

Markt Pfeffenhausen
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
ISEK 2022

VORABZUG



lab
landschaftsarchitektur
brenner

ENTWURFSSTAND: 19.04.2023

Markt Peffenhausen
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
ISEK 2022

Aktualisierungen / Ergänzungen in den Kapiteln 1 und 2 der strukturellen Untersuchung von 2010 werden in grün dargestellt.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Impressum

Auftraggeber:	Markt Peffenhausen vertreten durch: 1. Bürgermeister Florian Hölzl Marktplatz 3 84076 Peffenhausen
Förderung durch den Freistaat Bayern:	Regierung von Niederbayern Regierungsplatz 540 84028 Landshut
Planung:	lab landschaftsarchitektur brenner Partnerschaft mbB Prof. Hermann Brenner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Architekt Stadtplaner Barbara Brenner, Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitektin Stadtplanerin Christoph Brenner, Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner Am Buchenhang 10 84036 Landshut Mitarbeit: Daniela Girke, B. Eng. FH Landschaftsarchitektur Fabian Rauscher, B. Eng. FH Landschaftsarchitektur Fachkapitel Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus aus: „Markt Peffenhausen - Strukturelle Untersuchung der Innen- und Außenentwicklung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung“ 2010: Dr. Robert Leiner Department für Geographie Lehrstuhl für Wirtschaftsgeographie und Tourismusforschung iq Projektgesellschaft Luisenstraße 37 80333 München
Layout:	lab landschaftsarchitektur brenner
Bildnachweis:	sofern nicht anders angegeben: lab landschaftsarchitektur brenner / iq Projektgesellschaft

Inhalt

1	Anlass und Auftrag			3.3	Ergebnisse der Bürgerbefragung	
	1.1	Zeitschiene		3.4	Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Pfeffenhausen	
	1.2	Hintergrund und Aufgabenstellung			3.4.1	Grünflächen, Freiflächen und Gewässer 1:10.000
	1.3	Vorgehensweise			3.4.2	Bauliche Entwicklung 1:10.000
2	Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus				3.4.3	Neue Mobilität 1:10.000
	2.1	Makrostandort Pfeffenhausen			3.4.4	Klimaschutz und Klimaanpassung 1:10.000
	2.1.1	Raumstrukturelle Rahmenbedingungen		4	Leitbild	1:10.000
	2.1.2	Einzelhandel und Versorgung		5	Einzelmaßnahmen	
	2.1.3	Demographie und Wohnen			Maßnahme A1	„Umgestaltung Krausgarten“
	2.1.4	Wirtschaft			Maßnahme A2	„Nutzung der ehemaligen Bahntrasse“
	2.2	Mikrostandort Pfeffenhausen			Maßnahme A3	„Umgestaltung Freiburgerareal“
	2.2.1	Nutzungsstruktur			Maßnahme A4	„Grünraum Laberaue“
	2.2.2	Ortsmitte			Maßnahme A5	„Festplatz und Sportzentrum“
3	Fachkapitel Freiraum, Städtebau				Maßnahme B1	„Sanierung und Nachnutzung Hopfenhalle“
	3.1	Bestandsaufnahme			Maßnahme B2	„Sanierung Kramerladen“
	3.1.1	Urkataster	o.M.		Maßnahme B3	„Sanierung Bachstraße 1“
	3.1.2	Luftbild M 1:20.000	1:20.000		Maßnahme B4	„Neuordnung Kirchplatz“
	3.1.3	Topografische Karte	1:20.000		Maßnahme B5	„Nachnutzungen und Umnutzungen der Brauereigebäude“
	3.1.4	Topografie	1:20.000		Maßnahme C1	„Sanierung Bachstraße“
	3.1.5	Landschaftsraum, Landschaftsstrukturen, Landnutzung	1:20.000		Maßnahme C2	„Sanierung von Straßen und Plätzen im Ortskern“
	3.1.6	Siedlungsraum	1:20.000		Maßnahme C3	„Sanierung Fußwege“
	3.1.7	Gewässer	1:20.000		Maßnahme C4	„Ringschluss Rundweg“
	3.1.8	Grünstrukturen	1:10.000		Maßnahme D1	„Parkraumkonzept“
	3.1.9	Verkehr	1:10.000		Maßnahme D2	„Untersuchung zum klimagerechten Umbau der Gemeinde“
	3.1.10	Fuß- und Radwege	1:10.000		Maßnahme D3	„Fassadenprogramm / Gestaltungssatzung“
	3.1.11	Parken	1:10.000	6	Kosten / Prioritäten	
	3.1.12	Leerstand Gebäude	1:10.000	7	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	
	3.1.13	Gebäudenutzung	1:10.000			
	3.1.14	Historische Karte	o.M.			
	3.1.15	Kataster	1:7.500			
	3.1.16	Luftbild M 1:7.500	1:7.500			
	3.1.17	Flächennutzungsplan	1:7.500			
	3.1.18	Denkmäler	1:7.500			
	3.1.19	Beläge öffentlicher Bereich	1:7.500			
	3.2	Bestandsanalyse				
	3.2.1	Werte	1:10.000			
	3.2.2	Defizite	1:10.000			

