen sie ortsteilübergreifend weiter bewegt werden. Kontaktadressen zur Organisation ortsteilübergreifender Treffen von Interessierten wurden unter „Zukunft Penzing“ auf der Gemeinde-Website veröffentlicht. (s. Kapitel 10 - ortsteilübergreifende Maßnahmen).

8.2 Innenentwicklung in Ramsach

8.2.1 Innenentwicklungspotenzial

Flächen- und Gebäudepotenziale

In Ramsach ergeben sich Innenentwicklungspotenziale vor allem aus Baulücken. Ein Großteil davon liegt gut erschlossen in neueren Siedlungsbereichen. Im rückwärtigen Bereich der zum Teil sehr groß bemessenen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Hofgrundstücke bestehen Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Daneben gibt es mehrere Hofstellen mit leer stehenden oder untergenutzten Wirtschaftsgebäuden. Insgesamt wurden in Ramsach:

- 12 erschlossene Baulücken-Grundstücke in geeigneter Lage,
- 9 Hofstellen mit Restnutzung und
- 1 geringfügig bebautes Grundstück im Innenbereich

erfasst.

Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur im Rahmen des STEG ergab für Ramsach einen Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahre von 14 Prozent und einen Anteil der Rentnerinnen und Rentner von 16 Prozent (s. STEG, Kapitel 5.1.1). Eine räumliche Konzentration der älteren Bewohnerinnen und Bewohner ist in der Siedlung im Norden, im Bereich Dexerberg und Hoher Rain, festzustellen.

Dorfstruktur - Bewertung der städtebaulichen Qualität und Raumstruktur

Die historische Flurkarte von Ramsach zeigt ein Straßendorf mit einfachen rechteckigen Grundrissen in giebelständiger Anordnung. Die größeren Hofstellen liegen um die Kirche und nördlich davon bis zur Bäcker-gasse und zum Kleiberweg. Im südlichen Teil der Dorfstraße sind kleinere Siedlerhäuser aufgereiht.



Abb. 26: Historische Flurkarte von Ramsach (Bayerische Vermessungsverwaltung: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)

Die Dorfstraße repräsentiert mit ihren fließenden Übergängen zwischen Straßenraum, Vorgärten und Höfen und den giebelständigen, zum Teil sehr schön renovierten Hofstellen im Bereich um die Kirche und im Bereich der Bäckerstraße noch das typische Ortsbild des Straßendorfes. Durch Abbruch landwirtschaftlicher Gebäude besteht die Gefahr, dass der besondere Charakter der Dorfstraße nach und nach verloren geht. Neben Obstbäumen und markanten Bäumen im Straßenraum bzw. in den Vorgärten gibt es in Ramsach als prägende Gehölzbestände im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft mehrere Hecken, die in der landesweiten Biotopkartierung erfasst sind.

8.2.2 Abgrenzung von Schlüsselbereichen

Aus der Analyse ergeben sich in Ramsach zwei Schlüsselbereiche mit unterschiedlichen Zielsetzungen zur Innenentwicklung:

Schlüsselbereich 1 (Altort / Dorfstraße): Durch Baulücken und groß bemessene Grundstücke im Bereich ehemaliger Hofstellen sind im Altort von Ramsach große Innenentwicklungspotenziale vorhanden. Zum Erhalt des typischen Straßendorfcharakters sollte im Zuge der Innenentwicklung ganz besonders im Bereich der Dorfstraße auf die ortsbildverträgliche Schließung der Baulücken mit Gebäuden, die sich in Kubatur, Anordnung und Fassadengestaltung an die örtliche Bautradition anlehnen, geachtet werden. Eine mögliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sollte auch zur Gestaltung fließender Übergänge zwischen Dorf und Landschaft genutzt werden. Am westlichen Ortsrand, im Bereich der Bäcker-

gasse, kann die Innenentwicklung auch dazu dienen, den Siedlungsrand klar zu definieren. Eine größere Verdichtung im Ortskern würde darüber hinaus zu einer Belebung der Ortsmitte beitragen.

Schlüsselbereich 2 (Siedlung Dexerberg / Hoher Rain): In größeren Teilen der Siedlung ist mittelfristig ein Generationswechsel zu erwarten, der seitens der Gemeinde durch Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und durch das Angebot von Wohnungen für Ältere, Singles und 2-Personen-Haushalte unterstützt werden kann.

8.2.3 Konzept zur Innenentwicklung

Zur dorfgerechten Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Ramsach werden die in der folgenden Tabelle genannten Maßnahmen vorgeschlagen.

Tab. 5: Innenentwicklung Ramsach – Vorschläge an die Gemeinde

Innenentwicklung Ramsach	
Innenentwicklungspotenzial	Maßnahmenvorschlag an die Gemeinde
ehemalige Hofstellen mit nicht mehr adäquat genutzten Wirtschaftsgebäuden (Leerstand und Unternutzung) und großen Freiflächen östlich der Dorfstraße und am Kleiberweg , Potenzial zur ortsbildverträglichen Umnutzung bzw. Nachnutzung und zur Nachverdichtung (Dorfumbau)	• Aufstellung von Bebauungsplänen zur Erschließung / Bodenordnung, dorfgerechten Nutzungsanpassung / Nachverdichtung und Definition / Gestaltung des Ortsrands • Prüfung der Möglichkeit von beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) • Angebot neuer Wohnformen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels (altersgerechtes Wohnen, Mehrgenerationenhaus....)
ehemalige Hofstellen mit nicht mehr adäquat genutzten Wirtschaftsgebäuden (Leerstand und Unternutzung) und großen Freiflächen westlich der Dorfstraße, an der Bäcker gasse und am Friedhofsweg ; Potenzial zur ortsbildverträglichen Umnutzung bzw. Nachnutzung und zur Nachverdichtung (Dorfumbau)	• Eigentümeransprache • Erstellung eines städtebaulichen Konzepts bei grundsätzlicher Bereitschaft der Eigentümer und mit Eigentümerbeteiligung zur Erschließung / Bodenordnung, dorfgerechten Nutzungsanpassung / Nachverdichtung und Definition / Gestaltung des Ortsrands
Bauflächenpotenziale nach FNP	• Nutzung der Siedlungsentwicklung zur Stärkung des Ortskerns -> Rücknahme von im FNP festgesetzten Flächen in der Peripherie
Alterung und mittelfristig frei werdende Immobilien im Bereich Dexerberg, Hoher Rain	• Beobachtung des Immobilienmarktes und gezieltes Handeln, falls erforderlich (Kom-mune als Projektträger, Initiator, Moderator) • Gestaltung eines attraktiven sozialen Wohnumfeldes sowohl für Senioren, als auch für junge Familien zur Unterstützung der Altersmischung / des Generationswechsels • Nutzung von Flächenoptionen zur Schaffung von Wohnangeboten für Ältere, Single- und 2-Personen-Haushalte

8.3 Maßnahmenkonzept Ramsach

8.3.1 Leitbildbezug

Gemeinschaft und Versorgung (Ziele 1 bis 8 des Gemeindeleitbilds)

Prägung der Gemeinde durch lebendige Ortsgemeinschaften, Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes durch Nahversorgungs- und Betreuungsangebote sowie Freizeitmöglichkeiten für Alt und Jung.

Mit der Alten Schule und der Bürgerstub'n verfügt Ramsach über attraktive Räumlichkeiten zur Gemeinschaftsnutzung, die dem aktuellen und zukünftigen Bedarf der Vereine und Bürgerschaft jedoch nicht mehr genügen. Zur Erhaltung der lebendigen Ortsgemeinschaft wird deshalb die Renovierung, die Erweiterung von Abstellräumen, die Freiraumgestaltung für Veranstaltungen im Freien sowie die attraktive Gestaltung des Schulgartens als Spielplatz vorgeschlagen.

