

NANDLSTADT

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
VU - Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Die Entwicklungsplanung: Gemarkung und historischen Ortskern

Kommunales Leitbild

Zukunftsbild für bürgerschaftliches Planen und Bauen

ISEK – Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

VU – Die Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Schlüsselprojekte und Maßnahmen

Ausblicke



Inhalt

Kommunales Leitbild	5
Zukunftsbild für bürgerschaftliches Planen und Bauen	9
ISEK - Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept	15
* Städtebaulich-räumliche Vorschläge für die zukünftige Flächennutzung	17
* Das Entwicklungskonzept	24
* Die Elemente des Entwicklungskonzepts – Wertvolles, gebautes Gefüge	25
* Die Dörfer	31
VU – Die Vorbereitenden Untersuchungen	51
* Das Neuordnungskonzept - Die Städtebauliche Rahmenplanung	57
* Das Grünordnungskonzept	59
* Neuordnungskonzept Gastronomie	61
* Neuordnungskonzept Verkehr	62
* Objektplanungen	64
Schlüsselprojekte und Maßnahmen	67
* Historischer Ortskern historische Ortsteile	74
* Wirtschaft Arbeit Ausbildung	79
* Kulturelle, soziale und technische Infrastruktur	84
* Informations- und Beteiligungsformen	86
* Wohnen und Wohnumfeld	88
* Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeit	92
* Freizeit Zusammenhalt Gesellschaftliches Leben	97
* Natur und Naherholung	101
* Energie Umwelt Klimaschutz	106
* Interkommunale Zusammenarbeit	107



Das kommunale Leitbild

Kommunales Leitbild

Im Vorfeld des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts hat sich der Marktgemeinderat intensiv mit einem Leitbild für Nandlstadt, seinen historischen Markort, seine Dörfer und Weiler entwickelt. Die Integrierte Städtebauliche Entwicklungsplanung mit Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch soll auf diesem Leitbild aufbauen.

Leitbild zur Entwicklung der Marktgemeinde

Auf Vorschlag des Lenkungsausschusses hat der Marktgemeinderat folgendes städtebauliches Leitbild beschlossen:

„Der Markt Nandlstadt soll auch in Zukunft eine lebendige, familienfreundliche und ländlich geprägte Kommune bleiben. Dabei erhält der gesellschaftliche Zusammenhalt und das soziale Miteinander eine besondere Bedeutung.“

Nandlstadt soll aber auch vorbereitet sein auf die Fragen der Zukunft sowie den demografischen Wandel.“

Dieses Leitbild bedeutet im Einzelnen:

4 Säulen des Leitbilds sind:

„lebendig“

- * Gesellschaftliches Miteinander
- * Reges Geschäftstreiben, belebter Ortskern
- * Breites Veranstaltungsangebot
- * Aktives Vereinsleben

„familienfreundlich“

- * Augenmerk auf junge Familien
(mit Kindern bis max. 18 Jahren)
- * Infrastruktur schaffen
(Schule | Kitas | sozialer Wohnungsbau etc.)
- * Familien sollen Lebensmittelpunkt in Nandlstadt begründen und halten wollen und können

„ländlich geprägt“

- * Keine Ansiedlung von „großem“ Gewerbe
- * Erhalt von Tradition und Kulturlandschaft
- * Kontrollierter | moderater Bevölkerungszuwachs
- * „Vertraute“ Atmosphäre, keine Anonymität

„soziales Miteinander“

- * Integration der Bürgerinnen und Bürger in das vorhandene gesellschaftliche Leben



Zukunftsbild für bürgerschaftliches Planen und Bauen

Zukunftsbild für bürgerschaftliches Planen und Bauen

Der Marktgemeinderat Nandlstadt beschreitet mit dem Ansatz, zusammen mit der Bevölkerung ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept samt Vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeiten, neue Wege des bürgerschaftlichen Planens und Bauens.

Ziel ist, zusammen mit Bürgerinnen, Bürgern und Fachgutachtern ein städtebaulich-ökologisches Konzept zur Grundlage des Handelns der Verwaltung und zur Weiterentwicklung des Marktes und seiner Dörfer zu machen.

Kern des Zukunftsleitbildes „Nandlstadt: Innenentwicklung und Klimaschutz – integriert-ganzheitlich“ ist die Frage, wie und durch welche Aktivitäten im kommenden Planungszeitraum die Ausstattungs- und Versorgungsstandards erhalten und mit welchen strategischen oder räumlichen Projekten diese weiter ausgebaut werden sollen.

Das städtebauliche Zukunftsbild besteht aus Bausteinen und ist auf allgemeinen gesellschaftlichen Grundprinzipien aufgebaut. Die Prinzipien basieren auf folgenden Forderungen:

- 1.** Soziale Gerechtigkeit von Maßnahmen
- 2.** Ökonomische Tragfähigkeit
- 3.** Ökologischen Nachhaltigkeit und
- 4.** Berücksichtigung des Bedarfs zukünftiger Generationen.

Die Diskussion um das Zukunftsbild basiert auf strukturellen und räumlichen Vorstellungen seiner Bürgerinnen und Bürger und auf der Auseinandersetzung mit den vorgefundenen Funktionen. Sie definiert gleichzeitig die zukünftigen Aufgaben der Gemeinde. Die Diskussion ist notwendig, weil eventuell kontroverse Meinungen ausgetragen werden müssen, um gemeinsame Vorstellungen zu formulieren, die gesellschaftliche Ziele und spezifische Wertvorstellungen widerspiegeln.

Das städtebauliche Zukunftsbild ist nicht statisch. Während des Umsetzungsprozesses wird es sich wandeln, weiter entwickeln und niemals abgeschlossen sein. Das sozioökonomische, naturräumliche und städtebauliche Potenzial bildet dabei das Rückgrat. Innenentwicklung und Nachhaltigkeit sind Richtschnur für zukünftiges Handeln.

Ökologie

Auf der Grundlage des städtebaulichen Zukunftsbildes wird der lokale Klimaschutz gefördert und die Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich Energieeffizienz wird ausgebaut.

Ökonomie

Dienstleistungen, Handwerk, Handel, Gewerbe, Gastronomie, aber auch Wohnen, Kunst und Kultur werden weiter gestärkt.

Zukunftsbild für bürgerschaftliches Planen und Bauen

Städtebau

Die unbebauten Flächen des historischen Ortskerns, der Dörfer und Weiler werden vorrangig aktiviert, die öffentlichen Räume in allen Teilen der Marktgemeinde (Historischer Ortskern | Wohngebiete | Gewerbegebiete | Dörfer und Weiler) aufgewertet, die funktionalen und räumlichen Bezüge zwischen den bebauten Gebieten neu bewertet, attraktiv umgebaut und die Mobilität in der Marktgemeinde wird neu geordnet.

Ergebnis des Diskussionsprozesses mit den Bürgerinnen und Bürger um das städtebauliche Zukunftsbild im Marktgemeinderat ist, die Werte und das Erreichte zu sichern und neue Herausforderungen (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, weiterer Ausbau von Kultur und sozialer Infrastruktur, von Wohnen und Gewerbe bei effizienter kommunaler Energieversorgung und nachhaltigem Klimaschutz) kreativ zu meistern.

Vor diesem Hintergrund haben der Marktgemeinderat, die Bürgerinnen und Bürger und die Fachgutachter realistische, gesamtgemeindliche Entwicklungsperspektiven formuliert. Realisierbare Projekte (Schlüsselprojekte und Maßnahmen) werden vorgelegt, die im zukunftsorientierten, integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie im Neuordnungskonzept – der Städtebaulichen Rahmenplanung für den historischen Ortskern münden.

Zwischen Bürgerinnen, Bürger, Gutachtern und Marktgemeinderat herrscht Konsens darüber, dass

- * der historische Ortskern als politischer, kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde dauerhaft zu erhalten, zu stärken und weiter auszubauen ist,
- * die demografische Strukturen der diversen Wohngebiete weiter aufzuwerten, und
- * die historischen dörflichen Kerne durch funktionale und gestalterische Aufwertung zu konsolidieren sind.

Im Vorfeld des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts hat sich der Marktgemeinderat intensiv mit einem Leitbild für Marktgemeinde befasst, sowie Ziele für den Ausbau des historischen Markorts, seinen Dörfern und Weilern entwickelt.



ISEK

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept

Einleitung

Die Marktgemeinde wird in der kommenden Phase seiner Entwicklung zwei große Themen zu bewältigen haben.

Einerseits wird die „Innenentwicklung des historischen Ortskerns, der historischen Dörfer und Weiler“ verstärkt voran zu bringen, andererseits wird auf allen Ebenen der Marktgemeinde die „Konsolidierung und qualitätvolle Aufwertung“ aller Bereiche konsequent umzusetzen sein.

Unter den Prämissen von Nachhaltigkeit und Klimaschutz innerhalb der Orientierungswerte zur Ortsentwicklung liegen für mehrere Aspekte integrierte Lösungsvorschläge vor. Das städtebauliche Ziel „Innenentwicklung: Konsolidierung und qualitätvolle Aufwertung“ wird in einem Zeitraum von 15 Jahren konsequent zu verfolgen und unter den veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen die Flächennutzung neu zu bewerten sein.

Die Bautätigkeit (öffentlich | privat) wird sich in der Periode bis zum Jahr 2034 vorrangig auf ungenutzte, sanierungsfähige Bausubstanz und auf erschlossene, unbebaute innerörtliche Grundstücke richten. Dieses Vorgehen basiert auf der Erkenntnis, dass Funktionsverluste im historischen Ortskern aufzulösen sind und der historische Marktkern gestärkt werden muss.

In zweiter Linie wird die Bautätigkeit auf Neubaugebiete im Hauptort und auf kleinere Ortsabrundungen der Dörfer auszuweiten sein.

Städtebaulich-räumliche Vorschläge für die zukünftige Flächennutzung

Um ein annähernd realistisches Bild über die Zukunft der Marktgemeinde zeichnen zu können, baut die Entwicklungsplanung auf der zukünftige Nutzung der Landschaft, der unbebauten Grundstücke, ungenutzter Wohnungen, Läden, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie auf den Aussagen zum fließenden und ruhenden Verkehr auf. Ziele und Orientierungswerte zur Ortsentwicklung (vgl. dazu Kap. 1) bilden dabei die Grundlage für die Entwicklung der Gesamtgemeinde, für Teilräumliche Entwicklungsgebiete (TREK) ebenso wie für diverse räumliche und nicht räumliche Schlüsselprojekte oder Maßnahmen (vgl. auch den Katalog der Schlüsselprojekte und Maßnahmen in diesem Heft).

Im kommenden Planungszeitraum sind dabei verstärkt Synergien zu suchen und zu bündeln, wenn mit Hilfe von Privatpersonen (Nandlstädter Bürgerinnen, Bürgern und Betriebe), aber auch der Öffentlichen Hand (Marktgemeinde, Wirtschafts-, Sozial- und Kulturförderung, Denkmalpflege, Umwelt- und Straßenplanung sowie anderer staatlicher Programme und der Städtebauförderung) das ehrgeizige Projekt „Integrierte städtebauliche Entwicklungsplanung Nandlstadt“ verwirklicht werden soll.

Die politisch Verantwortlichen haben diesen Weg im Dezember 2019 einstimmig beschlossen. Diese Beschlüsse sind die Voraussetzung für weitere Schritte. Bis zum Jahr 2034 könnten deshalb viele Entwicklungsvorstellungen umgesetzt sein.

1.
Die Bevölkerung Nandlstads ist auf heutigen weitgehend zu stabilisieren, um zukünftigen Anforderungen besser gerecht zu werden.

Eine kreative Familienpolitik und bessere Bedingungen für Kinder sind zu verfolgen.

Die Bildungsfähigkeit und -willigkeit von Kindern und Jugendlichen ist auf vielen Ebenen zu verstärken.

Insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene ist die Lebensqualität und Attraktivität der Marktgemeinde deutlich zu erhöhen.

Die Eigenkräfte der Bürger der Marktgemeinde sind zu aktivieren und zu unterstützen. Die Beteiligung am Marktgemeindeumbau ist zu fördern.

Für die gute Einbindung und die Versorgung alter Menschen in Einrichtungen der Gesundheit und Pflege in hohem Alter ist zu sorgen. Neue Einrichtungen für den Bereich „Gesundheit und Pflege für ältere Menschen“ sind aufzubauen.

Neue Wohnformen für Bewohnergruppen wie Alleinstehende und ältere Menschen sind zu fördern.

Die Offenheit der Einheimischen für Menschen ausländischer Herkunft ist weiter zu entwickeln.

Einrichtungen für den Breiten-, Familien- und Altersport sind zusätzlich zu schaffen.

2.
Nandlstadt als kultureller Kern ist zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die lokale Identität ist zu fördern;

Baukulturelle Denkmäler (Kirchen | Kapellen), Volkskunst (rund um den Hopfen), Industriedenkmäler (historische Hopfenhalle) und die Kulturlandschaft sind zu erhalten und zu pflegen. Historische Fassaden (Marktstraße) sind zu bewahren und wieder herzustellen.

Die Kulturszene (Musiker | Dichter | Bildhauer | Maler) in Verbindung mit dem Marktgemeindearchiv ist intensiv zu pflegen.

Künstlervereinigungen sind zu erhalten, zu fördern und stärker zu integrieren.

Das System der bestehenden Bildungseinrichtungen einschließlich des Angebotes der VHS und der Schule ist zu erhalten, zu ergänzen und weiter auszubauen.

Neue kulturelle Aktivitäten aus anderen Kulturkreisen sind in das Kulturleben der Marktgemeinde zu integrieren und Synergien zu pflegen.

Alle Bemühungen um die Förderung kultureller Aktivitäten (Hopfen | „Fest der Sinne“ | „Hopfenfest“ | Geschichtslehrpfad) sowie des Tourismus und des Breitensports sind weiter auszubauen.

3. Zukunftsfähige Standortbedingungen für die Wirtschaft sind zu schaffen

Die vorhandenen Arbeitsplätze sind zu sichern und standortgerecht zu ergänzen.

Die berufliche Qualifizierung der Jugendlichen ist zu stärken. Ein qualifiziertes Standortmarketing ist auszubauen.

Gute Beziehungen zu den Unternehmen (spezielle Bedürfnisse) sind aktiv zu pflegen.

Gute Standortbedingungen für die Wirtschaft sind zu schaffen. Geeignete Grundstücke sind bereit zustellen.

Wirtschaftlich-soziale Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge sind zu fördern und auszubauen.

Das gastronomische Angebot einschließlich des Übernachtungsangebotes rund um den historischen Ortskern, insbesondere die Marktstraße ist deutlich aufzuwerten.

Die Potentiale der Kreditinstitute sind für den Prozess des Marktgemeindeumbaus zu aktivieren und offensiv zu nutzen.

Gemeinsame Projekte privater und öffentlicher Partner sind zu fördern.

4. Die Standortpotenziale sind zu erhalten, zu erweitern und zu vernetzen

Die natürlichen Umweltqualitäten sind zu bewahren.

Örtliche Ressourcen sind zu schonen und nachhaltig zu nutzen.

Die naturnahen Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.

Naturnahe Gewässer sind zu erhalten und, wenn nötig, umzugestalten.

Die Umweltbelastungen durch den motorisierten Straßenverkehr sind weiter zu verringern. Die Lärmemissionen, die insbesondere von den Kreisstraßen ausgehen, sind zu reduzieren.

Der Flächenverbrauch für das Wohnen, für Gewerbe und für den Verkehr ist zu minimieren.

Altlasten sind, falls notwendig, zu beseitigen.

Der Energiebedarf in der Marktgemeinde (Strom, Wärme) ist zu reduzieren.

Die technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten bei der Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Sonne; Biomasse) sind auszuschöpfen und flächig auszubauen.

5.
Die landschaftlichen Potentiale sind zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die Potentiale der Landschaft für Erholung und Tourismus sind zu erhalten, weiter auszubauen und zu pflegen.

Die historische Kulturlandschaft ist in Wert zu setzen.

Die Grün- und Freiflächen sind besser ausdifferenzieren.

Diverse Barrierewirkungen in der Gemeindestruktur sind zu vermindern bzw. weit möglichst abzubauen;

Beschädigte Landschaftsteile sind zu reparieren.

Zusätzliche Retentions- und Renaturierungsflächen sind zu aktivieren und zu gestalten.

Störungen an Grünpotenzialen durch Infrastruktureinrichtungen oder Gewerbeflächen sind langfristig zu beseitigen und zu renaturieren.

Landschaftlich wertvolle Teilflächen, für die Baurecht vorgesehen ist, sind zu überprüfen und neu zu bewerten.

Die Vorschläge des Landschaftsplans zur Erhaltung der Potentiale sind umzusetzen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Entwicklung.

6.
Die Ortsplanung ist umweltgerecht, funktional, strukturell sowie gestalterisch fortzusetzen und zu konsolidieren.

Der historische Ortskern ist zu erhalten, zu aktivieren und zu modernisieren. Als Wohnstandort für besondere Nutzerschichten (ältere Menschen / Singles) ist er auszubauen.

Erschlossene Flächen in der Marktgemeinde sind weiter zu verdichten.

Die Entwicklung der Dörfer und Weiler ist auf Eigenbedarf zu beschränken.

Gewerbeflächen sind auf erschlossenen Flächen | Brachen | leer stehenden Anwesen auszuweisen.

Nicht genutzte Flächen sind zu sanieren, neu zu ordnen und aufzuwerten.

Die historisch wertvolle Bausubstanz ist zu sanieren und wieder zu nutzen.

Leerstehende Gebäude sind zu reaktivieren.

Die Ortsbilder sind zu pflegen, das Wohnumfeld ist zu verbessern.

Wegen der demografischen Entwicklung sind Baugebietsausweisungen neu zu bewerten.

Wohn- und Gewerbegebiete sind dann neu zu erschließen, wenn vorhandene Flächen nicht mehr ausreichen.

Dem Bauen im Außenbereich werden keine Chancen eingeräumt.

Projekte privat-öffentlicher Partner (PPP-Projekte) sind zu fördern.

7.
Das Verkehrssystem ist funktionsfähig, umweltgerecht und bedarfsgerecht umzugestalten

Das Straßennetz wird an das Fahrzeugaufkommen angepasst.

Straßenbauprojekte im Außenbereich werden nicht verfolgt, innerörtliche Lösungen zur Verkehrsberuhigung jedoch gesucht und umgesetzt.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV: Bahnbusse | private Unternehmen) orientiert sich an den örtlichen Anforderungen (Optimierung der Linienführung; Neukonzeption des ÖPNV | Stärkung des regionalen Verkehrsverbundes).

Attraktive Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu zentralen Einrichtungen werden geschaffen und neu gestaltet.

Die Fußwegbeziehungen zwischen dem historischen Marktkern und den übrigen Baugebieten des Marktes werden neu geordnet.

Die Verkehrsbelastungen auf der Marktstraße sind zu reduzieren.

Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für private Kfz wird sichergestellt.

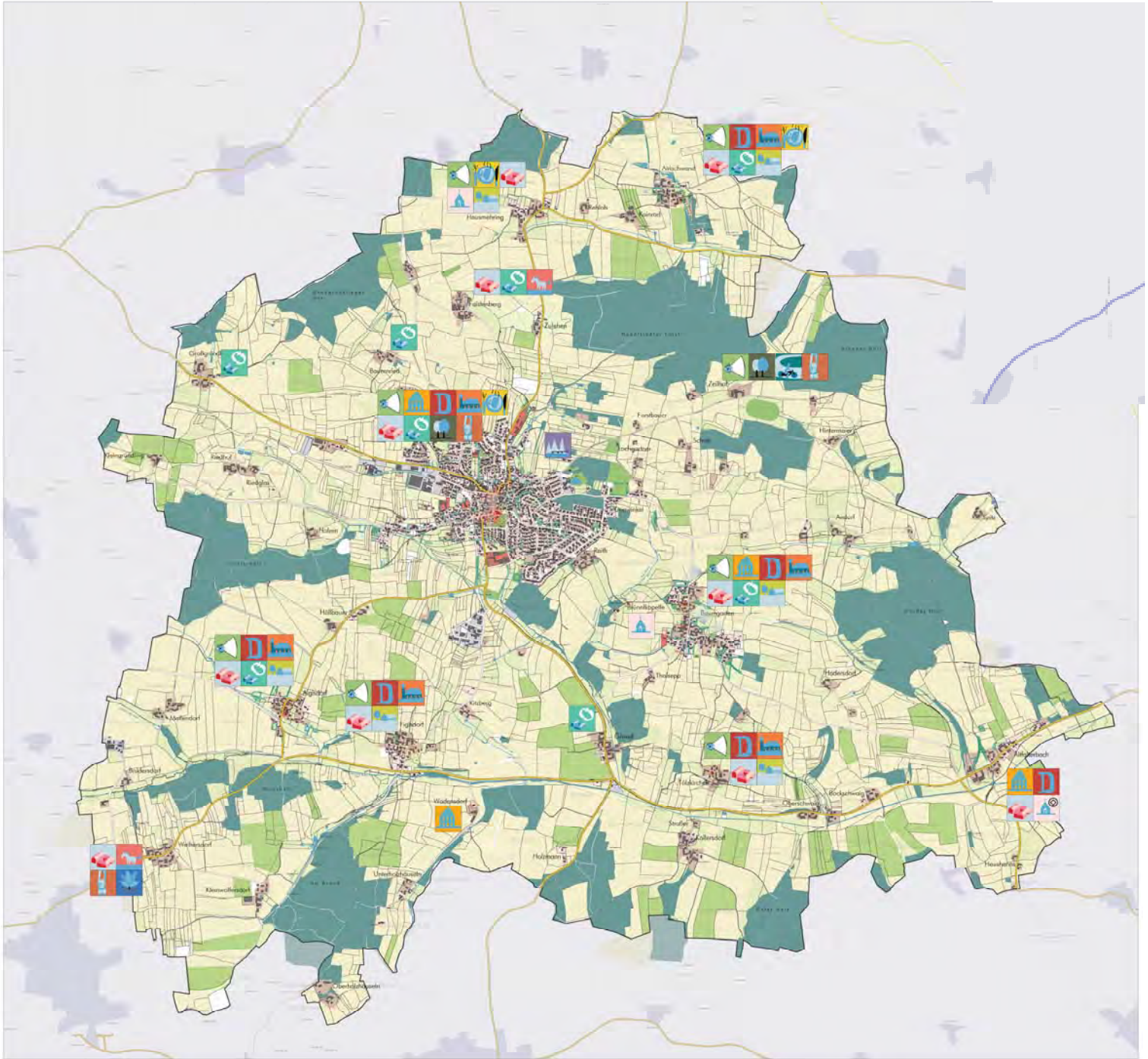
8.
Die Zusammenarbeit mit Kommunen im Landkreis wird weiterentwickelt.

Die Planung und Entwicklung gemeinsamer Wohn- und Gewerbebaugebiete, der gemeinsame Umwelt- und Klimaschutz sowie die gemeinsame Energieversorgung sind anzustreben.

Ein Flächenmanagement mit Nachbargemeinden ist wünschenswert sowie interkommunale Kooperationen von gemeinsam interessierender Maßnahmen (Tourismusförderung | Wirtschaftsförderung)

Die soziale und kulturelle Daseinsvorsorge (Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit) sowie Themen der kommunalen Infrastruktur (Kooperationen bei der gemeinsamen Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung) könnte auf mehrere Gemeinden verteilt werden.

Eine engere Zusammenarbeit und ein gemeinsames Beschaffungswesen (Bauhof | Feuerwehr) sollte aufgebaut werden.





Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Maßnahmen

ORTSMITTE



-  Blick in die Landschaft
Ausblick
-  Ortsbild (schön, besonders, typisch)
-  Baudenkmal
-  Naturdenkmal
-  Historische Gebäude mit Fernwirkung, wie
Kirche mit Kirchturm
-  Sehenswürdige historische Gebäude
-  Kapelle
-  Hofstellen
-  Hofstellen umnutzen
-  Waldbad
-  Gasthof / Einkehrmöglichkeit
-  Reiterhof
-  Grasrennbahn
-  Künstler
-  Erlebnis-Naturgarten Schönege

Die Planungen für das ISEK basieren auf funktionalen und räumlichen Elementen, die in den kommenden Jahren weiter zu vertieft und mit Detailplanungen zu verifizieren sind.



Baumgarten – Der historische Kern an der Kuratiekirche Herz.Jesu (1924)

Nandlstadt und seine Ortsteile in der Kulturlandschaft

Die landschaftliche Umgebung von Nandlstadt ist die einst klein gegliederte bäuerliche Landschaft des tertiären Hügellandes mit Acker- und Wiesenflächen, von Waldstücken unterbrochen.

Die reizvolle räumliche Verteilung der Dörfer und Weiler und die vielfältige Kulturlandschaft um das Zentrum des Marktes Nandlstadt sind ein gutes Potenzial für die Naherholung.

Die Dörfer haben häufig noch die Ortsbild prägenden ländlichen Elemente, wie traditionelle Bauernanwesen mit gekiesten Höfen, mit Obstwiesen und Hausbäumen bewahrt. In den Kirchdörfern stehen historische, Denkmal geschützte Kirchen, Pfarrhäuser und manchmal noch die Wirtshäuser.

Die großen Bauernhöfe der Landwirte weisen – in der letzten Zeit – einen durch den Strukturwandel entstandenen Gebäude-Leerstand auf.

Um die Ortsbild prägenden Gebäudestrukturen zu erhalten, werden andere geeignete Nutzungen für die geräumigen Nebengebäude gesucht: Handwerker, wie Baugewerbe, und Dienstleistungen wie Sozialeinrichtung und Fuhrbetrieb, aber auch Pferdepark und Feiern auf dem Bauernhof eignen sich zur Erhaltung der Dörfer mit ihren ländlichen Elementen und Strukturen.

Ein gut geplantes und ausgebautes Wander- und Radwegenetz soll die Einheimischen und interessierte Touristen zu den originellen, typischen, schönen und historischen Plätzen im gesamten Gemeindegebiet führen.

Wertvolles gebautes Gefüge

Bedeutsames Ortsbild



Landschaftstypische, gebaute Einheit mit individuellen öffentlichen Räumen, Ortsbild prägenden Anwesen (öffentliche Gebäude | Handwerker- und Gasthäuser | Vierseit- bzw. Einfirsthöfe), eigenständigen Bauformen und traditionellen Gestaltelementen (Städtebauliche Ordnung | Kubatur der Baukörper | Dachformen | Öffnungen in den Wänden (Fenster | Türen | Tore) | Baumaterialien | Bauformen | Oberflächen | Farben) in abwechslungsreicher Ausprägung, mit charakteristisch gestalteten Gärten, Hofflächen und Einfriedungen sowie abwechslungsreichen Ortsrändern.

Baudenkmal



Historisch bedeutsames, denkmalgeschütztes Gebäude in traditioneller Bauweise (nach Bayerischem Denkmalschutzgesetz: Baukörper mit geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher, technischer, handwerklicher oder volkskundlicher Bedeutung), von großer Strahlkraft und mit gesellschaftlichem Bedeutungsüberschuss einschließlich seines Umgriffs (Nähebereich nach Denkmalschutzgesetz).

Hinzu kommen Herren- und mächtigen Bauernhäuser, die Ortsbildprägend gestaltet sind.

Kirche mit Fernwirkung



Historische Kirchen, meist im 19. Jahrhundert errichtet oder erweitert, prägen den Landschaftsraum rund um den Hauptort Nandlstadt und den historischen Dörfern. Die Kirchen mit individuellen Kirchtürmen sind als Landmarken in der Landschaft weit hin erkennbar. Sie dienen zur Orientierung und sind Zielpunkte.

Kapellen



Historisch bedeutsame Kapellen kommen als weitere Landmarken hinzu.

Die baulich deutlich kleineren Gotteshäuser in den Dörfern und der Landschaft, einschließlich ihrer Innenräume und Ausstattungen sind, wie z.B. Altfallterbach (Europäisches Kulturdenkmal) wegen ihres Baualters beachtlich älter, bauhistorisch besonders wichtig und sehenswert.

Gasthof



Das Wirtshaus ist neben der Kirche seit je her ein besonders wichtiger Ort im dörflich-ländlichen, gesellschaftlichen Gefüge. Im Wirtshaus werden Informationen ausgetauscht, spielt man, diskutiert und politisiert

man und entspannt sich. Im Wirtssaal werden Feste gefeiert, beim Kegeln Sport getrieben und im Biergarten familiäres Miteinander gepflegt. Um das gesellschaftliche Leben zu stärken ist es Ziel, Gastwirtschaften im historischen Ortskern Nandlstadt und in den historischen Dörfern wieder zu reaktivieren und das gastronomische Angebot wieder auszubauen.

Hofstelle - Historischer Vierseithof



Beim historischen Vierseithof im nördlichen Oberbayern umschließen das bäuerliche Wohnhaus drei weitere Gebäude einen Wirtschaftshof (mit Stadel | Remise | Ställe | Hopfenlager), der in der Gemarkung Nandlstadt meist gekiest gestaltet ist. Die großen, eindrucksvollen, meist zweigeschossig und häufig in Mischbauweise (Massivbaukörper kombiniert mit Holzständerbauteilen) errichteten Baukörper bilden besonders geschützte Nutzungseinheiten, die markant in ihren umgebenen Feldfluren und Hopfengärten stehen

Umnutzung



Durch den Strukturwandel, der auch den Hopfenanbau massiv prägt, dh durch Konzentrationsprozesse bäuerlicher Betriebseinheiten mit Vergrößerungen der Betriebsstrukturen (durch Pachtland) bei gleichzeitigem Stilllegen kleinerer Betriebe, ist das historische bauliche Gefüge der Dörfer und Weiler massiv bedroht. Durch diese Veränderungspro-

zesse nimmt der Leerstand sichtbar zu: Hofstellen stehen leer, und gelegentlich beginnt der Verfall der Bausubstanz. Mit dem ISEK wird ein Prozess angestoßen, nach Gebäudesanierungen in leer stehende Scheunen, Ställe, Remisen und Hopfendarren zukunftsweisende, gewerbliche Betriebsformen (Stichwort: 3D-Arbeitsplätze) modellhaft anzusiedeln.

Waldbad



Das Naturbad ist sanierungsbedürftig und muss aufgewertet werden. Das Freizeitgelände wird ausgebaut und als kommunaler Erholungsraum intensiver genutzt. Die Infrastruktur wird grundhaft saniert, die Gasträume werden umgestaltet und die kulinarischen Angebote vielfältiger. Zukünftig werden neue sportliche Angebote (Klettergarten im Laubwald | Schlittschuhlaufen | Eisstockschießen) angeboten. Naturerlebnisse mit Fauna und Flora werden die hohe Aufenthaltsqualität (Wasserflächen | Liegewiesen) der Anlage zudem erhöhen.

Sehenswürdigkeit



Neben den prächtigen Bauernhöfen, wertvollen Kirchengebäuden und historischen Kapellen stehen über das gesamte Gebiet der Gemarkung verstreut sehenswerte Profanbauten (Nandlstädter Rathaus | Posthalterei | Kloster | Hopfenhalle | Herrenhaus Wadensdorf | Penkervilla | prächtige Bürgerhäuser) die vom kulturellen und wirtschaftlichen Reichtum vergangener Epochen zeugen.

Reiterhof



Ein Sinnbild des Strukturwandels in der Landwirtschaft und für den Wohlstand der Region symbolisieren Sportanlagen, in denen in umfunktionierten Bauernhöfen Pferde gehalten und trainiert werden. Sie stehen in den ehemaligen Viehställen. In Scheunen sind häufig Reithallen eingerichtet mit Außenplatz, Pferdekoppel und Paddocks; in den Remisen lagern Material und Futter.

Das tertiäre Hügelland mit seinen asymmetrischen Seitentälern bietet außergewöhnlich attraktive Möglichkeiten zum Ausritt.

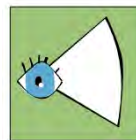
Künstler



Klein aber fein ist die Gruppe der bildenden Künstler (Holz- und Metallbildhauer | Malerei | Grafik) und Kunsthandwerker (Keramik | Töpferei), die ihre visuell gestalteten Künste, ihre körperlich-räumlichen Gebilde, ihr Schaffen im historischen Ortskern Nandlstadt oder auf den Dörfern (Zeilhof) zeigen, obwohl doch die räumlichen Voraussetzungen ausgesprochen vielfältig und günstig sind, in dieser abwechslungsreichen Kulturlandschaft kreativ zu arbeiten.