1 Anlass und Auftrag

1.1 Zeitschiene

bis April 2021	Grundlagenermittlung
25.03.2021	Interner Starttermin mit Bürgermeister und Bauamt
März bis Juni 2021	Bestandsaufnahme sekundärstatistisch
01.07.2021	Abstimmungstermin mit Bürgermeister
29.07.2021	Ortsbegehung mit Bürgermeister und Marktentwicklungsausschuss
06.10.2021	1. Bürgerversammlung
07.12.2021	Zwischenbericht Regierung v. Niederbayern
05.05.2022	Start der Fragebogenaktion / Internet-Befragung
20.08.2022	Vorstellung Marktgemeinderat
19.04.2023	Schlussabstimmung Regierung
Mitte 2023	2. Bürgerversammlung
	Fertigstellung ISEK Dokumentation (Broschüre)
	Beteiligung Träger öffentlicher Belange
	Beschluss Marktgemeinderat
	Umsetzung und Evaluierung



Starttermin



Ortsbegehung



1. Bürgerversammlung

1.2 Hintergrund und Aufgabenstellung

Der Markt Peffenhausen unterliegt wie viele andere Orte im ländlichen Raum einem demografischen Strukturwandel. Die ehemals prägnanten Nutzungen Handwerk, Handel, Brauereiwesen und Landwirtschaft gehen im Ortskern immer mehr verloren. Die Verschiebung von Arbeitsplätzen in die Gewerbegebiete und der stetige Wegzug der Bevölkerung in die Neubauquartiere hat erhebliche städtebauliche Folgen. Durch den Leerstand ortsprägender Gebäude und den Verlust an Vielfalt verliert das Zentrum an Attraktivität.

Peffenhausen hat sich dieser zukünftigen Problemstellung angenommen und auf der Grundlage der strukturellen Untersuchung von 2009/2010 die Erstellung eines ISEK beauftragt. Dieses ist Voraussetzung für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung der Regierung von Niederbayern. Darin wird die aktuelle Entwicklung der demografischen, sozialstrukturellen, wirtschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen, ökologischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigt, aus welcher sich Zielvorstellungen für die zukünftigen kommunale Entwicklungsvorstellungen ableiten.

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK wird von 2021 bis 2022 erstellt und dient als Leitfaden für die Ortsentwicklung der nächsten 10-15 Jahre.

Es formuliert Ziele zur Erhaltung, Verbesserung und Weiterentwicklung der zentralen innerörtlichen Situation.



Ortsentwicklungsplanung 2010: „Markt Peffenhausen - Strukturelle Untersuchung der Innen- und Außenentwicklung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung“



Was bedeutet ISEK?

Es wird dabei angestrebt, im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen, die Funktionsvielfalt zu stärken, den öffentlichen Raum attraktiv zu gestalten und das Ortsbild zu bewahren und zu modernisieren. Zentrales Thema ist die Erhaltung und Aufwertung der innerörtlichen Versorgungsbereiche als Standort für die Funktionen Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben.

Als abgestimmtes Gesamtkonzept, das die Entwicklungsvorstellungen der Kommune dokumentiert und transparent macht, schafft das ISEK die Voraussetzung, mit Unterstützung der Städtebauförderung, größere bauliche Projekte zu realisieren.

1.3 Vorgehensweise

Das „Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus“ analysiert die raumstrukturellen, wirtschaftlichen und demographischen Gegebenheiten des Marktes Pfeffenhausen und betrachtet die Nutzungsstrukturen der Ortsmitte.

In den Maßstäben 1:10.000 und 1:7.500 erfolgt die Bestandserfassung. In der nachfolgenden Bestandsanalyse werden städtebauliche Stärken und Schwächen herausgearbeitet. Zusammen mit den Ergebnissen der Bürgerbefragung werden Handlungsfelder sowie das städtebauliche Leitbild definiert, aus denen wiederum die konkreten Umsetzungmaßnahmen abgeleitet werden. Diese werden sowohl priorisiert als auch mit Kostenansätzen unterfüttert.