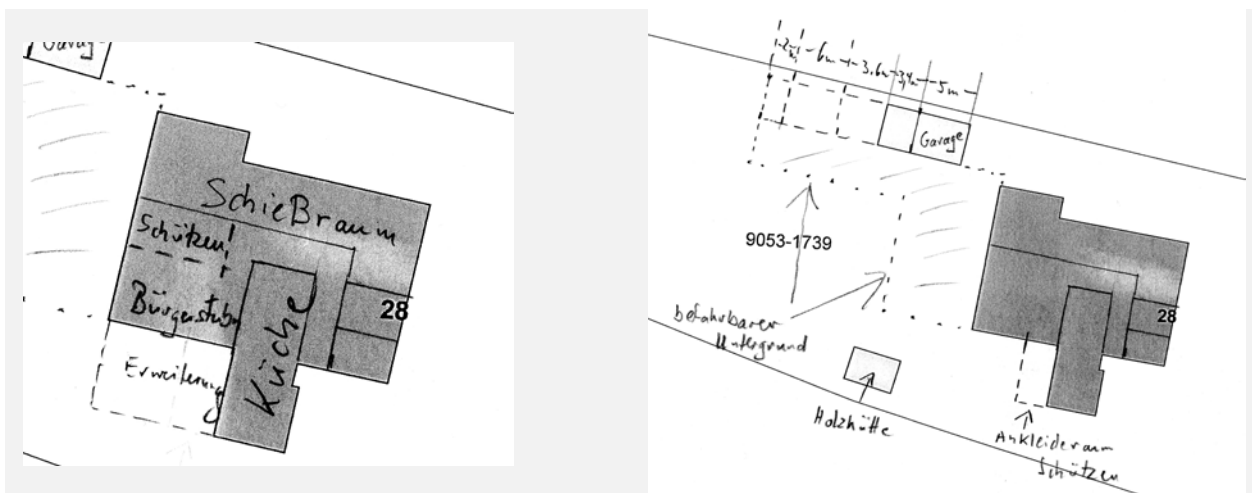


Abb. 27: Vorschlag des Arbeitskreises Soziales und Kultur für die Alte Schule und den Schulgarten

Siedlung und Ortsbild (Ziele 9 bis 16 des Gemeindeleitbilds)

Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit des Ortsbildes

Mit Schwerpunkt in der Bewahrung der Attraktivität des Ortsbildes, aber auch für den barrierefreien Zugang zur Kirche und für die Bereitstellung von Stellplätzen wurden im Rahmen einer Bauberatung gemeinsam mit dem Arbeitskreis Siedlungsraum die Möglichkeiten zur dorfgerechten Umgestaltung der Freiflächen um die Kirche erörtert und skizziert.

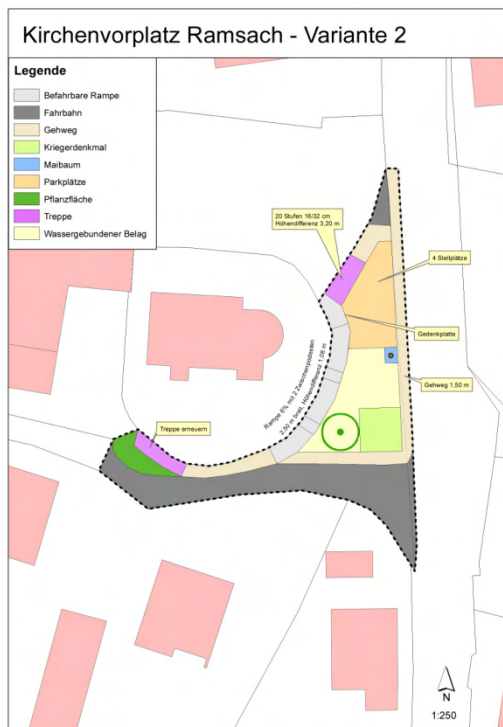


Abb. 28: Vorschlag zur Umgestaltung im Bereich Kirche

Verkehr (Ziele 17 bis 22 des Gemeindeleitbilds)

Sicherstellung der Mobilität der Bevölkerung und Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wurden vom Arbeitskreis Siedlungsraum drei Maßnahmenvorschläge ausgearbeitet. Die insgesamt höchste Priorität erhielt die Änderung der Verkehrsführung an der Bushaltestelle und deren Umgestaltung mit überdachtem Fahrradabstellplatz. Außerdem soll die Dorfstraße als Aufenthaltsort und zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger dorfgerecht umgestaltet werden und einen durchgängig markierten Gehbereich erhalten.

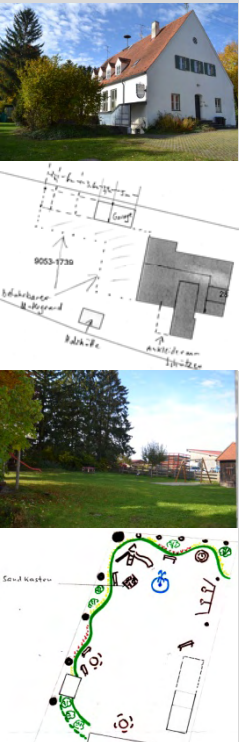


Abb. 29: Skizze des Arbeitskreises zur verkehrssicheren Gestaltung der Dorfstraße

8.3.2 Maßnahmen

Die in Ramsach ausgearbeiteten Maßnahmen sind in folgender Tabelle beschrieben und in der Karte „Maßnahmen Ramsach“ in Anhang 2 mit der entsprechenden Nummer dargestellt. In der Tabelle ist außerdem ablesbar, ob die Vorschläge aus dem STEG (ST), den Arbeitskreisen (AK) oder der Flurwerkstatt (FL) stammen, oder von den Planern (PL) gemacht wurden, um die Ziele des Leitbildes zu verwirklichen. In der Spalte „Leitbildbezug“ ist die Nummer des Ziels (aus dem Leitbild), das mit der Maßnahme verfolgt wird, angegeben. Die Spalte „Rangfolge“ zeigt mit der Punktezahl (in Klammer) und der daraus ermittelten Rangfolge, wie wichtig die Maßnahme den Bürgerinnen und Bürgern von Ramsach ist.

Tab. 6: Maßnahmen in Ramsach

G Gemeinschaft und Versorgung Ramsach					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ⁷	Rang
	G1	ST, AK	Renovierung und Aufwertung der Alten Schule und Bürgerstüb'n zur Nutzung durch Vereine und Bürgerschaft Renovierung des Alten Schulsaa's mit Küche, Bühnenumbau, sowie Prüfung bzgl. Schaffung einer Umkleidemöglichkeit Sanierung der bestehenden Garage und Anbau eines Abstellraums (ca. 50m²) mit Vordach (für Veranstaltungen) Gestaltung des Schulgartens als Spielplatz und sozialer Treffpunkt, befestigter (gepflasterter) Platz an Schulhaus und Abstellraum (s.o.) für Veranstaltungen Renovierung und Umbau der Bürgerstüb'n in Abhängigkeit von der Entwicklung des Schützenvereins Zur detaillierten Planung werden Nutzer /- innen und interessierte Bürgerschaft einbezogen.	1/5/6/9/ 15/16	2 (16)