Wertvoller Landschaftsraum

Ausblicke



Reizvoller Standort: Interessante Blickbezüge in die Landschaft des tertiären Hügellands, in ein asymmetrisches Seitental mit besonderen Aspekten (abwechslungsreiche Topografie | reizvolle Tal-läue | bestehendes | ehemaliges Bachtal | Mischwaldrand | wellige Feldflur | faunistische Besonderheit).

Interessante Blicke auf ein gebautes dörfliches Gefüge (historisches Dorf oder Weiler | wertvolles Einzelbauwerk | denkmalgeschützte Kirche | Kapelle | historische Hofstelle).

Naturaarten



Öffentlich zugänglicher Garten mit vielfältig gepflanzten Baumarten, Sträuchern, Stauden und Blumen, deren besonderer Habitus, auffallendes Erscheinungsbild, einmalige Formen, Farben und Düften.

Naturdenkmal



Besondere Erscheinungsformen der Natur (Quelle | Bach | Allee | Baumgruppe | Streuobstwiese | Einzelbaum | Hecke | Feldgehölz | Moorfläche) stehen

wegen des Landschaftsbildes oder wegen eines Biotopverbundsystems aus ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen oder heimatkundlichen Gründen unter Schutz.

Grasrennbahn



Der Grasbahnrennsport in Zeilhof ist eine der ältesten Formen des modernen Motorradsports mit vielen aktiven Teilnehmern pro Rennen. Die langen Geraden erlauben hohe Geschwindigkeiten. Old & Youngtimer, Slalom- oder das originelle „Sautreiberrennen“ wurden dort ausgetragen. Rennen werden im Frühjahr, Sommer und Herbst veranstaltet.

Wegen der mäßigen Zuschauerresonanz finden jedoch nur noch gelegentlich Veranstaltungen statt.



Die Funktionen des Markts Nandlstadt

Der Marktort

Der Hauptort Nandlstadt ist vorwiegend nach innen zu entwickeln, umweltgerecht, funktional und strukturell zu verdichten sowie gestalterisch aufzuwerten.

Leer stehende Bausubstanz wird grundsätzlich saniert, modernisiert und umgenutzt. Sanierte, kommunale Gebäude werden ggf. reprivatisiert.

Gemischte Bauflächen

Erschlossene Bauflächen im Hauptort sind vorrangig zu nutzen, große Parzellen baulich zu verdichten. In heute leer stehender Bausubstanz sind weitere gewerbliche Funktionen (Einzelhandel | Dienstleistungen | Hotel | Altenwohnungen) einzurichten.

„Modellvorhaben Nachverdichtung“

Auf freiwilliger Basis wird mit interessierten Eigentümern in einem räumlich begrenzten Gebiet (Quartier) auf bebauten Grundstücken modellhaft nachverdichtet und umgenutzt.

Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sind an der Marktstraße zu definieren und vorhalten.

Wohnbauflächen

Baugebietsausweisungen für Wohnbauflächen sind (demografische Entwicklung) zu überprüfen und neu zu bewerten. Gegebenenfalls ist Baurecht zurückzunehmen.

Neue Formen des „Sozialen Wohnungsbaus in Einfamilienhausgebieten“ sind durch Nachverdichtungen zu entwickeln.

Besondere Wohnbaugebiete

Zusammen mit den zukünftigen Eigentümern (WEG - Wohnungseigentümergeinschaften) werden besondere Wohnbauflächen für neue Nut-

zergruppen modellhaft realisiert.

„Seniorengerechtes Wohnen“

Für seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen wird ein Modellprojekt "Seniorengerechtes Wohnen" in besonderer Lage realisiert.

Ein Projekt „Mehrgenerationenwohnen“ wird modellhaft entwickelt.

Neue Wohnformen für Familien mit Kindern und Alleinerziehende sind zu schaffen.

Für Gruppen mit besonderen Wohnwünschen (gemeinschaftlich | barrierefrei wohnen | Seniorenwohnen) wird bedarfsgerechter, zukunftsfähiger Wohnungsbau geschaffen.

Gewerbliche Bauflächen

Gewerbeflächen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen oder auf Brachen auszuweisen.

Außenbereich

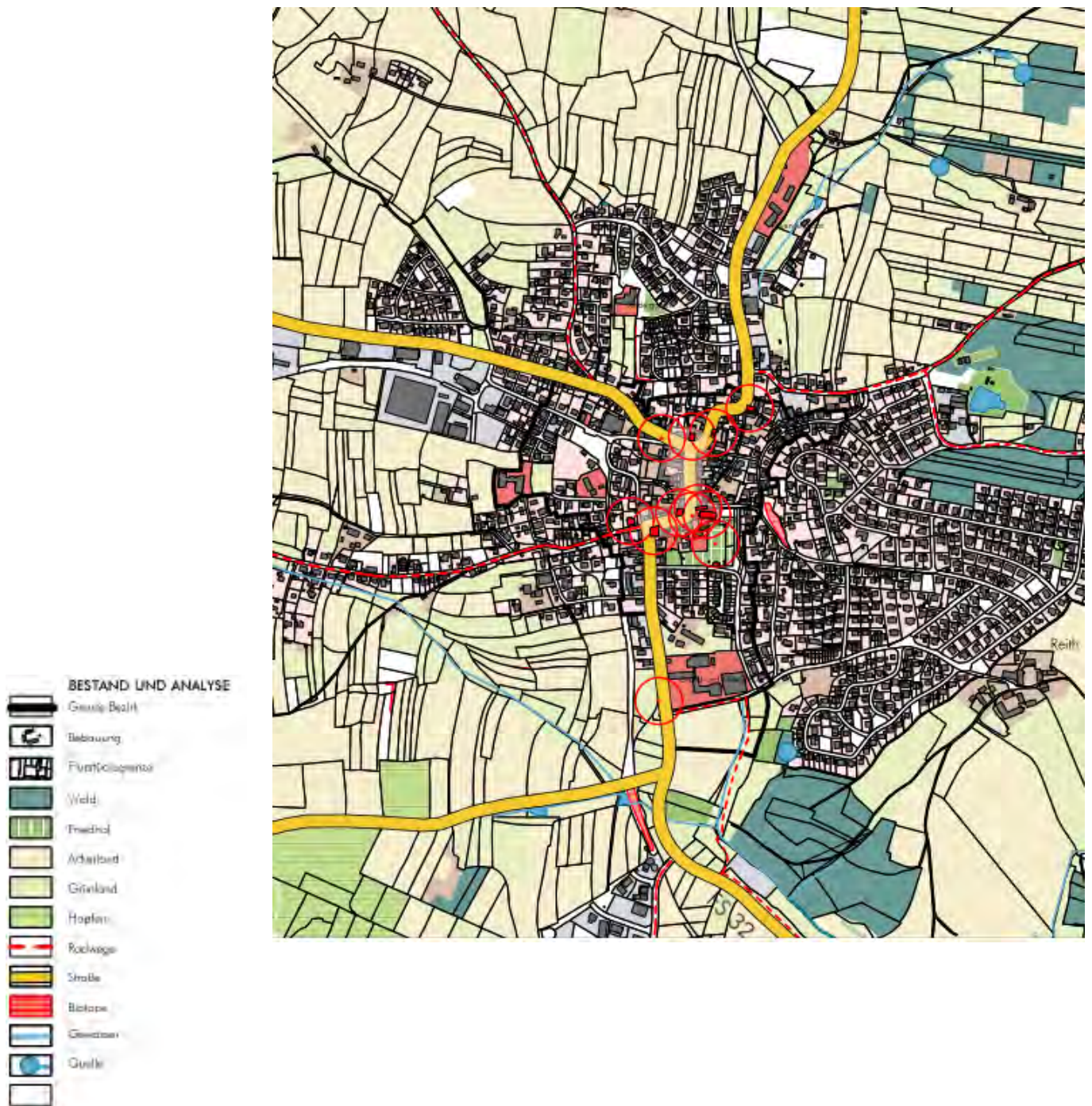
Dem Bauen im Außenbereich werden keine Chancen auf Genehmigung eingeräumt.

Baulücken

Vorhandene Baulücken auf erschlossenen Flächen sind zu aktivieren. Um diese möglichst rasch zu besiedeln, werden sie konsequent erschlossen.

Bauflächenkataster

Ein Kataster unbebauter Flächen im Marktort ist aufzustellen. Weitere Wohngebiete werden nicht ausgewiesen. Sie werden erst dann erschlossen, wenn vorhandene Bauflächen nicht mehr ausreichend vorhanden sind.



Die Gestaltung des Markts Nandlstadt

Die Gestaltung der Bebauung

Alle Teilbereiche des gebauten Ortsbildes von Nandlstadt, sowohl bei den gemischten Bauflächen, den Wohnbauflächen als auch bei den Gewerbebauflächen sind gestalterisch pfleglicher zu behandeln, in Wohnbauquartieren sogar deutlich aufzuwerten.

Die Gestalt des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum in mehreren Wohnbauquartieren ist meist überdimensioniert ausgebaut. Die kommunalen Flächen sind zukünftig erheblich zu reduzieren.

Teile des historischen öffentlichen Raums sind durch Umgestaltung deutlich aufzuwerten und dem Bedarf gestalterisch anzupassen.

Die Dörfer und Weiler des Marktes

* Baustruktur

Das historische bauliche Gefüge sämtlicher Dörfer und Weiler wird erhalten, saniert und attraktiv ausgebaut. Synergieeffekte der Marktgemeinde werden auch in Zukunft intensiv genutzt.

* Privater Gebäudeleerstand

Für leer stehende, ggf. untergenutzte private Anwesen wird seitens der Gemeinde eine Machbarkeitsstudie (mit Variantenuntersuchungen) in Auftrag gegeben, die modellhaft die Nachnutzung (Grundstücke | Gebäude) analysiert. Die Machbarkeitsstudie bildet auch die Grundlage für den Zwischenerwerb sein bzw. für die Vermittlung und Revitalisierung von Anwesen.

* Fassadenprogramm

Mit einem Fassadenprogramm, individuell aufgestellt für jeden Ortsteil, werden städ-

tebaulich wertvolle öffentliche Räume gestalterisch erheblich verbessert.

* Gastronomie

Zur Stärkung der „Bayerischen Gastronomie“ wird mit Unterstützung durch die Marktgemeinde wieder an diese Tradition angeknüpft. In den wesentlichen Dörfern der Gemeinde werden heute leer stehende Gastwirtschaften mit speziellem lokalen Lokalkolorit wieder eröffnet. Eine Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung gastronomischer Betriebe wird erarbeitet, in die modellhaft Einzelvorhaben einbezogen sind.

* Scheunen und Remisen

Leer stehende Nebengebäude (Scheunen | Remisen | Ställe) werden mit Hilfe der öffentlichen Hand saniert und, mit neuen Funktionen ausgestattet, wieder genutzt.

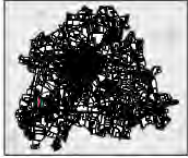
Für die Dörfer und Weiler wird eine Machbarkeitsstudie zur modellhaften Sanierung und Reaktivierung (Modellvorhaben Nandlstädter Scheunenprogramm) landwirtschaftlicher Nebengebäude aufgelegt. Aktuelle Einzelvorhaben sind darin einbezogen, um deren Sanierung | Umnutzung dauerhaft zu lösen.

Es folgen

Die Dörfer

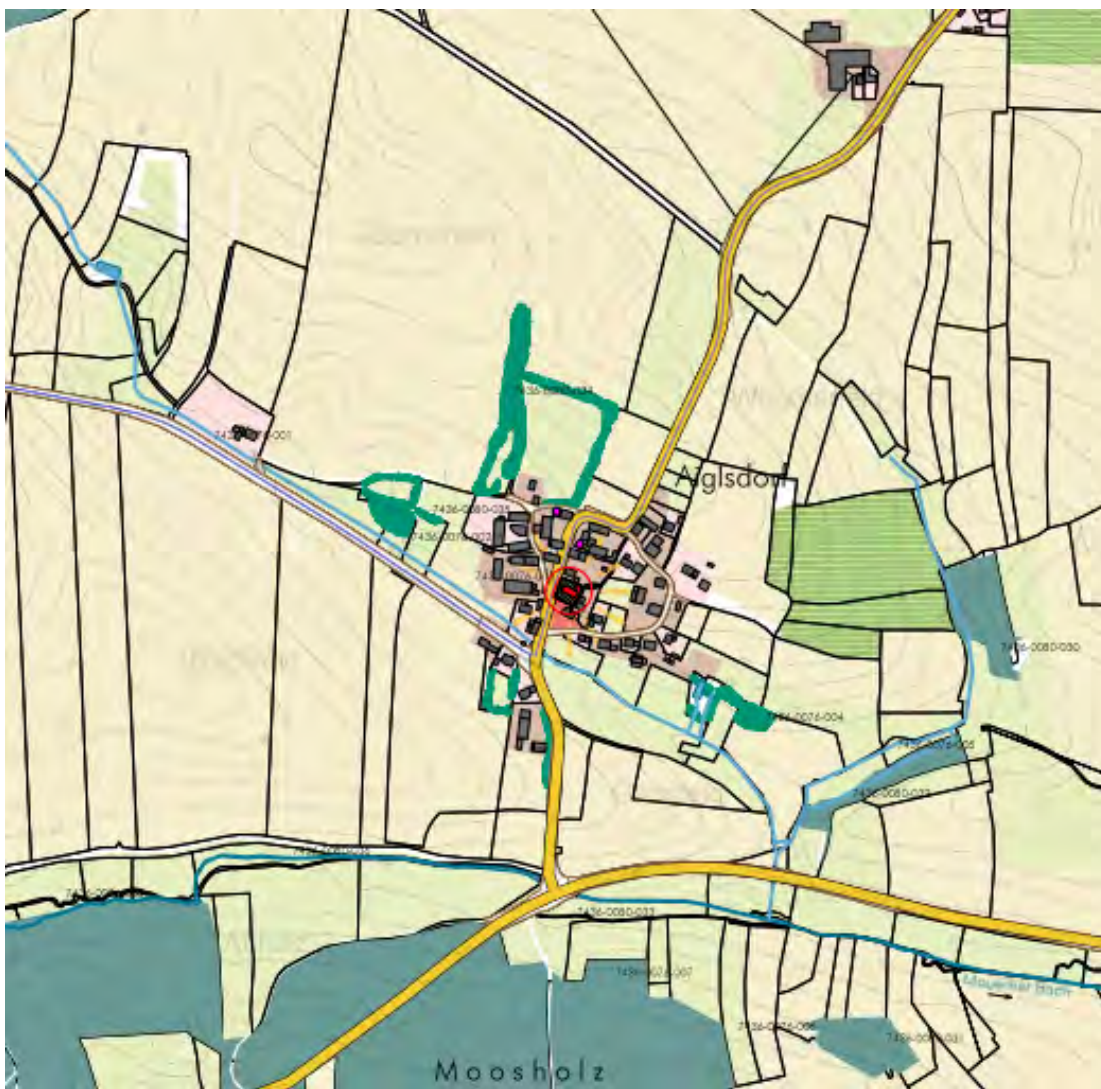
9 Doppelblätter ab Aiglsdorf

Siehe den Dörfer „Die Dörfer“ oben in der Datei



Ortsteil

Aiglsdorf



NUTZUNG	DENKMALSCHUTZ
Landwirtschaftliche Produktionsflächen (Bodenbedeckung & Kfz-Verkehr)	Denkmalzone (in) / Freizeitanlage
Wald	TOPOGRAPHIE, GEWASSER
Landwirtschaftliche Produktionsflächen	Höhenlinien / Hochwasser
LAND- UND FORTWIRTSCHAFT	Böden mit Flurwund / Fließkulturland
Acker	See, Teich
Wiesen	VERKEHRSWEGE
Wiese	Ortsverkehrsstraße
Wald	Landverkehrsstraße
GRÜN- UND FREIZEITFLÄCHEN	Bahnlinie / Güterabfuhr
Reinweidung (Sportplatz)	WERTE/MÄNGEL
Wald	Qualität
Stille	Landverkehrsstraße



Bestand

Topografische Lage

Leicht geneigter Südhang zum Bachtal, Zufluß des Mauerner Bachs- reizvoll gelegen

Ortsbild

Dorf mit einem halben Dutzend landwirtschaftlicher Anwesen, gekieste Hofflächen;
 Gruppe neuerer Einfamilienhäuser am südlichen und östlichen Ortsrand

Ortsstruktur

Bebauung beiderseits der Dorfstraße: vom Bachtal den Hang ansteigend bis zur Dorfkirche

Ortsränder

raumwirksamer Baumbestand an den Rändern, einzelne Großbäume (Kastanie, Linde u. a.)

Baudenkmäler

Katholische Filialkirche St. Jakob, neugotischer Saalbau 1875/80
 mit Ausstattung und Friedhof – Kirchturm mit Fernwirkung

Folgenutzung

ehemaliger Bauernhof als Sozialeinrichtung (PROB, Drogen-Reha) genutzt,
 mehrgeschossiges Wohnen | Pferdehof (?)

Verkehrsanbindung

IV: Kreisstraße FS 43
 ÖPNV: Bus 602 / 603, 684
 Radweg: Regionaler Radweg

Mängel

Bachtal ökologisch verarmt, ohne Bewuchs an den Gewässerrändern

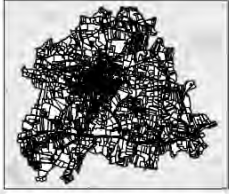
Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Platz zum Verweilen an der Kirche, neue Ruheplätze an den Rändern ausbauen
- * Bachlauf öffnen, Ränder renaturieren und bepflanzen, als Teil der Biotopvernetzung landschaftlich und ökologisch aufwerten
- * Wanderweg im Tal fortführen, naturnahe Sitzbereiche einrichten

Hochbauliche Entwicklung

Wohnbauflächen: Nur Eigenentwicklung, 2 unbebaute Wohngrundstücke vorhanden
 Gewerbebauflächen: Revitalisierung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz



Ortsteil

Airischwand



NUTZUNG	DENKMALSCHUTZ
Landwirtschaftliche Pflanzlagen mit Nachnutzung z. B. Schreien	Einzeldenkmal mit Festmarkung
Wälder	Bodendenkmal
Gewerbe	TOPOGRAPHIE, GEWÄSSER
sonstige bebaute Fläche	Höhenlinie, Hochpunkt
LAND- UND FORTSWIRTSCHAFT	Bach mit Name und Fließrichtung
Acker	See, Teich
Fluggelände	VERKEHRSWEGE
Wiese	Ortsverbindungsstraße
Wald	Erschließungsstraße
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	WERTE/MÄNGEL
Raumwirksamer Baumbestand	Ausblick
Friedhof	Bachlaufverrohrung
Blotz	Landschaftliche Anwesenheit

Marktgemeinde Nandlstadt –
 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
 VU – Vorbereitende Untersuchungen nach Bau GB
KONZEPTE FÜR DIE ORTSLAGEN



Bestand

Topografische Lage

Landschaftlich reizvoll in einer Senke des tertiären Hügellandes gelegen,

Ortsbild

kleines Bauerndorf, geschlossen, malerisch, ungestört, wenige Wohnhäuser, harmonisch arrondiert, einzelne Großbäume, Geflügelteiche, Wäldchen arrondiert

Ortsstruktur

vier große Bauernhöfe mit wenigen Wohnungsneubauten, Huberhof: Gasthof (Saal überörtlich), Gästezimmer mit Garten (KSP), „Feiern auf dem Bauernhof“, Gasthof Kürzinger, Gänse- und Entenhaltung auf mehreren Anwesen

Nachnutzungen

KFZ Handel und Service, Hackschnitzelanlage | Lagerplatz; Landschaftsbaubetrieb und Fuhrunternehmen südöstlich des Dorfes, in ein Wäldchen eingebunden

Ortsränder

Raumwirksamer Baumbestand, Streuobstwiesen, Bauerngärten neben Hopfenanbauflächen

Baudenkmäler

Katholische Filialkirche St. Silvester, bedeutender spätgotischer Backsteinbau, Ende 15. Jh. Friedhof - Nähebereich extensiv mit Einfassungsmauer, ländlich Kirchturm mit Fernwirkung

Verkehrsanbindung

IV: Kreisstraße FS 25

ÖPNV: Bus

Fahrrad: Regionaler Radweg

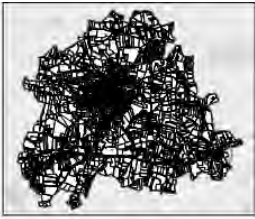
Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Gastronomie mit Übernachtungen in zwei Gasthöfen, Wirtsgarten, Kinderspiel
- * Wanderweganbindung, Plätze zum Verweilen, evtl. Kursangebot

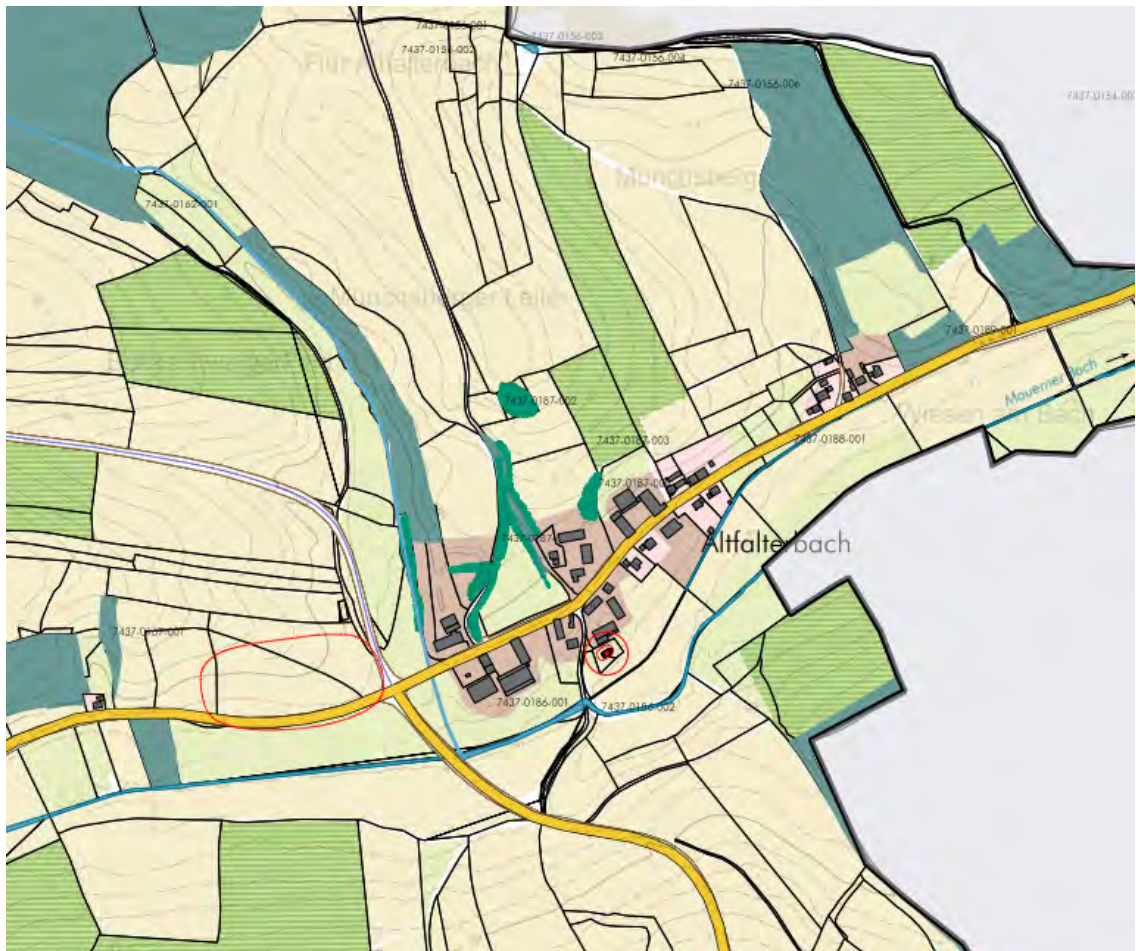
Hochbauliche Entwicklung

- * Wohnbauflächen: nur Eigenentwicklung
- * Gewerbebauflächen: Revitalisierung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz



Ortsteil

Altfalterbach



NUTZUNG	DENKMALSCHUTZ
Landwirtschaftliche Hofanlagen mit Nachnutzung z.B. Schreiner	Einzeldenkmal
Wohnen	Baudenkmal
LAND- UND FORTWIRTSCHAFT	TOPOGRAPHIE, GEWÄSSER
Acker	Höhenlinien, Hochpunkt
Hopfen	Bäche mit Flussa und Fließrichtung
Wiesen	See, Teich
Wald	VERKEHRSWEGE
Raumwirksamer Baumbestand	Ortsverbindungsstraße
Biotop	Erschließungsstraße
	Religiöser Rückendenweg
	WERTE/MÄNGEL
	Ausläufer
	Bachlauf verlandet
	Unzureichende Anwesenheit



Bestand

Topografische Lage

Im Wiesengrund gelegen, unmittelbar am Rand des Mauerner Bachs

Ortsbild

Ungeregt besiedeltes Straßendorf mit zufällig aneinander gereihten bäuerlicher Anwesen und punktuell errichteten Wohngebäuden

Ortsstruktur

sechs landwirtschaftliche Höfe, beidseitig der Durchgangsstraße im Wechsel und scheinbar beliebig im Talgrund entstanden mit einzelnen Wohnhäusern an den Straßenrändern

Leerstand

Dorfschmiede

Ortsrand

raumwirksamer Großbaumbestand am nördlichen Dorfrand

Baudenkmäler

Dorfkirche „Johannes der Täufer“: romanische Saalkirche (1156 – 1172: älteste, erhaltene Kirche der Gemeinde) mit originaler Ausstattung und eingezogener Apsis, („Europäisches Kulturdenkmal“), spätmittelalterlicher Giebelturm, - Fernwirkung

Verkehrsanbindung

IV: Kreisstraße FS 32

ÖPNV: Bus 682, 684

Regionaler Radweg, parallel Kreisstraße FS 32 auf dem Hochufer trassiert

Mängel

Sanierungsmaßnahmen am Baudenkmal dringend erforderlich

Ortsdurchfahrt zu breit, Verengung und Neustrukturierung des öffentlichen Raums

Standort Kirche: ausgeräumte Landschaft, wegen unmittelbarer landwirtschaftlicher Nutzung: desolater, ungeschützter Nähebereich, durch den Lauf des Baches gefährdet

Entwicklungspotenziale

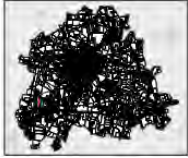
Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Nähebereich der Kirche mit Aufenthaltsqualität würdig gestalten
- * Erscheinungsbild des öffentlichen Raums der Dorfstraße aufwerten
- * Bachtal gestalterisch und ökologisch aufwerten, Gewässerrändern bepflanzen
- * Entwicklungspotenzial Kirche: hochwertiges Ziel in der Kulturlandschaft für Wanderungen, Standort für Einkehr

Hochbauliche Entwicklung

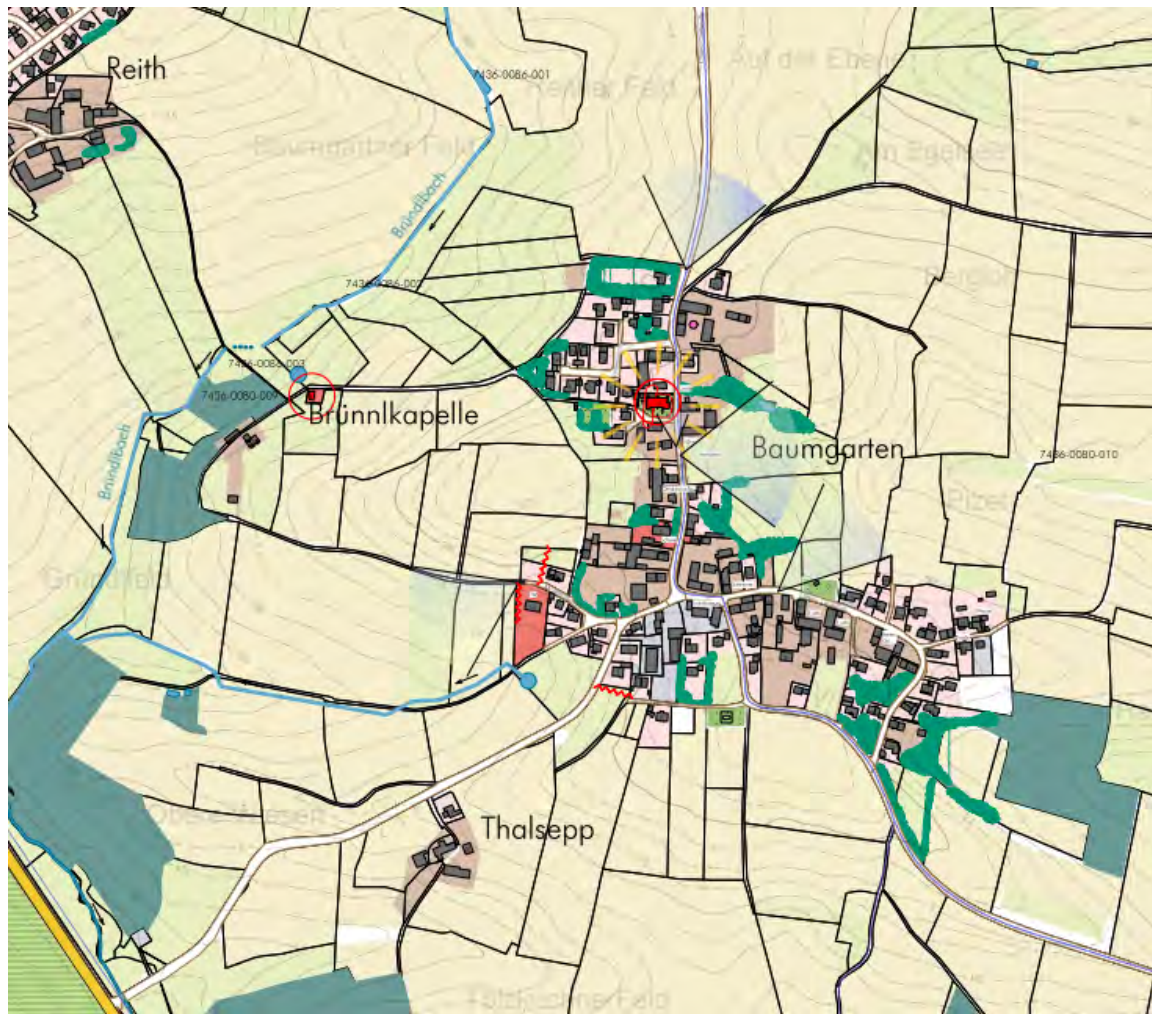
Wohnbauflächen: Nur Eigenentwicklung

Gewerbebauflächen: Revitalisierung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz



Ortsteil

Baumgarten



NUTZUNG	DENKMALSCHUTZ
Landwirtschaftliche Produktionsflächen (Bodenbearbeitung & Ernteeinrichtungen)	Denkmalschutz (in Planung)
Wald	TOPOGRAPHIE, GEWÄSSER
Landwirtschaftliche Flächen	Historisches Hochwasser
LAND- UND FORTWIRTSCHAFT	Böden mit Flurwand/Feldkulturland
Acker	See, Teich
Wiesen	VERKEHRSWEGE
Grün	ÖPNV (Autobuslinie)
Grün- und Freizeitanlagen	Radweg
Wald	Belagter (Gemeinde)
Stille	WERTE/MÄNGEL
	Belastung
	Wertmangel (Stille)



Bestand

Topografische Lage

Bauerndorf auf einer Hügelkuppe mit zwei Ortsteilen und weiten Blicken in die Landschaft

Ortsbild

Straßendorf mit großen landwirtschaftlichen Hofstellen, ortsbildprägende Haupt- und Nebengebäude an der Dorfstraße, mit Fernwirkung

Ortsstruktur

weite Durchblicke auf die Landschaft, lockere Bauweise, gekiesten Hofflächen,

Ortsränder

reizvolle landschaftliche Lage, Wechsel zwischen offenen Rändern und dichtem Bewuchs, raumwirksamer Baumbestand, vereinzelt Großbäume (alte Linden | Obstbäume | Spalier)

Bau- und Bodendenkmäler

Baudenkmal: Katholische Pfarrkirche Herz Jesu, Chorturmkirche mit atypischem Zwiebelturm, 1924 im Kern älter mit Friedhof

Bründlkapelle (Wallfahrtskapelle), 1839, mit Ausstattung, Brunnenkapelle | gefasste Quelle

Bodendenkmal: (Mittelalter - Neuzeit), Kleinod in der Kulturlandschaft

Folgenutzungen

Gewerbe und Handwerk (Bauunternehmer | Reifenhandel | Schreiner | Installateur) meist in leer stehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden, neue Feuerwehr, Wohngebäude am Rand

Verkehrsanbindung

IV: ausschließlich Gemeindeverbindungsstraßen

ÖPNV: Bus 603, 682

regionale Radwege

Mängel

Umgestaltung des öffentlichen Raums entlang der Dorfstraßen und Teilen der Ortsränder

Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

* Ausbau von Wegen zu reizvolle Ziele für Wanderungen (Bründlkapelle) durch die Hügellandschaft - Bau eines Aussichtsturms

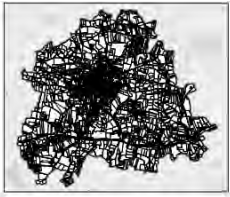
* Ausbau „Ferien auf dem Bauernhof“

Hochbauliche Entwicklung

Wohnbauflächen: Eigenentwicklung, einzelne unbebaute Wohngrundstücke

Gewerbebauflächen: Revitalisierung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz

Dienstleistungen: Wiedereröffnung eines Gasthofes



Ortsteil

Faistenberg



NUTZUNG	DENKMALSCHUTZ
Landwirtschaftliche Produktionsflächen (Bodenbearbeitung & Ernteeinrichtungen)	Denkmalzone (in Planung)
Acker	TOPOGRAPHIE, GEWASSER
Wiese	Historisches Flächennetz
Wald	Blick mit Planung/Pflichtsicherung
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	See, Teich
Reinweidung (Brennholz)	VERKEHRSWEISE
Wald	Drumherum (Mischverkehr)
Straße	Wohnbereich
Straße	Bahnzone (Grenzbereich)
Wald	WERTE/MÄNGEL
Straße	Historisch
	Wohnbereich (Historisch)



Bestand

Topografische Lage

unmittelbar nördlich des Ortskerns Nandlstadt auf einer Kuppe gelegen mit weiten Blicken zum Hauptort und zum Weiler im Osten

Ortsbild

Kleines Straßendorf mit vier ehemals landwirtschaftlicher Anwesen, Bauerngärten mit großen Nussbäumen

Ortsstruktur

Ortsstruktur im Umbruch: Bebauung beiderseits der Dorfstraße mit ehemals großen Höfen am Hang mit gekiesten Hofflächen. Neue Stallbauten neben auffälligen Nebengebäuden, gewerblich genutzte Einheiten und wenigen, bestehenden und neuen Wohnhäusern

Ortsränder

raumwirksamer Baumbestand, einzelne Großbäume und dichter Bewuchs (Sträucher)

Folgenutzung

Anstelle der Landwirtschaft nutzt ein größerer Pferdehof mit Wohnen, Ställen und weitläufigen Koppeln sowie ein Gewerbebetrieb.