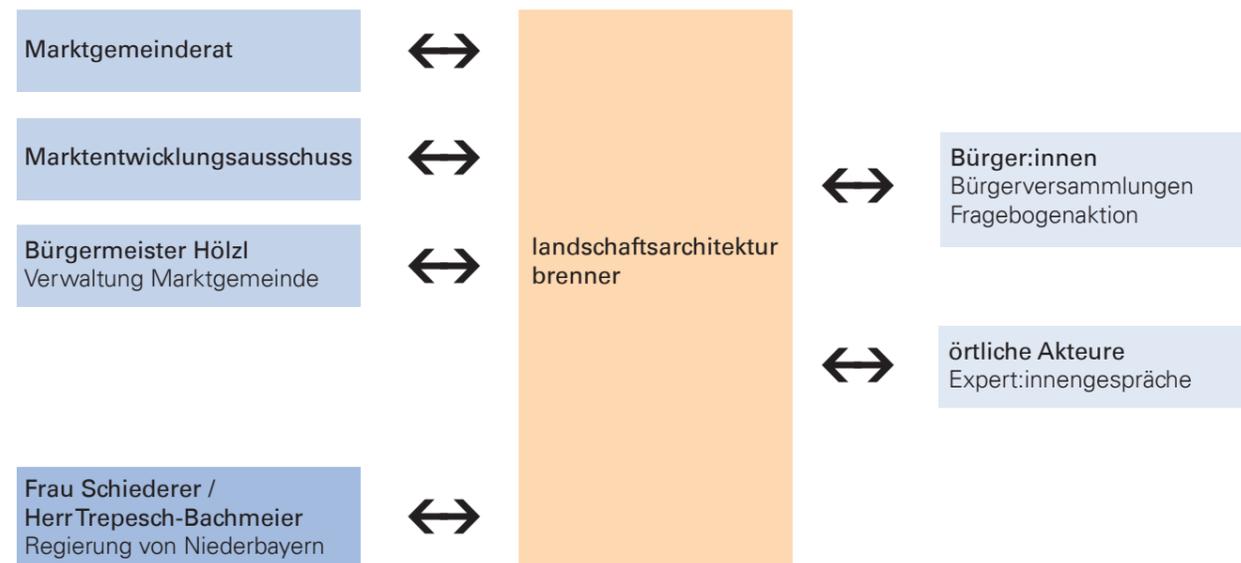
Lage Umgriff ISEK im Gesamtort



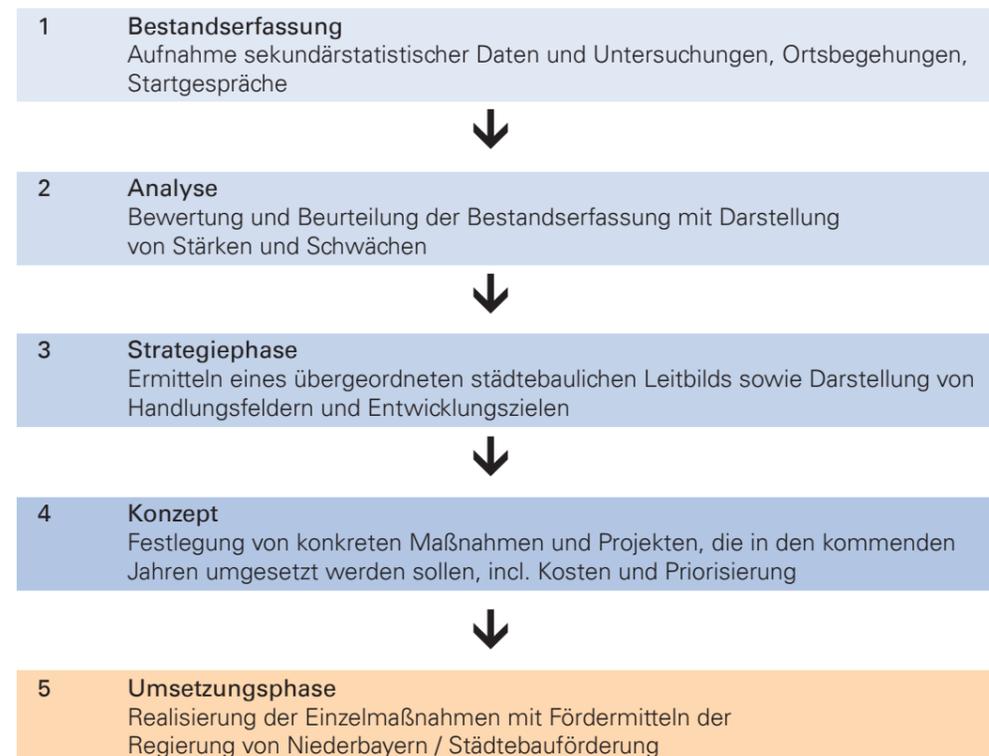
Katasterplan mit Umgriff ISEK



Leitbild ISEK



Einbindung der Beteiligten



Struktur ISEK

2 Fachkapitel Raumstruktur, Demographie, Wirtschaft, Tourismus
 2.1 Makrostandort Pfeffenhausen

Ziel der Analyse zum Makrostandort ist es, anhand von Indikatoren zu unterschiedlichen fachlichen Bereichen ein Bild über den Status quo und die Entwicklungsbedingungen des Marktes Pfeffenhausen als Wohn- und Wirtschaftsstandort im Vergleich zu übergeordneten Raumeinheiten zu erhalten. Hieraus lassen sich sowohl die vorhandenen Stärken und Schwächen ermitteln als auch die Herausforderungen formulieren, die es im Zuge der örtlichen Entwicklungsplanung zu berücksichtigen gilt. Speziell die Einordnung der örtlichen Gegebenheiten in den regionalen Gesamtkontext zeigt, ob der Markt Pfeffenhausen sich adäquat weiterentwickelt. Zudem wird deutlich, ob ein Abweichen von der überörtlichen Gesamtentwicklung lediglich als punktuelle Abweichung zu interpretieren ist oder ob sich eine dauerhafte Abkopplung und somit ein struktureller Wandel der Entwicklungsvoraussetzungen einstellt.

2.1.1 Raumstrukturelle Rahmenbedingungen

Die raumbezogenen Ausgangsbedingungen des Marktes Pfeffenhausen umfassen eine Reihe unterschiedlicher Aspekte, die weitgehend permanent oder zumindest langfristig auf seine Entwicklungsmöglichkeiten wirken. Sie prägen nicht nur den grundlegenden funktionalen Charakter des Marktes Pfeffenhausen, sondern stellen auch übergeordnete Standortfaktoren dar, die seine Position, seine Wettbewerbsfähigkeit und nicht zuletzt auch die Wahrnehmung und das Image im regionalen Kontext bestimmen.