⁷ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

O Siedlung und Ortsbild Ramsach					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ⁸	Rang
	O1	ST, AK	Umgestaltung Kirchplatz Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche auf der Ostseite und Sanierung des südlichen Treppenaufgangs Anlage von Stellplätzen Dorftypische Gestaltung des Platzes um die Kirche	9/10/ 15	2 (16)
	O2	PL	Pflege und Entwicklung standorttypischer Heckengehölze im Siedlungsrandbereich auf freiwilliger Basis Kostengünstige Abgabe von standortgerechten Sträuchern an interessierte Grundstückseigentümer (auf freiwilliger Basis)	15/23	5 (0)
	O3	ST	Erhalt des Obstbaumbestandes und ortsbildprägender Bäume sowie Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf freiwilliger Basis Kostengünstige Abgabe von standortgerechten Laubbäumen und hochstämmigen Obstbäumen an interessierte Grundstückseigentümer (auf freiwilliger Basis)	12/15	4 (3)

V Verkehr Ramsach					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ⁹	Rang
	V1	ST, AK	Umgestaltung der Dorfstraße zwischen Einmündung Kleiberweg und südlichem Ortseingang Erneuerung der Fahrbahn, Fahrbahntwässerung, Straßenbeleuchtung Anlage eines Gehwegs an der östlichen (zwischen Kleiberweg und Kirche) bzw. westlichen Straßenseite (zwischen Kirche und südlichem Ortseingang) Erhalt der dorftypischen grünen Seitenflächen, wenn möglich Grunderwerb an Engstellen Erhalt prägender Baumbestände und Pflanzung von typischen Einzelbäumen im Straßenraum in Abstimmung mit den anliegenden Grundstückseigentümern (optische Einengung, Geschwindigkeitsreduzierung) Gestalterische Maßnahme zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit im Bereich der südlichen Ortseinfahrt Evtl. Ausweisung als Tempo 30-Zone	9/15/ 19/20/ 21	3 (14)

⁸ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing⁹ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	V2	ST, AK	Verkehrssichere Gestaltung der Bushaltestelle in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt (Anbindung Staatsstraße) Wiederherstellung der Geschwindigkeitsbeschränkung (80 km/h) auf der Staatsstraße Prüfung von Einbahnregelung und Einfahrt für alle Busse im im nördlichen Abschnitt Versetzung der Haltestelle von der Kreuzung weg nach Osten mit modernem Wartehäuschen und Anlage eines überdachten Fahrradabstellplatzes	18/20	1 (19)
	V3	AK	Verkehrssichere Gestaltung der Anbindung Bäckergasse Straßenführung mit senkrechter Einmündung der Bäckergasse in die Dorfstraße und Rückbau der steilen Auffahrt Asphaltierung der Fahrbahn mit Eignung für landwirtschaftliche Fahrzeuge Gestaltung der Freifläche mit Erhalt des dorftypischen Charakters	21	4 (3)

9 Vorbereitungsplanung in Untermühlhausen

9.1 Vertiefte Bürgerarbeit in Untermühlhausen

Wofür sich die Bürger /-innen in Untermühlhausen engagiert haben

Untermühlhausen zeichnet sich durch eine sehr engagierte Dorfgemeinschaft aus. Dies zeigt sich nicht nur an der großen Anzahl an Vereinen, sondern auch an der zahlreichen Teilnahme der Untermühlhauser an den Bürgerversammlungen der Vorbereitungsplanung. Ein wichtiger sozialer Ort der Dorfgemeinschaft ist der Pfarrstadl mit dem umgebenden Kirchanger im Ortszentrum. Die Vereine nutzen zum Teil das Vereinsheim in Epfenhausen. Die charakteristische Haufendorfstruktur mit größeren Hofstellen ist noch im oberen Teil der Ringstraße und an der Bergstraße erhalten. Auch die zentrale Freifläche des Kirchangers prägt das Untermühlhauser Ortsbild wesentlich. Aufgrund der Lage großer Teile von Untermühlhausen in hochwassergefährdeten Niederungsbereichen waren und sind die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung begrenzt, so dass es in Untermühlhausen, im Gegensatz zu Oberbergen und Ramsach, keine großflächigen Siedlungserweiterungen in den 1970er und 1980er / 1990er Jahren gab. Dementsprechend ist hier auch stärker als in anderen Ortsteilen die Schaffung von Wohnraum ein Thema, das die Bürgerschaft bewegt. Zur besseren Nutzung der Potenziale und Behebung von Konflikten und Defiziten haben die Untermühlhauser für die Dorferneuerung die drei Arbeitskreise „Landschaft und Hochwasser“, „Siedlungsraum, Wohnen, Arbeiten, Soziales und Kultur“ und „Verkehr, Straßen, Gehwege“ gebildet.

9.1.1 Arbeitskreis Landschaft und Hochwasser

Der Arbeitskreis Landschaft und Hochwasser beschäftigte sich mit den in Untermühlhausen drängenden Themen Hochwasser und Maßnahmen der Bahn (Lärmschutz). Weitere Themen waren die Entwicklung der Erholungsgebiete und die Feld- und Radwege. Da die Themen Hochwasser und Lärmschutz an der Bahn durch die Gemeinde bereits unabhängig von der Dorferneuerung verfolgt werden, wurden sie im Arbeitskreis nicht weiter vertieft, sondern nur angesprochen. Bei den Erholungsgebieten legt der Arbeitskreis großen Wert darauf, dass das Gebiet der Sieben Quellen weiterhin extensiv innerhalb der Möglichkeiten des Vertragsnaturschutzes genutzt und weiterentwickelt wird. Sowohl das Thema der Aufwertung ökologisch bedeutsamer Gebiete, als auch das Thema der Feld- und Radwege wurde im Rahmen der Flurwerkstatt überörtlich aufgegriffen und ist in Kapitel 10 - überörtliche Maßnahmen beschrieben.

9.1.2 Arbeitskreis Siedlungsraum, Wohnen, Arbeiten, Soziales und Kultur

Der Arbeitskreis Siedlungsraum, Wohnen, Arbeiten, Soziales und Kultur hat sich thematisch breit aufgestellt. Neben dem sozialen Leben und gemeinschaftlichen Einrichtungen für alle Generationen standen auch die Themen Wohnraum und Ortsbild sowie Nahversorgung (Einrichtung einer Hilfs- und Tauschbörse) auf der Agenda. Da die Themen Wohnraum und Nahversorgung ortsteilübergreifend relevant sind (s. Kapitel 9.2 – Innenentwicklung in Untermühlhausen und Kapitel 10 – ortsteilübergreifende Maßnahmen) beschäftigte sich der Arbeitskreis in erster Priorität mit Vorschlägen zum Ausbau und zur Verbesserung der gemeinschaftlichen Einrichtungen in Untermühlhausen. So verfügt Untermühlhausen mit dem Pfarrstadl zwar über einen attraktiven und hochwertigen Veranstaltungsort, allerdings sind dafür die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen nicht erfüllt, da der Pfarrstadl ursprünglich nur als Lagerhalle mit kleinem Veranstaltungsbereich konzipiert war. Um den Pfarrstadl auch weiterhin seinem Potenzial entsprechend nutzen zu können, schlägt der Arbeitskreis vor, die erforderlichen Maßnahmen (Brand-

schutz, Rettungswege, Stellplätze) nachzuholen. Zu den Raumansprüchen der Untermühlhauser Vereine, die das Vereinsheim in Epfenhausen bereits mit nutzen, stimmten sich die Arbeitskreisvertreter der beiden Ortsteile untereinander ab. Auch bei der Umsetzung des Freizeitplatzes am alten Recyclingplatz in Epfenhausen werden sich die beiden Ortsteile im Interesse der gemeinsamen Nutzung gegenseitig unterstützen und austauschen.