Außenbereich: Fuhrunternehmen und Kieswerk als Nachnutzung für einen Bauernanwesen



Verkehrsanbindung

IV: Gemeindeverbindungsstraße

ÖPNV: keine Anbindung

Radweg: Regionaler Radweg



Mängel

Funktionsmängel Gewerbe – Freizeit und Erholung

Sanierungsbedürftige, baufällige historische Stallungen und leer stehende Nebengebäude

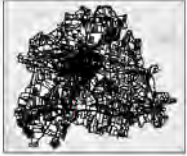
Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Stärkung der Freizeit- und Reitsportnutzung - neue Ruheplätze an den Rändern und neuer Reitwege
- * Ausbau von Nebengebäuden für „Ferien auf dem Bauernhof“
- * Begrünung der ausgeräumten Landschaft (für Mensch und Tier)- Reit- und Wanderwege zum Hauptort, naturnahe Sitzbereiche einrichten

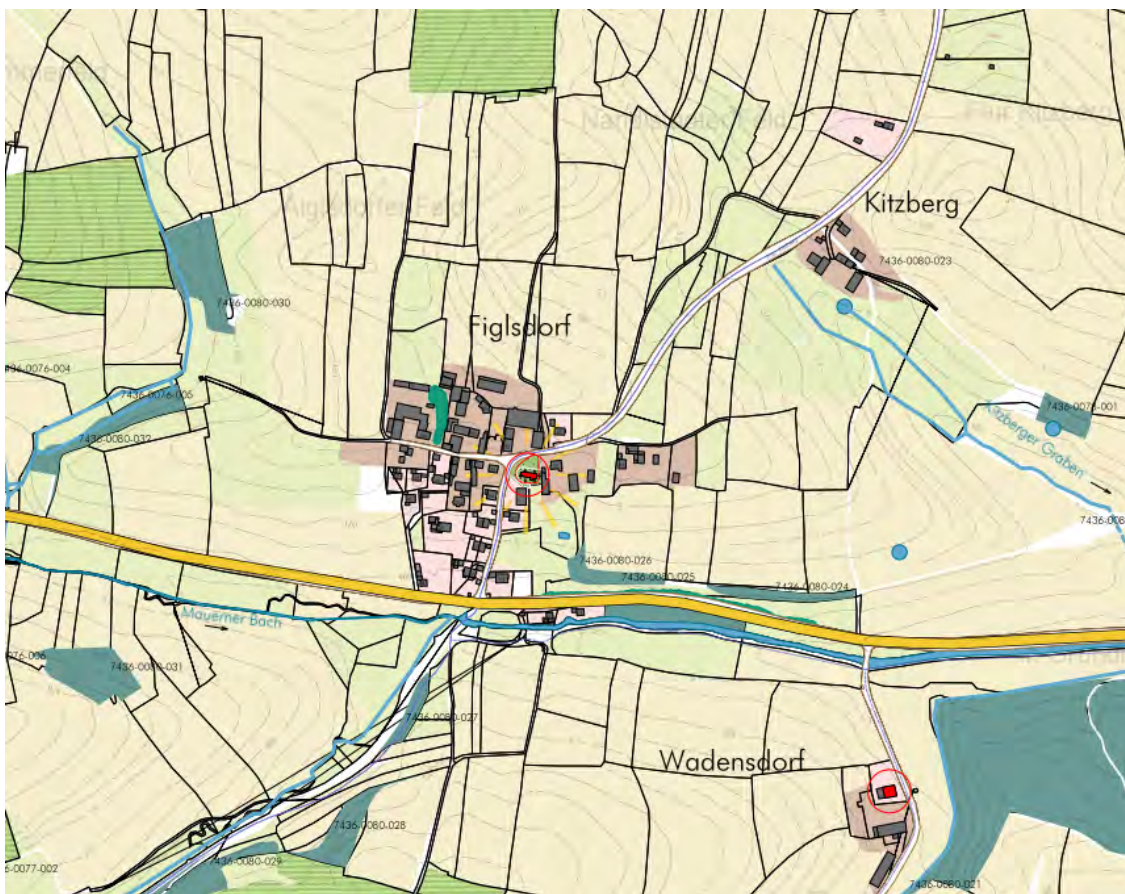
Hochbauliche Entwicklung

Gewerbebauflächen: Sanierung und Revitalisierung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz – weiterer Ausbau für Freizeitanlagen



Ortsteil

Figlsdorf



NUTZUNG	DENKMALSCHUTZ
Landwirtschaftliche Höfmlagen mit Nebenutzung z.B. Schreien	Einzeldenkmal mit Tierwirkung
Wohnen	Höfdenkmal
Gewerbe	TOPOGRAPHIE, GEWÄSSER
LAND- UND FORTWIRTSCHAFT	Höhenlinien, Hochpunkt
Acker	Bach mit Name und Fließrichtung
Hopfen	See, Teich
Weide	VERKEHRSWEGE
Wald	Ortsverbindungsstraße
GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	Erschließungsstraße
Raumwirksamer Baumbestand	Religiöser Karwendelweg
Friedhof	WERTE/MÄNGEL
attraktives Grün, Dorfplatz	Ausblick
Blotop	Bachlaufverzicht



Bestand

Topografische Lage

Flacher Südhang zum Mauerner Bach südlich Nandlstadt, landschaftlich reizvolle Lage mit weiten Blicken in die Landschaft des tertiären Hügellandes

Ortsbild

Haufendorf: Das zu große Wohngebiet dominiert die wenigen bäuerlichen Hofstellen

Ortsstruktur

Am Nordrand des Dorfes wirtschaften fünf Bauern (Tierhaltung sowie Hühnern, Tauben und Hasen), umgeben von frei stehenden Einfamilienwohnhäusern mit Hausgärten

Ortsränder

Ortsränder mit Lücken, im Westen ländlich, sehr reizvoll

Baudenkmäler

Katholische Dorfkirche „St. Leonhard“, romanisch-gotischer Saalbau, Langhaus - 19.Jh erneuert, mit Ausstattung und Friedhof

Nachnutzung

Leer stehendes Anwesen, Glaserei am südlichen Ortsrand

Verkehrsanbindung

IV Kreisstraße FS 43

ÖPNV

Regionaler Radweg und Wanderwege

Mängel

Die neue Wohnbebauung ist in Teilen maßstabsprengend | das Ortsbild störend



Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Platz zum Verweilen an der Kirche, neue Ruheplätze an den Rändern und im Tal schaffen
- * Bachlauf umgestalten, Ränder renaturieren und bepflanzen, als Teil der Biotopvernetzung landschaftlich und ökologisch aufwerten
- * Rad- und Wanderweg im Tal ausbauen, naturnahe Sitzbereiche einrichten

Hochbauliche Entwicklung

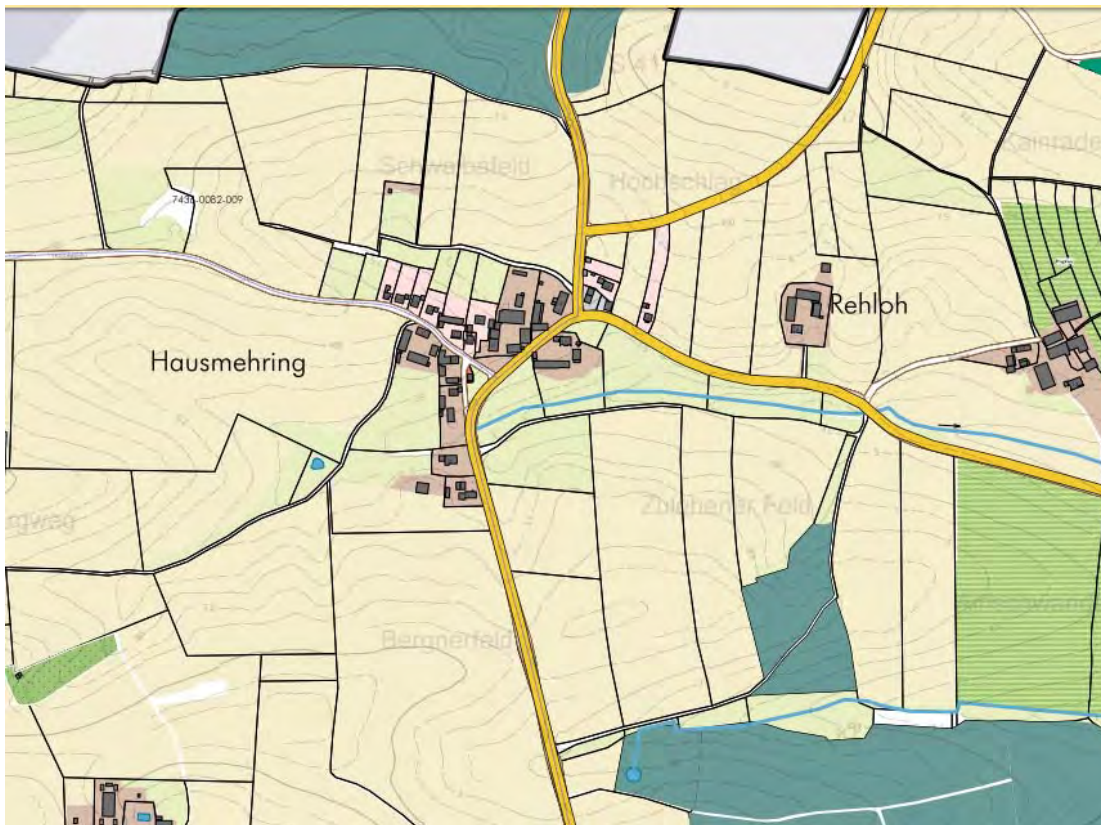
- * abgeschlossene Ortsentwicklung festschreiben
- * Gastronomie und „Ferien auf dem Bauernhof“ anstoßen
- * Freie Flächen nicht mehr bebauen,
- * historische bäuerliche Gebäude und Gewerbebauflächen: Sanierung und Revitalisierung leer stehender Bausubstanz





Ortsteil

Hausmehring





Bestand

Topografische Lage

Das Dorf fällt sanft nach Südosten zum Tal des Albaner Bach auf einem leicht geneigten Hang ab. Es liegt im Norden von Nandlstadt.

Ortsbild

Kleines Haufendorf, an vier dynamisch geführten Straßenästen gebaut. Die Kreisstraße tangiert im Osten in einem markanten Bogen den Ort. Die wenigen landwirtschaftlichen Anwesen stehen um gekieste Hofflächen. An sie ist am südlichen, westlichen und östlichen Ortsrand neuere Wohnbebauung angefügt.

Ortsstruktur

Fünf landwirtschaftliche Dreiseit-Hofanlagen prägen das Dorf mit intakter Gastwirtschaft in der Mitte sowie Einfamilienhäuser mit kleinen Hausgärten

Ortsränder

Vereinzelt sind Großbäume gepflanzt, punktuell ist die Eingrünung der Hausgärten erlebbar

Verkehrsanbindung

IV Kreisstraße FS 25 führt durch den Ort, regionaler Radweg

ÖPNV Buslinien ?

Fuß- und Radwege ?

Mängel

Das Bachtal ist ökologisch verarmt und ohne Bewuchs an den Gewässerrändern. Es ist nur noch als linear fließendes Gewässer vorhanden

Tendenz zum Bauen im Außenbereich

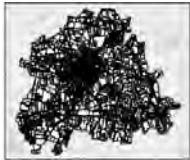
Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Das Bachtal ist zum Biotop aufzuwerten, zu entwickeln und ist zu vernetzen
- * Platz zum Verweilen schaffen und einen Ruheplatz am Rand bauen
- * Fußgängerverbindung nach Nandlstadt herstellen, Wanderweg im Tal fortführen

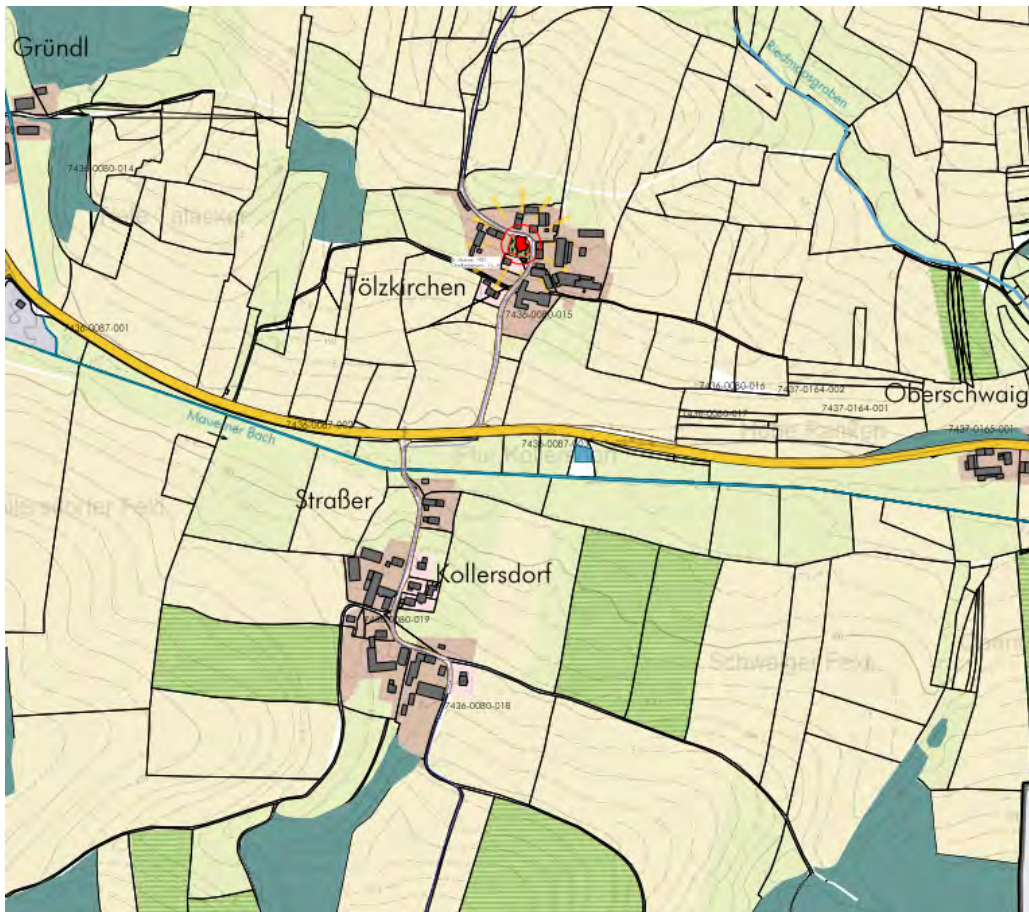
Hochbauliche Entwicklung

- * Wohnbauflächen: Nur noch Eigenentwicklung im Südwesten
- * Gewerbebauflächen: Revitalisierung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz nach Aufgabe der Landwirtschaft



Ortsteil

Tölzkirchen





Bestand

Topografische Lage

Dorf thront auf der Höhe in deutlicher südlicher Hanglage über dem Mauerner Bachtal am Übergang in die nördlich anschließende Hochebene

Ortsbild

Geschlossenes, dicht bebautes Haufendorf mit markanter Kirche und weithin sichtbarem Kirchturm im Kern

Ortsstruktur

Bauerndorf in Reinform: Vier landwirtschaftliche Hofanlagen umschließen den Sakralbau, 1 Betrieb mit großen Solaranlagen
 Auf den Dächern der Nebengebäude,

Ortsränder

Gut eingewachsene Ränder, gelegentlich mit Großbäumen überstellt. Besonderheit: Dichter Hohlweg nordwestlich zur Kirche



Baudenkmäler

Katholische Fialkirche „St. Michael“ mit Chorflankenturm aus dem 12. Jh., kleiner Saalbau 1921, mit Ausstattung, mit Friedhof, - Fernwirkung

Verkehrsanbindung

IV Kreisstraße FS32,

ÖPNV ?

Regionaler Radweg

Mängel

Das Bachtal ist ökologisch verarmt mit spärlich bewachsen. Der Bach ist weitgehend nur als linear fließendes Gerinne | Vorfluter vorhanden.

Vollkommen ausgeräumte Landschaft auf der Hochebene – Ansätze zur Erosion

Optisch äußerst aufdringliche Dachlandschaft durch blendende Photovoltaikanlagen



Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

- * Bachtal gestalterisch zum Biotop aufwerten und vernetzen, Gewässerrändern bepflanzen
- * Entwicklungspotenzial Kirche: bedeutendes Ziel in der Kulturlandschaft für Wanderungen, Standort für Einkehr
- * Fußgängerverbindung nach Nandlstadt herstellen, Wanderweg im Tal fortführen

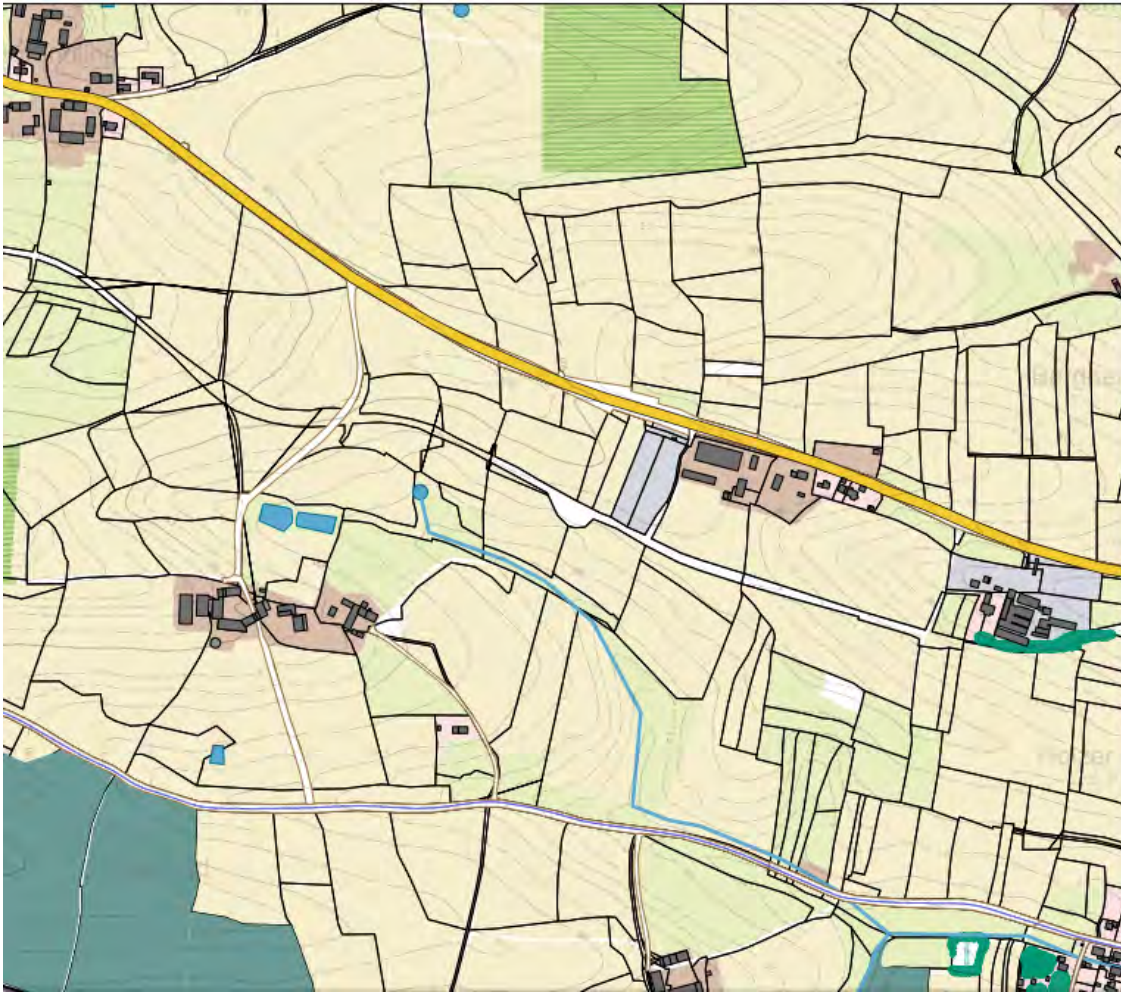
Hochbauliche Entwicklung

- * Ortsentwicklung abgeschlossen; ausschließlich Eigenentwicklung denkbar
- * Attraktiver Standort für „Ferien auf dem Bauernhof“



Ortsteil

Riedhof





Bestand

Topografische Lage

Der Weiler liegt auf einem Höhenrücken westlich von Nandlstadt, fällt im Norden und Süden in Täler ab und hat weite Ausblicke in die hügelige Landschaft

Ortsbild

Landschaftlich herausgehoben ist der Weiler angelegt. Inmitten von Wiesen und Äckern stehen das Haupt- und die Nebengebäude (Trockenturm, Scheunen und Ställe) um einen weitläufigen Wirtschaftshof.

Ortsstruktur

Typische Einzelhof-Anlage mit stattlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Die Nutzung steht am Übergang vom Hopfenanbau zur Schweinezucht und Mast, Vollerwerbsbetrieb (Kleintierhaltung: Teiche mit Gänsen | Forellen). Durch den Hof führt eine noch öffentliche Straße

Ortsränder

Das Gefüge ist gefasst von Streuobstwiesen und Großbäumen (Eichen). Alle Ränder sind harmonisch bepflanzt und stehen im Wechsel mit vollständig sichtbaren Fassaden des Hofes und den Streuobstwiese mit Nussbäumen, Gärten und Wiesenflächen

Baudenkmäler

Ein Schild (Original: „Einöde Riedhof, Königl. Amtsgericht Moosburg“) über der südlichen Einfahrt auf den geschlossenen Vierseithof weist auf das Alter (kein Listeneintrag der Denkmalpflege) des Weilers hin. In Hofnähe sind als Heckenstreifen in der Flur Reste der gründerzeitlichen Eisenbahntrasse sichtbar erhalten

Nachnutzung

Teile des Wohnhauses werden als „Monteurszimmer“ vermietet.

Verkehrsanbindung

IV Kreisstraßen FS ? in einigen hundert Metern entfernt

ÖPNV ? in einigen hundert Metern entfernt

Regionaler Radweg und Wanderwege in Sichtweite

Entwicklungspotenziale

Entwicklung erholungswirksamer Einrichtungen

* Bachlauf wieder öffnen (Modellprojekt), bereits vorhandene Ränder renaturieren und bepflanzen, als Teil der Biotopvernetzung landschaftlich und ökologisch aufwerten

* Wanderweg im Tal ausbauen, naturnahe Sitzbereiche einrichten

Hochbauliche Entwicklung

Wohnbauflächen: Hochbauliche Entwicklung abgeschlossen, nur Eigenentwicklung

Gewerbebauflächen: Revitalisierung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz



VU

Die Vorbereitenden Untersuchungen

Der Weg des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts
zu den Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch

Einleitung

Neben den Planungen für das ISEK, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept sind Vorbereitende Untersuchungen nach Baugesetzbuch eine weitere Gemeinschaftsaufgabe, zu der sich der Marktgemeinderat von Nandlstadt einvernehmlich mit der Bewilligungsbehörde entschieden hat. Ziel ist, den historischen Ortskern zu revitalisieren, in Teilen umzustrukturieren und mit weiteren Aktivitäten zu bereichern. Abgestimmte räumliche Planungen sind dafür mit dem Gemeinderat und den Fachbehörden zu erarbeiten.

Vorbereitende Untersuchungen sind eine langfristig angelegte Idee der Gemeindeverwaltung. Mit diesen Planungen können die vielfältigen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die das Baugesetzbuch, insbesondere die Städtebauförderung im Besonderen Baurecht bietet und die einer tiefgreifenden Gesundung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns dienen werden.

Der sensible Umgang mit dem baulichen Erbe

Vorbereitende Untersuchungen beschreiben die räumlichen Vorstellungen zum sensiblen Umgang mit dem baulichen Erbe. Die Sanierungsplanung berücksichtigt dabei im Wesentlichen die sozioökonomischen und gebauten Vorgaben des historischen Gefüges, die durch Befragungen, Erhebungen und Analysen (historische, kulturelle, soziale, ökologische, wirtschaftliche, funktionale, strukturelle und baulich-räumliche Verhältnisse) ermittelt wurden.

Als Schlüsselprojekte und Maßnahmen wurden daraus Modernisierungs- und Sanierungsprojekte entwickelt, mit denen konkrete bauliche Maßnahmen (öffentlich | privat) umgesetzt werden sollen, die die Zukunftserwartungen der Bürgerinnen und Bürger Nandlstadts Schritt für Schritt einlösen.

Vor diesem Hintergrund könnten in den kommenden 15 Jahren eine Reihe von Sanierungswünschen erfüllt werden, und ein Teil dieser Projekte im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet könnte bis 2034 umgesetzt sein.

Vorbereitende Untersuchungen brauchen von allen Beteiligten einen langen Atem. Der Abstimmungsbedarf mit der Bewilligungsbehörde und den übrigen Trägern öffentlicher Belange ist dabei hoch. Denn heute kann sich noch niemand vorstellen, wie die öffentlichen und privaten Maßnahmen realisiert und wie sie finanziert werden sollen.

Planung und Umsetzung müssen über mehrere Legislaturperioden "Chefsache" sein und bleiben. Nachhaltige Veränderungen und positive Entwicklungen werden jedoch die Mühen aufwiegen.

Zielvorstellungen

Zielvorstellungen des Gemeinderats, der Bürgerinnen, der Bürger und der Planer über den funktionalen und räumlichen Veränderungsbedarf sind die Voraussetzung dafür.

Status quo

Die städtebaulich-funktionale und räumliche Analyse Nandlstadts lässt sich schlaglichtartig wie folgt beschreiben und zusammenfassen:



Die Marktstraße von Süden mit dem Rathaus

Hopfenanbau

Der Konzentrationsprozess beim Hopfenanbau schreitet weiter fort. Jährlich geben weiter Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe auf. Westlich der Marktstraße ist besonders deutlich zu beobachten, dass imposante Scheunen, Ställe und Wagenremisen heute weitgehend leer stehen, weil der Hopfenanbau aufgegeben wurde und die Felder verpachtet sind. Dieser Funktionswandel brachte bisher für die Wirtschaftsstruktur erhebliche Gefahren mit sich, weil andere Branchen bisher kaum Entfallungsmöglichkeiten hatten, neue Gewerbeflächen kaum erschlossen werden konnten.

Durch den Funktionswandel hat auch eine bedeutende kommunale Einrichtung, die mächtige Hopfenhalle, ihre Bedeutung verloren. Sie steht weitgehend leer und wird nur punktuell für Veranstaltungen genutzt.

Handwerk | Gewerbe | Dienstleistungen

Ebenso haben die traditionellen Handwerksberufe aufgegeben, die weitgehend nur für Hopfenbauern tätig waren. Deren Werkstätten sind untergenutzt oder stehen leer ebenso wie die mächtige Mühle im Kern des historischen Orts. Viele Berufe sind verschwunden; Ersatz ist kaum dazugekommen.

Gastronomie

Ein attraktives Angebot an Gaststätten mit und ohne Fremdenzimmer fehlt heute ebenso wie neue Gewerbeflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Wohnvorstellungen

Viele junge Familien haben den historischen Ortskern verlassen; sie sind in die neuen Wohngebiete des Marktes gezogen, haben

rund um den Kern neu gebaut oder Nandlstadt ganz verlassen. Zurück geblieben sind deren Eltern und ältere Menschen.

Grün- und Freiflächen

Öffentliche Freiflächen im Ortskern werden heute einseitig, fast ausschließlich als Verkehrsflächen genutzt. Sie sind ebenso wie die wichtigen Ortseingänge vollständig befestigt. Selbst der Nandl-Bach, der Namensgeber des Ortes, ist für mit Verkehrsflächen überbaut. Wenige Anwesen in rückwärtigen Bereichen haben kleinere Grün- und Freiflächen.

Bausubstanz

Eine Reihe von Nebengebäuden ehemaliger Hopfenbauern, Landwirte oder Handwerkeranwesen haben keine Funktion mehr. Sie sind untergenutzt oder stehen in Teilen leer.

Nach den Vorstellungen der Eigentümer sollen einige Baukörper für Freiflächen abgebrochen oder durch Neubauten ersetzt werden.

Über neue Funktionen öffentlicher Gebäude wie die Hopfenhalle, das Kloster oder das Siebenbürger Haus muss vom Gemeinderat nachgedacht werden ebenso wie private Hausbesitzer über den Bestand ihrer Bausubstanz. Die Eigentümer warten zusammen mit der Gemeindeverwaltung auf neue Funktionen und auf die Sanierung ihrer Bausubstanz.

Denkmalschutz

Nandlstadt hat eine hohe Denkmalwürdigkeit, und trotz vieler, das Ortsbild prägender Gebäude jedoch nur ein kleines Ensemble (nach Denkmalschutzgesetz) und nur wenige Einzelbau-
denkmäler. Während zentrale Teile des historischen Ortskerns gesichert sind, steht nur ein

geringer Teil der Bausubstanz unter Denkmalschutz. Trotz der großen geschichtlichen Bedeutung des historischen Ortskerns sehen nicht alle Eigentümer wichtiger Anwesen den Denkmalschutz als kostenloses Angebot und als willkommene fachliche und finanzielle Hilfe an; Denkmalschutz scheint immer noch eine Bedrohung zu sein.