Lage und Siedlungsstruktur

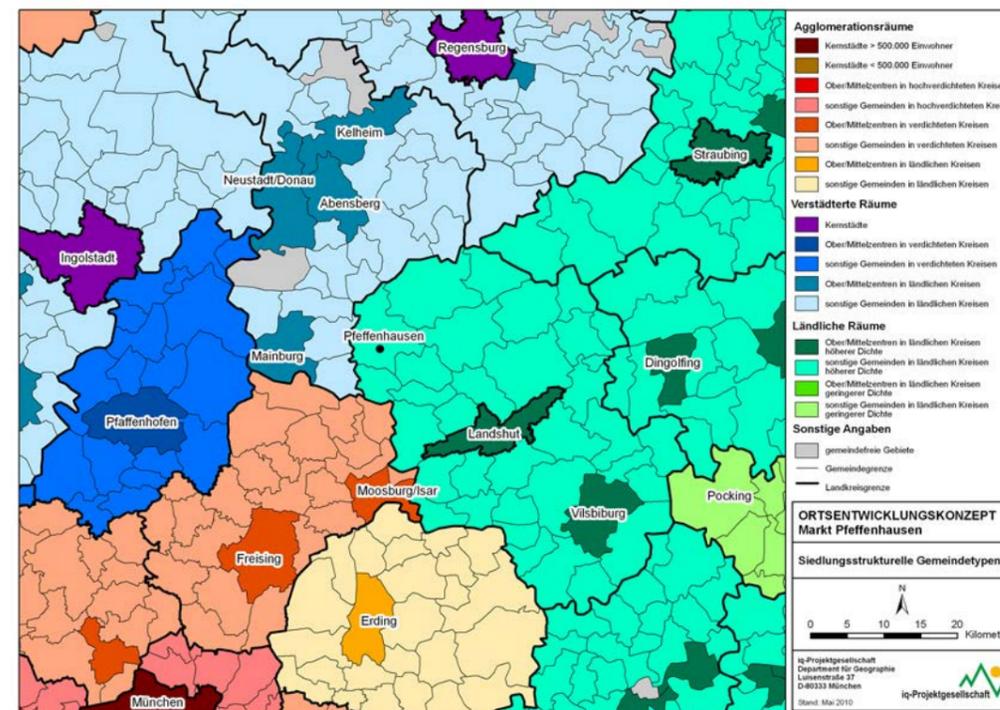
Der Markt Pfeffenhausen befindet sich im nordwestlichen Teil des heutigen Landkreises Landshut, der zur Planungsregion Landshut (13) zählt und sich im Westen des Regierungsbezirks Niederbayern befindet. Vor der Gebietsreform 1972 war Pfeffenhausen eine der größeren Kommunen im Landkreis Rottenburg a.d. Laaber. Die frühere Kreisstadt Rottenburg a.d. Laaber erfüllt auch heute noch eine höherwertige Versorgungsfunktion als regionales Zentrum für das Umland.

Der Markt Pfeffenhausen liegt in der naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar Hügellandes. In diesem Bereich existieren Tonsteinvorkommen und damit Abbaubiete für Lehm und Ton sowie Kies. Zudem ist der Markt Pfeffenhausen Bestandteil des geschlossenen Hopfenanbaugesbietes der Hallertau. Neben dem Hopfenanbau sind die Bach- und Flusstäler sowie großflächige Wälder landschaftsprägende Elemente im Gemeindegebiet.

Stellt man zunächst bei der Beschreibung der überörtlichen raumstrukturellen Gegebenheiten den bundesweiten Vergleich in den Vordergrund, so lassen sich auf Basis der Ergebnisse des Bundesraumordnungsberichtes folgende Kernaussagen zur Planungsregion bzw. zum Landkreis Landshut treffen:

- Lage im metropolitanen Verflechtungsraum der Metropolregion München
- großräumige Lage in einem Wachstumsraum
- Zugehörigkeit zum Gebietstyp der ruralen Landschaft mit hohem Potenzial für Ackerbau, nachwachsende Rohstoffe und energetische Biomasseerzeugung.

Für eine exakte raumstrukturelle Charakterisierung der Lage des Marktes Pfeffenhausen in regionaler Hinsicht wird als erster Anhaltspunkt die Zuordnung des Marktes und seines Umlandes zu siedlungsstrukturellen Kreis- bzw. Gemeindetypen betrachtet (vgl. Karte 1). Anhand der Kriterien „absolute Bevölkerungszahl“ und „Bevölkerungsdichte“ werden hierbei die Kreise und Gemeinden in ganz Deutschland zu raumstrukturellen Typen zusammengefasst. Der Landkreis Landshut befindet sich nach dieser Einteilung in der Raumkategorie „Ländlicher Raum“ und zählt auf Grund seiner höheren Bevölkerungsdichte und seines vergleichsweise hohen absoluten Bevölkerungsstandes zur Unterkategorie „Verdichtete Kreise höherer Dichte“ innerhalb der Kategorie „Ländlicher Raum“.



Karte 1: Raumstruktur – Siedlungsstrukturelle Gemeindetypen

Eine weiter verfeinerte Untergliederung nach siedlungsstrukturellen Gemeindetypen macht deutlich, dass der Markt Pfeffenhausen innerhalb des Landkreises Landshut keine regional bedeutende Versorgungsfunktion besitzt. Diese ist im Umland des Marktes Pfeffenhausen den Städten Abensberg, Mainburg und Landshut vorbehalten, während der östliche Bereich ohne hervorgehobenes Zentrum bleibt.