Für kleinere Veranstaltungen und Vereinstreffen fehlen in Untermühlhausen nach wie vor die Räumlichkeiten und das Vereinsheim in Epfenhausen ist mit den bestehenden Nutzungen ausgelastet. Der Arbeitskreis schlägt deshalb vor, das Obergeschoss des Feuerwehrhauses, das im Ortszentrum an der Ringstraße liegt und bei allen Altersgruppen beliebt ist, zu diesem Zweck weiter auszubauen. Mit einer Verlegung des Maibaums und dem Bau eines Backhauses könnte darüber hinaus der Kirchanger mit mehr Leben gefüllt werden.

Der Arbeitskreis weist deutlich auf den dringenden Bedarf an Wohnraum und Baugrund in Untermühlhausen hin, um die Jugend am Ort zu halten, Neubürger anzuziehen und die Dorfgemeinschaft langfristig zu sichern.

9.1.3 Arbeitskreis Verkehr, Straßen, Gehwege

Da sich die Siedlungsentwicklung in Untermühlhausen weitgehend im Bestand vollzogen hat, ist ein Großteil der Straßen in einem schlechten Zustand, bei einigen Straßen ist die Ersterschließung noch nicht erfolgt. Bemängelt werden insbesondere fehlende Gehwege, fehlende Fußgängerüberwege, die zum Teil fehlende Entwässerung und zu hohe Fahrgeschwindigkeiten auf den Ortsdurchfahrten. Der Arbeitskreis Verkehr, Straßen, Gehwege hat auf der Grundlage einer Ortsbegehung unter Teilnahme des Ortpolizisten ein Konzept zur Gehwegführung an der Ringstraße, Bergstraße und am Verlorenen Bach ausgearbeitet, das überwiegend im vorhandenen Straßenraum umgesetzt werden kann. Die vorgeschlagene Verlegung des Maibaums in den Kirchanger kann zum Umbau des Kreuzungsbereichs und zur Schaffung einer platzartigen Situation am Kriegerdenkmal genutzt werden. Durch Verlegung der Bushaltestelle an der Ringstraße auf die Seite des Kirchangers mit Gehwegenbindung kann die Situation insbesondere für Schulkinder deutlich sicherer gestaltet werden.

9.2 Innenentwicklung in Untermühlhausen

9.2.1 Innenentwicklungspotenzial

Flächen- und Gebäudepotenziale

In Untermühlhausen gibt es im unverplanten Innenbereich und im Bereich von Bebauungsplänen zahlreiche Baulücken, die bereits erschlossen und sofort bebaubar wären. Außerdem liegen im Bereich noch aktiver Hofstellen an der Ringstraße und an der Bergstraße größere landwirtschaftliche Flächen, die von bestehender Wohnbebauung umgeben sind und dementsprechend für eine Wohnnutzung geeignet wären. Sowohl die Baulücken, als auch die landwirtschaftlich genutzten Flächenpotenziale sind allerdings im Besitz nur weniger Grundstückseigentümer, die bisher nicht an einer Veräußerung interessiert sind. Daneben bestehen im Altort mehrere Hofstellen, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Diese Leerstände werden zum Teil bereits umgenutzt oder es ist eine Nachverdichtung durch Ergänzung von Wohnbebauung geplant.

Insgesamt wurden in Untermühlhausen:

- 12 erschlossene Baulücken-Grundstücke,
- 15 Hofstellen mit Restnutzung,
- eine leerstehende Hofstelle und
- 4 geringfügig bebaute Grundstücke

erfasst.

Altersstruktur

Die Analyse der Altersstruktur im Rahmen des STEG ergab für Untermühlhausen einen Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahre von 14 Prozent und einen Anteil der Rentnerinnen und Rentner von 16 Prozent (s. STEG, Kapitel 2.1.1). Eine räumliche Konzentration der älteren Bewohnerinnen und Bewohner ist in Untermühlhausen durch das Fehlen größerer älterer Siedlungsbereiche mit homogener Bewohnerstruktur nicht festzustellen.

Dorfstruktur - Bewertung der städtebaulichen Qualität und Raumstruktur

Die historische Flurkarte von Untermühlhausen zeigt die vor allem um die höher gelegenen Teile der Ringstraße angeordneten Gebäude mit rechteckigem Grundriss. Die Kirche liegt, anders als in Epfenhausen, Oberbergen oder Ramsach, nicht exponiert an erhöhter Stelle, sondern in der feuchten Niederung. Dieser Teil von Untermühlhausen war zur Zeit der historischen Aufnahme erst locker besiedelt.



Abb. 30: Historische Flurkarte von Untermühlhausen (Bayerische Vermessungsverwaltung: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>)

Das typische Haufendorf ist im Bereich der oberen Ringstraße und im Bereich um die Kirche an der Bergstraße auch heute noch zu erkennen. Hier liegen noch größere Hofstellen, die in ihrer historischen Gebäudekubatur, Anordnung und Fassadengestaltung erhalten sind. Allerdings besteht zum Teil durch Leerstand und marode, meist nicht mehr zu rettende Bausubstanz und Abriss die Gefahr des Verlusts des typischen Dorfcharakters. Weitere Besonderheiten von Untermühlhausen sind der offene Kirchan-ger, der sich als Grünfläche zwischen Ringstraße und dem Siedlungsrand im Norden erstreckt und den Blick auf die Kirche und den Pfarrstadl freigibt, sowie das Feuchtgebiet Sieben Quellen, das mit dem Verlorenen Bach, seinen Quellbereichen und den feuchten Niederungswiesen den westlichen, natürlichen Siedlungsabschluss bildet und zusammen mit den nördlich anschließenden Moorbodenflächen auf Epfenhauser Gemarkung zu den ökologisch wertvollsten Gebieten der Penzinger Gemarkung zählt. Das Gebiet enthält einen Flachmoorrest, der als Flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen ist und mehrere Gewässer- und Feuchtbiotope, die in der landesweiten Biotopkartierung erfasst sind (Abschnitte am Verlorenen Bach, Großseggenriede und Nasswiesen). Die gehölzbewachsene Terrassenstufe trennt den oberen vom unteren Ort und ist eine weitere prägende Struktur.

9.2.2 Abgrenzung von Schlüsselbereichen

Aus der Analyse ergeben sich in Untermühlhausen zwei Schlüsselbereiche mit unterschiedlichen Zielsetzungen zur Innenentwicklung:

Schlüsselbereich 1 (Altort um die Ringstraße): Im Altort um die obere Ringstraße sollte ganz besonders auf den Erhalt des typischen Haufendorfcharakters geachtet werden. Potenziale ergeben sich durch Sanierung bzw. Abruch von Altbauten und Neubau für Wohnnutzung und / oder Kleingewerbe. Zum Erhalt der typischen Gebäudekubaturen sollten verdichtete Wohnformen berücksichtigt werden.

Die großen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke südlich der Hofstellen bieten sich für eine Wohnbebauung, die sich an der umgebenden Wohnbebauung orientiert, an.

Schlüsselbereich 2 (Burgstallstraße / Am Verlorenen Bach): Dieser Schlüsselbereich ist durch große Flächenpotenziale, die zum Teil bereits in einem Bebauungsplan verbindlich überplant sind, gekennzeichnet. Weitere große Flächenpotenziale liegen im landwirtschaftlich genutzten „Außenbereich im Innenbereich“ und sind noch nicht erschlossen. Neben der Nachverdichtung liegt der Schwerpunkt in diesem Bereich in der Weiterentwicklung der Freiraumstruktur (z.B. Fußwegeverbindungen) und in der Stärkung der sozialen Ortsmitte (Pfarrstadl, Kirchanger). Bei der Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung und Arrondierung ist hier besonders auf den Hochwasserschutz zu achten.

9.2.3 Konzept zur Innenentwicklung

Zur dorfgerechten Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Untermühlhausen werden die in der folgenden Tabelle genannten Maßnahmen vorgeschlagen.