Neben dem Ensemble sollten unbedingt die vielen einfachen landwirtschaftlichen Anwesen und Gebäude bauhistorisch mit berücksichtigt und gewertet werden, da sie den gestalterischen Wert des historischen Orts deutlich mit prägen.

Verkehr

Wegen seiner Lage inmitten weitläufiger, landwirtschaftlich genutzter Flächen und fernab großer Fernstraßen und Bahnlinien (Autobahnen | Bundesstraßen | Deutsche Bahn) hat Nandlstadt keine Verkehrsprobleme. Die Lage im Raum macht den Durchgangsverkehr im örtlichen Straßennetz erträglich, Lärmemissions- und Feinstaubbelastungen sind zu vernachlässigen.

Die Verhältnisse beim ruhenden Verkehr und beim Fahrradverkehr müssen jedoch überdacht und langfristig neu geregelt werden.



Rathausplatz

Das städtebauliche Neuordnungskonzept für den historischen Ortskern

Im historischen Ortskern sind eine Reihe von Funktionen wiederzubeleben:

- * Neue Nutzergruppen
 Im historischen Ortskern werden gezielt neue Nutzergruppen angesiedelt und deren Entwicklung wird gefördert.
- * Quartierskonzept „Marktstraße“
 Für einen Teilbereich an der Marktstraße wird ein teilräumliches Quartierskonzept zur städtebaulich-energetischen Sanierung erstellt (vgl. auch Kap. „Historischer Ortskern“). Dafür sind im ersten Schritt Feinuntersuchungen in der Bausubstanz durchzuführen und die Sanierungsfähigkeit der Gebäude ist im Detail zu untersuchen.
- * Gewerbe- und Sonderbauflächen
 Weitere Sonderbauflächen für Handwerk und Gewerbe sowie für Freizeit und Erholung werden auf erschlossenen Flächen oder auf Brachflächen im Sanierungsgebiet realisiert.
- * Sicherung historischer Gebäude
 Von Leerstand und Verfall bedrohte Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude werden gesichert, umfassend saniert und dauerhaft wieder genutzt. Seitens der Marktgemeinde werden zur Aufwertung von Grundstücken und Gebäuden Machbarkeitsstudien mit Varianten (Grundriß-änderungen | Freiraum | Energie | Haustechnik) in Auftrag gegeben. Sie werden die Grundlage für die Revitalisierung der historischen Substanz bilden.

Das bauliche Gefüge des Marktes

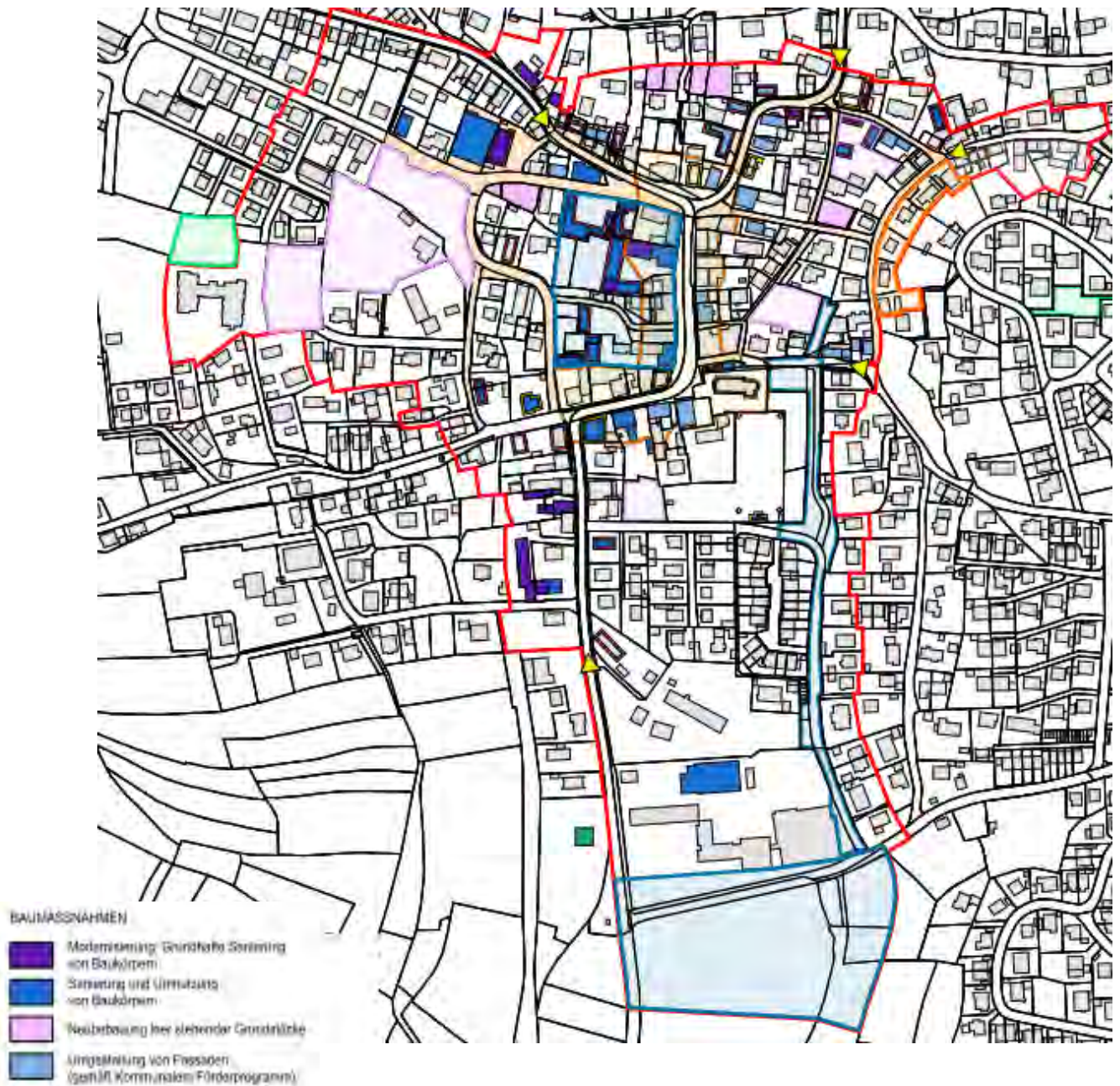
- * Baustruktur
 Das Gefüge des historischen Ortskerns wird erhalten, saniert, modernisiert und attraktiv aus- und umgebaut. Funktionale und räumliche Synergieeffekte werden auch in Zukunft intensiv weiter genutzt.
- * Privater Gebäudeleerstand
 Beispielhaft für einige leer stehende, ggf. untergenutzte Teile privater Anwesen im historischen Ortskern wird seitens der Marktgemeinde eine erste Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchungen in Auftrag gegeben, die punktuell und modellhaft mögliche Nachnutzungen (Grundstück | Gebäude) analysiert. Die Machbarkeitsstudie wird auch die Grundlage für den Zwischenerwerb bzw. für die Vermittlung und Revitalisierung der Anwesen bilden.
- * Fassadenprogramm
 Mit einem Fassadenkonzept im Rahmen eines „Kommunalen Förderprogramms historischer Ortskern“ werden städtebaulich wertvolle öffentliche Räume gestalterisch aufgewertet.

Historischer Ortskern

Der historische Ortskern mit seinen Synergien von Einkaufen, Dienstleistungen (Öffentliche Verwaltung, Büros, Kanzleien, Praxen etc.), Kultur, Bildung, Erholung, Festen und als Marktplatz der Informationen ist zu erhalten, weiter zu aktivieren und zu modernisieren.

Der historische Ortskern als Wohnstandort ist zu stärken und weiter auszubauen.

Das Neuordnungskonzept - die Städtebauliche Rahmenplanung



Besondere Nutzerschichten (ältere Menschen, Singles, Besucher) sind für den historischen Ortskern zu interessieren;

Das historische Ortsbild von Nandlstadt mit seinen verschiedenen Bauepochen ist gestalterisch aufzuwerten und intensiv zu pflegen;

Die historisch wertvolle Bausubstanz ist objektweise weiter zu sanieren und wieder zu nutzen;

Die Verkehrsinfrastruktur und der öffentliche Raum sind umzugestalten. Insbesondere die Barrierefreiheit, die Einrichtungen für die Fußgänger, für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr sind attraktiv auszubauen;

Im historischen Ortskern sind Flächenpotenziale zu nutzen, ungenutzte Flächen zu bebauen;

Leer stehende Gebäude (Marktstraße) sind zu sanieren, neu zu ordnen, und neuen Nutzergruppen anzubieten;

Gebäude sind von der öffentlichen Hand ggf. zu erwerben und nach der Sanierung zu reprivatisieren;

Ungenutzte landwirtschaftliche Bausubstanz bzw. leer stehende Handwerkergebäude sind umzustrukturieren und neu zu nutzen.



Öffentlicher Straßenraum



Ungenutzter Hof

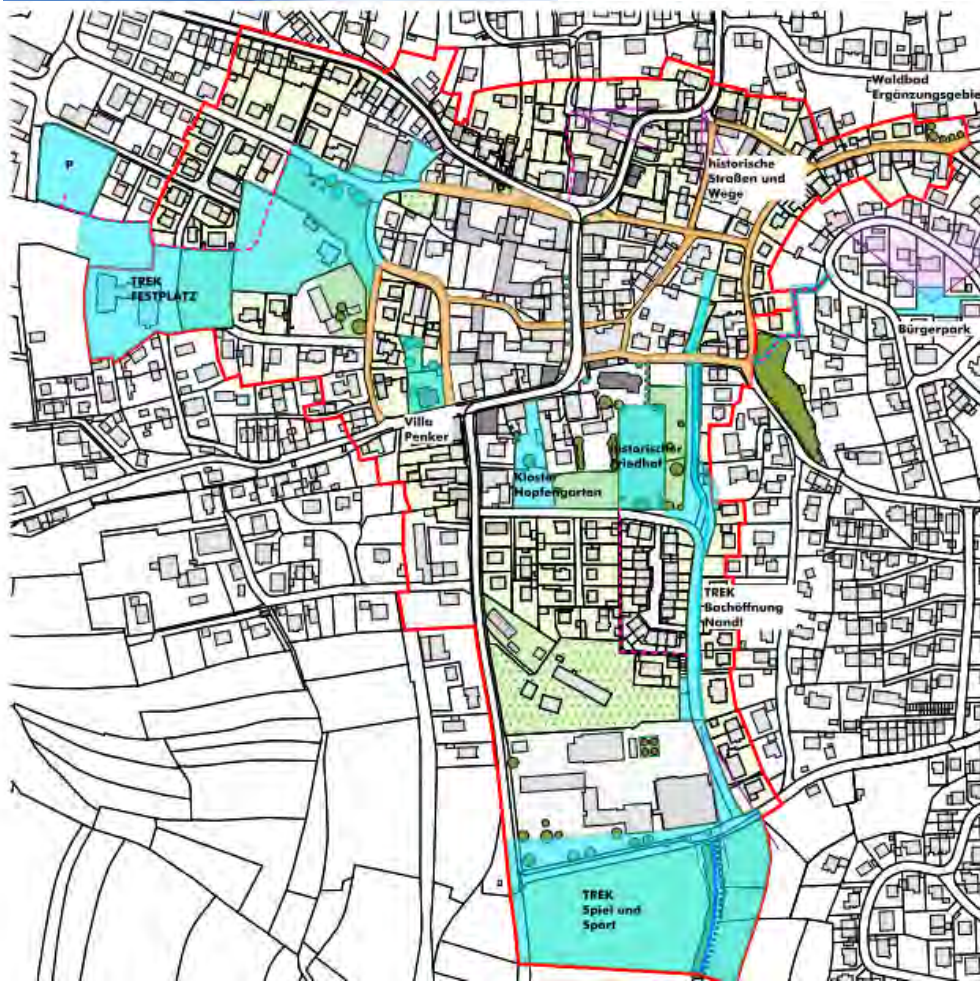


Bauschäden



Leer stehende Werkstatt

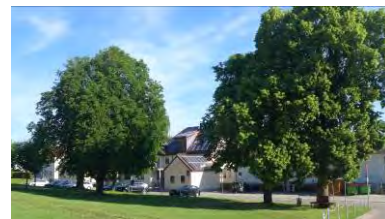
Das Neuordnungskonzept für die Grün- und Freiflächen im historischen Ortskern



- Grünkonzept**
- Unterzuchtungsgebiet nach BaugesB
 - Einzeldenkmal
 - Ortsbildprägende Gebäude
 - Offenraum Grün- und Freiflächen
 - Ortsprägende Grün- und Freiflächen
 - Passiv Grün- und Freiflächen
 - Ortsbildprägender Baumbestand
 - Raumwirksamer Baumbestand
 - Wiese
 - Fußweg
 - Sanierungsbedürftige, historische Straßen und Wege
 - Bachlauf Nandlstadt offen
 - Bachlauf Nandlstadt verdeckt
 - Blick / Sichtachsen



Garten an der Pfarrer-Liebig-Straße



Der Festplatz

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Freiflächenkonzept für den Ortskern soll die Werte des historischen Markortes bewahren helfen, pflegen und auf die aktuellen Nutzungsanforderungen vorbereiten. Das Konzept soll zudem dazu dienen, die Naturausstattung in der besonderen landschaftlichen Lage wieder in Wert setzen, mit dem der raumwirksame Baumbestand gepflegt, ortstypische Freiflächen erhalten und nutzbar gemacht werden.

Historische Freiflächen

Im Ensemble des Markortes – dessen heutiges Erscheinungsbild aus dem späten 19. Jahrhundert stammt, als die Gemeinde Nandlstadt Hauptort des Holledauer Hopfenanbaugebietes war – sind eine Reihe städtebaulicher Werte zu erhalten: die Baum bestandene Marktstraße, die seitlich gelegenen historischen Straßen und Wege, das Kloster mit seinem schützenswerten Grünbestand zu erhalten. Aber auch die Baudenkmäler mit ihren Freiflächen, der historische, denkmalgeschützte Friedhof, sowie der Großbaum bestandene Festplatz mit der Luitpoldlinde an der Hopfenhalle sind aufzuwerten und zu nutzen.

Öffentliche Freiflächen

Freiflächenpotentiale, wie die unbebauten, offenen Räume südlich der Hopfenhalle, am Zeilerberg, am Waldbad, sowie nördlich und südlich des Schulzentrums sind für die Versorgung der Bevölkerung mit Spiel- und Sportflächen funktional aufzuwerten, umzugestalten und neu zu nutzen („Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) Spiel und Sport“, „Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) BayWa-Festplatz“ und „Bürgerpark“ am Zeilerberg).

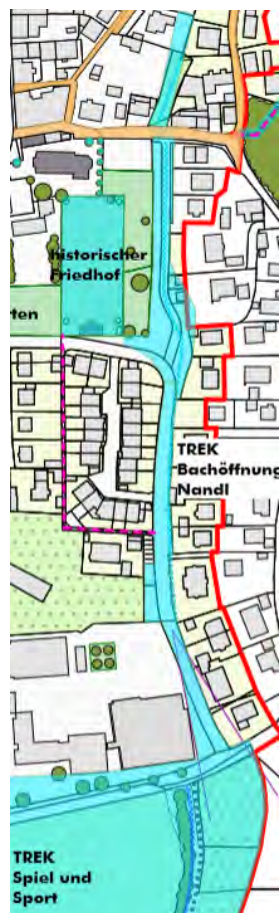
Landschaftsstruktur

Die topografische Lage des historischen Ortskerns an der Flanke des Zeilerberges zusammen mit dem Bachtal (im Ort unsichtbaren, weil verrohrten) der Nandl, das sich durch die Ortslage bis in die Landschaft hinaus zieht, sollen wieder deutlicher in Wert gesetzt und als ortskernahe Erholungsfläche attraktiv aufgewertet werden.

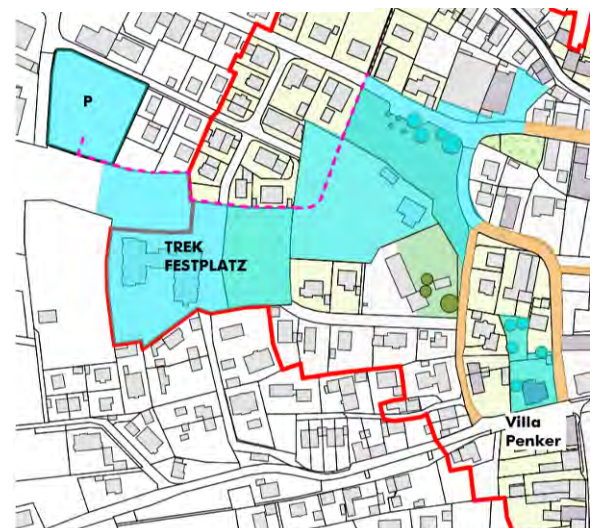
Dafür wird ein „Teilräumliches Entwicklungskonzept (TREK) Bachöffnung Nandl“ aufgelegt (siehe Konzept links), das die Voraussetzungen für die Umgestaltung der ehemals freien, unbebauten Allmende schafft.



TREK Bachöffnung



TREK BayWa-Festplatz



Neuordnungskonzept Gastronomie

Im historischen Ortskern ist das gastronomische Angebot deutlich ausgedünnt, die bekannte Vielfalt nicht mehr zu finden. Die ehemaligen Standorte der Gaststätten in der Marktstraße mit ihren gastronomischen Räumlichkeiten bestehen jedoch noch.

Zur Stärkung der Gastronomie im Kern der Marktgemeinde wird mit fachlicher Unterstützung der öffentlichen Verwaltung an diese Tradition wieder angeknüpft. Ziel ist, zusammen mit den Hauseigentümern den Versuch zu unternehmen, Gaststätten und Restaurants zu reaktivieren. Die historischen Standorte mit speziellem Nandlstädter Lokalkolorit sollen revitalisiert und spezielle Angebote gemacht werden. Neue Wirtshausformen könnten entstehen, in denen das öffentlich-gesellige Leben der Gemeinschaft stimuliert und gepflegt wird (analog: „gemeinsam geführte Dorfläden“). Zudem fehlen im historischen Marktort und in den meisten Dörfern Übernachtungsangebote.

Das Konzept „Nandlstädter Wirtshauskultur“ wird von der Marktgemeinde fachlich und organisatorisch nach Kräften unterstützt.

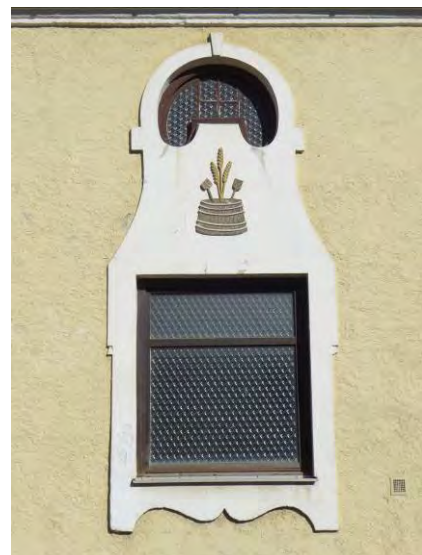
Eine Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Reaktivierung gastronomischer Betriebe wird erarbeitet, in die modellhaft die Einzelvorhaben einbezogen werden.

Brauereigasthof

In einem der reaktivierten, privaten Gasthöfe (Marketingkonzept „Biersomelier“) wird eine Schaubrauerei eingerichtet, die ein typisches „Nandlstädter Bier“ herstellt.

Konzept Vermarktung „Hopfen“

Der Hopfen, das Markenzeichen der „Siegelgemeinde Nandlstadt“ muss wieder deutlich im Bewusstsein der einheimischen Menschen und der Besucher ankommen. Dazu sind geeignete ökonomisch - konzeptionelle Maßnahmen zu ergreifen, Projekte zu entwickeln, weitere Produkte aus „Hopfen“ sind zu erfinden und vor Ort zu vermarkten.



Schmuckdetail an einem Baudenkmal

Neuordnungskonzept Verkehr | Mobilität Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur in Nandlstadt ist relativ einfach zu bewerten. Die abseits großer Verkehrsstrassen (Bundesautobahnen | Bundesstraßen | nationale Eisenbahnstrecken) gelegene Gemeinde wird ausschließlich über regionale Straßen (Kreisstraßen FS 10, FS 18, FS 25, FS 32, FS 41, FS 43) und über Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. Die Bundesstraße B 301 und die Staatsstraße St 2085 tangieren das Gemeindegebiet im Westen bzw. im Osten. Die überregionale Bahnstrecke München-Hof-Dresden verläuft rund 20 Kilometer östlich, der Flughafen München liegt rd. 30 Kilometer südöstlich der Marktgemeinde.

Bei der besonders großen, räumlichen Ferne zu den Hauptverkehrswegen des Freistaats haben diese Standortbedingungen zwei Aspekte: wirtschaftliche Auswirkungen für die Gemeindeentwicklung, für die Funktion „Wohnen“ jedoch positive Effekte. Weil der Markt relativ schlecht zu erreichen ist, hat er im Prinzip keine Verkehrsprobleme. Diese räumliche Besonderheit bedeutet aber auch, dass sich in der Marktgemeinde auf Dauer keine größeren Betriebe ansiedeln werden. Nandlstadt ist eine Auspendlergemeinde geworden.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die Akzeptanz des Öffentlichen Personennahverkehrs bei der Bevölkerung hängt stark von der Qualität des Angebots ab. Neben den Busverbindungen des MVV soll zukünftig zusätzlich ein Expressbus die Marktgemeinde

mit dem DB-Schienenverkehrsnetz (Bahnhof Freising) verbinden. Ein Standort für den Bushalte-

knoten mit allen notwendigen Einrichtungen (P+R-Verkehr: ausreichende Kfz-Stellplätze | Wartebereich mit Wetterschutz und Bussteige für die Fahrgäste | überdachte Stellplätze für Fahrräder | barrierefreier Zugang | WLAN-Verbindung) wird in Höhe der Schule vorgeschlagen.

Fahrrad- und Fußwege

Ein zu planendes, gut ausgeschildertes Netz an Fahrrad- und Fußwegen soll sowohl dem Fahrradtourismus zu den kulturellen, landschaftlichen highlights der Gemeinde, dem Radverkehr von Kindern und Jugendlichen zur Schule (Fahrradweg Nandlstadt - Au) und zum Sport und den Berufstätigen zu den Bushaltestellen dienen.

Ruhender Verkehr

Das Parken von Kfz-Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum wird zukünftig neu bewertet werden müssen. Beim Ausbau des historischen Markortes, der Revitalisierung leer stehender Bausubstanz, weiterer gewerblicher und von Wohnfunktionen sind zusätzliche Ansprüche an den öffentlichen Raum zu erwarten. Im Gegensatz zu heute kann es notwendig werden, das Parken (Parkflächen im öffentlichen Straßenraum | allgemein zugängliche Parkplätze | private Abstellflächen) zeitlich zu beschränken und den ruhende Verkehr zu überwachen.

Parkraumbewirtschaftung

Als Mittel der Verkehrsplanung, also um verfügbare Kfz-Stellplätze sinnvoller nutzen zu können, wird der Parkplatzsuchverkehr im öffentlichen Straßenraum zukünftig gesteuert. Entweder werden Zonen der Parkraumbewirtschaftung ausgewiesen oder die Stellplätze werden einzeln bewirtschaftet. Teilflächen werden entsiegelt, d.h. wasserdurchlässig gemacht, begrünt, mit Bäumen bepflanzt, sowie Fußwege zur Ortsmitte geschaffen.



Standort Expressbus
Kfz-Parken
Wartebereich der Fahrgäste
Fahrradgarage

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird Standard.

Alle Menschen, auch diejenigen mit körperlichen und geistigen Handicaps, sollen am öffentlichen Leben teilhaben können. Nicht nur Hindernisse im traditionellen Sinne (zu hohe Bordsteine | zu lange und zu steile Treppen | fehlende Personenaufzüge) werden dauerhaft beseitigt. Der Zugang zu allen Einrichtungen ohne technische Hilfsmittel soll allen ermöglicht werden, die barrierefreie Gestaltung umgesetzt werden.



Kfz-Stellplätze am Friedhof



Barrieren an der Hopfenhalle

Objektplanungen



Die Hopfenhalle

Nach dem Beschluß der Sanierungssatzung werden mit der Verwaltung des Marktes, der Bewilligungsbehörde und den Fachbehörden abgestimmte Fachplanungen erarbeitet. Die fachliche und organisatorische Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern als die zuständige Genehmigungsbehörde wird intensiv und engmaschig gepflegt.

* Historische Hopfenhalle

Der heute weitgehend leer stehende historische Gewerbebaukörper soll als neue „Hopfenblüte“ der Marktgemeinde und der Region saniert werden. Er wird für eine Reihe kulturell, sozial und gesellschaftlich bedeutsamer Nutzungen (Vereine | Jugend | geselliges Leben | Kommunale Bücherei | VHS: Schulungs- und Veranstaltungsräume | Kleinkunsthöhne - Kammerkonzerte | JugendKino | Kasperltheater | Kunsthandwerk | Ausstellungen | Museumskonzepts „Heimat, Hopfen und bäuerliche Kultur“ | Schaubrauerei | Café International | Seniorensport) grundhaft umgebaut und umgenutzt.

* Ehemalige Posthalterei

Der große Gebäudekomplex der Posthalterei in der Marktstraße, dessen Baumassen in den rückwärtigen Bereichen ebenfalls weitgehend leer stehen, wird grundhaft saniert und neu genutzt.



Die Posthalterei

Sozialer Wohnungsbau „Am Bräuanger“

Die Marktgemeinde lässt das sanierungsbedürftige, kommunale Mehrfamilienhaus „Am Bräuanger“ untersuchen.



Das Kommunale Wohnhaus

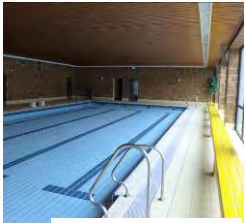
Zur Aufwertung von Grundstück und Gebäude wird im Programm „Sozialer Wohnungsbau“ modellhaft eine Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchungen (Grundrißänderungen | Freiraum | Energie | Haustechnik) in

Auftrag gegeben, die die Grundlage für die Revitalisierung und dauerhafte Aufwertung bilden.



Das Kloster

- * Marktstraße 25: „Kloster“
 Das kommunale Gebäude „Kloster“ wird grundhaft saniert und für neue, soziale Nutzungen eingerichtet. Ein Raumprogramm wird aufgelegt und mit der Planung und Umsetzung der Baumaßnahme wird begonnen.



Das Hallenbad

- * Hallenbad
 Das kommunale Hallenbad mit Sauna und Original-Thai-Massagen, ein Alleinstellungsmerkmal für Bewohner, Gäste und die Jugend von Nandlstadt, wird grundhaft saniert. Ein Funktionskonzept wird aufgestellt, um die Einrichtung mit zusätzlichen Angeboten auszustatten. Das Bad wird zur Winternutzung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene umgerüstet.

- * Der weitere Kindergarten
 Die kommunalen Kindergärten, Korbinian- und Johannes-Kindergarten, bieten Öffnungszeiten von 7 bis 16 Uhr an.



Der weitere Kindergarten

Der neue, zusätzliche Kindergarten rundet das kommunale Angebot ab, um die Bedürfnisse von Schichtarbeitnehmerinnen und Schichtarbeitnehmern und der weiter wachsenden Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Der Kindergärten mit Hort sollte sinnvollerweise eine Früh- und Spätbetreuung (6 – 22 Uhr) anbieten.

Der Beteiligungsprozess

Die Verwaltung der Marktgemeinde Nandlstadt ist auf die Bereitschaft, die Mithilfe, das Wohlwollen und die aktive Mitwirkung aller im Ort (Bürger - Betreibe - Behörden) und der beratenden Behörden angewiesen.

Da die Maßnahmen nicht alleine durch die öffentliche Hand realisiert werden können, wird insbesondere an private Akteure in der Marktgemeinde, auch „Paten“ genannt, und an die Freunde Nandlstadts appelliert, ihren persönlichen Einfluss und ihre politische Kraft einzusetzen sowie ihren wirtschaftlichen Beitrag zur Stabilisierung des Gemeinwesens zu leisten. Nur so können die Lebens- und Arbeitsverhältnisse aller Nandlstädter langfristig und nachhaltig erhalten, verbessert und an die vor ihnen liegenden Herausforderungen angepasst werden.

Die Chancen der Marktgemeinde Nandlstadt, den Entwicklungsprozess auch finanziell bewältigen zu können sind groß, auch wenn sich heute noch niemand vorstellen kann, wie die vielfältigen Maßnahmen umgesetzt werden und finanziert werden können.

Der Gemeinderat und die Verwaltung des Marktes Nandlstadt

Der Entwicklungsprozess braucht auch beim Marktgemeinderat und bei der Verwaltung des Marktes einen langen Atem. Planung und Umsetzung müssen über viele Legislaturperioden die wichtigste Aufgabe des politischen Gremiums bleiben und möglichst Einstimmigkeit bei den kommunalen Entscheidungen ist angesagt, um die Verwaltung dauerhaft handlungsfähig zu erhalten.



Schlüsselprojekte und Maßnahmen

Schlüsselprojekte | Maßnahmen

Alle Vorschläge zur Sanierung des historischen Ortskerns an Gebäuden, Straßen, Gassen und Wegen, bei Grün- und Freiflächen, zur Einsparung von Energie und Wasser haben für die Bewohner nur dann einen Sinn, wenn die in der Städtebaulichen Rahmenplanung vorgeschlagenen Maßnahmen kontinuierlich und konsequent umgesetzt werden.

Finanzrahmen

Wenn alle vom Marktgemeinderat beschlossenen öffentlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen, die von Eigentümern privater Anwesen gewünschten Objektsanierungen und Modernisierungen umgesetzt werden, ist in einem Sanierungszeitraum von rund 20 Jahren mit einem Finanzvolumen von ca **NN** Mio EURO zu rechnen.

Umgerechnet auf das Kalenderjahr ist für die Beteiligten - vom Freistaat Bayern, der Marktgemeinde Nandlstadt und von privaten Eigentümern mit Belastungen von rd 2,5 Mio EURO/a auszugehen.

Maßnahmen an Gebäuden

Die Bereitschaft, desolate Gebäude zu sanieren, ist bei einem Teil der Bevölkerung bereits vorhanden.

Die Vorschläge zur Wiederherstellung und Nutzung leerstehender Bausubstanz in unterschiedlichen Intensitäten -gegliedert nach Sanierung, Umbau, Ausbau, Renovierung, Reparatur und Einzelmaßnahmen- wurden durch Befragung, durch Auswertung behördlicher Unterlagen und durch eigene Erhebungen zusammengetragen.

Erste Maßnahmen sind bereits in Planung. Mit Sicherheit ist davon auszugehen, dass mit den ersten Sanierungsmaßnahmen noch zögernde private Eigentümer angeregt werden, ebenfalls Wohnungen, Werkstätten, Stallungen, Remisen und Scheunen zu sanieren und neu zu nutzen.

Folgende Wege bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind grundsätzlich möglich:

Sanierung von Gebäuden

Unter "Sanierung eines Gebäudes" wird der umfassende Umbau einschließlich Unterfangungsarbeiten bei Fundamenten, die Instandsetzung von Fassaden und die Reparatur des Daches verstanden.

Als Kostenansatz werden weitgehend Neubaupreise mit erhöhtem Aufwand für Instandsetzung bzw Umbau alter Bausubstanz zugrundegelegt. Bei guter historischer Bausubstanz, also bei weitgehend schadenfreiem konstruktiven Gefüge der Fundamente, des Mauerwerks, der Decken und des Dachstuhl erfolgt der Kostenansatz über die Nettogrundfläche ggf. mit den Quadratmeterpreisen für Fassaden und die Dachdeckung.

Teilsanierung

Unter "Teilsanierung eines Gebäudes" werden Veränderungen im Grundriss eines Geschosses, eines Gebäudeteils -wie etwa der Unterkellerung oder Unterfangungen, Deckensanierungen oder der Um- und Ausbau eines Gebäudeteils verstanden.

Der Kostenansatz wird durch die notwendigen Instandsetzungen und den gewünschten Modernisierungsstandard bestimmt und basiert auf der Nettogrundrissfläche.