Das Landesentwicklungsprogramm bzw. der Regionalplan der Region Landshut (13) stufen den westlichen Landkreis Landshut und damit auch den Markt Pfeffenhausen als „Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ und damit als strukturschwachen Raum ein. Dies

gilt auch für die sich nach Richtung Westen (Richtung Mainburg) und Nordwesten (Richtung Abensberg) anschließenden Kommunen. Die Gemeinden östlich und südöstlich des Marktes Pfeffenhausen und damit in Richtung der Stadt Landshut sind dagegen als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Überörtliche Erreichbarkeit

Um zumindest für das direkte ländliche Umland bzw. die eigenen Ortsteile eine adäquate Versorgungsfunktion wahrnehmen zu können, ist die Erreichbarkeit des Marktes Pfeffenhausen und speziell die des Hauptortes durch die unterschiedlichen Verkehrsträger von wesentlicher Bedeutung. Die

Verkehrsanbindung zu höherrangigen Zentren und Verdichtungsräumen stellt zugleich auch einen wesentlichen Standortfaktor für Unternehmen und Arbeitskräfte dar und determiniert damit auch die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungsperspektiven des Marktes Pfeffenhausen. Andererseits erhöht eine gute Verkehrsanbindung zu höherrangigen und höherwertigen Zentren und Verdichtungsräumen auch die Intensität der Wettbewerbsbeziehungen und damit häufig den Umfang von Kaufkraftabflüssen. Dies begrenzt speziell in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung die Tragfähigkeit des Angebotes im Markt Pfeffenhausen selbst sowie in den umliegenden zentralen Orten der unteren und mittleren Stufe.

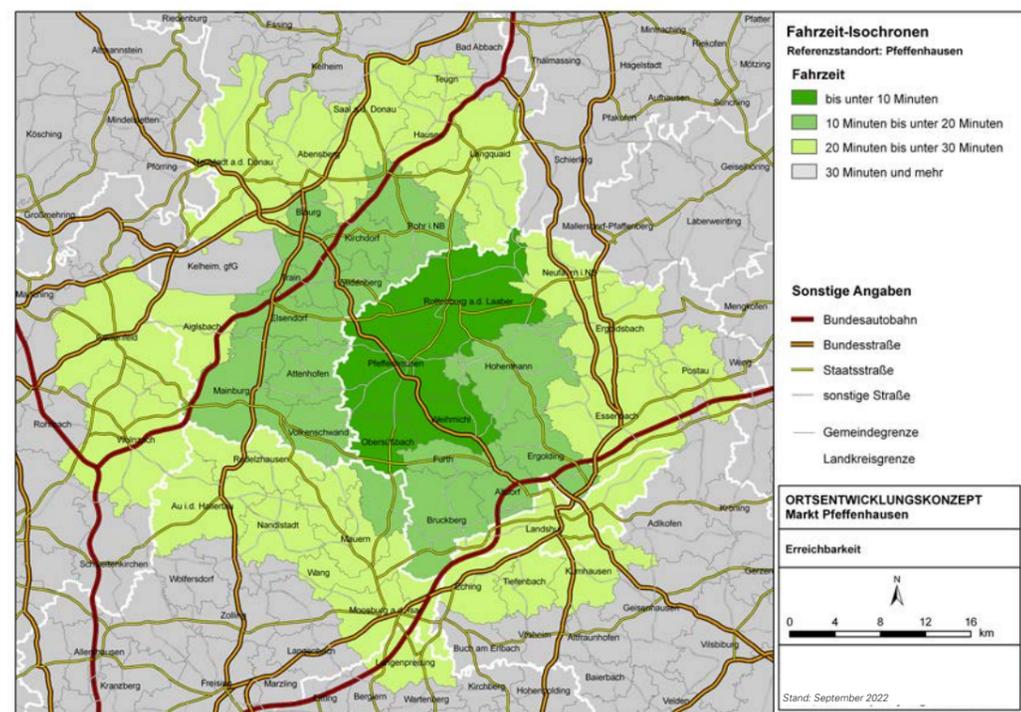
Die überregionale Verkehrsanbindung des Marktes Pfeffenhausen wird ganz wesentlich durch die Bundesautobahnen

- A93 (Hollledau-Hof) mit der Anschlussstelle Siegenburg und
- A92 (München-Deggendorf) mit der Anschlussstelle Altdorf in Verbindung mit der zwischen diesen beiden Anschlussstellen verlaufenden Bundesstraße
- B299 Landshut – Neumarkt i.d.OPf. – Amberg geprägt.

Die Staatsstraße St 2643 ergänzt das überregionale Straßennetz und stellt die Verbindung zur ehemaligen Kreisstadt Rottenburg a.d. Laaber her.

Da sich der Markt Pfeffenhausen in etwa in der Mitte zwischen den Autobahnen A93 und A92 befindet, ist ihm mit Blick auf diese beiden Anbindungen an das überregionale

Verkehrsnetz eine entsprechend hohe überregionale Erreichbarkeit zu attestieren. Die Fahrzeiten von Pfeffenhausen zu den Autobahnanschlüssen der A93 bzw. A92 betragen etwa 15 bzw. 20 Minuten. Nachdem der Markt Pfeffenhausen aber keinen unmittelbaren räumlichen Bezug zu einer der beiden Autobahnanschlüssen aufweist, fällt der Standortfaktor der Erreichbarkeit im regionalen Vergleich dennoch eher ungünstig aus. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund einer Vielzahl weiterer Kommunen, die ebenfalls an der B299 liegen aber einer der beiden Autobahnanschlüssen unmittelbar zugeordnet sind.