Tab. 7: Innenentwicklung Untermühlhausen – Vorschläge an die Gemeinde

Innenentwicklung Untermühlhausen	
Innenentwicklungspotenzial	Maßnahmenvorschlag an die Gemeinde
12 erschlossene bzw. kurzfristig erschließbare Baulücken	• Aktivierung durch Eigentümeransprache, ggf. Zwischenerwerb, Online-Immobilienbörse • Herstellung der zeitgemäßen Erschließung (sofern noch nicht erfolgt) • Nutzung der rechtlichen Möglichkeiten der Gemeinde (Baugebot nach § 176 BauGB) bei nachgewiesenem dringendem Wohnbedarf in der Bevölkerung
Mehrere verstreut im Altort liegende Hofstellen mit nicht mehr adäquat genutzten Wirtschaftsgebäuden (Leerstand und Unternutzung) sowie leerstehende Hofstellen (an der Bergstraße), Potenzial zur ortsbildverträglichen Umnutzung bzw. Nachnutzung und Nachverdichtung	• Eigentümeransprache, Angebot der Bauberatung, Online-Immobilienbörse
Große unbebaute Flächen im Besitz noch aktiver Landwirte an Bergstraße und Burgstallstraße mit mittel- bis langfristigem Bauflächenpotenzial	• Eigentümeransprache zur Klärung der Interessen und Absichten • Bei Bereitschaft der Eigentümer: Erstellung eines städtebaulichen Konzepts mit Eigentümerbeteiligung zur Erschließung / Bodenordnung und dorfgerechten Nachverdichtung
Geplante Umnutzung ehem. Wasserturm für Wohnen und Dienstleistungsgewerbe	• Unterstützung der Realisierung z.B. bei Grundstücksverhandlungen und beim Nachweis der geforderten Stellplätze
Bauflächenpotenziale nach FNP	• Nutzung der Flächenpotenzialen außerhalb der wassersensiblen Bereiche

9.3 Maßnahmenkonzept Untermühlhausen

9.3.1 Leitbildbezug

Gemeinschaft und Versorgung (Ziele 1 bis 8 des Gemeindeleitbilds)

Prägung der Gemeinde durch lebendige Ortsgemeinschaften, Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes durch Nahversorgungs- und Betreuungsangebote sowie Freizeitmöglichkeiten für Alt und Jung.

Lebendige Ortsgemeinschaften brauchen Raum und in Untermühlhausen wurden 3 Vorschläge zur Aufwertung, Ergänzung und Weiterentwicklung wichtiger Gemeinschaftsorte gemacht, die von der Bürgerschaft alle als wichtig bewertet wurden: Die Aufwertung des Pfarrstadls, Maßnahmen zur Belebung des Kirchangers sowie der Ausbau des Feuerwehrhauses zur Nutzung durch Vereine und Bürgerschaft.

Siedlung und Ortsbild (Ziele 9 bis 16 des Gemeindeleitbilds)

Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit des Ortsbildes

Mit Schwerpunkt in der Bewahrung und Weiterentwicklung der Attraktivität und der Lebendigkeit des Ortsbildes liegen 5 Maßnahmenvorschläge für Untermühlhausen vor. Die Wichtigste davon ist aus Sicht der Untermühlhauser Bürgerinnen und Bürger die Gestaltung des Platzes am Kriegerdenkmal. Aufgrund der schwierigen Hanglage wurde bereits mit der westlich anliegenden Grundstückseigentümerin abgestimmt, dass ein Teil der privaten Freifläche in die gestalterischen Überlegungen einbezogen werden kann.

Verkehr (Ziele 17 bis 22 des Gemeindeleitbilds)

Sicherstellung der Mobilität der Bevölkerung und Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen.

Die insgesamt höchste Priorität hat aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger in Untermühlhausen die verkehrssichere Gestaltung der Ringstraße, die mit der Bushaltestelle als Schulweg dient. Daneben wurden 8 weitere Vorschläge zur Reduzierung der durch den Verkehr entstehenden Belastungen und zur Verbesserung der Mobilität gemacht.



Abb. 31: Entwurf des Arbeitskreises zur Gehwegführung an der Ringstraße

Landschaft und Umwelt (Ziele 23 bis 25 des Gemeindeleitbilds)

Pflege und Weiterentwicklung der Landschaft und ihrer gewachsenen Landschaftsräume, der Naherholungsbereiche und der Gewässerstrukturen unter Wahrung ihres gebietstypischen Charakters.

Mit hoher Wichtigkeit wurde in Untermühlhausen auch die Fortführung der extensiven Grünlandnutzung im Gebiet Sieben Quellen eingestuft, was die Verbundenheit der Untermühlhauser mit ihrem Quellgebiet zeigt.

9.3.2 Maßnahmen

Die in Untermühlhausen ausgearbeiteten Maßnahmen sind in folgender Tabelle beschrieben und in der Karte „Maßnahmen Untermühlhausen“ in Anhang 2 mit der entsprechenden Nummer dargestellt. In der Tabelle ist außerdem ablesbar, ob die Vorschläge aus dem STEG (ST), den Arbeitskreisen (AK) oder der Flurwerkstatt (FL) stammen, oder von den Planern (PL) gemacht wurden, um die Ziele des Leitbildes zu verwirklichen. In der Spalte „Leitbildbezug“ ist die Nummer des Ziels (aus dem Leitbild), das mit der Maßnahme verfolgt wird, angegeben. Die Spalte „Rangfolge“ zeigt mit der Punktezahl (in Klammer) und der daraus ermittelten Rangfolge, wie wichtig die Maßnahme den Bürgerinnen und Bürgern von Untermühlhausen ist.

Tab. 8: Maßnahmen in Untermühlhausen

G Gemeinschaft und Versorgung Untermühlhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ¹⁰	Rang
	G1	ST, AK	Aufwertung des Pfarrstadls für größere Veranstaltungen Maßnahmen entsprechend der Bauvorschriften für Veranstaltungsorte: Anlage der erforderlichen Stellplätze, Brandschutz / Rettungswege, behindertengerechte Toilette	1/5/6/9	4 (49)
	G2	ST, AK	Maßnahmen zur Belebung des Kirchangers Gestaltung und Belebung des Kirchangers, z.B. durch • Verlegung des Maibaumstandorts in den Kirchanger • Bau eines Backhauses in Abstimmung mit Interessierten aus Epfenhausen Zur detaillierten Planung werden Nutzer /- innen und interessierte Bürgerschaft einbezogen. Schaffung einer durchgängigen Fußwegeverbindung zwischen Ringstraße / Bushaltestelle und Kaspar-Kindl-Weg (s.a. Maßnahme V3)	1/5/6/9/ 10/15/1 6	5 (48)
	G3	AK	Bau eines zusätzlichen Mehrzweckraums incl. sanitärer Anlagen im Obergeschoss des Feuerwehrhauses für die Nutzung durch Vereine, Seniorengruppen, etc. und kleinere Veranstaltungen der Bürgerschaft	1/5/6/	3 (54)
O Siedlung und Ortsbild Untermühlhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- bezug ¹¹	Rang
	O1	ST, AK	Platzgestaltung am Kriegerdenkmal Dorftypische Gestaltung des Platzes am Kriegerdenkmal mit Schaffung einer höhengleichen Platzsituation für verbesserte Nutzungsmöglichkeiten (notwendige Inanspruchnahme von Privatgrund geklärt)	9/10/ 15	8 (34)
	O2	AK	Aufwertung des Spielplatzes / Schlittenbergs Gehölzpflege / -auslichtung, Beseitigung von Wurzelstöcken am Schlittenhang, Geländemodellierung (Abflachung des Auslaufs) am Schlittenhang, Aufstellen von besonnten Sitzbänken	1/6/15	11 (29)