Renovierung / Instandsetzung

Unter "Renovierung | Instandsetzung eines Gebäudes" werden in erster Linie Veränderungen an Fassaden und Dächern zusammengefasst. Der Kostenansatz wird über die Fassadenfläche bzw über die Dachfläche errechnet.

Dabei ist nach Kosten für Fassaden mit einfacher Gestaltung, mit ortstypischer oder mit reicher Gestaltung zu unterscheiden.

Die Dachdeckungsarbeiten sind je nach Art der Maßnahme -Reparatur bis Neueindeckung- kostenmäßig anzusetzen.

Einzelne kleine Maßnahmen

Der Umfang von Einzelmaßnahmen an Gebäuden erstreckt sich vom Einbau der Heizung, der Erneuerung von Bad, Dusche oder WC über die Sanierung von Fenstern, der Dämmung von Wänden und Dächern bis zur Instandsetzung von Haustreppen oder Gartenmauern.

Die Kosten werden entweder pauschal pro Einzelmaßnahme (Dachrinnen) oder über die Anzahl der Quadratmeter Nutzfläche erfasst.

Wiederaufbau von Gebäuden

Um städtebauliche Schäden im historischen Ortskern zu beheben, sind eingestürzte oder abgebrochene Gebäude wieder aufzubauen oder untergenutzte Flächen wieder zu bebauen. Aber auch Baulücken sind zu schließen. Über Art, Umfang und Form der wiederaufzubauenden Gebäude ist im Einzelfall zu entscheiden.

Bestandsaufnahme von Gebäuden

Bei der Sanierung denkmalgeschützter oder ortsbildprägender Bausubstanz ist es ganz besonders dringend, den Bestand genau zu kennen. Als Grundlage für alle Planungen, für die Ausschreibung von Gewerken oder für bauliche Detailentscheidungen sind die Gebäude mit Hilfe eines verformungsgenauen Aufmasses, (meist Maßstab M 1:25), aufgenommen und analysiert werden. Dazu ist ein Schadensbild durch Beschreibung -Raumbuch- und eine Photodokumentation vorzulegen. Bei weniger bedeutenden Gebäuden ist wenigstens eine Feinuntersuchung der Substanz durchzuführen. Häufig genügt eine maßstäblich erfasste Skizze aller

Grundrisse und Schnitte(M 1:200) in Verbindung mit einer Photodokumentation.

Baumaßnahmen in Vorbereitung

Für einige Anwesen sind bereits Baueingabepfanungen erarbeitet oder befinden sich zZ in Vorbereitung.

Bei einigen Bauherrn hat die Phase der Vorüberlegungen eingesetzt. Bei ihnen wird mit Bauberatungen unterstützend geholfen.

Maßnahmen an öffentlichen und an privaten Freiflächen

Die Erhaltung der typischen Freiflächenstruktur und die Sicherung und Ergänzung der wertvollen Einzelelemente ist das Ziel aller Maßnahmen an den Freiflächen. So gilt es den Kontrast zwischen Gartenkultur und Landschaft zu erhalten, sowie die historischen Freiflächen und die privaten Gärten gestalterisch zu verbessern und aufzuwerten.

Öffentliche Freiflächen

- * Öffentliche Parkplätze werden zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ausgewiesen;
- * Die strukturelle und räumliche Gliederung zwischen historischen Ortskern und den Neubaugebieten wird;
- * Straßenbegleitende Pflanzmaßnahmen werden für die übergeordneten Kreisstraßenverbindungen vorgesehen.

Private Freiflächen

Anwesen mit sehr großen befestigten Flächen werden umgebaut, versiegelte Flächen zurückgebaut und durch andere, durchlässigere Beläge ersetzt.

Die Einzelmaßnahmen, besonders an straßenseitig gelegenen privaten Freiflächen, bestehen in der gestalterischen Verbesserungen der Einfriedungen, der Bepflanzung und bei den befestigten Flächen.

Zur Finanzierung dieser Maßnahmen ist ein kommunales Förderprogramm zur Hofgestaltung aufgelegt.

Zur Aufwertung dieser Flächen gibt es folgende Maßnahmenkategorien:

- * Hofflächen, die gut gestaltet, als Wohnhof oder Garten genutzt sind.

Die Flächen sind auf das notwendige Maß beschränkt und mit ortstypischem, wasserdurchlässigem Material befestigt. Dort sind keine Sanierungsmaßnahmen vorgesehen.

- * Hofflächen, die denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden zugeordnet und verbesserungsbedürftig sind.

Die historische und ortsgestalterische Wertigkeit setzt den Maßstab für die Umgestaltung der Freifläche: alle Natursteinelemente wie Treppen, Mauern und Brunnen werden saniert, Pflasterflächen wieder hergestellt, passende Pflanzungen gemäß der Arten des reifen Gartens eingebracht.

- * Hofflächen, sehr klein und überdacht, die meist von Hauskante zu Hauskante versiegelt.

Das Regenwasser kann nicht versickern, das Kleinklima wird negativ beeinflusst, die Fläche ist meist nur zum Abstellen genutzt. Bei den Maßnahmen wird berücksichtigt, dass befestigte Flächen für die Erschließung und die Bewirtschaftung unerlässlich sind. Oft kann die Reduktion der versiegelten Flächen erreicht werden, indem nur die wirklich benötigten Flächen befestigt werden (Fahrspuren bei Kfz-Stellflächen). Pflanzstreifen entlang der Gebäude bleiben möglich, bei größeren Höfen auch Flächen, die als Garten angelegt werden können.

- * Gartenersatz ist für diejenigen Anwesen zu suchen, die keinerlei Freiflächen auf dem Grundstück haben.

Falls angrenzende Gebäude nicht genutzt und nicht erhaltenswert sind, sollte ein Gebäudeabbruch und die Umwandlung in eine nutzbare Freifläche überprüft werden.

Alle Maßnahmen, die für öffentliche Freiflächen und private Anwesen vorgeschlagen wurden, sind im Maßnahmenkatalog einzeln aufgeführt.

Ökologische Maßnahmen

Wärmedämmung der Gebäude
(Fassade, Fenster, Dach, Kelledecke)

Erneuerung der Heizungsanlage
(Optimierung, Warmwasserversorgung)

Energetische Gesamterneuerung
(Wärmedämmung, Heizungsanlage)

Sonnenenergienutzung in Verbindung
mit einer energetischen Gesamterneuerung
unter Berücksichtigung von Dachfläche,
Dachneigung und Denkmalschutz

Aufbau einer Nahwärmeversorgung
(Kraft-Wärme-Kopplung mit BHKW)

Maßnahmen an Straßen, in Gassen und auf Wegen

Die öffentlichen Straßen, Gassen und Wege im historischen Ortskern Nandlstadt werden gestalterisch zu attraktiven Freiflächen umgebaut.

Die Maßnahmen werden jedoch erst nach Sanierung der Sparten (Einbau von Leitungen zur Frischwasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Telecom, Fernseh- und Elt-Kabel, evtl. Gasversorgung) umgesetzt.

Schlüsselprojekte

Beim ISEK-Prozess, dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und in der Fortsetzung bei der VU, den Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch stehen Schlüsselprojekte in herausgehobenem Maß für die nachhaltige Entwicklung der gesamten Marktgemeinde einschließlich dem historischen Ortskern sowie für einen konzentrierten, zielgerichteten Einsatz öffentlicher und privater Finanzmittel und Ressourcen.

Die Schlüsselprojekte für Nandlstadt wurden aus dem Leitbild, den Zielen der Marktgemeinde und der kommunalen Referenten, den Vorstellungen von Bürgerinnen und Bürgern der Arbeitskreise und der Jugendlichen, sowie den Bestandsaufnahmen und der Bewertung von Stärken und Schwächen der Gutachter abgeleitet.

Schlüsselprojekte sind jeweils als Gesamtmaßnahmen zu verstehen. Sie bilden eine Gesamtheit mit einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen, deren positive Wirkung sich erst langsam und im Zusammenspiel mit anderen baulichen und strukturellen Vorhaben voll entfalten wird.

Alle Schlüsselprojekte erfordern eine auf die Gesamtheit ausgerichtete, qualifizierte Vorbereitung mit integrierten Umsetzungsstrategien (zum Beispiel: Nutzungskonzepte | bauliche Feinuntersuchungen | Statische Konzepte | mehrjährige Finanzplanung). Fast immer ist eine schrittweise Realisierung von Schlüsselprojekten nötig oder auch nur möglich; dieses Vorgehen ist Bestandteil der Umsetzungskonzepte.

Maßnahmen

Neben den Schlüsselprojekten werden zur Revitalisierung Nandlstadts zusätzlich fachliche Instrumente eingesetzt, die als Maßnahmen den Sanierungsprozess unterstützen werden. Maßnahmen sind ergänzend geeignet, weitere sinnvolle Schritte in Richtung Umsetzung voranzubringen.

Beteiligung

Während des Realisierungsprozesses von Schlüsselprojekten und Maßnahmen sind in besonderem Maß die Bürgerinnen und Bürgern zu beteiligen.

Im Folgenden werden Schlüsselprojekte und Maßnahmen vorgeschlagen:

1

Historischer Ortskern | historische Ortsteile
Funktionen und Gestaltung

2

Wirtschaft | Arbeit | Ausbildung

3

Kulturelle, soziale und technische Infrastruktur | Informations- und Beteiligungsformen

4

Wohnen und Wohnumfeld

5

Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeit

6

Freizeit | Zusammenhalt | Gesellschaftliches Leben

7

Natur und Naherholung

- * Naturschutz - Landwirtschaft
- * Biotopverbund
- * Bäche und Weiher: Gewässerrandstreifen | Bachtal der Nandl im Ortskern
- * Blühstreifen und Baumpflege

8

Energie | Umwelt | Klimaschutz

- * Energieeinsparung
- * Erneuerbare Energien
- * Öffentliche Einrichtungen

9

Interkommunale Zusammenarbeit

1

Historischer Ortskern, historische Ortsteile Funktionen und Gestaltung

Schlüsselprojekte

Im historische Ortskern von Nandlstadt, aber auch in den historischen Dörfern und Weilern der Marktgemeinde sind Schlüsselprojekte identifiziert worden, deren denkmalgeschützte bzw. ortsbildprägende Bausubstanz revitalisiert werden soll. Ganz oder teilweise leerstehende Gebäude werden grundhaft saniert und mit neuen Nutzungen versehen.

Für den historischen Ortskern sind drei Gebäude als Schlüsselprojekte identifiziert worden. Neben dem Schlüsselprojekt „Hopfenhalle“ fallen die Baukörper „Kloster“ und „Marktstraße 25“ in diese Kategorie.

Zudem ist der „Öffentliche Raum“ des historischen Ortskerns zusätzlich als Schlüsselprojekt eingestuft. Durch Reparatur- und Gestaltungsmaßnahmen werden historische Straßen, Gassen und Plätze aufgewertet.



1 VU-Schlüsselprojekt

Historische Hopfenhalle

Der leer stehende, historische Gewerbebaukörper mit neuzeitlichen Anbauten ist prädestiniert, die neue „Hopfenblüte“ Nandlstadts zu werden. Grundhaft saniert und vielfältig umgenutzt werden beide Baukörper zukünftig der kulturelle, soziale und gesellschaftliche Mittelpunkt der Marktgemeinde sein und zum wichtigsten „Leuchtturm“ im nördlichen Landkreis Freising werden.

Folgende Funktionen sollen baulich umgesetzt werden:

Kulturelles Leben

In einem neu gebauten Vortragssaal werden Lesungen, Musik (Volks- und Kammermusik | Rock und Pop), Kabarett und Film (einschließlich professioneller Ton-, Licht- und Medientechnik) angeboten. Ein kleines kommunales Museum wird eingerichtet mit Dauerausstellungen zu „Heimat, Hopfen und bäuerlicher Kultur“ oder zum „Hallerdauer Bockerl“. Zudem werden Räume für das Kunsthandwerk einschließlich kleiner Werkstätten ausgebaut.

Bildung

Die kommunale Bücherei (mit derzeit rd. 2000 Lesern - 2018) zieht in die ausgebauten Hopfenhalle um. Dort wird zukünftig in den Schulungs- und Veranstaltungsräumen auch die VHS Nandlstadt ihre Fortbildungsveranstaltungen anbieten.

Feste

Die Hopfenhalle ist Ausgangs- und Höhepunkt lokaler Feste („Fest der Sinne“ „Hopfenfest“) und vergnüglicher Veranstaltungen (Fasching).

Geselliges Leben - Café

Ein Ziel in der Hopfenhalle ist, auch ein gastronomisches Angebot zu machen. Während der Tages- und Abendstunden, vor und nach Veranstaltungen treffen sich im Cafe Besucher zum geselligen Beisammensein und zum Austausch über das Gesehene und Gehörte.

Vereine

Den örtlichen Vereinen werden Räumlichkeiten für deren Aktivitäten angeboten.

Senioren

Das räumliche Angebot hält auch Möglichkeiten vor, periodische Veranstaltungen für Senioren durchzuführen.

Jugend

Für die Nandlstädter Jugend werden eigene Termine für ihre Aktivitäten (Beispiel: KidsKino | Bandproben) vorgesehen.

Kinder

Für die Kinder gibt es in wiederkehrenden Abständen spezielle Vorstellungen (Beispiel: Kasperltheater).

Hopfen

In den beiden Gebäuden wird ausführlich das Thema „Hopfen“ beleuchtet. Zusammen mit einem privaten Betreiber könnte eine Schaubrauerei eingerichtet werden, die ein eigenes „Nandlstädter Bier“ herstellt.

Umsetzung

Mit den Vorbereitungen zur Sanierung der beiden Baukörper (Raumprogramm | Bestandsaufnahmen | Verformungsgenaues Aufmaß | statische Analysen | Voruntersuchungen | Architektenworkshop) wird nach Beschluß der Sanierungssatzung umgehend begonnen.

Der Marktgemeinderat installiert aus seinen Reihen einen „Ausschuß Hopfenhalle“.



VU-Schlüsselprojekt 2

Das Kloster

Das ehemalige Kloster an der Marktstraße beherbergt die gemeinnützige Einrichtung VHS-Volkshochschule Nandlstadt.

Die Kultureinrichtung hat sich zum Ziel gesetzt, die Erwachsenen- und Weiterbildung in der Marktgemeinde zu fördern. Als zentrale Instanz für die Wissensvermittlung bei Bürgerinnen und Bürgern werden zudem Kooperationen mit Vereinen, kommunalen, staatlichen oder kirchlichen Institutionen angestrebt. Deshalb unterstützt die Marktverwaltung alle Bemühungen, das Angebot an Kursen, Seminaren, Workshops, Vorträgen, Exkursionen, Ausstellungen, Kulturveranstaltungen und Führungen kontinuierlich auszubauen. Das Kursangebot besteht aus Veranstaltungen unterschiedlicher Dauer und steht allen Bewohnern ab 16 Jahren offen. Neben Kursen, die auf berufstätige Personen zugeschnitten sind, gibt es Programme für Arbeitslose, Hausfrauen und –männer, Rentner und Senioren. Je nach Zielgruppe finden Kurse tagsüber oder an Wochenenden statt. Ein weiteres Standbein sind Bildungsurlaube.

Die VHS führt Studienreisen und Exkursionen durch und bietet Schulungen für Firmen, Verbände, Vereine oder Privatpersonen an.

Themen

Das Themenspektrum ist äußerst vielfältig und breit gestreut. Folgende Angebote werden derzeit gemacht:

- * Politik – Gesellschaft – Umwelt
- * Arbeit und Beruf in Verbindung mit EDV
- * Sprachen: Deutsch (als Fremd- oder Zweitsprache meist für Migranten und die Alphabetisierung)

- * Multimedia | EDV bzw. Informationstechnische Grundbildung
- * Gesundheitsbildung
- * Kultur und Gestaltung
- * Grundbildung
- * Schulabschlüsse
(z.B. Hauptschulabschluss, mittlere Reife, Abitur)
- * Studienreisen | Exkursionen

Aktuelle Kursangebote und Seminare
Die VHS - Volkshochschule bietet derzeit 60 Kurse an, darunter

- * diverse Sprachkurse
- * Näh- und Kochkurse
- * Gymnastikkurse wie „Fit-Mix“, Rückentraining, Yoga, Qigong, Body, Swing & Style - Schwing dich fit!
- * Schwimm- und Aqua-Trainingskurse
- * Homöopathische Erste Hilfe | Stresspräventionstraining | Pilat Yo | Wellness Workout
- * diverse Vorträge
- * Bauernhof-Besuche.

Grundhafte Sanierung

Um das schadhafte, straßenraumbildende Gebäude baulich dauerhaft zu sichern und das umfangreiche Kurs- und Seminarangebot aufrecht erhalten zu können, ist eine grundhafte Sanierung des Baukörpers notwendig.

Die Marktgemeinde wird zur Aufwertung der historischen Ortsmitte dieses Gebäude sanieren. Um Bausubstanz und Freiraum in ihren Funktionen zu sichern, ist eine Machbarkeitsstudie (Grundrißänderungen | Freiraumnutzung | Energie | Haustechnik) in Auftrag zu geben, um modellhaft die Grundlagen zur Revitalisierung und dauerhaften Nutzung des wichtigen historischen Gebäudes vorzubereiten.

Freiflächen am Kloster

Der großzügige Spielplatz im rückwärtigen Bereich des Klosters rundet das Spielplatzangebot im historischen Ortskern ab. Die Baum bewachsenen Flächen werden umgestaltet und gut nutzbar gemacht. Ein gemeinsames Funktionskonzept wird entwickelt, in dem die Bedürfnisse der Volkshochschule für alle Altersgruppen (Barrierefreiheit | Bocciabahn) mit denen der Ganztagsbetreuung abgestimmt sind.

76



VU-Schlüsselprojekt 3 Marktstraße 25 Das Siebenbürger Haus

Das kommunale Gebäude mit dem Namen „Siebenbürger Haus“ muss grundhaft saniert und für neue, soziale Nutzungen eingerichtet werden. Ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das bauliche Gefüge liegt jedoch noch nicht vor.

Zusammen mit dem kommunalen Gebäude „Kloster“ wird ein Ausschuss des Gemeinderats ein gemeinsames Raumprogramm erstellen, in dem auch ein Konzept „Nachbarschaftshilfe Nandlstadt“ angedacht ist.

In das Nutzungs- und Gestaltungskonzept sollen neben den beiden Hauptgebäuden auch die Scheunen- und Remisengebäude des Siebenbürger Hauses einbezogen werden. Eingeschlossen in das Konzept für beide Parzellen ist zudem die Sanierung der Grün- und Freiflächen als zentrale Anlaufstelle der Bürgerinnen und Bürger im historischen Ortskern.

Nach der Hochbauplanung (eingeschlossen Grundrißänderungen | Freiraumnutzung | Energie | Haustechnik) und Genehmigung des kommunalen Bauvorhabens beginnt umgehend die hochbauliche Umsetzung der Baumaßnahme.





ISEK + VU-Schlüsselprojekt **4**

Der öffentliche Raum im historischen Ortskern

Die Freiflächen in den Nebenstraßen, Gassen und auf den Wegen im historischen Ortskern sind in die Jahre gekommen.

Vorschläge zur „Umgestaltung öffentlicher Räume“ werden entwickelt, um die Funktionalität zu verbessern, die Nutzbarkeit zu erhöhen, die Barrierefreiheit anzupassen und um eine attraktive Gesamtgestaltung des öffentlichen Raums zu erreichen.

Oberflächen

Ihrer Bedeutung entsprechend werden die gesamten Flächen des öffentlichen Raums im historischen Ortskern überprüft, ggf. umgestaltet. Fahrbahnen und gemischt genutzte Seitenflächen werden ggf. mit unterschiedlichen Oberflächenstrukturen umgebaut und Beläge aus früheren Straßenbefestigungen werden wiederverwendet.

Traufpflasterung besteht aus gebrauchtem Material.

Straßenraumprofile

In die Fahrbahnen der Seitenstraßen und Gassen werden zur Entwässerung Mittelrinnen aus breiten Platten eingebaut. Die Ränder zu den privaten Anwesen werden in das Gestaltungskonzept mit einbezogen und ggf. erneuert.

Entlang der Rinnen werden Stelen zur Straßenbeleuchtung stehen. An den Einmündungen der Gassen in die Marktstraße gehen die Rinnen mit windschiefen Flächen in den Bestand der Marktstraße über.

Einzelelemente

Alle Bauteile wie Treppen, Blockstufen, Pflanzbeeteinfassungen, Gehwegplatten, Podeste, Poller oder Vorgelege sind aus händisch bearbeiteten Elementen gefertigt.

Gestaltungsschwerpunkte

Besondere Bereiche im Freiflächengefüge werden besonders herausgehoben und umgestaltet.

Bepflanzung

An besonderen Standorten werden die Fassaden in Absprache mit den Hausbesitzern flächig mit Kletterrosen, wildem Wein, Glyzinien oder anderen Kletterpflanzen geschmückt.

Möblierung der

öffentlichen Räume und Einrichtungen

Im öffentlichen Raum des historischen Ortskerns, aber auch in den dörflichen Ortsteilen der Marktgemeinde werden an optisch interessanten Punkten oder an gut besonnten Stellen für Bewohner und Erholung Suchende mobile Möbel (Stühle | Liegestühle | Bänke | Papierkörbe etc) aufgestellt.

In Absprache mit den Sozialverbänden werden darüber hinaus für Menschen mit handycaps spezielle Angebote und Einrichtungen geplant und geschaffen.

Maßnahmen

Maßnahmen im historischen Ortskern, den Dörfern und Weilern

Über die Schlüsselprojekte im historischen Ortskern und den historischen Ortsteilen hinaus, sind bauliche Maßnahmen zu nennen, die die Funktionen und die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen in den unterschiedlichen baulichen Gefügen aufgreifen. Sie sollen deren Nutzungsfähigkeit und Erscheinungsbild der der 38 Ortsteile deutlich aufwerten.



VU-Maßnahmen

Historischer Ortskern

Im Straßengeviert (Rathausplatz | Marktstraße | Penkerstraße | Bahnhofstraße) liegt südwestlich des historischen Rathauses (von 1884) der historisch bedeutendste Teil des Ensembles (nach BayDSchG). Er soll vertieft untersucht werden. Das Quartier umfasst wesentliche Teile des regelmäßigen, nordsüdlich gerichteten Hauptzugs der Marktstraße. 1255 erstmals genannt, erhält der Ort wahrscheinlich 1386 Marktrechte. Die spätmittelalterliche Bebauung fiel dem dreißigjährigen Krieg zum Opfer. 1666 vernichtete ein Großbrand 17 Gebäude, vermutlich alle in der Marktstraße. 1717 wird von 64, meist erdgeschossigen Holzhäusern berichtet, umgeben von einem Pallisadenzaun und drei Falltoren. Mit fortschreitender Entwicklung wird das Gefüge im späten 19. Jahrhundert (vermutlich wegen bedeutender Erträge mit Kunstdünger) völlig ersetzt durch massive Neubauten. Bei wachsendem Wohlstand werden um 1900 prächtige Bauernhöfe (Zwei- bis Vierseithöfe) mit zweigeschossigen, traufständigen Baukörpern errichtet. Die verputzten Mauerwerksbauten mit Lochfassaden und teils verzierten Schauseiten (historische Mühle | Wohngebäude mit Geschäften und Gasthöfen an der Straße | Scheunen und Remisen in den rückwärtigen Bereichen) sind mit mächtigen, steilen Dächern und knappen Traufen errichtet. In geschlossener Bauweise fassen sie konsequent die westliche Platzseite des unteren Marktes, verlassen im Norden und Westen jedoch die klaren Baulinien und entwickeln offenere Bauformen. Trotz der geringen Anzahl an Baudenkmalern im Quartier ist der historische Kern besonders attraktiv und ortsbildprägend gestaltet. 1813 gibt es 42 Gewerbetreibende: (Gastwirtschaften, Krämer und Handwerker, Metzger, Bäcker, Sattler, Schneider, Schuster, Wagner, Bader, Eisenkramer).
ISEK + VU-Maßnahme



Vermarktung des Ensembles und der Baudenkmäler

Bedeutende Baudenkmäler in der gesamten Gemarkung Nandlstadt werden virtuell durch Verbindungslinien verknüpft. Wanderwege führen über freie Fluren und Wälder vom urbanen „städtischen“ Raum des Marktes, dh dem stattlichen Rathaus und den prächtigen Bürgerhäusern in die historischen Dörfer und Weilern mit ihren prächtigen Kirchen und geschützten Kapellen.

ISEK + VU-Maßnahme

„Nandlstädter Gestaltelemente“

Die „Initiative zur Stärkung lokaler Identitäten“ setzt im historischen Ortskern und in den historischen Ortsteilen und bei Einzelgebäuden lokale Gestaltungsempfehlungen baulich um.

Die für öffentliche Räume, Ortsränder, einzelne Baukörper und Freiräume erarbeiteten Merkmale einer regionalen Bauweise (Gestaltungsfibel) und die gestalterischen Regeln werden im Einzelfall im historischen Ortskern Nandlstadt sowie in den historischen Dörfern und Weilern realisiert. Identitätsstiftende bauliche Maßnahmen und Gestaltungsempfehlungen für charakteristische Orts- und Straßenbilder sowie für das Dorfbild prägende Gebäude und Freiflächen werden mit Bewohnerinnen und Bewohnern in lokalen Planungswerkstätten erarbeitet und mit einer Plakette „NANDLSTÄDTER CHARAKTERE“ besonders gewürdigt und ausgezeichnet.



2

Wirtschaft | Arbeit | Ausbildung

Schlüsselprojekte für das Handwerk und für neues Gewerbe

Der Marktgemeinde fehlen Gewerbeflächen.

Seit langem ist es für die Marktverwaltung äußerst schwierig, im Hauptort Flächen für das lokale Handwerk bzw. für neue Gewerbebetriebe bereitzustellen. Fast immer sind die Versuche gescheitert.

Im ISEK - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept wird daher vorgeschlagen, den Versuch zu unternehmen, innovatives Gewerbe in leer stehender Bausubstanz der historischen Dörfer und Weiler anzusiedeln. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass die ungenutzten Scheunen, Ställe und Remisen grundhaft saniert und für die neuzeitlichen handwerklichen oder gewerblichen Funktionen baulich vorbereitet werden.

Angedacht ist, innovative Betriebe mit 3D-Arbeitsplätzen im historischen Ortskern und in Dörfern und Weilern anzusiedeln. Einen deutlich positiven Effekt hätten diese Projekte noch zudem, weil die täglichen Pendlerströme in den Landkreis (ca. 1000 Personen) bzw. in die Metropolregion (ca. 300 Personen) in Teilen reduziert werden könnten. Um den Mangel an Gewerbeflächen im Hauptort zu kompensieren, könnten mit einem Konzept „Home-Office“-Arbeitsplätze geschaffen werden, die einen ähnlichen Effekt hätten.

Wirtschaft und Ausbildung

Das verfügbare Angebot an Arbeitskräften für die heimische Wirtschaft wird in Zukunft eine besondere Herausforderung darstellen. Im Konzept „Schule und Wirtschaft – Förderung der beruflichen Ausbildung“ ist frühzeitig mit einer Jobvermittlung für Teenager zu beginnen.

Über Praktika in örtlichen Betrieben werden Jugendliche und junge Erwachsene auf eine Ausbildung vor Ort vorbereitet. In Kooperation mit der lokalen Wirtschaft werden Maßnahmen für ein Ausbildungsangebot: „Ausbildung hat erste Priorität“ erarbeitet und umgesetzt.

In einem Modellvorhaben werden mit der lokalen Wirtschaft in der Grund- und Mittelschule Fachkräfte für morgen intensiver vernetzt.

Versorgung

Im Hauptort der Marktgemeinde wird das Angebot des Einzelhandels, Ladenhandwerks und der privaten Dienstleistungen weiter ausgebaut. Angestrebt wird, in heute leer stehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden neue Funktionen des tertiären Sektors einzurichten.

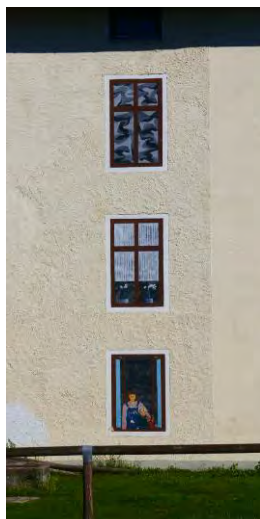
Gastronomie

Im historischen Ortskern sind das gastronomische Angebot und dessen Vielfalt deutlich ausgedünnt. Die ehemaligen Standorte in der Marktstraße mit ihren gastronomischen Räumlichkeiten bestehen noch. Zusammen mit den Hauseigentümern soll der Versuch unternommen werden, Gaststätten zu reaktivieren und Restaurants wieder zu eröffnen. Die historischen Standorte sollen daher dringen revitalisiert, die Vielfalt der gastronomischer Betriebe und Angebote deutlich erhöht werden.

Zudem fehlen im historischen Marktort, aber auch in einigen Dörfern Übernachtungsangebote.

DSL-Ausbau

Insbesondere dann, wenn in leer stehenden bäuerlichen Nebengebäuden 3D- Arbeitsplätzen für innovative Produkte eingerichtet werden, müssen die Verfügbarkeit und die Infrastruktur des Breitbandangebots verbessert werden, um mit dem Ausbau des Glasfasernetzes kommenden Anforderungen an die Datenmengen gerecht zu werden.



5

VU-Schlüsselprojekt

Historischer Ortskern – Nutzungen

Obwohl der Hopfenanbau in Nandlstadt erst um 1870 aufblühte sind heute die meisten der innerörtlichen landwirtschaftlichen Hofstellen, die Posthalterei einschließlich der vorindustriellen Gewerbetreibenden bereits wieder verschwunden. Nur die baulichen Hüllen der Höfe stehen noch. Alle gewerblichen Räume in den Erdgeschossen der Gebäude an der Marktstraße sind jedoch auch heute weiterhin wirtschaftlich genutzt.

Dagegen sind die mächtigen Scheunen, Ställe und Wagenremisen in den rückwärtigen Bereichen der ehemaligen Hopfenbauern, ebenso wie die der Posthalterei, heute vermutlich deutlich untergenutzt. Das auffallend große Mühlengebäude an der Bäckerbräustraße steht seit längerem leer.

Eine der Kernaufgaben von Vorbereitenden Untersuchungen ist, bis 2034 das Neuordnungskonzept zur „Innenentwicklung“, dh zur Sanierung des historischen Ortskerns räumlich umzusetzen. Voraussetzung für das Gelingen ist die konsequente Nutzung vorhandener, erschlossener Flächen und Gebäude und deren bauliche Umsetzung.

Um neue Nutzergruppen anzusiedeln, ist für einen noch festzulegenden Teilbereich rund um die Marktstraße ein teilräumliches Quartierskonzept zu erstellen. Intensive Eigentümergespräche über Modernisierungsmöglichkeiten und Baumaßnahmen sind zu führen.

Ein neues Nutzungskonzept

Die Feinuntersuchungen

Zukünftig werden innerhalb des attraktivsten Teils der Bebauung vielfältige gewerbliche, soziale und kulturelle Aktivitäten möglich. Zusammen mit den Eigentümern werden die funktional-räumlichen Potenziale des bedeutenden Quartiers im historischen Kern genauer unter die Lupe genommen.

Zur Aufwertung der historischen Ortsmitte (zwischen Rathausplatz | Marktstraße | Penker- und Bahnhofstraße: Grundrißänderungen | Freiraumnutzung | Energie | Haustechnik) werden von der Marktgemeinde Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben, die modellhaft die Grundlage für die Revitalisierung der historischen Bausubstanz bilden. Die Qualitäten der Bebauung einschließlich der Nutzungsänderungen werden über Feinuntersuchungen näher analysiert, um Grundlagen zur Sanierung der historischen Baukörper zu schaffen.

Von Leerstand oder Verfall bedrohte Baudenkmäler, raumbildende Gebäude bzw. ortsbildprägende Baukörper werden anschließend baulich gesichert, grundhaft saniert und dauerhaft wiedergenutzt. In den umgestalteten Rückgebäuden werden neue Nutzungen (private Dienstleistungseinrichtungen | Gesundheit | Senioren | besonderes Wohnen | Hotel | Pension) angesiedelt.