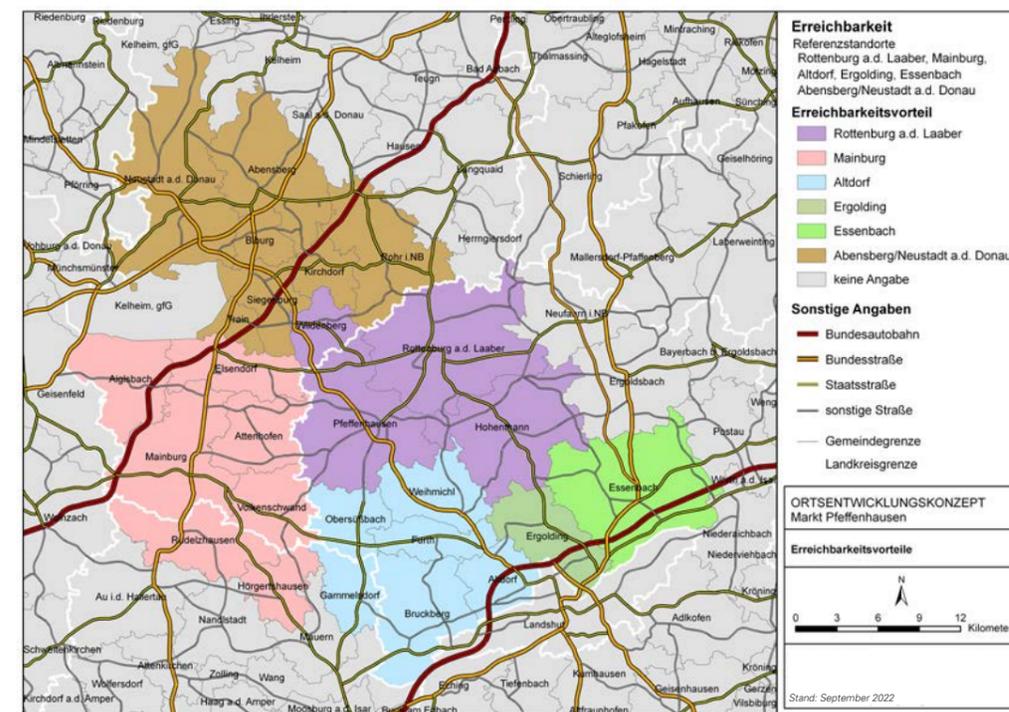
Karte 2: Erreichbarkeit des Marktes Pfeffenhausen

Die Erreichbarkeit des Marktes Pfeffenhausen nach Fahrzeit-Isochronen (vgl. Karte 2) verdeutlicht, dass das Einzugsgebiet, das innerhalb von zehn Minuten erreicht wird, vergleichsweise eng ausfällt und neben dem Markt Pfeffenhausen selbst nur die direkt angrenzenden Kommunen Obersüßbach, Weihmichl und Rottenburg a.d. Laaber umfasst. Dabei kommt gerade der Stadt Rottenburg a.d. Laaber als ehemaliger Kreisstadt eine besondere eigene Zentralität zu. Mit ca. 8.400 Einwohnern besitzt Rottenburg a.d. Laaber ein eigenes örtliches Nachfragevolumen, das die Tragfähigkeit eines – hinsichtlich Anbietern und Betriebsformen – vollständigen Grundversorgungsangebotes gewährleistet, was eine entsprechende Sogwirkung auch auf das Umland ausübt.

Insgesamt fallen die Grundvoraussetzungen dafür, dass der Markt Pfeffenhausen eine überörtlich bedeutende Versorgungsfunktion erfüllen kann, vergleichsweise ungünstig aus. Vielmehr zeigt sich, dass Rottenburg an der Laaber innerhalb von 10 Minuten erreichbar ist und auch der Großraum Landshut mit seinen vorgelagerten Versorgungsstandorten in Altdorf und Ergolding innerhalb von 20 Minuten erreicht werden kann. Damit fällt das mögliche Einzugsgebiet, für das der Markt Pfeffenhausen aufgrund seiner Erreichbarkeit ein Versorgungsstandort sein könnte, vergleichsweise eng aus. Neben dem Markt Pfeffenhausen selbst umfasst dieses Einzugsgebiet im Wesentlichen lediglich die Gemeinde Obersüßbach. Der Markt Pfeffenhausen selbst liegt in einem Gebiet, für das die Stadt Rottenburg

a.d. Laaber innerhalb des Systems der zentralen Orte Erreichbarkeitsvorteile besitzt (vgl. Karte 3).

Die ÖPNV Verbindungen von Pfeffenhausen aus fallen sehr spärlich aus und bestehen im Wesentlichen nach Rottenburg a.d. Laaber. Darüber hinaus existieren einzelne Verbindungen zum Hauptbahnhof nach Rottenburg und zu den Gymnasien nach Mainburg, Furth und Rohr in Niederbayern.



Karte 3: Erreichbarkeitsvorteile der zentralen Orte (Individualverkehr)

Landes- und regionalplanerische Vorgaben

Eine erste qualitative Aussage über die raumstrukturelle Ausgangssituation liefert die Einordnung des Marktes Pfeffenhausen innerhalb der Raumstruktur-Karte des RP 2007 in die Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ (vgl. Abb. 1). Dieser Raumkategorie sind Gebiete zugeordnet, die hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung, der Ausstattung mit Arbeitsplätzen und der Höhe der Einkommen den allgemeinen Entwicklungsfortschritt noch nicht voll erreicht haben oder besonderen wirtschaftsstrukturellen Anpassungsherausforderungen gegenüber stehen.

Auch im direkten westlichen und nordwestlichen Umland des Marktes Pfeffenhausen schließen sich weitere Kommunen an, die ebenfalls dem Raumtyp „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ zuzuordnen sind, so dass nicht nur der Markt Pfeffenhausen selbst, sondern auch Teile seines unmittelbaren Umlandes dem strukturschwachen Raum in Bayern angehören. Zentrale Orte sollen als Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens die überörtlichen Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung des Verflechtungsbereichs bereitstellen. Sie üben demzufolge eine Vielzahl überörtlich wirksamer Funktionen aus, die sich je nach zentralörtlicher

Stufe in ihrer Bedeutung und Eigenart unterscheiden. Hinsichtlich der zentralörtlichen Struktur, die im Regionalplan der Region Landshut von 2007 festgeschrieben ist, wird dem Markt Pfeffenhausen keine Funktion zugesprochen. Zudem zeigt sich für den Markt Pfeffenhausen kein Lagebezug zu einer regionsübergreifenden Entwicklungsachse. Zentrale Orte höherer Stufe in deren Einzugsbereich sich der Markt Pfeffenhausen befindet sind:

- die Oberzentren Landshut und Regensburg,
- das Mittelzentrum Mainburg sowie
- das mögliche Mittelzentrum Rottenburg a.d. Laaber.