¹⁰ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing¹¹ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	O3	ST	Aufwertung des innerörtlichen Grünzugs auf der Terrassenstufe auf freiwilliger Basis Entwicklung einer standortgerechten Gehölzartenmischung mit naturnaher vertikaler Schichtung (Baum-/Strauchschicht) im Rahmen der Gehölzpflege / Durchforstung und Anlage von Trockenmauern in Steillagen (auf freiwilliger Basis)	15	17 (1)
	O4	ST, PL	Pflanzung von Baumreihen an den Ortseinfahrten / Ortsverbindungen Bergstraße, Burgstallstraße und Am Verlorenen Bach Baumpflanzung zur Kennzeichnung des Ortsbereichs und zur Geschwindigkeitsreduzierung durch optische Verengung (Grunderwerb notwendig)	19/20/23	13 (12)
	O5	ST	Erhalt des Obstbaumbestandes und ortsbildprägender Bäume sowie Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf freiwilliger Basis Kostengünstige Abgabe von standortgerechten Laubbäumen und hochstämmigen Obstbäumen an interessierte Grundstückseigentümer (auf freiwilliger Basis)	12/15	15 (6)

V Verkehr Untermühlhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leitbild-bezug ¹²	Rang
 	V1	ST, AK	Umgestaltung der Ringstraße <u>Bei allen Straßenumgestaltungsmaßnahmen (V1 - V5):</u> Erneuerung der Fahrbahn, Fahrbahntwässerung, Straßenbeleuchtung Anlage eines einseitigen Gehwegs in dorftypischer Gestaltung (höhengleich von der Fahrbahn abgesetzt) Erhalt von dorftypischen grünen Seitenflächen Grunderwerb an Engstellen Erhalt prägender Baumbestände und Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum (optische Einengung zur Geschwindigkeitsreduzierung) in Abstimmung mit den anliegenden Grundstückseigentümern <u>Ergänzende Maßnahmen Ringstraße:</u> Neugestaltung / Reduzierung der Kreuzungsbereiche Ringstraße / Bergstraße (s.a. G2: Verlegung des Maibaums und O1: Platz am Kriegerdenkmal) und Ringstraße / Am Verlorenen Bach Verlegung der Bushaltestelle auf die Seite des Kirchanglers	18/19/20/21/	1 (73)

¹² Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	V2	ST, AK	Umgestaltung der Flugplatzstraße Straßenumgestaltungsmaßnahmen siehe V1 <u>Ergänzende Maßnahme Flugplatzstraße:</u> Gestalterische Maßnahmen zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit im Bereich der südlichen Ortseinfahrt (z.B. Fahrbahnbelag)	18/19/2 0/21/	7 (40)
	V3	AK	Umgestaltung der Bergstraße Straßenumgestaltungsmaßnahmen siehe V1 <u>Ergänzende Maßnahme Bergstraße:</u> Baumpflanzungen zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit (s. a. O4: Pflanzung von Baumreihen an den Ortseinfahrten / Ortsverbindungen)	18/19/2 0/21/	12 (18)
	V4	AK	Umgestaltung der Straße Am Verlorenen Bach Straßenumgestaltungsmaßnahmen siehe V1 <u>Ergänzende Maßnahmen Straße Am Verlorenen Bach:</u> Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung zur Bushaltestelle an der Staatsstraße Baumpflanzungen im Bereich der Kurve zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit (s.a. O4: Pflanzung von Baumreihen an den Ortseinfahrten / Ortsverbindungen)	18/19/2 0/21/	10 (31)
	V5	AK	Umgestaltung der Burgstallstraße Straßenumgestaltungsmaßnahmen siehe V1 <u>Ergänzende Maßnahme Burgstallstraße:</u> Baumpflanzungen zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit (s.a. O4: Pflanzung von Baumreihen an den Ortseinfahrten / Ortsverbindungen)	18/19/2 0/21/	14 (7)
	V6	ST, AK	Fußgängerfreundliche Gestaltung der Bahnunterführung Markierung eines Rad-/Gehbereichs und Installation einer Beleuchtung	20	2 (60)
	V7	ST, AK	Fußwegeverbindung zwischen Ringstraße / Bushaltestelle und Kaspar-Kindl-Weg Verlegung des bestehenden Fußwegs südlich des Kirchangers zur besseren Einsehbarkeit (B-Planänderung erforderlich) in Abstimmung mit den Planungen von Stellplätzen (s.a. G1) und der Verlegung der Bushaltestelle (s.a. V1) Anlage eines Fußwegs im Kirchanger zwischen Johann-Baudrexl-Weg und Kaspar-Kindl-Weg	12/15/2 0	9 (32)

	V8	PL	Aufwertung des Johann-Baudrexel-Wegs Gestaltung dorftypischer weicher Übergänge zwischen den Privatgärten und dem öffentlichen Weg durch die anliegenden Grundstückseigentümer (auf freiwilliger Basis)	20	16 (5)
	V9	ST, AK	Prüfung der Möglichkeiten für Lärmschutzmaßnahmen Bahn Beauftragung eines Lärmschutzgutachters zur Prüfung, welche Möglichkeiten für Lärmschutzmaßnahmen bestehen und des daraus erzielbaren Nutzens	22	6 (42)

L Landschaft und Umwelt Untermühlhausen					
	Nr.	aus	Beschreibung	Leitbildbezug ¹³	Rang
	L1	ST, AK	Weiterführung der laufenden Maßnahmen im Gebiet 7 Quellen Extensive Grünlandnutzung, Pflanzung von Obstbäumen, Entwicklung naturnaher Gehölze	16/23/24	7 (40)

¹³ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

10 Ortsteilübergreifende Maßnahmen und Maßnahmenkonzept Flur

10.1 Vertiefte Bürgerarbeit

Wofür sich die Bürger /-innen ortsteilübergreifend engagiert haben

Neben den in den einzelnen Ortsteilen umzusetzenden Maßnahmen wurden auch Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die alle Penzinger Bürgerinnen und Bürger betreffen und nur ortsteilübergreifend sinnvoll umgesetzt werden können. Hierunter fallen die Themen:

- Agrarstruktur,
- Naherholung und Wegenetz für Spaziergänger /-innen und Radfahrer /-innen.

10.1.1 Gemeinsame Arbeitskreistreffen

Zur Abstimmung der ortsteilübergreifenden Maßnahmen wurde im Dezember 2014 ein ortsteilübergreifendes Treffen aller Arbeitskreis-Sprecher durchgeführt. Dabei wurden die Wünsche zum Radwegenetz abgestimmt als Input für die weitere Ausarbeitung des Wegenetzes im Rahmen der Flurwerkstatt mit den Landwirten (Kapitel 10.1.2). Die ortsteilübergreifend abgestimmten Vorschläge zum Radwegenetz sind in der Karte Radwege in Anhang 3.1 dargestellt. Bei dem Treffen zeigte sich außerdem, dass die Themen:

- soziales Miteinander – Hilfsdienste /-börse,
- Kleingewerbe, Handwerk und Freiberufler sowie
- Energie

in allen Ortsteilen relevant sind. Es wurde deshalb beschlossen, diese in neu zu gründenden ortsteilübergreifenden Arbeitskreisen weiter zu verfolgen. Für jedes Thema konnte ein Ansprechpartner gewonnen werden. Die Themen und Ansprechpartner sind auf der Gemeinde-Website veröffentlicht und wurden in der Abschlussveranstaltung ausgehängt, um Interessierte zur Mitarbeit aufzufordern.