6

ISEK + VU-Schlüsselprojekt

Einzelhandel |

Baulich-wirtschaftliches Gesamtkonzept

Gewerbebauflächen

Bei der Modernisierung von Gebäuden zu Gewerbebauflächen sind insbesondere Anfragen des lokalen Einzelhandels, der Gastronomie und des Tourismus zu decken.

Einzelhandel

Um den historischen Ortskern (Warenangebot | Diversifizierung der Warenpalette) und um die Versorgung in den Dörfern (Dorfladenkonzept | regionale Produkte) zu stärken, sind Kombiläden“ geplant, die in Automaten Lebensmittel (Milch | Eier | Gemüse von Selbstvermarktern) nach Ladenschluß anbieten. Die Selbstvermarkter und die Nachbarschaftshilfe „Asyl“ (ausländische Mitbürger) starten gemeinsam diese Initiative.



7

ISEK + VU-Schlüsselprojekt

Gastronomie | Tourismus

Lokale Gastronomie

Die Gastronomie im historischen Ortskern wird gestärkt. Heute leer stehende Gasthöfe werden

Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft

mit fachlicher und organisatorischer Hilfe der öffentlichen Hand wieder eröffnet. Ein Konzept „Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Reaktivierung gastronomischer Betriebe“ wird erarbeitet, in die aktuelle Einzelvorhaben („Bertlwirt“ | „Oberbräu“) einbezogen sind. Neue Wirtshausformen entstehen, in denen das öffentlich-gesellige Leben der Gemeinschaft stimuliert und gepflegt wird (analog: „gemeinsam geführte Dorfläden“).

Zudem wird ein Konzept zur Wiederbelebung von „Gastwirtschaften“ in den historischen Dörfern und Weilern (Beispiele: Hausmehring | Airschwand) erarbeitet. In den Ortschaften der Gemarkung entstehen neue Wirtshausformen (analog Programm: „gemeinsam geführte Dorfläden“), in denen das öffentlich-gesellige Leben gepflegt wird. Das Konzept „Nandlstädter Wirtshauskultur“ wird von der Marktgemeinde fachlich und organisatorisch nach Kräften unterstützt.

Brauereigasthof

In einem privaten Gasthof (Marketingkonzept „Biersomelier“) wird zur Herstellung eines typischen „Nandlstädter Biers“ eine Schaubrauerei eingerichtet

Konzept Vermarktung „Hopfen“

Der Hopfen, das Markenzeichen der „Siegelgemeinde Nandlstadt“ muss wieder deutlicher im Bewusstsein der einheimischen Menschen ankommen. Dazu sind geeignete ökonomisch-konzeptionelle Maßnahmen zu ergreifen sowie weitere Produkte aus „Hopfen“ sind zu entwickeln und vor Ort zu vermarkten.



Die wirtschaftliche Prosperität der Marktgemeinde Nandlstadt muss sich zukünftig neuen Feldern öffnen und darf nicht nur auf die Monostruktur „Hopfen“ bauen. Neue Entwicklungsstrategien und Projektideen für gewerbliche Ansiedlungen sollen sich nicht nur auf Bereiche innerhalb des historischen Ortskerns beziehen, sondern sich auch auf seine Dörfer ausweiten. Denn es ist davon auszugehen, dass eine tragfähige, verbreiterte Wirtschaftsstruktur nur dann entstehen wird, wenn Betriebe sich ausdehnen können und zwischen den Standorten Wechselbeziehungen geschaffen werden.

Zur Stärkung der lokalen gewerblichen Wirtschaft sind, wie ob bereits angedeutet, veränderte Rahmenbedingungen zu schaffen. Ein zukunftsorientiertes Internet ist eine der Grundvoraussetzungen dafür, dass Firmen ihre Entwicklungsbedingungen verbessern und damit entscheidend für zukunftsweisende wirtschaftliche Perspektiven der Gemeinde sein werden.

Aus wirtschaftlicher Sicht können und dürfen die Ansätze zur künftigen Revitalisierung Nandlstadts nicht auf die Sanierung des Ortskerns allein beschränkt bleiben, sondern müssen die Entwicklung der Gesamtgemeinde mit ihrem sozioökonomischen Umfeld in die städtebauliche Entwicklungsplanung einbeziehen.

Zukunftsfähige Unternehmen wie das Office-Center, die Förderung der beruflichen Ausbildung bei Handwerk und Gewerbe, die Direktvermarktung, das Übernachten auf dem Land oder der Aufbau der Nandlstädter RentnerAG werden den Rahmen abrunden und zur Prosperität beitragen.

Eine „Zukunftswerkstatt Wirtschaft“ sollte gestartet werden, um das Gesamtthema Wirtschaft – Arbeit – Ausbildung dauerhaft zu stärken.

ISEK + VU-Maßnahme

Zukunftsorientiertes Internet

Der zukunftsorientierte Ausbau der Glasfasertechnik-Breitband wird vorangetrieben. Verstärkt werden netzbasierte IT-Anwendungen zum Einsatz kommen, die ein dynamisch skalierbares Netz voraussetzen. Ein hochleistungsfähiges Kommunikationsnetz ist dafür Voraussetzung. Insbesondere die Ausstattung der Dörfer mit Home-Arbeitsplätzen (bei Reduzierung des lokalen Verkehrsaufkommens) wird forciert.

VU-Maßnahme

Office-Center

Im Gewerbegebiet wird eine bauliche Einrichtung geschaffen, in der junge Unternehmen | start-ups Büroflächen anmieten können.

ISEK + VU-Maßnahmen

„3D-Unternehmen“

Sicher ist, dass der ländliche Raum im nördlichen Oberbayern in erster Linie veränderte Leitbilder, neue Aktivitäten und eine attraktive Infrastruktur braucht, um junge Leute mit neuen Ideen anzulocken für die Entwicklung neuer Produkte und für neue Arbeitsweisen. Wenn der Wandel und letztlich die Bereicherung klappen soll, müssen die historischen Dörfer mit teilweise brachliegenden Höfen und Einzelbauten, mit ihrem Gebäudeleerstand anziehender ausgestattet werden. Die Vorstellung muss weiterverfolgt werden, dass digital arbeitende Unternehmen und Berufe (Beispiele: 3D-Schreiner | 3D-Grafiker | 3D-Designer | 3D-Schuhmacher etc.) dann in heute leer stehenden, zukünftig jedoch grundhaft sanierten landwirtschaftlichen Nebengebäuden produzieren werden. Diese Idee für zukunftsweisende Betriebe wird nach Kräften durch die Marktgemeinde unterstützt.

ISEK + VU-Maßnahme

"Schule und Wirtschaft" – Förderung der beruflichen Ausbildung

Über Praktika in örtlichen Betrieben werden Jugendliche und junge Erwachsene auf eine Ausbildung vor Ort vorbereitet. In Kooperation mit der lokalen Wirtschaft werden Maßnahmen für ein Ausbildungsangebot: „Ausbildung hat erste Priorität“ erarbeitet und umgesetzt. In einem Modellvorhaben werden in der Grund- und Mit-

telschule Fachkräfte für morgen mit der lokalen Wirtschaft vernetzt.

ISEK + VU-Maßnahme

Förderung von Handwerk und Gewerbe

Zukünftig werden in der Marktgemeinde nur arbeitsplatzintensive Handwerks- und Gewerbebetriebe (ohne nennenswerte Umweltbelastungen wie Feinstaub | Lärm | Geruch | Schwebstoffe) angesiedelt. Alle Formen von Eigentümer geführten Handwerksbetrieben werden nach Kräften unterstützt.

ISEK + VU-Maßnahme

Direktvermarktung

Die Nandlstädter Landwirte bauen zusätzlich zum Abverkauf vom Hof im historischen Ortszentrum eine Vermarktungsstruktur mit einem Laden für ökologisch produzierte landwirtschaftliche Erzeugnisse auf.

ISEK + VU-Maßnahme

„Zukunftswerkstatt Wirtschaft und Tourismus“

Eine Zukunftswerkstatt „Wirtschaft und Tourismus“ wird durchgeführt. Ergebnis soll sein, ein Modellprojekt „Wirtschaft und Fremdenverkehr“ zu generieren. Eine Diskussionsrunde über wirtschaftlich-touristische Potenziale in der Gemeinde wird aufgebaut, Maßnahmen eingeleitet.

ISEK + VU-Maßnahme

Übernachten auf dem Land

Eine Initiative zur Förderung und zum Ausbau lokaler Übernachtungsangebote in den historischen Dörfern und Weilern wird konzipiert. Mit einem attraktiven Programm „Ferien auf dem Bauernhof“ werden mit interessierten Landwirten Urlaubsangebote präsentiert, vielfältig räumlich solide ausgebaut und vermarktet.

ISEK + VU-Maßnahme

Aufbau der RentnerAG

Die „Nandlstädter RentnerAG“ wird gegründet. Die Potentiale von über 65-jährigen Bürgerinnen und Bürgern (pensionierten Maurer, Schreiner, Schlosser etc.) werden genutzt, Rentner mit handwerklichen Fähigkeiten und Qualifikationen zur Mitarbeit motiviert. Die RentnerAG führt in der gesamten Gemarkung auf freiwilliger Basis und unentgeltlich kleinere handwerkliche Arbeiten durch.

3

Kulturelle,
soziale und technische Infrastruktur

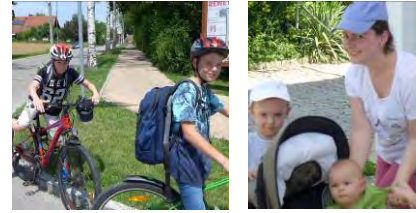
Schlüsselprojekte

Die meisten Männer und Frauen aus Nandlstadt sind erwerbstätig: Häufig sind sie im Dienstleistungssektor beschäftigt, nur ein geringer Teil in der Landwirtschaft. Mehr als 1.300 Menschen verlassen täglich ihren Wohnort; 1000 Personen arbeiten im Landkreis Freising, rund 300 im Großraum München. Nur wenige Haushalte haben kein Auto, im Schnitt gehört wenigstens ein Personenwagen zu einem Haushalt.

Insgesamt erscheint die soziale Struktur der Marktgemeinde relativ ausgewogen; die Bevölkerung ist sehr stabil. Es gibt auch keine starke Konzentration von armen Haushalten, allein Lebenden, alten Menschen oder von Migranten. Relativ viele Familien mit Kindern leben in der Gemeinde und es gibt relativ viele gut ausgebildete Menschen.

Die Wunschliste der Bürgerinnen und Bürger zur funktionalen Verbesserung des historischen Ortskerns, der Dörfer und Weiler ist breit gefächert. In den Arbeitskreisen von September bis Oktober 2019, aber auch bei den Wunschvorstellungen der Jugendlichen haben viele Nandlstädter zusammengetragen, was zu verbessern ist. Dazu nur einige Schlaglichter (vgl. auch Ergebnisse der Arbeitskreise):

- * bessere Ganztagskinderbetreuung
- * Verbesserungen an und um die Schule
- * Ausbau der medizinischen Versorgung
- * ein breiteres Angebot bei der Altenpflege



ISEK + VU-Schlüsselprojekt 8

Soziale Infrastruktur

Kinder - Ganztagsbetreuungseinrichtung

Der weitere Kindergarten

Da die beiden kommunalen Einrichtungen (Johannes- und Korbinian-Kindergarten) Öffnungszeiten von 7 bis 16 Uhr anbieten, rundet die dritte Einrichtung das kommunale Angebot ab. Um spezielle Bedürfnisse von Eltern mit besonderen Berufsbedingungen zu berücksichtigen, wird dieser Kindergarten mit Hort ggf. eine Früh- und Spätbetreuung anbieten. Einrichtungsübergreifend ist ein mögliches Angebot jedoch zu prüfen, um den Bedarf zu ermitteln und mit den Verantwortlichen festzulegen.

Förderung des Programms „Schulferien“

Ein kommunales Förderprogramm in allen Schulferien (Ferien im Frühling, Sommer, Herbst, Winter) wird zusammen mit Elterninitiativen und Interessierten für Kinder und Jugendliche aufgebaut.

Darin eingeschlossen sind Nachhilfen für die Schule, das Kennenlernen von Handwerksberufen und Handwerkern sowie historischen Angebote für Freizeit, Sport und kreative Künste (Theater, Malerei, Tanz, Film, Literatur, Musik).

Kinderspielplätze

Kinderspielplätze werden in der Gemarkung gebaut und vorhandene Einrichtungen saniert, qualitativ aufgewertet und in Teilen attraktiv umgestaltet. Eingeschlossen in diesen Ansatz ist ein Abenteuerspielplatz sowie der Neubau eines Waldspielplatzes (Spielhaus, Baumklettern, Bauholz, Nestschaukel, Rutsche, Balancierbalken, Seilbahn, Wasserbrunnen, Matschfläche, Sandhaufen).

KinderUmweltpreis

Ein „Kommunaler Umweltpreis für Kinder“ wird ausgeschrieben. Er interessiert Kinder und Jugendliche samt ihren Familien für aktuelle Themen über die Lebensgrundlagen und Lebensweisen von Menschen, Tieren und Pflanzen und sensibilisiert sie für Aspekte wie Umwelt und Klimaschutz. Mit dem jährlich ausgelobten Preis für besondere Umweltschutzmaßnahmen werden Kinder und Jugendliche an den konkreten Umweltschutz in ihrer Gemeinde herangeführt und zu eigenen Projekten motiviert.

Umweltschutzprojekte mit dem Thema „Hopfenanbau und Klima“ sind für die Marktgemeinde besonders interessant und werden verstärkt gefördert.



Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Stärkung der Sozialstruktur

ISEK + VU-Maßnahmen

Ärztliche Versorgung

Die Ansiedlung weiterer ärztlicher Praxen wird vorangetrieben, insbesondere von Fachärzten. In Abstimmung mit der Kassenärztlichen Vereinigung und dem Ärztlichen Bezirksverband Oberbayern werden dafür die organisatorischen Voraussetzungen geschaffen. Angestrebt wird, ein Kommunales Ärztezentrum zu entwickeln.

ISEK + VU-Maßnahme

Förderung der Bücherei

Da der attraktive Standort der kommunalen Bücherei am südlichen Ende der Marktstraße auf Dauer nicht weiter gehalten werden kann, ist für diese kommunale, kulturelle Einrichtung im Kern des Markortes ein dauerhafter, sicherer Standort zu entwickeln. Angestrebt wird unter anderem, die Einrichtung in der ausgebauten Hopfenhalle wiederzueröffnen.

ISEK + VU-Maßnahmen

Feuerwehrgerätehäuser

Die Gebäude der Freiwillige Feuerwehren sind nicht nur im Marktort, sondern auch in den Dörfern ein Brennpunkt gesellschaftlichen Lebens. Die Anlagen sind zu erhalten, zu sanieren, ggf. zu erweitern und mit zusätzlichen Nutzungen anzureichern.

VU-Maßnahme

Erhalt und Pflege des Friedhofs

Der Erhalt, die Pflege und die sensible Umstrukturierung des denkmalgeschützten Friedhofs (Bau- und Bodendenkmal nach BayDSchG) einschließlich der baugeschichtlich wertvollen Gebäude wird vorangetrieben. Die Aussegnungshalle wird saniert einschließlich der Wege und Freiflächen. Die Erschließung des Friedhofs (Oberflächen: Platten im Mittelweg | Installation eines Trinkbrunnens | weiterer Brauchwasserstellen | Bänke | Schatten spendender Bewuchs - Pfahlwurzler) wird neu konzipiert, Wünsche der Besucher nach besserer Begehrbarkeit werden berücksichtigt. Eine Gestaltfibel für „Grabeinfassungen“ wird erstellt.

Informations- und Beteiligungsformen

Ein sehr wichtiges Thema in der Marktgemeinde sind Informations- und Beteiligungsformen.

Digitale Plattformen

Zur besseren Information der Bürgerinnen und Bürger über die Aktivitäten der Marktgemeinde ist geplant, Material bereit zu stellen sowohl elektronisch als auch in Printformat. Gedacht ist an Info-Broschüren und einen aktuellen Ortsplan.

Runde Tische (Wirtschaft | Landwirtschaft)

Als „Runder Tisch“ wird bei der Sanierungsplanung ein Gesprächsformat genannt, bei dem in offener Form Bürgerinnen und Bürger, die Gemeinde mit Fachleuten besonders interessierende Fragen des Sanierungsprozesses erörtern. Vorerst ist angedacht, zum Ausbau von Einzelhandel und Gewerbe im historischen Ortskern Nandlstadt und den Dörfern einerseits und einen „Runden Tisch“ zu Themen der Landwirtschaft anzubieten, um aktuell interessierende Fragen (Beispiel: insbesondere nach Verabschiedung des neuen Bayerischen Naturschutzgesetzes) zu diskutieren und praktisch Lösungen zu suchen. Bei Bedarf könnten weitere „Runde Tische“ mit anderen Schwerpunkten (Runder Tisch: Landwirtschaft und Tourismus | Landwirtschaft und Naturschutz) aktiviert werden. Größe und Zusammensetzung der Teilnehmer variieren themenbezogen; die Besucherzahl sollte 40 bis 50 Personen nicht überschreiten.

Beschilderung | Wegweisung

Gefordert wird, in der gesamten Gemarkung ein einheitliches Format der Beschilderung zu allgemein interessierenden Themen zu installieren.

ISEK + VU-Maßnahme

Veranstaltungskonzepte

Ein spezielles Veranstaltungskonzept der Hopfensiegelgemeinde rund um den „Hopfen“ wird erarbeitet. Zur Geschichte des Nandlstädter Hopfenanbaus sowie kulturelle, soziale und wirtschaftliche Entwicklungen („Bockerl“) wird informiert.

Besondere „Hopfenevents“ über Produktionsweisen und Erzeugnisse werden entwickelt.

Auf dem Hof eines Hopfenbauern werden Anbau, Veredelung und Vermarktung der Pflanze publikumswirksam erläutert.

ISEK + VU-Maßnahme

Bürgerinformation

Eine gedruckte Broschüre zur Information der Bürgerinnen und Bürger wird aufgelegt. Zur Selbstdarstellung der Marktgemeinde wird darin über aktuelle Veranstaltungen informiert, und Vereine oder die VHS stellen sich vor.

Zur Seniorenbetreuung, zu Neubaumöglichkeiten, zum Wohnungswechsel wird berichtet und auf Vorleseveranstaltungen, Nachhilfe oder Spielnachmittage wird hingewiesen. Die gebundene Broschüre fördert die Orientierung über Angebote in der Gemeinde (Homepage mit Adressen | Ansprechpartnern | Kontaktformulare für Bürger: Mitteilungen über Störungen im Gefüge) und verbessert die Integration von Neubürgern.

ISEK + VU-Maßnahme

Gesellschaftliches Leben in Nandlstadt

Eine weitere Broschüre informiert über Freizeitangebote und Wissenswertes in der Marktgemeinde und über Kultur, Kunst, Natur und Sport, in den Dörfern und in der Region. Kulturelle Angebote wie Konzerte, Ausstellungen, Museen und Galerien werden vermittelt (Altstadt Landshut | Freising | Moosburg, Vermittlung Theater | Museen in München | Freising | Wolnzach, Kirchen: St. Martin, Freisinger Dom, Kastulusmünster Moosburg mit Adressen | Einlasszeiten | Beförderung | Kosten).

ISEK + VU-Maßnahme

Die Märkte von Nandlstadt

Die Konzepte für die überörtlich bekannten Feste der Marktgemeinde sollen überdacht, ggf. überarbeitet werden: wie und mit welchen Angeboten will sich die Gemeinde von anderen Märkten abheben. Bei der Suche und der Auswahl der

Aussteller sind neue Ansätze zu definieren. Das Beiprogramm ist fortzuschreiben, an das neue Konzept und an veränderte Bedarfe anzupassen. Neben den veränderten Ansätzen für die Programmabläufe sind auch die Aufstellung der Fieranten und das Mobiliar zu erneuern. Gedacht ist an interessantere, ästhetisch gestaltete Hütten und an eine attraktivere Beleuchtung.

ISEK + VU-Maßnahme

Runder Tisch „Gewerbe“

Mit interessierten Gewerbetreibenden und Hausbesitzern werden Möglichkeiten und Grenzen des Umbaus landwirtschaftlicher Höfe bzw. Nebengebäude sowohl im historischen Ortskern als auch in den Dörfern diskutiert und nachhaltige Nutzungskonzepte entwickelt.

ISEK + VU-Maßnahme

Runder Tisch „Landwirtschaft“

Mit interessierten Landwirten, Vertretern der Lokalpolitik und der Landwirtschaftsverwaltung werden Möglichkeiten und Grenzen des Umbaus der Landwirtschaft diskutiert und nachhaltige Nutzungskonzepte entwickelt.

ISEK + VU-MABNAHME

Information - Beschilderung

Damit Interessierte und Besucher schneller die Schönheiten und die besonderen Orte in der Marktgemeinde finden und ihre Ziele besser erreichen, wird für das Gemeindegebiet ein Orientierungssystem konzipiert.

Historische Gebäude und Naturdenkmäler werden mit Informationstafeln bestückt. Die Streckenverläufe der Wanderwege werden in reizvoll illustrierten Karten (Denkmäler | Wirtshäuser) mit typischen Nandlstädter Symbolen festgehalten. Eine klare Struktur, bestehend aus gut erkennbaren, ansprechenden Farben, individuellen Schriften und ortstypischen Signets wird dafür gewählt.

4

Wohnen und Wohnumfeld

Schlüsselprojekte

Flächenressourcenmanagement

Im Rahmen der Innenentwicklung wird der Grundstücksverkehr in der Gemeinde nach kommunal beschlossenen Zielen gesteuert.

Auffallend ist mittlerweile, dass in verstärktem Maß durch den Strukturwandel beim Hopfenanbau bäuerliche Immobilien ungenutzt sind. Insbesondere die Wiederverwertung der Immobilien soll nach kommunalen städtebaulichen Zielen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern gesteuert werden, um der nachlassenden Identifikation der Bewohner mit ihrem Dorf und dem Verfall attraktiver Dorfstrukturen entgegen zu wirken.

Bauliche Nachverdichtung großer Parzellen

Mit der Innenentwicklung sollen unbebaute Restflächen aktiviert werden. Viel kreatives Potenzial bei der Planung ist erforderlich. Hinterlandbebauung, Baulücken und Restflächen werden aktiviert. Flächen werden nachverdichtet, die wegen ihrer Größe oder ihres Zuschnitts schwer zu nutzen sind. In Gärten langer Grundstücke werden in zweiter Reihe Häuser gebaut.

Sozialer Wohnungsbau - allgemein

Die gesellschaftlich-soziale Frage beim Wohnungsbau bleibt auch zukünftig in Nandlstadt ein wichtiges, politisches Thema. Gründe sind bei der steigenden Armut und dem zunehmenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu suchen. Die Marktgemeinde wird auch weiterhin in den sozialen Wohnungsbau investieren und dessen soziale Bindung dauerhaft beibehalten müssen. Bauflächen dafür sind jedoch begrenzt.

Sozialer Wohnungsbau „Am Bräuanger“

Der kommunale Baukörper wird wahrscheinlich als erster diesen sozialen Zielen folgen. Die Gemeinde wird das Wohnhaus erneuern, die geänderten Standards an einen bescheidenen Komfort und eine energetische Ertüchtigung (Wärmedämmung | Haustechnik) realisieren.



ISEK + VU-Schlüsselprojekt **9**

Kommunales Flächenressourcenmanagement - Bauliche Nachverdichtung großer Parzellen

Insbesondere der landwirtschaftliche Gebäudeleerstand ist ein brennendes Thema. Sowohl im Marktort als auch in den Dörfern und Weilern gibt es ungenutztes, brach liegendes Bauland und leer stehende, meist ehemalige landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz. Dem steht massiv die Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnbauland gegenüber.

Marktort

Vereinzelt im historischen Ortskern, besonders aber in älteren Wohngebieten des Hauptorts ist tendenziell mit einem Anstieg des Gebäudeleerstands (Lebensalter der Eigentümer) zu rechnen. Ungenutzte Flächen und extensiv bewohnte Gebäude (Ein-Personen-Haushalte in großen Wohngebäuden) könnten für neues Gewerbe oder das Wohnen junger Familien saniert und genutzt werden.

Dörfer und Weiler

In den Dörfern und Weilern ist die Entwicklung noch deutlicher abzulesen. In vielen Ortsteilen stehen Höfe und ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude leer oder sind nur in geringem Maße in Betrieb. Diese Anwesen | Gebäude sollen dringend saniert, dem innovativem Gewerbe (3D- Arbeitsplätze) bereit gestellt oder zum Wohnen umgenutzt und wiederverwendet werden.

Leerstandskataster

Ziel ist, über ein Flächenmanagement die Innenentwicklung Nandlstadts zu steuern, Flächenreserven zu mobilisieren, sowie leere oder untergenutzte Gebäude zu revitalisieren, weil gebürtige Nandlstädter in der Marktgemeinde gehalten,

neue Bürger und Betriebe für die Marktgemein-
de gewonnen werden sollen. Grundlage für ein
Leerstandskataster bilden Daten, die als Geoin-
formationssystem (GIS) mit anderen Daten (F-Plan)
abgeglichen werden und der Verwaltung jeder-
zeit zur Verfügung stehen.

Baulandbörse

Eigentümer leer stehender Immobilien werden
befragt, um deren Mitwirkungsbereitschaft am
kommunalen Marketing (digitale Bauland- und Gebäu-
debörse) festzustellen. Mit einem GIS-basierten
Leerstandskataster werden Immobilien (Grundstücke
| Gebäude | Geschäftsräume | Wohnungen) kommunal
auf den Markt gebracht. Gewerblich nutzbare
Grundstücke, leer stehende Wohnbauten oder
landwirtschaftliche Gebäude (ganze Höfe | Scheunen |
Remisen) werden erfasst und beschrieben.

Zwischennutzung

In diesem Zusammenhang sollte auch über Zwi-
schennutzungen von Bauland, Wohngebäuden
oder Gewerberäumen nachgedacht werden. Die
Datenbank „Leerstandskataster | Baulandbörse“
sollte folgende Informationen enthalten und Inter-
essierten bereit stehen:

- * Geeignete Grundstücke und Immobilien wer-
den über die Eigentümer erhoben;
- * Eigentümer von Immobilien (meist landwirtschaftliche
Anwesen) bzw. unbebauter Parzellen werden über
ihre Verkaufsbereitschaft befragt;
- * Die Datenbank „Leerstandskataster | Bauland-



VU-Schlüsselprojekt 10

Sozialer Wohnungsbau „Am Bräuanger“

Die Marktgemeinde lässt das sanierungsbedürf-
tige, kommunale Mehrfamilienhaus „Am Bräu-
anger“ aus den 1960er Jahren baulich untersu-
chen, um zu entscheiden, wie mit der Baumasse
ökologisch und ökonomisch umgegangen wer-
den soll (Themen: Graue Energie: Herstellung, Trans-
port, Lagerung, Verkauf und Entsorgung von Hochbauprodukten | Statik).

Zur Aufwertung von Grundstück und Gebäude
wird im Programm „Sozialer Wohnungsbau“
modellhaft eine Machbarkeitsstudie mit Vari-
antendiskussion (Grundrißanpassungen | Freiraum | Energie |
Haustechnik) in Auftrag gegeben, die die Grund-
lage für die Revitalisierung und dauerhafte Aufwer-
tung der Bausubstanz oder für den Abbruch und
Neubau bildet.



Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens und des Wohnumfeldes

Flächenverbrauch

Bayern hat im Vergleich mit anderen Bundesländern den höchsten Flächenverbrauch, der seit Jahren unverändert auf hohem Niveau (11,7 Hektar pro Tag) liegt. Eine rückläufige Tendenz ist derzeit nicht erkennbar.

Seniorenrechtliches Wohnen

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen mit besonderer Ausstattung wächst, wobei Lage, Einrichtung und Betreuungsangebote (barrierefrei | Fahrstuhl | Hauswirtschaft | Pflege | gesundheitliche Dienstleistungen) eine wichtige Rolle spielen, damit die Senioren weiterhin selbständig wohnen können.

Betreutes Wohnen

Auch für diese Lebensform benötigen ältere, seelisch, psychisch oder geistig kranke bzw. körperlich behinderte Menschen Wohnraum, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- oder Pflegebedarf haben. Diese Wohnform soll es möglich machen, Menschen zu unterstützen, die ihr individuelles Leben bei größtmöglicher Autonomie bewältigen wollen.

Neben der barrierefreien Wohnung sind eine Reihe von Leistungen (Sicherheit | Betreuung | niedrigschwellige Unterstützung) nötig, um das selbständige Leben im Alter zu erleichtern.

Kommunaler Wohnungsbau:

Nandlstadt West

Der Nandlstädter Wohnungsbau muss vielfältiger werden. Neben Sonderfunktionen und Wohnungsgrößen sind neuzeitliche soziale und bauliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die herausragende Architektur und neu gestaltete Freiräume müssen insbesondere energie-tische Vorgaben (Energie- und Wasserkonzept) umsetzen. Funktionale und räumliche Aspekte einer reduzierten, sparsamen Erschließung sind ebenso schlüssig zu lösen wie die Gestaltung von Grün- und Freiflächen.

I

SEK + VU-Maßnahmen

Flächenverbrauch

Der Flächenverbrauch in Nandlstadt wird reduziert. Die Marktgemeinde optimiert ökologisch bedeutende Teile ihrer Gemarkung und wandelt im Biotopverbund versiegelte, ungenutzte Flächen zu Ausgleichsflächen oder zu Rückhaltebereichen um.

ISEK + VU-Maßnahmen

„Modellvorhaben Nachverdichtung“

Mit interessierten Eigentümern werden auf freiwilliger Basis in einem noch festzulegenden Gebiet (Quartier) baulich gering genutzte, große Wohngrundstücke modellhaft nachverdichtet. Grundlage wird ein qualifizierter Bebauungsplan sein. Auch die „bauliche Nachverdichtung“ sonstiger besiedelter Flächen (unbebaute Parzellen | Brachen) wird im Marktort, in den Dörfern und Weilern bevorzugt vorangetrieben.

ISEK + VU-Maßnahmen

Der besondere Nandlstädter Wohnungsbau

Mit einem Wohnungsbauunternehmen bzw. einem Entwickler wird für Gruppen mit besonderen Wohnwünschen und individuellen Ansprüchen an das Wohnen (gemeinschaftlich wohnen | barrierefrei wohnen | Seniorenwohnen | Mehrgenerationenwohnen) bedarfsgerechter und zukunftsfähiger Wohnungsbau geschaffen. Herzstück werden unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen sein. Das Zusammenleben der Bewohner wird intensiv gefördert und die gegenseitige Unterstützung durch freiwilliges Engagement gestärkt. Soziale und bauliche Rahmenbedingungen des Standorts werden formuliert und berücksichtigt. Der Anteil an versiegelten Flächen ist gering zu halten. Im öffentlichen Freiraum sind durch die Gestaltung der Freiflächen beste Voraussetzungen für das gute Zusammenleben der Gemeinschaft zu schaffen.

VU-Maßnahmen

Wohngebiet „Nandlstadt West“

Für einen Teilbereich des neuen Wohngebiets (B-Plan in Aufstellung) im Westen von Nandlstadt wird ein integriertes Quartierskonzept erstellt, das zu

einer neuzeitlichen städtebaulich-energetischen und sozialen Bebauung führen soll. Dafür sollen ggf. Zuschüsse der KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden.

ISEK + VU-Maßnahmen

Allgemeiner Gebäudeleerstand

Für leer stehende, ggf. auch untergenutzte private Anwesen oder Baukörper im historischen Ortskern und in den Dörfern der Marktgemeinde werden Feinuntersuchungen | Machbarkeitsstudien einschließlich Variantenvergleichen in Auftrag gegeben, mit denen modellhaft Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen | Gewerbe | Dienstleistungen | soziale Einrichtungen) erhoben, analysiert, diskutiert und Lösungen gesucht werden. Die Machbarkeitsstudien sind eine erste Grundlage für die Revitalisierung leer stehender Bausubstanz bzw. für eine Vermittlung zur Zwischennutzung oder zum Erwerb.