Der Markt Pfeffenhausen selbst ist im Regionalplan der Region Landshut (vgl. Abb. 2) als Kleinzentrum definiert, wobei Kleinzentren die zentralen Orte unterster Stufe bilden. Der zugeordnete Nahbereich umfasst lediglich das Gebiet des Marktes selbst. Ein weiteres Klein-

zentrum im Umland ist die Gemeinde Furth in der Region Landshut. Die Märkte Siegenburg und Rohr i.NB, in der Region Regensburg, sind der Kategorie eines Grundzentrums zuzuordnen (vgl. Abb. 3). Dies entspricht in einer dreistufigen Skala (Ober- / Mittel- / Grundzentrum) ebenfalls der unteren Stufe.

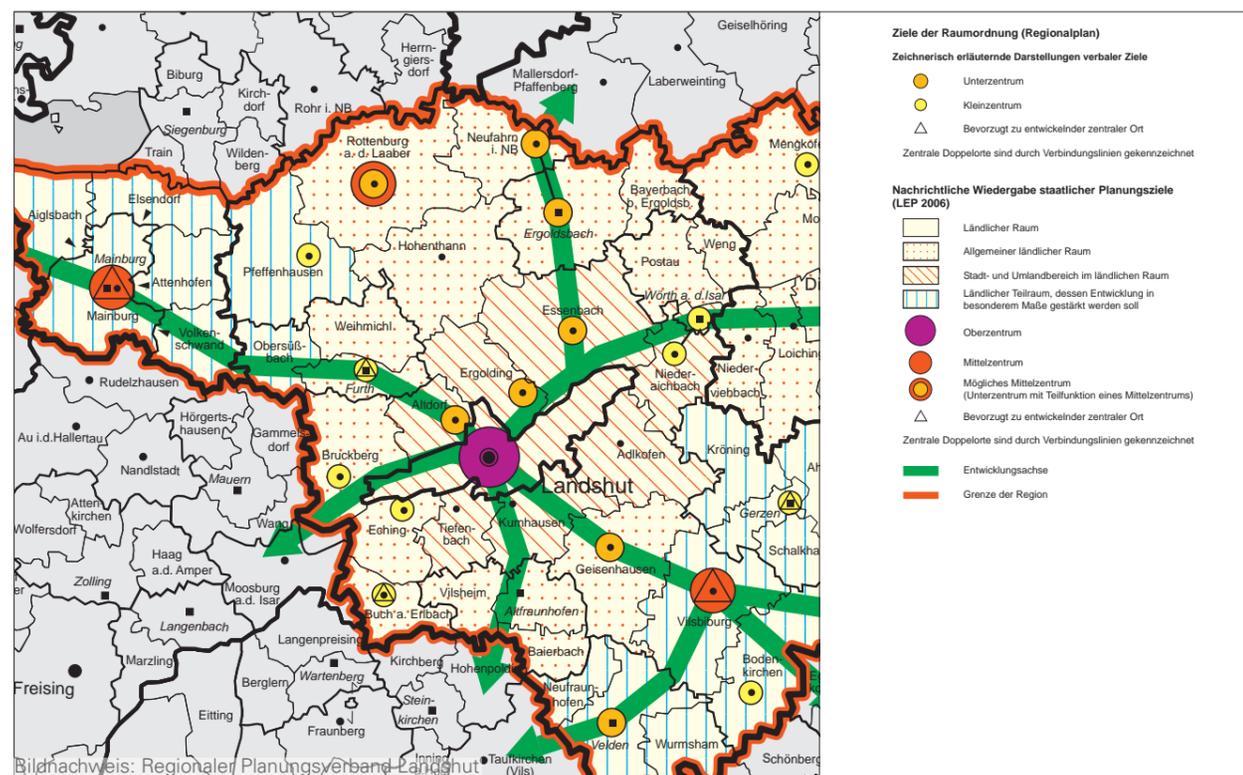


Abbildung 1: Raumstruktur nach dem Regionalplan der Region Landshut (13) 2007

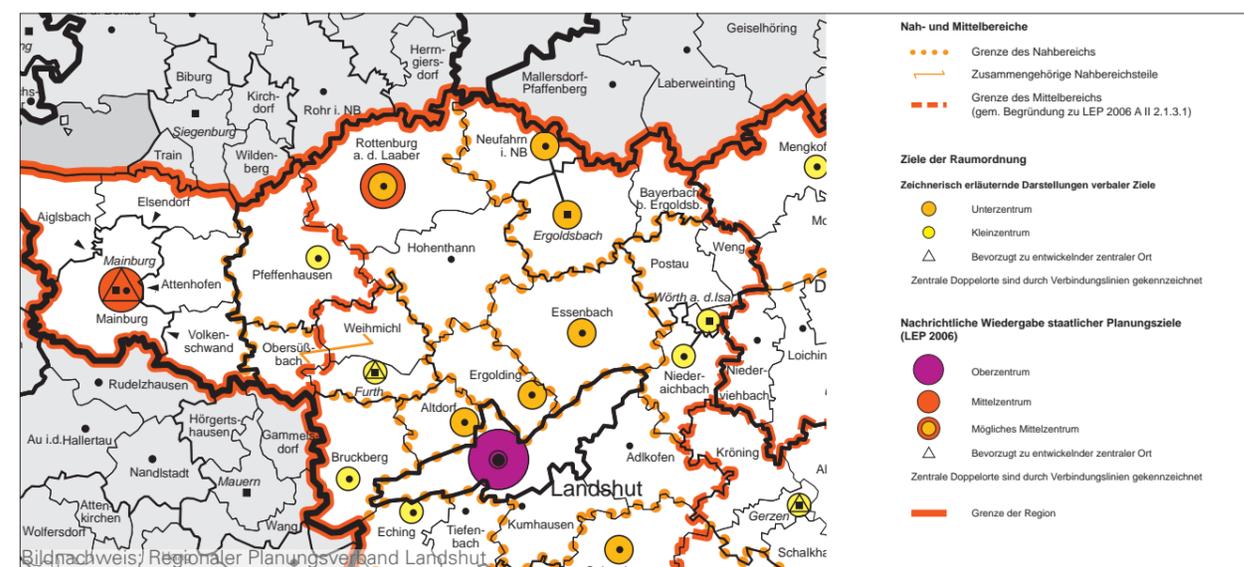


Abbildung 2: Nah- und Mittelbereiche nach dem Regionalplan der Region Landshut (13) 2007

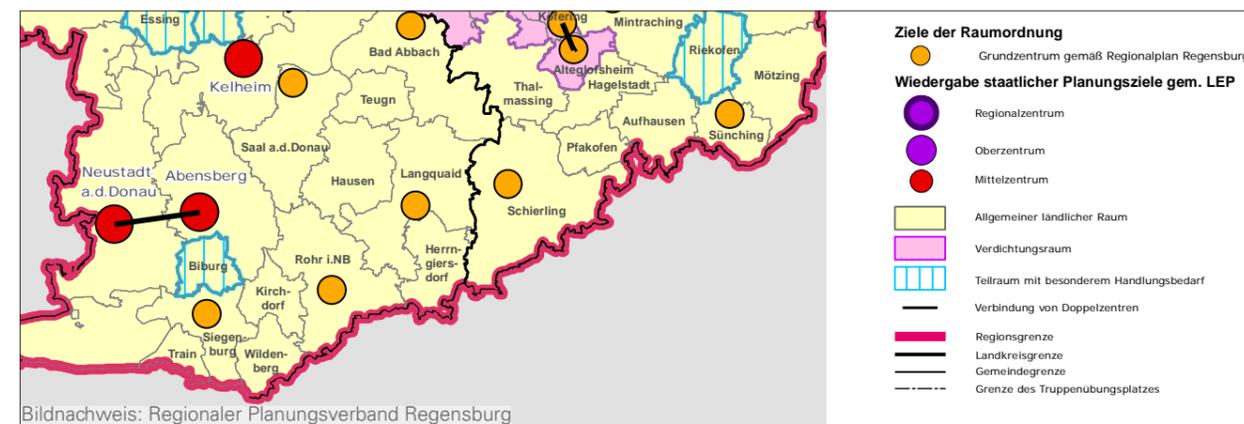


Abbildung 3: Strukturkarte mit Grundzentren nach dem Regionalplan der Region Regensburg (11) 2019

Für das Themenfeld der raumstrukturellen Rahmenbedingungen lassen sich die nachfolgenden Stärken, Schwächen und Herausforderungen zusammenfassen:

Stärken

- Versorgungsfunktion als Kleinzentrum
- Abdeckung einer raumstrukturellen Versorgungslücke
- räumlicher Bezug zum Oberzentrum Landshut
- komparativer Vorteil eines vergleichsweise günstigen Preisniveaus für Wohnbauland im Großraum Landshut
- Lage in der östlichen Hallertau als überregional bekanntem Hopfenbaugebiet