Tab. 9: Ortsteilübergreifende Themen
Themen, die ortsteilübergreifend weiter vertieft werden sollen


Quelle: Broschüre „Senioren helfen Senioren“, Seniorenbüro Penzing

Soziales Miteinander – Hilfsdienste /-börse

Welcher Bedarf / welche Nachfrage besteht in den Ortsteilen? Was ist über das bestehende Angebot „Senioren helfen Senioren“ abgedeckt? Was ist darüber hinaus erforderlich? Wie kann zusammengearbeitet werden?


Kleingewerbe, Handwerk und Freiberufler

Wie kann die Attraktivität der Ortsteile für Gewerbebetreibende und Freiberufler gesteigert werden? Welche Ansprüche bestehen? Kennt die Bevölkerung die ortsansässigen Betriebe? Wie kann eine gewerbefreundliche Ortskultur erhalten oder entwickelt werden?


Energie

Wie kann Energie eingespart werden? Welche Möglichkeiten zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien bestehen? Wie können die Bevölkerung und Unternehmen einbezogen werden?

Mit der Frage, wie die Gemeindehomepage für die Information und Kommunikation in den Ortsteilen und zwischen den Ortsteilen besser genutzt werden kann und welche Zusatzangebote über die Homepage gemacht werden können, beschäftigen sich im Kontakt mit der Gemeinde bereits interessierte Bürger.

10.1.2 Gemeinsame Aktionen

Neben den Projekten wurden in den Arbeitskreisen auch Ideen für Aktionen gesammelt, um das gegenseitige Sich-Kennenlernen und das Zusammenwachsen über Ortsteilgrenzen hinweg zu erleichtern. Die vorgeschlagenen Aktionen wurden bei der Abschlussveranstaltung ausgehängt mit der Möglichkeit, sich als „Kümmerer“ einzutragen. Folgende Ideen wurden vorgebracht:

- Traditionen gemeinsam erleben (z.B. Sensendengeln und Sensenmähen, Obstbäume schneiden, Brot backen, Feste feiern),
- Ortsteilradtouren mit Information zu Besonderheiten,
- Fachvorträge zu gemeinsamen Themen,
- Spiel ohne Grenzen,
- Generationenübergreifendes Fußballturnier,
- Gemeinsame Feuerwehrrübungen,
- Ortsteilübergreifender Handwerkertag – Information und Besuch von Handwerkern in den Ortsteilen.

10.1.3 Flurwerkstatt

Parallel zur Vorbereitungsplanung in den vier Dörfern wurde vom ALE in Zusammenarbeit mit Vertretern der Landwirtschaft und unter Berücksichtigung der von den Arbeitskreisen vorgeschlagenen ortsteilübergreifenden Maßnahmen ein Maßnahmenkonzept für die Flur zur Verbesserung der Agrarstruktur erarbeitet. Dieses soll im Verfahren der Dorferneuerung mit umgesetzt werden.

Zur Erarbeitung des Maßnahmenkonzepts für die Flur wurden durch das ALE im Januar und im Mai 2015 zwei Flurwerkstätten mit Vertretern der Gemeinde, der Landwirtschaft und der Jagd abgehalten. Im März 2015 fand außerdem eine Flurbegehung mit den Teilnehmern statt, um die Maßnahmen vor Ort zu diskutieren. Der durch das ALE erstellte Konzeptentwurf wurde jeweils einem Ortsteilvertreter zur abschließenden Abstimmung mit den ortsansässigen Landwirten ausgehändigt. Die landschaftspflegerischen Maßnahmen werden durch das ALE noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.



Abb. 32: Zweite Flurwerkstatt mit Vorstellung des durch das ALE ausgearbeiteten Maßnahmenkonzepts



Abb. 33: Information zum Entwurf des Maßnahmenkonzepts Flur bei der Abschlussveranstaltung

10.2 Landwirtschaftlicher Fachbeitrag

Zur Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck (AELF) ein Fachbeitrag erstellt, der sich auf die Gesamtgemarkung Penzing bezieht und im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben wird:

Betriebsstruktur

Auf der Gemarkung Penzing wirtschaften 43 Betriebe, davon 20 im Haupterwerb. Die landwirtschaftliche Fläche beträgt 1.596 Hektar. Die Haupterwerbsbetriebe bewirtschaften im Durchschnitt eine Fläche von 61 Hektar, die Nebenerwerbsbetriebe liegen im Durchschnitt bei einer Fläche unter 20 Hektar. Fünf Betriebe werden biologisch bewirtschaftet, davon einer im Haupterwerb.

Flächennutzung, Viehhaltung, Aussiedlungspläne und alternative Einkommensquellen

Die landwirtschaftliche Fläche der Gemeinde Penzing wird zu 21% (335 Hektar) als Dauergrünland genutzt, 79% ist Ackerland. Davon wird wiederum mehr als die Hälfte für Winterweizen (422 Hektar) und Mais (344 Hektar) verwendet. 10 Hektar sind Baumschulgelände.

30 Betriebe halten Tiere, 13 Betriebe sind reine Ackerbaubetriebe. In der Viehhaltung dominiert die Milchviehhaltung mit insgesamt 625 Milchkühen, wobei die Anzahl der Milchkühe je Betrieb zwischen 10 und 99 variiert. Sechs Betriebe betreiben Rindermast, ein ökologischer Betrieb hält 273 Schafe. Außerdem gibt es in Penzing einen Schweinemastbetrieb mit 600 Schweinen. Mehrere Betriebe halten zusätzlich Legehennen.

Planungen beschränken sich auf zwei Neubauten von Ställen im Bereich bestehender Hofstellen. Alternative Einkommensquellen, wie Direktvermarktung, Urlaub auf dem Bauernhof und Energiegewinnung sind nicht bekannt.

Entwicklungstendenzen, Anforderungen und Konfliktbereiche

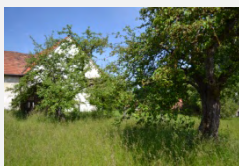
Es wird erwartet, dass die Viehhaltung in den kleineren Milchviehbetrieben bei der Betriebsübergabe in die nächste Generation aufgegeben wird. Die landwirtschaftlichen Flächen werden mit immer größeren Maschinen bewirtschaftet, so dass die Feldwege eine Breite von mindestens 4,5 Meter mit regelmäßigen Ausweichbereichen und ausreichender Traglast aufweisen sollten. Möglichkeiten zum Flächensparen im landwirtschaftlichen Wegebau ergeben sich durch bessere Vernetzung.

Konflikte bestehen vor allem zwischen Hundehaltern und Landwirten. Die unzureichende Nutzung der angebotenen Hundetoiletten führt zu einer für das Vieh gefährlichen Verunreinigung des Futters. Fußgänger und Radfahrer fühlen sich durch die großen landwirtschaftlichen Maschinen bedroht.

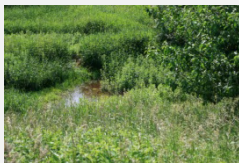
10.3 Maßnahmenkonzept Flur

Das Maßnahmenkonzept umfasst die baulichen Maßnahmen zur Anpassung des landwirtschaftlichen Hauptwegenetzes an die aktuellen und zukünftigen Bedarfe der Landwirtschaft und die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die zugleich der Eingriffskompensation dienen. Das Maßnahmenkonzept für die Flur befindet sich noch in Abstimmung. Die in folgender Tabelle genannten Maßnahmen zur Landschaftspflege und Naherholung sind Teil des Maßnahmenkonzeptes Flur.