ISEK + VU-Maßnahmen

Nandlstädter Wohnungsbörse

Eine Baugenossenschaft wird gegründet, die Wohnraum für besondere Gruppen (Alleinstehende und -erziehende | Arzthelferinnen | Frisöre | Rentner etc.) schafft, auf dem lokalen Markt anbietet und verwaltet. Ein Programm „Wohnungswechsel“ wird aufgelegt: Ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger wechseln aus großen Wohnhäusern mit Gärten in ein „Kommunales Gemeinschaftshaus“ (mit kleineren Wohnungen). Zudem werden Altgebäude im historischen Ortskern mit kostengünstigem Wohnraum gesucht und der bedürftigen Bevölkerung angeboten.

Private Wohnungseigentümer werden motiviert, sich am Konzept „Nandlstädter Baugenossenschaft“ zu beteiligen.

ISEK + VU-Maßnahmen

Wohnraumversorgung – Sicherung historisch bedeutsamer Gebäude

Für leer stehende bzw. vom Verfall bedrohte Baudenkmäler oder ortsbildprägende Gebäude außerhalb des historischen Ortskerns werden skizzenhaft über Bauberatungen Sanierungskonzepte (Grundrißänderung | Freiraum | Energie | Haustechnik) erstellt, die die Grundlage zur Revitalisierung bedrohter Bausubstanz bilden. Private Eigentümer lassen mit Hilfe der öffentlichen Hand das

bauliche Gefüge untersuchen, sanieren, bauen dieses barrierefrei aus bzw. altengerecht um.

VU-Maßnahmen

Wohnbauflächen

Auch bei der Modernisierung historischer Nebengebäude und Umnutzung zu Wohnbauflächen (Senioren gerecht | barrierefrei | behindertengerecht) rund um die Marktstraße ist der Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung maßgebend.

VU-Maßnahmen

Seniorengerechtes Wohnen

Der Bedarf an Einrichtungen für seniorengerechtes, barrierefreies Wohnen nimmt stetig zu.

Zusammen mit einem Wohnungsbauunternehmen oder einem Entwickler wird ein Modellprojekt "Seniorengerechtes Wohnen in besonderer Lage" realisiert.

VU-Maßnahmen

Betreutes Wohnen

Um das intensive „soziale Miteinander“ jüngerer Mitbürger mit älteren Nandlstädtern zu fördern, wird nach den Zielen des Gemeinderats das „Senioren-Wohnen“ im historischen Ortskern eingeführt und aufgewertet.

Zusätzlich wird ein „Kommunales Gemeinschaftshaus“ für ältere Mitmenschen mit Demenz gebaut.

5

Verkehr, Mobilität und Erreichbarkeit

Schlüsselprojekte

Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsinfrastruktur in Nandlstadt ist relativ einfach zu bewerten. Die abseits großer Verkehrsstrassen (Bundesautobahnen | Bundesstraßen | nationale Eisenbahnstrecken) gelegene Gemeinde wird ausschließlich über regionale Straßen (Kreisstraßen FS 10, FS 18, FS 25, FS 32, FS 41, FS 43) oder über Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. Die Bundesstraße B 301 und die Staatsstraße 2085 tangieren das Gemeindegebiet im Westen bzw. im Osten. Die überregionale Bahnstrecke München-Hof-Dresden verläuft rund 20 Kilometer östlich, der Flughafen München liegt rd. 30 Kilometer südöstlich der Gemeinde. Diese besondere räumliche Ferne zu den Hauptverkehrswegen des Freistaats hat deutliche wirtschaftliche Auswirkungen. Auf Dauer werden sich in der Marktgemeinde keine größeren Betriebe ansiedeln. Nandlstadt ist deshalb eine Auspendlergemeinde und damit relativ schlecht zu erreichen, hat aber im Prinzip keine Verkehrsprobleme. Diese räumliche Besonderheit hat für die Funktion „Wohnen“ jedoch positive Effekte.

ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

Die Akzeptanz des Öffentlichen Personennahverkehrs hängt stark von der Qualität des Angebots ab. Neben den öffentlichen Bussen des MVV soll zukünftig zusätzlich ein Expressbus die Marktgemeinde mit dem DB-Schieneverkehrsnetz (Bahnhof Freising) verbinden.

Fahrrad- und Fußwege

Ein zukünftiges, gut ausgeschildertes Netz an Fahrrad- und Fußwegen wird sowohl dem Fahrradtourismus zu den kulturellen, landschaftlichen highlights der Gemeinde als auch dem Radverkehr von Kindern und Jugendlichen zur Schule (Fahrradweg Nandlstadt - Au) und zum Sport und den Berufstätigen zu den Bushaltestellen dienen.

Ruhender Verkehr

Das Parken von Kfz-Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum wird zukünftig neu bewertet werden müssen. Beim Ausbau des historischen Markortes, der Revitalisierung leer stehender Bausubstanz, weitere gewerblichen und Wohnfunktionen werden weitere Ansprüche auf den öffentlichen Raum zu erwarten sein. Im Gegensatz zu heute kann es notwendig werden, das Parken (Parkflächen im öffentlichen Straßenraum | allgemein zugängliche Parkplätze | private Abstellflächen) zeitlich zu beschränken und den ruhenden Verkehr zu überwachen.

Parkraumbewirtschaftung

Als Mittel der Verkehrsplanung und um verfügbare Stellplätze sinnvoller nutzen zu können, wird der Parkplatzsuchverkehr im öffentlichen Straßenraum zukünftig gesteuert. Entweder werden Zonen der Parkraumbewirtschaftung ausgewiesen oder die Stellplätze werden einzeln bewirtschaftet (Parkscheiben | Parkuhren). Teilflächen werden dabei entsiegelt, dh wasserdurchlässig gemacht, begrünt und mit Bäumen bepflanzt sowie Fußwege zur Ortsmitte geschaffen.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit wird Standard. Alle Menschen, auch diejenigen mit körperlichen und geistigen Handicaps, sollen am öffentlichen Leben teilhaben können. Nicht nur Hindernisse im traditionellen Sinne sollen beseitigt werden. Der Zugang ohne technische Hilfsmittel zu allen Einrichtungen soll allen ermöglicht werden, um eine barrierefreie Gestaltung unnötig zu machen.



Expressbus, Parken, Fahrräder, Wartebereich

VU-Schlüsselprojekt



Verkehr | Mobilität | Barrierefreiheit

Das Teilkonzept „Verkehr | Mobilität | Barrierefreiheit“ umfasst folgende Teilbereiche:

- * Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- * Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- * Ruhender Verkehr (RV)
- * Rad- und Fußgängerverkehr (RuF)

Generelle Anforderungen und Zielsetzungen

- * Das Verkehrskonzept wird mit den lokalen städtebaulichen Zielsetzungen abgestimmt;
- * Das Straßennetz wird bedarfsorientiert an die Verkehrsbelastungen angeglichen;
- * Die Verkehrsflächen werden funktionsgerecht gestaltet;
- * Der ÖPNV wird an die städtebaulichen Ziele angepasst;
- * Im Gebiet der Marktgemeinde wird ein bedarfsgerechtes Angebot öffentlicher Kfz-Stellplätze geschaffen.

Expressbuslinie von Nandlstadt nach Freising

Auch durch intensives Betreiben der Gemeindeverwaltung wird vom MVV die Linie des Expressbusses nach Freising und Moosburg geschaffen, um Pendler (Berufspendler: Lkr. Freising: 1.000 Personen; Landeshauptstadt München: 300 Personen) und Fernreisende rascher und attraktiver befördern zu können. Im Bereich der Mittelschule wird ein zentraler Haltepunkt für den Expressbus eingerichtet. Seine Funktionen werden mit den übrigen Buslinien abgestimmt. Zusätzlich zu den Bussteigen werden für den P+R-Verkehr ausreichend Kfz-Stellplätze ausgewiesen, aber auch überdachte, gesicherte Stellplätze für Fahrräder sowie ein Wartebereich für die Fahrgäste geschaffen mit Wetterschutz, barriere



Öffnung

des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
 Alle Aspekte des örtlichen ÖPNV sind zu überprüfen und aufeinander abzustimmen. Der örtliche und regionale Schulbusverkehr zum Beispiel ist für die Allgemeinheit zu öffnen. Die Linienführung, Betriebsdauer, Taktung sowie die Haltepunkte mit Wartehäuschen sind an den örtlichen Bedarf anzupassen und die Buslinien auf zentrale Ziele zu orientieren.

Die Gewerbegebiete sind in das Liniensystem einzubinden. Allgemein verständliche Informationen zum ÖPNV sind zu erstellen und laufend zu aktualisieren.

Barrierefreie Rad- und Fußwege

Die Rad- und Fußwege im gesamten Gemeindegebiet Nandlstadt werden, wo notwendig, ergänzt und für den Alltagsverkehr (Arbeitswege | Senioren | Schülern | Azubis | Freizeit) barrierefrei ausgebaut. Zur Sicherheit von Radfahrern und Fußgängern werden neue Rad- und Fußwegverbindungen vom Marktort zu den Dörfern und Weilern der Gemeinde, aber auch nach Au | Attenkirchen | Hörgertshausen bzw. nach Reichertshausen erschlossen sowie zum überregionalen Radweg München - Prag realisiert. Das Netz für den Rad- und Fußgängerverkehr wird bedarfsgerecht entworfen und weiterentwickelt.

Die Fußgängerübergänge („Zebrastreifen“) werden in dem Konzept untersucht, ggf. neu definiert und sicherer gemacht.



Festwiese

Parkplatz der Hopfenhalle

VU-Schlüsselprojekt

12

Festwiese - Parkplatz Hopfenhalle

Der leer stehende, historische Gewerbebaukörper „Hopfenhalle“ (vgl. auch Schlüsselprojekt 1) wird zukünftig zusammen mit dem neuzeitlichen Anbau zur kulturellen „Hopfenblüte“ Nandlstadts. Die beiden Gebäude sind zukünftig kultureller, sozialer und gesellschaftlicher Mittelpunkt der Marktgemeinde und einer der wichtigsten „Leuchttürme“ im nördlichen Landkreis Freising.

Kulturelles und geselliges Leben

In der neuen Hopfenhalle werden Vorträge und Lesungen ebenso wie Musik, Kabarett und Filme angeboten. Neben einem kleinen Gemeindemuseum werden Räume für Kunsthandwerk und kleine Künstlerwerkstätten entstehen. Die kommunale Bücherei zieht in das Gebäude ein und die VHS Nandlstadt wird in den Schulungs- und Veranstaltungsräumen ihre Fortbildung anbieten. Weiterhin werden die traditionellen wie die neue Feste und vergnüglichen Veranstaltungen in dem vielfältigen räumlichen Angebot gefeiert. Vereine werden in der Hopfenhalle Räumlichkeiten für Versammlungen und sonstige Aktivitäten nutzen, ebenso wie die Mutterkind-Gruppe.

Senioren

Die älteren Nandlstädter treffen sich zu Veranstaltungen (Gesprächsnachmittage | Sport | Gymnastik).

Jugend und Kinder

Die Nandlstädter Jugend veranstaltet dort ihre Rock- und Pop-Events, trifft sich zu Spielaktionen (KidsKin... Billard) oder zu Ba...



Für Kinder wird es spezielle Nachmittage mit Veranstaltungen angeboten (Kasperltheater | Theater | Malen | Basteln | Modellieren).

Café

Auch kleine Gastronomieangebote werden gemacht. Nach Veranstaltungen wird man sich zum geselligen Beisammensein und zum Austausch treffen können.

Festwiese

Die Grün- und Freiflächen rund um den ehemaligen Bahnhof des Nandlstädter „Bockerlbahn“ sind derzeit unstrukturiert, haben jedoch ungenutzte Potenziale. Die weitläufige Grünfläche wird zum hochwertigen Freiraum, dem kommunalen Festplatz an der Hopfenhalle weiter aufgewertet.

Infrastruktur

Zu den Veranstaltungen in der Hopfenhalle, aber auch zu Ereignissen auf der Festwiese, werden motorisierte Besucher und Gäste aus der Marktgemeinde ebenso wie aus dem Landkreis kommen. Dafür sind Kfz-Stellflächen zu schaffen.

Um die Menschen in den angrenzenden Wohnhäusern durch die von Veranstaltungen heimkehrenden Besucher und Gäste so wenig wie möglich zu stören könnte die Freifläche am Bay-Wa-Gelände zu einem Parkplatz (mit öffentlichem WC) umgebaut werden.

Nördlich des Pflegeheims „Seniorenpark Schönblick“ soll, unabhängig von den angrenzenden Wohnstraßen, in Ost-West-Richtung eine attraktive Fußgänger Verbindung geschaffen werden.

Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Steigerung von Mobilität und Erreichbarkeit

Elektromobilität

Elektromobilität ist ein Teil der Energiewende.

Um weniger abhängig von Erdölimporten zu sein und um klimaschädliche Emissionen zu reduzieren, wird die Elektromobilität mit Strom aus erneuerbaren Energiequellen forciert. Die Effizienz ist am größten (ökologisch und wirtschaftlich), wenn Strom auch als Antriebsenergie genutzt wird.

Car Sharing

Car Sharing fördert den ÖPNV und verringert PKW-Fahrten. Car Sharing ist im Zusammenspiel mit dem öffentlichen Personennahverkehr deshalb ein wichtiger Baustein einer umweltgerechten Mobilität. Empfohlen wird, eine Car Sharing Organisation zu gründen, auszubauen und durch die Marktgemeinde zu unterstützen (Beispiel Ebersberg).

ISEK + VU-Maßnahmen

Infrastruktur Elektro-Mobilität

Der Einstieg in den Aufbau einer Infrastruktur zur E-Mobilität, eine erste Ladestation und der Erwerb eines ersten, kommunalen Elektroautos sind beschlossen. Die Nachfrage bei der lokalen Infrastruktur, also die Ladebedarfe und weitere Ausbaustufen werden ermittelt und Standorte im Gemeindegebiet festgelegt. Der Aufbau dynamischer Hybrid-Antriebe und der Abbau von Fahrzeugen mit CO₂-Ausstoß werden weiter voran gebracht.

ISEK + VU-Maßnahme

E-Ladestation

Ladestationen bzw. Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge werden gebaut und sind kostenlos öffentlich zugänglich. An jedem Ladepunkt kann jedoch nur ein Fahrzeug angeschlossen werden, das über ein Kabel aufgeladen wird (konduktives Ladesystem für Elektrofahrzeuge - DIN EN61851-1).

Für den täglichen Berufsverkehr mit nur wenig Verbrauch reicht zum Laden in aller Regel eine normale Steckdose aus. Schnellladestationen dagegen sind vor allem für Fahrten mit weiten Distanzen gedacht, um in kurzer Zeit ein Fahrzeug aufzuladen.

ISEK + VU-Maßnahme

E-bike-Ladestation

An einer Ladestation werden die Akkus von Elektrofahrrädern geladen. Der Aufbau dieser Infrastruktur ist insbesondere an viel genutzten Trassen oder an gesuchten Ausflugszielen notwendig. Sinnvollerweise werden die Ladestationen dort angeboten, z.B. an der Schule oder wo Fahrradtourismus (Gasthäuser | Pensionen | Ausflugsziele wie das Waldbad) zu erwarten ist.

ISEK + VU-Maßnahme

Fuß- und Radwege in der Gemeinde

Die Dörfer und Weiler werden zukünftig verkehrssicher an den historischen Markttort angebunden. Dazu werden neben den Fahrstraßen

zusätzlich Fuß- und Radwege gebaut, weil die hohen Fahrgeschwindigkeiten der Kfz (Kreis- und Gemeindestraßen) die Nutzung der Straßen für andere Verkehrsteilnehmer zunehmend gefährlicher macht. Geplant ist, die Qualität der Anbindung der Ortsteile an den Hauptort damit entscheidend zu verbessern. Die getrennten Fuß- und Radwege werden auch landwirtschaftlichen Fahrzeugen dienen.

ISEK + VU-Maßnahme

Rad- und Wanderwege

Die baulichen Anbindungen der Ortsteile an Nandlstadt und an das regionale Radwanderwegenetz werden in der Marktgemeinde konzipiert, hergestellt und mit allen wichtigen Informationen über Nandlstadt (Gastronomie | Übernachtungsmöglichkeiten | Baden | Kultur | Fahrradreparatur | Dichte und Benutzbarkeit der Strecke) ausgestattet.

ISEK + VU-Maßnahme

ÖPNV - Anbindung der Ortsteile

Die Linien des lokalen und regionalen Schulbusverkehrs werden auch für Bewohnerinnen und Bewohner der Dörfer und Weiler geöffnet. Die Lebensqualität der Ortsteile wird damit entscheidend verbessert. Die Buslinien fahren zentrale Ziele an. Linienführung, Betriebsdauer, Taktung und Haltepunkte sind an örtliche Bedarfe angepasst. Allgemein verständliche Informationen zum ÖPNV werden erstellt und laufend aktualisiert. Das Gewerbegebiet ist in das Liniensystem eingebunden.

ISEK + VU-Maßnahme

Mitfahrbank

Der Aufbau, die Erprobung und die Förderung kostenloser, privater Fahrgemeinschaften werden getestet. Die Fahrgastaufnahme erfolgt an klar erkennbaren, farbig gestalteten „Mitfahrbänken“ (einschließlich Warterhäuschen), die an mehreren Brennpunkten der Marktgemeinde aufgestellt werden.

ISEK + VU-Maßnahme

Mitfahrzentrale

Mitfahrdienste sind Organisationen, die Fahrgemeinschaften im privaten Pkw vermitteln. Eine Mitfahrzentrale bildet Fahrgemeinschaften für Menschen, die über weitere Strecken unterwegs sind. Die Vermittlung zwischen den Nutzern erfolgt über Mobilfunk. Die Abweichungen von der

ursprünglich geplanten Strecke sollten für den Fahrer des Kfz jedoch minimal sein.

ISEK + VU-Maßnahme

Seniorentaxi

Die Nandlstädter (Senioren | Menschen mit handycaps | KiGa-Kinder) werden zukünftig auch ohne eigenes Auto mobil bleiben und aktiv am Leben der Gemeinschaft teilnehmen zu können. Insbesondere für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderungen werden mit dem Seniorentaxi bessere Lebensbedingungen geschaffen. Ein Fahrdienst wird eingerichtet, mit dem diese Gruppe vom Arzt, Verwandtenbesuch oder vom Konzert auf jeden Fall gut nach Hause kommt. Kinder werden sicher zum Kindergarten befördert und Nutzer des Seniorentaxis bei Besorgungen begleitet.

ISEK + VU-Maßnahme

Car-Sharing

Um die Mobilität der Bevölkerung zusätzlich zu verbessern, wird zukünftig auch Car Sharing angeboten, also das kurzzeitige Anmieten eines Personautos. Trotz hoher Anschaffungskosten und den Aufwendungen für Pflege und Wartung der Fahrzeuge wird dieses Angebot für die Nandlstädter Bürgerinnen und Bürger eingeführt.

VU-Maßnahme

Fahrradstation mit Reparaturdiensten

Eine Fahrradstation für die Nandlstädter und für Touristen wird im historischen Ortskern aufgebaut. Diese Einrichtung muss wenigstens drei Funktionen erfüllen:

- * einen Reparaturservice
- * den Verleih von Fahrrädern
- * das kostenpflichtige, bewachte Abstellen von Fahrrädern in geschlossenen Räumen

Weitere Dienste wie den Verkauf von Ersatzteilen oder von Zubehör, aber auch touristische Informationen werden in einer Fahrradstation angeboten.

6

Freizeit | Zusammenhalt | Gesellschaftliches Leben

Baden und Erholen

Im nördlichen Oberbayern ist das Waldbad in Nandlstadt ein beliebtes Ziel, im Sommer ebenso wie im Winter.

Das naturnahe Schwimmbad ist seit langem das Nandlstädter Badevergnügen pur. Bedauerlicherweise ist die Wasserqualität mittlerweile schlecht geworden, daß Kinder, Jugendliche und Erwachsene derzeit an seiner Nutzung gehindert sind. Die Wünsche Aller, dies zu ändern, sind sehr groß. Die Jugendlichen, die Arbeitskreise zur Ortsentwicklung des Marktes, aber auch die Referenten und der gesamte Marktrat fordern grundlegende Maßnahmen zur Sanierung und Reaktivierung der Einrichtung, um das Schwimmen im Naturbad der Gemeinde und für die Menschen der Region wieder möglich zu machen.

Spiel und Sport

Die Bevölkerung Nandlstadts wächst, und damit auch die Zahl der Jugendlichen. Der Jugend der Marktgemeinde sollen gut gestaltete Spielräume und Sportflächen im Freien angeboten werden, um die Heranwachsenden intensiv draußen sein zu lassen. Denn im Freien lernen sie Dinge kennen, die sie interessieren und die ihr Verständnis für sich und andere fördern. Südlich der Schulbauten ist deshalb geplant, gut gestaltete Spiel- und Sportflächen einzurichten.



ISEK + VU-Schlüsselprojekt **13** Waldbad

Die Sanierung und Aufwertung des naturnahen Waldbads, einem Kleinod und geheimer Schatz der Gemeinde, der auch als „ungeschliffener Diamant“ beschrieben wird, ist unumgänglich. Funktionen und Qualitäten des Bades werden neu bestimmt und die Bedingungen für deren Umsetzung werden geschaffen. Ziel ist, das Freizeitgelände baulich attraktiv aufzuwerten, gegebenenfalls zu erweitern und zukünftig vielfältiger und intensiver zunutzen.

Naherholung

Weil das Waldbad für Freizeit und Erholung ein Geheimtipp in der Region „Nördliches Oberbayern“ ist, wird die Einrichtung mit weiteren Funktionen (zB mit dem von der Jugend gewünschten Sprungturm) für Sport, Freizeit und Naherholung ertüchtigt.

Wasserflächen

Das Naturbad bleibt ein in Bereiche gegliedertes Bad (Kleinkinder | Nichtschwimmer | Schwimmer), das durch natürliche Quellen gespeist wird. Die Wasserqualität (hoher Schadstoffeintrag) wird jedoch zu verbessern, die Wasseraufbereitung zu sanieren sein.

Freiflächen

Den Badesees umgeben weite Liegewiesen (4,2 ha Fläche), die in angrenzende Wälder eingebettet sind. Die hohe Aufenthaltsqualität der Liegewiesen bietet zudem Naturerlebnisse mit Fauna und Flora.

Zukünftig werden die Freiflächen neu gegliedert und gestalterisch aufgewertet.

Insbesondere die besonnten Waldränder werden terrassiert, verwilderte Bereiche ausgelichtet und mit interessanten Durchblicken versehen. Zu un-

tersuchen ist, ob das Bad auf angrenzende Flächen erweitert werden kann.

Erschließung

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind zukünftig regenwasserdurchlässig umgestaltet und das Wegenetz im Badegelände ist einladender angelegt.

Weitere Freizeitaktivitäten

In der kalten Jahreszeit, wenn sich bei Frost eine tragfähige Eisdecke gebildet hat, wird auf der gefrorenen Wasserfläche Schlittschuhlaufen und Eisstockschießen angeboten.

Infrastruktur

Die Infrastruktur der Anlage (Gastraum | Küche | Sanitär - WC's | Duschen | Umkleiden | Wegenetz | ruhender Verkehr) wird funktional und gestalterisch grundhaft saniert, die Gasträume werden attraktiv erneuert und die kulinarischen Angebote erheblich vielfältiger. Der Biergarten wird umgestaltet mit abwechslungsreichen, gastronomischen Angeboten. Eine zeitgemäße Beleuchtung wird neu installiert.

Umsetzung

Mit den Vorbereitungen (Bestandsaufnahmen | Raumprogramme | Voruntersuchungen) wird nach Beschluß der Sanierungssatzung umgehend begonnen, ein Raumprogramm vom Marktgemeinderat entwickelt und die wirtschaftlich- planungsrechtlichen Voraussetzungen werden geschaffen.

Die Marktverwaltung führt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms die Aufwertungsmaßnahmen durch oder nutzt anderer Fördermöglichkeiten des Freistaats planerisch und baulich aus.



VU-Schlüsselprojekt 14 Spiel und Sport an der Mittelschule

Es gibt gute Gründe, der Jugend Räume und Flächen im Freien anzubieten und sie draußen spielen und Sport treiben zu lassen. Jugendliche und Kinder lernen unter freiem Himmel Dinge kennen, die sie interessieren und die ihr Verständnis fördern. Draußen zu sein regt die Sinne an, denn dabei wird Grundlegendes erlernt. Natur und Bewegung in landschaftlich interessanter Umgebung bietet deshalb Raum für selbstständiges Entdecken. Draußen entwickeln Kinder Phantasie, werden kreativ, entfalten neue Aktivitäten, hemmen Bewegungsmangel und fördern das Wohlbefinden. Die Entwicklung bei Kindern und Jugendlichen ist stark vom Spielen im Freien geprägt. Das Zusammensein mit anderen dabei bietet vielfältige Chancen: Die Begeisterung am Wettkampf wird gefördert und das soziale Zusammensein gestärkt. Man setzt sich auseinander, schmiedet Kooperationen, lernt seine Rolle in der Gruppe kennen und übt Selbstkontrolle. Auf dem Spielfeld werden Freundschaften geschlossen: An der Kletterwand oder im BMX-Trail hilft man sich gegenseitig, löst Probleme gemeinsam und lernt, Emotionen zu trainieren. Kinder und Jugendliche mit gutem Zugang zu Spiel und Sport im Freien halten eher ihre innere Balance, sind weniger ängstlich, haben weniger Störungen in ihrem Sozialverhalten und der Aufenthalt im Freien ergänzt wirksam die Beziehung zu Eltern und Lehrern. Die natürliche Umgebung wirkt zudem positiv auf Konzentrationsfähigkeit und Aufmerksamkeit.



Nutzungsvariante

Flächen für Spiel und Sport

Am südlichen Ortsrand von Nandlstadt liegt die Grund- und Mittelschule. Dort werden derzeit 370 Schülerinnen und Schüler unterrichtet. In

vier Jahren werden es wahrscheinlich bereits 420 sein. Neben der kognitiven Wissensvermittlung müssen Kinder und Jugendliche auch soziale Kompetenzen erlernen und motorische Fertigkeiten entwickeln. Dies geschieht bei Spiel und Sport, um Geschicklichkeit, Wettbewerb und Konkurrenz mit anderen zu erlernen sowie Spielregeln zu akzeptieren, um gemeinsam Handlungsabläufe zu trainieren. Kinder und Jugendliche brauchen zu ihrer Entwicklung viel Raum und vielfältige Möglichkeiten, um sich zu entspannen und sich zu vergnügen. Im Spiel oder beim Wettkampf sollen sie sich entfalten können.

Projektbeschreibung

Mehrere Spiel- und Sportzonen sind vorgesehen: vom Kleinkind über Jugendliche, junge Erwachsenen bis hin zu den Senioren.

Wasser

Die Nandl wird in einem kleinen Abschnitt als Wasserspielplatz modelliert, umgeben von Schilf.

Kinderspiel

In unmittelbarer Nähe wird im Sand gespielt, gewippt oder geschaukelt.

Ruhebereiche

Inmitten von Blühstreifen liegt, zusammen mit dem Schul- und Wildgarten (Insekten), das „Grüne Klassenzimmer“.

Hügel

In den Steilhang des Nandl-Hochufers wird ein BMX-Trail gebaut. Dort kann auch gebouldert, geskatet, gesprayed und geklettert werden.

Ballspiel

Auf Naturrasenplätzen wird die Jugend Fußball, Volley-Ball, Basketball, Handball oder Hockey, vielleicht auch Beachvolleyball spielen.

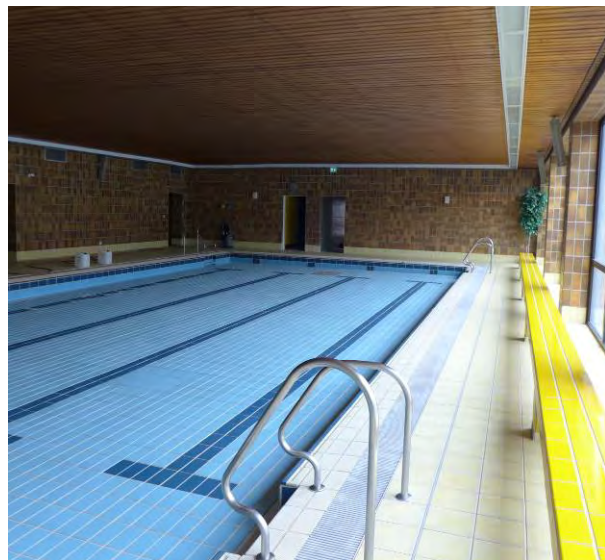
Kreativbereiche

Das Teatron, die Naturbühne mit Wiesen-Sitzstufen ist in den Hang eingefügt.

Der Schlittenberg weiter südlich, hat einen Feuerplatz und der Multifunktionsplatz dient winters zum Schlittschuhlaufen, im Sommer dem kleinen Zirkus.

Maßnahmen

Weitere Maßnahmen zur Stärkung von Freizeitaktivitäten | zum Zusammenhalt der Bewohner | für das gesellschaftliche Leben



VU-Maßnahme

Das Schwimmbad

Das kommunale Hallenbad Nandlstadt mit Sauna und Thai-Massagen ist eine attraktive Einrichtung. Sie eignet sich für Familien, sportliche Schwimmer und Saunafreunde.

Hallenbad

Die Einrichtung ist von Herbst bis Frühling (September - April: Wassertemperatur von 28 – 29°C | Lufttemperatur 30°C) geöffnet. Die Wassertiefe wechselt zwischen 1,25 m und 1,90 m.

Sauna

In der Sauna werden wechselnde Düfte und unterschiedlichen Geschmacksrichtungen eingesetzt. Zudem werden Original-Thai-Massagen angeboten.

Zusätzliche Funktionen

Um mit dem Alleinstellungsmerkmal „Hallenbad“ neuzeitlichen Anforderungen gerecht zu werden und um zusätzliche Wünsche unterbringen zu können, sind auf der Grundlage eines Funktionskonzepts in dem Baukörper neue Nutzungen anzubieten.

Folgende Anforderungen soll der Baukörper zusätzlich noch erfüllen:

Mensa und Kantine

Das zweite, „ganz große Thema Ganztagsbetreuung von Kindern und Jugendlichen“ wird mit der Gebäudesanierung gelöst.

Als drittes sieht die Neukonzeption des Hallenbads den Einbau einer Kantine für die Bediensteten der Marktgemeinde vor.

Die Mensa wird unter privater Mensa betrieben.

Grundhafte Sanierung

Voraussetzung für die Aufwertung der alten Sporthalle samt Hallenbad und Sauna ist deren Anpassung an neuzeitliche Anforderungen an ein öffentliches Gebäude.

Das Gefüge des Baukörpers muss deshalb grundhaft saniert werden. Neben der Überprüfung von Funktionen und Statik, beginnend bei der Erschließung des Gebäudes, dem Eingangsbereich über die Umkleiden und Nasszellen sind Haustechnik (einschließlich Hydraulik zum Absenken des Bodens) und Wärmedämmung nachzurüsten, ggf. neu zu konzipieren.

Aussagen zum ästhetischen Erscheinungsbild sind zu machen und umzusetzen.

Mit dem Einbau der Mensa mit Hauswirtschaftsräumen samt Schülerrestaurant und Schülercafé wird eine prekäre Thematik entschärft. Die Qualität der Küche samt Salatbuffet kann gehalten werden.

Eingeschlossen in die Gebäudesanierung ist ein Konzept „Ganztagsbetreuung“. Die Hausaufgabenbetreuung ist ebenso vorgesehen wie das Angebot von Bewegungsräumen.

Die neue Mensa soll weiteren Nutzergruppen erschlossen werden. Angedacht ist, die Einrichtung für ältere Single-Haushalte (Essen für alleinstehende Nandlstädter) zu öffnen, damit diese die gesund erhaltenden Essensangebote mitnutzen können.

VU-Maßnahme

Volkshochschule

Die Bedeutung des Themas, wie können Menschen weiter gefördert werden und sich für etwas einzusetzen, einen Gedanken trotz Anstrengung zielstrebig weiter zu verfolgen, nimmt weiter zu, getrieben durch wirtschaftliche und soziale Herausforderungen in unserer Gesellschaft. Die Bereitschaft, lebenslang zu lernen, hat damit einen zentralen Gehalt.

Um den Wissensstand ihrer Bewohner weiter zu heben, setzt sich die Volkshochschule Nandlstadt dafür die in vielfältiger Weise ein.