Tab. 10: Ortsteilübergreifende Maßnahmen zur Landschaftspflege und Naherholung

Ortsteilübergreifende Maßnahmen in der Flur				
	Nr.	aus	Beschreibung	Leit- bild- be- zug ¹⁴
	V1	ST, AK	Ausbau bzw. Aufwertung von Feldwegen als Fuß- / Radwegeverbindungen zwischen den Ortsteilen und zu den umliegenden Gemeinden im Rahmen der Maßnahmen zur Verbesserung des landwirtschaftlichen Wegenetzes Grünweg nach St. Rasso (nach Möglichkeit auf Grundlage eines Pachtvertrags)	16/20/ 22
	L1	ST	Entwicklung naturnaher Vegetation auf den Terrassenstufen Entwicklung standorttypischer Laubwaldbestände mit naturnaher vertikaler Schichtung (Baum-/ Strauch-/ Krautschicht) und extensiv genutzter Hangwiesen / Streuobstwiesen auf freiwilliger Basis (Beratung durch das AELF, Förderung durch KULAP und WALDFÖPR)	16/23
	L2	ST, AK, FW	Entwicklung von standorttypischer, naturnaher Vegetation zur Gliederung der Kulturlandschaft und zum Boden- und Gewässerschutz Vorgeschlagene Maßnahmen: - Heckenpflanzung an Radwegen z.B. südlich von Untermühlhausen (Windschutzhecke) - Verbreiterung und Verlängerung der Windschutzhecke bei Ramsach - Gewässerrandstreifen am Wildwassergraben zwischen Oberbergen und Untermühlhausen	16/23
	L3	ST, AK, FW	Pflanzung von Streuobst im Ortsrandbereich zur landschaftsge- rechten Einbindung der Siedlungen Vorgeschlagene Maßnahmen: - Streuobstpflanzung am südlichen Ortsrand von Epfenhausen (Maßnahme O6) - Streuobstpflanzung am nördlichen Ortsrand von Penzing	16/23
	L4	ST, AK	Pflanzung von landschaftstypischen Einzelbäumen und Baum- gruppen in der Flur und Aufstellen von Sitzbänken Noch nicht lokalisierte Maßnahme, an Wegen in attraktiven Naherholungsbereichen	16/23

¹⁴ Nr. der Zielsetzung im Leitbild der Gemeinde Penzing

	L5	ST, AK, FW	Weiterentwicklung ökologisch wertvoller Gebiete Beibehaltung der extensiven Nutzungsstruktur bzw. Extensivierung und Biotoppflege im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf freiwilliger Basis (Vertragsnaturschutz, KULAP) Vorgeschlagene Maßnahmen: - Naherholungsgebiet „Sieben Quellen“ in Untermühlhausen (Maßnahme L1)	16/23
---	-----------	------------------	---	-------

11 Zusammenfassung und Ausblick

Die Vorbereitungsplanung in Penzing mit den vier Ortsteilen Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen wurde sowohl seitens der Gemeindeverwaltung als auch seitens der Bürgerinnen und Bürger mit sehr großem Einsatz angegangen. In den Dörfern besteht ein gutes Miteinander und die Bereitschaft, Lösungen im direkten Gespräch zu suchen. Das große Engagement der Bürgerinnen und Bürger hat seine Wurzeln in der starken Verbundenheit mit dem eigenen Ortsteil.

Für den Prozess der Dorferneuerung bieten diese starke Identifikation und das gute Miteinander sehr günstige Voraussetzungen. Die Identifikation mit der Gesamtgemeinde ist weniger ausgeprägt, zwischen den Ortsteilen besteht eine gesunde Konkurrenz. Aus Planersicht sollte daher insbesondere darauf geachtet werden, dass die Dorferneuerung als gemeinsamer Prozess wahrgenommen wird. Deshalb raten wir dazu, auf eine ausgewogene Budgetverteilung zwischen den Ortsteilen zu achten. Ebenso sollte durch die Umsetzung von „schnellen“ kleineren Projekten und aufwändigeren, mittel- bis langfristige umsetzbaren Projekten ein alle Ortsteile zufriedenstellender Umsetzungsprozess gestaltet werden. Wichtig ist nach der sehr engagierten und für die Beteiligten zeitintensiven Arbeit in den Arbeitskreisen auch, dass die Kontinuität im Prozess gewahrt wird und die Arbeitskreise in die Umsetzungsplanung beratend einbezogen werden.

Im Prozess wurden auch einige ortsteilübergreifende Themen erkannt und es haben sich dafür engagierte Ansprechpartner gefunden. Es wurden auch durchaus viele Ideen eingebracht, was die Ortsteile gemeinsam machen könnten. Die Beteiligung an der Vertiefung dieser Themen und Ideen war allerdings bei Weitem nicht so groß, wie bei den ortsteilbezogenen Maßnahmen. Dies ist jedoch kein Zeichen fehlenden Interesses, sondern liegt daran, dass die Aktiven durch die zeitintensive Arbeit in den Arbeitskreisen gebunden waren. In der Umsetzungsphase sollten die ortsteilübergreifenden Initiativen daher den Raum und die notwendige Unterstützung bekommen, zum Beispiel die Themen Energie, Gewerbe und Soziales weiter zu vertiefen.

Um das Zusammenwirken der Ortsteile (auch mit dem Hauptort Penzing) zu stärken und für die Allgemeinheit erlebbar zu machen, bieten sich in erster Linie ortsteilübergreifende Veranstaltungen an. Erfolge und wichtige Zwischenschritte der Dorferneuerung sollten daher entsprechend gefeiert und inszeniert werden, z.B. mit kleinen Festen zum ersten Spatenstich, zu denen alle Penzinger Bürgerinnen und Bürger eingeladen sind. Ortsteilübergreifend organisierte Umsetzungsmaßnahmen, wie z.B. gemeinsame Pflanzaktionen, könnten ebenso zu einem Zusammenwachsen beitragen. Bei allen ortsteilübergreifenden Maßnahmen und Aktionen sollte besonders darauf geachtet werden, dass auch die Bürgerinnen und Bürger des Hauptorts Penzing einbezogen werden, wie dies ja bereits im STEG und bei den die Flur betreffenden Maßnahmen (Maßnahmenkonzept Flur) geschehen ist.

Eine Besonderheit der Vorbereitungsplanung war die intensive Beschäftigung mit dem Thema Innenentwicklung. Die Innenentwicklung ist untrennbar mit dem künftigen Gesicht und der Identität der Ortschaften verbunden. Es war deshalb sinnvoll, das Modul „Innenentwicklung“ in die Vorbereitungsplanung zu integrieren. Die Analysen zur Innenentwicklung und die daraus abgeleiteten Empfehlungen an die Gemeinde ermöglichen eine konzeptionelle Abstimmung zwischen den vorgeschlagenen Maßnahmen im öffentlichen Raum und den vorgeschlagenen Maßnahmen zur Steuerung der Innenentwicklung. Auch die freiwillige Bauberatung, die bereits in der Vorbereitungsplanung von einigen Eigentümern in Anspruch genommen wurde, konnte für eine frühzeitige Abstimmung von Interessen genutzt werden. Als weiterer wichtiger Schritt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen wird der Gemeinde, neben den im Innenentwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen der formellen und informellen Planung, eine standardisierte Befragung der Eigentümer von Baulücken und (Teil-)Leerständen empfohlen.

Wir danken allen Beteiligten für die engagierte und gute Zusammenarbeit und wünschen viel Erfolg bei der Umsetzung!

12 Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (2014): Ländliche Entwicklung in Bayern. Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR) 2015. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 22. Dezember 2014. www.landentwicklung.bayern.de

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2012): Flächenmanagementdatenbank zur Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Hilfe und Anwendungshinweise.

Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Bereich Zentrale Aufgaben (Hrsg.) (2014): Ländliche Entwicklung -Vitalitäts-Check 2.0 für Dörfer und Gemeinden. Leitfaden. www.landentwicklung.bayern.de.