VU-Maßnahme

Jugendtreff | Ferienspiele | Parcourstraining

Angesichts der aktuellen Lebenswelten sind die Herausforderungen, denen Jugendliche sich gegenwärtig stellen müssen, erheblich. Ängste, Stress, Depressionen und Phobien sind Symptome, denen Jugendliche nicht zuletzt durch die Schule ausgesetzt sind. Die Schere zwischen denen, die leicht durch den Schulalltag gehen, und denen, die pessimistisch in die Zukunft schauen, bevor diese überhaupt begonnen hat, öffnet sich weiter. In der Leistungsgesellschaft wünschen sich Jugendliche Nähe, die ihnen im Jugendtreff unter ihresgleichen geboten wird. Und dort suchen und finden sie ihre „Mitte“ (vgl. dazu: Wünsche Jugendlicher an die Ortsentwicklungsplanung). Mit Hilfe verständnisvoller Erwachsener und professionellen Mittel sollen sie dort auch Halt finden.

ISEK + VU-Maßnahme

Naturtrail

Alle Ausprägungen des Laufens abseits von Straßen lassen sich unter diesem Begriff zusammenfassen. Beim Naturtrail werden lange Strecken auf vorhandenen Wegen und Pfaden bewältigt, vom Jogging in der Talau der Nandl und auf ebenen Flächen bis hin zu Ultraläufen. Das Laufen auf grobem Untergrund und über Hindernisse wird neben der körperlichen Ausdauer als besonders naturnah empfunden. Da der gesamte Körper stabilisiert bleiben muss, werden bei diesem Sport mehr Muskelgruppen als beim normalen Laufen auf der Straße beansprucht.

ISEK + VU-Maßnahme

Tauschring

Die Befürworter von Tauschringen sind der Meinung (vgl. dazu: Wünsche des AK „Gesellschaftliches Leben“ an die Ortsentwicklungsplanung), dass diese die selbstorganisierte Form des Wirtschaftens besonders fördern und die Bedürfnisse der Teilnehmer oft besser erfüllen als das gewöhnliche geldförmige Wirtschaftssystem.

VU-Maßnahme

Öffentlicher Bücherschrank

Der Gedanke, eine „kostenlose Freiluft- Bibliothek“ einzurichten und einen Bücherschrank im Öffentlichen Raum aufzustellen (vgl. dazu: Wünsche des AK „Gesellschaftliches Leben“ an die Ortsentwicklungsplanung), ist neu und als kulturelles Angebot unterstützt werden. Bücher werden dabei kostenlos, anonym und ohne jegliche Formalitäten zum Tausch oder zur Mitnahme angeboten.



7

Natur und Naherholung

Das Interesse und die Freude an der Natur soll erhalten, und wo noch nicht vorhanden, soll es geweckt werden. Dabei sollen auch die Grenzen menschlicher Eingriffe in das Ökosystem transparent gemacht werden.

Der Freude am Naturerlebnis und daran, die Umwelt selbständig zu erkunden und zu erleben, dient der Aufenthalt in der Kulturlandschaft. Der fortgeschrittenen Entfremdung von der Natur soll dabei entgegen gewirkt und sie soll überwunden werden.

Naherholung

Die abwechslungsreiche Landschaft des tertiären Hügellandes in der Gemarkung Nandlstadt mit den zahlreichen Tälern und Bächen, Quellen, Wiesenflächen und Wäldern bis hin zu Streuobstwiesen, Gärten und Hausbäumen in den Dörfern sind eine attraktive Erholungslandschaft.



Der Nandlbach an der neuen Sporthalle



ISEK + VU-Schlüsselprojekt 16

Das Tal der Nandl

Der Ortskern des historischen Nandlstadt ist zwischen Marktstraße und Bergstraße arm an attraktiv gestalteten öffentlichen Grün- und Freiflächen. Während noch im 18. Jahrhundert (Urkataster von 1859) zwischen dem prächtig bebauten Marktort und den bescheidenen Gebäuden der Kleinsiedler unterhalb des Reither Feldes, dem heutigen Zeilerberg, der Nandlbach frei und offen durch Wiesen der Allmende floss, sind heute Tal und Bach (von der Waldbadstraße bis südlich der Sporthalle) verrohrt. Nur an den innerörtlichen Bewegungen der Topografie und der eigenwillig gestalteten Herzog-Stephan-Straße ist das Nandlbachtal östlich des Friedhofs noch abzulesen.

Aktuelle Funktionen

Ortsnahe, öffentliche Grün- und Freiflächen zum Entspannen, zur Feierabenderholung, zum Treffen und zum Gespräch im öffentlichen Freiraum fehlen im historischen Ortskern heute gänzlich. Insbesondere das Verweilen am Bach unter Schatten spendenden Bäumen, die Rast oder der Informationsaustausch über Ereignisse im Ort ist nicht mehr gegeben. Der begrünte Talraum ist nun befestigt und dient weitestgehend dem Verkehr. Der spärlich bepflanzte Straßenraum „Marktstraße“ kann diesen Mangel im weitgehend intakten historisch-städtebaulichen Ortsgefüge nur bedingt mildern. Bis auf kleine Restflächen sind die ehemaligen Wiesen- und Uferflächen der Bachniederung überbaut, großzügig zu Straßenflächen umgenutzt und dienen als Stellplätze für Pkw.

Gestaltung

Dem städtebaulichen Raum zwischen Zeilerbergstraße im Norden und der Schule im Sü-

den an der Moosburger Straße ist anzumerken, dass hier funktional und gestalterisch eine Fehlentscheidung umgesetzt wurde. Die öffentlichen Verkehrs- und ungeordneten Freiflächen zwischen Friedhof und der Wohnbebauung im Osten und Süden überzeugen nicht und sollten räumlich rückgebaut werden.

Rückbau des Nandlbachs

Dort, wo dies aufgrund der Bebauung noch möglich ist, wird das Gerinne des Baches wieder sichtbar und erlebbar gemacht, ohne die vorhandenen technischen Einbauten und Verrohrungen verändern noch beseitigen zu müssen. Aufgrund der Abmessungen des öffentlichen Freiraums wäre das Öffnen des Bachlaufs technisch möglich. Der bescheidene Bachlauf sollte durch schmale Wiesenstreifen gefasst und von Einzelbäumen überstanden sein. Die Nutzungen von Straße und Parken müssten nicht aufgeben werden. Der Nandlbach soll von der Zeilerbergstraße bis zur Moosburger Straße wieder offen geführt werden. Nur im nordsüdlichen Abschnitt der Bräuangerstraße bis zur Straße „An der Nandl“ ist der Bach in ein Kastenprofil zu legen. Der öffentliche Raum des städtebaulichen Konzepts „Tal der Nandl“ muss jedoch wasserbautechnisch analysiert, funktional und gestalterisch neu konzipiert und räumlich umgebaut werden. Die tiefbautechnischen Verrohrungen können erhalten werden, die Anschlüsse der Straßenverläufe, Kfz-Stellplätze, der Fußweg und der Bewuchs werden angepasst, und umgestaltet.

Das Schlüsselprojekt „Tal der Nandl“ wird im Beteiligungsprozess mit den Anliegern einvernehmlich abgestimmt.

Naherholung in der Kulturlandschaft

Das tertiäre Hügelland um Nandlstadt ist wegen der „Böden mit günstigen Erzeugungsbedingungen“ intensiv von der Landwirtschaft genutzt:

86 % als Ackerland, davon wiederum 300 ha mit dem für die Hallertau typischen Hopfenanbau. Der aktuelle Landschaftsplan der Marktgemeinde Nandlstadt stellt in diesem Zusammenhang einen Rückgang von Kleinstrukturen fest, die Verfüllung von Talmulden und im Ergebnis eine ökologisch ausgeräumte Landschaft in der landwirtschaftlichen Flur. Empfohlen wird deshalb eine Flurdurchgrünung mit Renaturierung der Bäche und Anlage von Uferstrandstreifen. Wegen der besonderen Eigenart der Struktur des Tertiären Hügellandes wird empfohlen, die zur Erhaltung der Artenvielfalt notwendige Biotopvernetzung entlang dieser Bachtäler zu entwickeln. Diese Maßnahmen erhöhen ganz erheblich auch das Potenzial für die Erholungsnutzung der Landschaft.

Die für den Natur- und Artenschutz relevanten Strukturelemente in der Agrarlandschaft des tertiären Hügellandes wie Hecken, Raine, Einzelbäume, Bachläufe mit Uferstränden werden erhalten, gepflegt bzw. mit Hilfe aktueller Förderprogramme (Novellierung des BayNatSchG) wieder hergestellt.



ISEK + VU-Maßnahme

Erholungs- und Freiflächen am Waldbad

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen soll nach Osten erweitert werden. Vorgeschlagen wird, die idyllisch gelegenen, verwünschten Flächen des Waldbads (vgl. auch Schlüsselprojekt 15: WaldBad) deutlich als Erholungs-, Spiel- und Freifläche der Nandstädter Bürgerinnen und Bürger auszubauen. Die attraktiven Freiflächen sind parkartig zu gestalten und für Jung und Alt fußläufig oder mit dem Fahrrad aus dem historischen Ortskern über die Bergstraße bequem zu erreichen.

Ruhe, Erholung und Entspannung
Geplant ist, die Flächen rund um den natürlichen Badesee weiter aufzuwerten. Für die Menschen sollen Zonen der Ruhe, Erholung und der Entspannung geschaffen werden. In diesem attraktiv gestalteten Naturreich soll weiterhin Vielfalt geboten werden.

Ort der Begegnung

In den erweiterten Erholungsflächen rund um den Badesee begegnen sich bei der Nah- und Feierabendholung Bürgerinnen und Bürger der Marktgemeinde, um auch dort Entspannung nach der Arbeit, am Feierabend oder am Wochenende zu finden, um sich zu regenerieren und um wieder neue Kräfte sammeln.

Naherholung und Tourismus

Die Umgestalteten und weiter aufgewerteten Freiflächen am Waldbad werden sich in die vielfältigen kulturellen Angebote der Marktgemeinde einreihen und zusätzlich zu einem weiteren highlight von Nandlstadt werden. Erwartet wird, dass auch die Erholungs- und Freiflächen am Waldbad zusammen mit der Hopfenhalle, dem geöffneten Nandlbach und den Freiflächen für Spiel und Sport an der Mittelschule zum gesuchten Platz und zur touristischen Attraktion der Gemeinde werden.

Maßnahmen

Maßnahmen zur Stärkung von Natur, Kulturlandschaft und Naherholung

Die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, seine Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit von Naturgütern sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft sind in der Gemarkung Nandlstadt auf Dauer zu sichern (Runder Tisch: Landwirtschaft und Naturschutz). Dieser Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§1 BNatSchG).

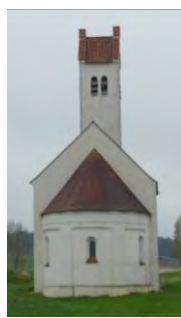


ISEK + VU-Maßnahme
Kulturlandschaft

Insbesondere in den historischen Dörfern und Weilern der Marktgemeinde sind typische Elemente einer lange tradierten Kulturlandschaft vorhanden: alte Kirchen, Kapellen, Feldkreuze (Beispiele: Altfalterbach, Airischwand, Baumgarten, Gründl), aber auch Dorfplätze, historische Herrenhäuser, bäuerliche Höfe mit stattlichen Wohngebäuden, gekieste Wirtschaftshöfe der bäuerlichen Anwesen. Sie sind umgeben von einer topografisch dynamischen Landschaft mit Mischwäldern, Streuobstwiesen, Hausbäumen, Ententeichen, Brunnen, Bachläufen und Großbaumgruppen (Naturdenkmal Beispiel: Luitpoldlinde). Diese Elemente der Kulturlandschaft sind zu erhalten und zu pflegen. Für die historisch bedeutsamen Elemente der Kulturlandschaft wird mit der integrierten städtebaulichen Entwicklungsplanung ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept auf den Weg gebracht, das die Besonderheiten verknüpft, Wertigkeit und Bedeutung der einzelnen Elemente darstellt in einem Konzept „Historischer Pfad Kulturlandschaft Nandlstadt“.

Informationstafeln zusammen mit einem zentralen Informationspavillon stellen die gesellschaftlichen, sozialen und kunsthistorischen Bezüge her, weisen auf bedeutende landschaftliche Standorte, auf Baudenkmäler oder auf interessante Ortslagen hin, zu denen gut beschilderte Wege führen.

In einem ersten Abschnitt wird ein Modellvorhaben „Kulturlandschaft Nandlstadt“ entwickelt, auf den Weg gebracht, geplant und schließlich baulich umgesetzt.



Gewässerrenaturierung | Hochwasserschutz

Das tertiäre Hügelland rund um Nandlstadt hat viele Quellen und ist durchzogen von einer Vielzahl von Bächen. Durch die Intensivierung der Landwirtschaft sind viele dieser Gewässer verschwunden, indem sie verrohrt wurden. Diese wieder aufzuspüren, möglichst zu öffnen und ihnen naturnah gestaltete Ränder zurück zu geben, ist Teil des Nandlstädter Naturschutzprogramms. Maßnahmen zur Renaturierung und zum Hochwasserschutz sind einzubinden. Das Projekt „Bäche“, das mit der Mittelschule aufgelegt werden könnte, könnte dem für das Gefüge wichtigen Thema zusätzlich Bedeutung verleihen. Ehemals natürliche Gewässer werden dabei renaturiert, Ufer und Retentionsflächen des Nandl-Bachs und der übrigen Bäche naturnah umgestaltet und mit bepflanzten Randstreifen ökologisch angereichert. Übergänge über Bäche und Wasserläufe werden für Fußgänger und Fahrradfahrer ggf. saniert, zusätzliche Stege bedarfsgerecht neu gebaut.

ISEK + VU-Maßnahme

Renaturierung von Brachen

Interessierte Bürgerinnen und Bürger schaffen auf geeigneten, öffentlichen Flächen Pflegekonzepte für neue „Blühzonen“. Vereine, Kindergärten und die Schule werden zur Mitarbeit motiviert und sind in dieses Konzept einbezogen. Ein „Hopfenschaugarten“ wird auf einer geeigneten, öffentlichen Fläche bzw. auf einer Brache entworfen und gebaut.

ISEK + VU-Maßnahme

Wanderwege

Ein Konzept mit interessanten Wanderrouen wird entwickelt und realisiert. Die Wege führen entlang schöner Gärten aus dem Ortskern Nandlstadt und münden in der abwechslungsreichen Landschaft des tertiären Hügellands.

ISEK + VU-Maßnahme

Lehrpfad

Entlang einer naturwissenschaftlich oder kulturell bemerkenswerten Teilstrecke ist ein Lehrpfad konzipiert. Informationen zum Gewässersystem, über Naturerscheinungen, Geologie, Bodenkunde, Ökologie, Astronomie oder Kulturgeschichte werden vermittelt.

ISEK + VU-Maßnahme

Plätze zum Verweilen

Ein Konzept für „Energieplätze“ wird vorgelegt. Besondere Kraftorte (Naturdenkmäler), kirchliche Plätze (Kapelle Airischwand | romanische Kirche Altfalterbach | Wallfahrtskirche Bründl), unterirdische Quellen oder landschaftlich besondere Punkte (Blicke in Tölzkirchen | Baumgarten) zum Nachdenken und Erholen werden aufgespürt und zum Verweilen gut ausgestattet. An den Plätzen und besonderen Orten wird auf ornithologische oder faunistische Besonderheiten verwiesen.

VU-Maßnahme

Freifläche an der Bahnhofstraße

Die Grün- und Freiflächen rund um die ehemalige Hopfenhalle, dem früheren Bahnhof des Nandlstädter „Bockerl“, sind derzeit unstrukturiert, bieten jedoch ungenutzte Potenziale.

Die weitläufige Grünfläche wird zu einem hochwertigen Freiraum, dem kommunalen Festplatz aufgewertet, in dem die sanierte, hochwertig umgenutzte Hopfenhalle steht.

ISEK-Maßnahmen

Naturbeobachtungsturm

Im Süden Nandlstadts wird am Westhang vor Baumgarten an einem geeigneten Standort ein gut gestalteter Naturbeobachtungsturm errichtet, der den Blick freigibt in die sanft geschwungenen Täler des tertiären Hügellands, auf Fauna und auf Flora. In einem workshop (zB mit Architekturstudenten) wird ein Turm entworfen und im freiwilligen Einsatz mit Bürgern gebaut.

ISEK + VU-Maßnahme

Baumpflege

Sowohl die das Ortsbild prägenden, kleinkronigen Bäume in der Marktstraße, einzelne historische Bäume (Luitpoldlinde | Naturdenkmal an der Freisinger Straße) oder wichtige Baumgruppen (Penker-Villa) bedürfen dem besonderen Schutz und der Pflege zu deren Erhalt.

Ein Gärtner ist dafür auszubilden und als kommunaler Baumpfleger zu beauftragen.

8

Energie | Umwelt | Klimaschutz

Das Energiekonzept soll auch das Umweltbewusstsein stärken. Die generelle Einsparung von Energie, die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und die bauliche Umsetzung in öffentlichen Einrichtungen sind ein wesentlicher Aspekt bei der zukunftsweisenden Sanierungsplanung. Auf Grundstücken und in Anwesen des historischen Ortskerns ebenso wie in den Dörfern und Weilern werden von den Betreibern (privat | öffentlich) Energiezentralen eingerichtet und betreut, um eine ökologisch und ökonomisch effiziente Versorgung mit Heizenergie, Warmwasser und Strom zu erreichen. Betrieb und Unterhalt liegen in der Verantwortung von Einzelnen, die vertraglich auch die Versorgung der Gemeinde garantieren. Regenerative Energien werden dafür verwertet. Teile von Gebäuden oder speziell ausgewiesene „Energiehäuser“ dienen dafür als Standorte. Die Frage: Wie weit die historische Bausubstanz kompatibel und veränderbar ist und denkmalpflegerische Reversibilitätsforderungen erfüllt werden, ist am einzelnen Bauobjekt zu klären.

Im Zusammenwirken mit denkmalpflegerischen, städtebaulichen, architektonischen, funktionalen Anforderungen einschließlich dem ökologischen Konzept wird die energetische Sanierung „Erneuerbare Energien ISEK+VU Nandlstadt“ als eine besondere Herausforderung gesehen. Der energetische Ansatz für die Sanierungsplanung einschließlich der zukünftigen Entwicklung ist von besonderer Bedeutung für das Ensemble Marktstraße in Nandlstadt.

Das Energiekonzept wird bei der Herstellung, dem Betrieb und Vertrieb alternativer Energieversorgungsanlagen insbesondere für die Landwirtschaft eine Vorbildfunktion haben. Denkbar ist zudem, dass die Marktgemeinde das Versorgungsnetz übernimmt und am Ort produzierten Strom einspeist. Eine landwirtschaftliche Genossenschaft könnte den vor Ort produzierten Biodiesel vertreiben.

Maßnahmen zum Ausbau regenerativer Energiequellen | zur Umwelt | zum Klimaschutz

ISEK + VU-Maßnahmen

Kommunale Energie-Information

Im Gemeindeblatt wird eine Beratungsplattform aufgelegt mit Informationen zur kommunalen Energieleitplanung, die den Bürgerinnen und Bürgern regelmäßig „Energie-Auskünfte“ liefert.

ISEK + VU-Maßnahmen

Integrierte Energieleitplanung

Ein Kommunales Förderprogramm „Energie“ zur Nutzung erneuerbarer Sonnenenergie wird aufgelegt. Um einen lokalen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, wird der Energiebedarf verringert, der Anteil fossiler Energieträger (Ersatz von Heizöl) reduziert, die CO₂-Emissionen (durch Nutzung erneuerbarer Energiequellen) abgebaut und eine kostengünstige Energieversorgung (Verdichtung der Erdgasversorgung | Kraft-Wärme-Kopplung) sichergestellt.

ISEK + VU-Maßnahmen

Nutzung der Sonnenenergie

Weitere öffentliche Gebäude werden mit Photovoltaikanlagen (Freiwillige Feuerwehren | Kindergärten etc.) ausgerüstet. In künftigen Bebauungsplänen („Nandlstadt- Nordwest II“) sind verbindliche Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren | Wärmepumpen) festzuschreiben. Über Privatverträge beim Grundstückskauf sind diese mit den Eigentümern festzulegen und dinglich fest zu verankern.

ISEK + VU-Maßnahmen

Hackschnitzel

Holz hackschnitzel oder Holzpellets bestehen aus maschinell zerkleinertem Holz. Holzpellets sind in Stäbchenform gepresstes Brennmaterial aus getrocknetem, naturbelassenem Restholz (Sägemehl, Hobelspäne, Waldrestholz). Mit Holz hackschnitzeln und Holzpellets können vollautomatische Hei

9

Interkommunale Zusammenarbeit

zungsanlagen betrieben werden. Zusammen mit Landwirten wird ein Nahwärmesystem entwickelt. Im BHKW einer Hackschnitzelanlage wird ausschließlich Bruchholz aus den Wäldern der Marktgemeinde verbrannt und in Wärme umgewandelt. Große Teile der Gebäude im historischen Ortskern sollen mit Wärme aus dem Blockheizkraftwerk beliefert werden.

ISEK + VU-Maßnahmen

Thermische Sanierung

Die Entwicklung und bauliche Umsetzung „Thermische Sanierungsmaßnahmen“ in öffentlichen und privaten Gebäuden wird objektbezogen weiter vorangetrieben und baulich umgesetzt.

ISEK + VU-Maßnahmen

Beleuchtung

Die Beleuchtung des öffentlichen Raums und der öffentlichen Gebäude mit LED-Elementen wird weitergeführt. In allen Ortsteilen der Marktgemeinde werden Lampen umgerüstet.

ISEK + VU-Maßnahmen

Regenwasser

Die Sammlung, Speicherung und Nutzung von Regenwasser in kommunalen Liegenschaften und auf Privatparzellen wird festgeschrieben und umgesetzt. Die Maßnahmen dienen als Vorbild für Lösungen zum Wassersparen und zur sinnvollen Wasserwirtschaft. In Absprache mit dem Zweckverband wird eine kostenlose „Wasserberatung“ zur effizienten Nutzung von Frisch-, Regenwasser und Grauwasser eingeführt.

Regionalentwicklung und Kooperationen
Die Interkommunale Zusammenarbeit und Kooperationen des Marktes mit Kommunen des Landkreises und der Region werden intensiviert. Die Richtlinie für Zuwendungen des Freistaates Bayern zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, fSport und Integration | 3. Dezember 2018 (Az. B3-1440-4-53)) könnte dafür die Grundlage bilden.

Folgende Aktivitäten werden vom Markt Nandlstadt angestrebt:

- * Gemeinsame Kultur- und Bildungseinrichtungen werden geschaffen.
- * Die Marktgemeinde plant mit Nachbarkommunen gemeinsame Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur.
- * Das gemeinsame Wirtschaften kommunaler Verwaltungen (Einkauf | Schulen | Feuerwehren | Bauhöfe | Schwimmbäder) im Landkreis wird aufgebaut.
- * Die Marktgemeinde und die Nachbarkommunen entwickeln in der Metropolregion München mit dem Oberzentrum Landshut ein Netz touristischer Aktivitäten.
- * Gemeinsame Gewerbegebiete werden geschaffen und qualifiziert weiterentwickelt.
- * Zwischen der Marktgemeinde und den Kommunen des Landkreises entsteht ein gemeinsamer Energieverbund.
- * Der Landkreis Freising baut mit dem Markt Nandlstadt und den übrigen Kommunen der Region einen schlagkräftigen Verbund „Öffentlicher Nahverkehr“ aus und erweitert ihn zusammen mit dem Oberzentrum Landshut.
- * Die Zusammenarbeit wird in einer Besonderen ARGE von Nachbarkommunen konzipiert. Um gemeinsam Projekte entwickeln zu können, werden die Aktivitäten der Marktgemeinde und der Nachbarkommunen über eine neue Plattform vernetzt und vermarktet. Diese Plattform ist zu schaffen.



Ausblick

Die drei wesentlichen städtebaulich-räumlichen Faktoren der Marktgemeinde Nandlstadt sind die Lage im tertiären Hügelland, die hervorragenden Voraussetzungen für den Hopfenanbau und die Verkehrsanbindungen im nördlichen Oberbayern. Insbesondere die überregionalen Verkehrswege der Verkehrsinfrastruktur beschränken die räumliche Ausdehnung des Ortes und seine Wachstumsmöglichkeiten. Sie verhindern die Ansiedlung gewerblicher Aktivitäten mit hohem Flächenbedarf. Zudem ist der Immobilienmarkt unflexibel und die Effizienz der Flächennutzung ist wenig optimal, da Immobilieneigentümer kaum bereit sind, ihre Immobilien für produktive Nutzungen zu öffnen, bzw. zum Verkauf anzubieten.

Die landwirtschaftlichen und gewerblichen Aktivitäten konzentrieren sich traditionell auf die Hopfen- und auf bäuerliche Betriebe (Anbau, Verarbeitung und Vermarktung). Dieses Schwergewicht hat sich jedoch deutlich abgeschwächt.

Gleichzeitig verliert der historische Ortskern an Vitalität, und das bauliche Anlagevermögen durch Gefährdung der Substanz schrittweise an Wert. Gewerbliche Aktivitäten (Handwerk | Handel | Dienstleistungen) wurden wegen der Verschiebungen in der Landwirtschaft zudem entweder aufgegeben, sind abgewandert oder stagnieren. Nandlstadt ist heute kein Arbeits- sondern ein Wohnort; der überwiegende Teil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind Berufspendler.

Auf dem Gebiet der Marktgemeinde Nandlstadt wird jedoch immer noch hochwertiger Hopfen angebaut und verarbeitet, den man im weiteren Sinne als ein High-Tech-Produkt bezeichnen kann, da dessen Qualität in an-

spruchsvollen Verfahren kontinuierlich weiterentwickelt wird. Dieses Produkt wird hauptsächlich außerhalb der Region vermarktet. Damit ist Nandlstadt aus lokaler/regionaler Sicht ein äußerst exportorientierter Wirtschaftsstandort, der von den Chancen eines umfangreichen Marktes profitiert. Andererseits unterliegt er damit auch den Risiken kurzfristiger (internationaler) Konjunkturzyklen und langfristiger Strukturveränderungen auf den Weltmärkten, die die Nandlstädter Hopfenwirtschaft nicht beeinflussen kann.

Die Verkehrsbedingungen sowie die Nähe zur Kreisstadt Freising, zum Flughafen oder zur Metropolregion München wurden von der Nandlstädter Wirtschaft bisher wenig genutzt, abgesehen von den Berufspendlern und Einkäufen der Haushalte. Insofern hat die Bevölkerung ein Ventil für die mangelnde wirtschaftliche Attraktivität ihres historischen Ortskerns.

Eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen und die Umkehr der stagnierenden Trends sind nicht nur eine Frage der Lebensqualität für die Bürger in der Marktgemeinde, sondern auch entscheidend für die wirtschaftlichen Perspektiven Nandlstadts. Aus städtebaulich-wirtschaftlicher Sicht können und dürfen sich die Ansätze einer künftigen Revitalisierung nicht nur auf die Ortskernsanierung des Hauptorts beschränken, sondern die Planung muß die gesamte Marktgemeinde einschließlich ihrer Dörfer und Weiler und ihres sozioökonomischen Umfelds dienen. Die Entwicklungsansätze der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungsplanung, insbesondere die der Vorbereitenden Untersuchungen müssen alle Ortsteile insgesamt einbeziehen.

Ausblick

Orientierung der kommunalen Entwicklungspolitik

Vor diesem Hintergrund sollte das Leitbild des Marktgemeinderats Nandlstadt um drei Entwicklungstendenzen erweitert werden:

- * Im Rahmen der Globalisierung werden nicht nur der Austausch von Gütern, Dienstleistungen und Informationen weiter ansteigen, sondern es werden sich auch stärker kleinräumliche Wirtschaftsbeziehungen herausbilden, die sich zu lokalen und regionalen Wirtschaftskreisläufen vernetzen. Sie sind zu stärken.

Letztere sind Ausdruck wachsender Abschottungsbedürfnisse gegenüber den zunehmenden Risiken sich verschlechternder Beschäftigungs- und Umweltbedingungen sowie den sich verstärkenden Unwägbarkeiten der Globalisierung mit deren sozialen Konsequenzen.

- * Das reale Wachstum der Einkommen und der Kaufkraft der Haushalte wird sich weiter verlangsamen und die Mobilität, und damit der Individualverkehr werden sich verteuern. Vitalität und Attraktivität des unmittelbaren lokalen Umfeldes gewinnen dadurch an Wichtigkeit für die Lebensqualität der Bürger Nandlstadts.
- * Die Bedeutung des Ressourcenschutzes und des umweltverträglichen Umgangs mit Wasser, Luft, Boden, Energie, Abfall und Lärm wird weiter zunehmen mit der Folge, dass die Kosten ansteigen und die Einkommen der Haushalte immer stärker in Anspruch nehmen.

Um diesen wesentlichen Tendenzen vorbeugend zu begegnen, sind die Prioritäten der Gemeindepolitik zu überprüfen und längerfristig auszurichten.

Als wichtigste Zielsetzung wird daher empfohlen, das Branchen- und Produktionsspektrum zu erweitern. Dafür kommen vor allem der Erhalt und die Neuansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben einschließlich des Handwerks in den Bereichen Handel und Dienstleistungen (Tourismus, Erholung, Freizeit, Ingenieur- und andere Beratungsdienstleistungen) in Frage. Mit den damit geschaffenen Arbeitsplätzen könnte die Zahl der Pendler verringert und die Lebensqualität der Erwerbsbevölkerung verbessert werden.

Strategien für die Planung

Auf der Grundlage sektoraler Bestandsaufnahmen, Analysen und der Zielsetzungen (siehe dazu Heft 3) wurden Entwicklungsstrategien und die Projektideen aufgebaut. Diese beziehen sich einerseits auf kulturelle, soziale, ökologische und gewerbliche Ansiedlungen innerhalb und außerhalb des historischen Ortskerns, und binden zum Beispiel leer stehende, bäuerliche Bausubstanz in den Dörfern in die Konzepte mit ein. Denn es ist davon auszugehen, dass angesichts der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im historischen Ortskern eine tragfähige und verbreiterte Kultur-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur nur dann entstehen wird, wenn die Aktivitäten sich auch außerhalb des zentralen Markttorts ausdehnen können und zwischen den Standorten Wechselbeziehungen geschaffen werden.

Innerhalb des historischen Ortskerns können deshalb nur Aktivitäten mit begrenztem Flächenbedarf angesiedelt werden, deren Wachstum zum Beispiel bei Wirtschaftsbetrieben (Handwerker | Kunsthandwerker | personenbezogene Dienstleistungen) weniger mit zusätzlichem Flächenbedarf verbunden ist.

Ausblick

Die Planungen bei der Flächennutzung sollten dabei so angelegt sein, dass die Angebote räumlich kompakt zueinander liegen.

Um mit starken Impulsen die städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsplanung sowohl im historischen Ortskern als auch in den Dörfern und Weilern in Gang zu setzen und um Unternehmer und Bürger zu Investitionen und anderen Engagements zu mobilisieren, wird folgender Weg vorgeschlagen:

- * Die Marktgemeinde und wichtige Vertreter des Privatsektors entwickeln auf der Basis von Bestandsaufnahmen, Analysen und Sanierungskonzepten einen partnerschaftlichen Ansatz (Arbeitskreis) zur Erhaltung bestehender und zur Ansiedlung neuer Aktivitäten und Unternehmen sowie zur Nutzung von Flächen und Gebäuden. Die Gemeinde setzt durch zügig durchgeführte Infrastrukturmaßnahmen dabei erste sichtbare Zeichen, die einen Aufbruch signalisieren.
- * Die Bürger bringen in diese Partnerschaft Immobilien und unternehmerisches Know-how ein. Durch die Arbeitskreise der Bürgerinnen und Bürger Nandlstadts wurde damit bereits begonnen. Die Marktgemeinde empfiehlt sich dabei als Träger von Infrastrukturmaßnahmen und als Antragsberechtigte für Fördermittel. Denn die Lebens- und Zukunftsfähigkeit der Marktgemeinde zu sichern, fällt nicht nur in die Zuständigkeit der Gemeinde sondern ist insbesondere auch Aufgabe aller Bürger. Die kulturelle, soziale, ökologische wie die ökonomische Basis von Nandlstadt wird in Zukunft nur dann „stimmen“, wenn diese durch alle verbreitert wird.