Schwächen

- Lage abseits der Entwicklungsachsen
- Defizite in der ÖPNV-Anbindung
- komparative Standortnachteile bei der Erreichbarkeit

Herausforderungen

- Sicherung der örtlichen Zentralität und Erreichbarkeit
- Positionierung als Kleinzentrum mit überörtlicher Funktionen für das eigene Umland

2.1.2 Einzelhandel und Versorgung

Ein zeitgemäßes Grundversorgungsangebot stellt eine wesentliche Komponente der Standortqualität einer Kommune als Wohnstandort dar. Dies gilt gerade vor dem Hintergrund einer älter werdenden Bevölkerung in zunehmendem Maße. Voraussetzung für ein zeitgemäßes Grundversorgungsangebot ist allerdings ein entsprechender Bevölkerungsstand

und damit ein ausreichendes örtliches Nachfragevolumen, das die Tragfähigkeit moderner Angebotsformen ermöglicht. Der Markt Pfeffenhausen beheimatet ca. **5.129 (Stand 31.12.2021)** Einwohner, die über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 26,3 Mio. EUR verfügen (Stand 2008). Das Kaufkraftniveau je Einwohner lag mit einem Wert von 5.466 EUR um ca. 3,8 % unterhalb des Durchschnittswertes für den Landkreis Landshut insgesamt (ohne Stadt Landshut) (vgl. hierzu auch Karte 4). Lediglich 55,9 % der Pfeffenhausener Bevölkerung **wohnen zu diesem Zeitpunkt** tatsächlich am Hauptort Pfeffenhausen. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf mehrere Ortsteile und müssen für das Einkaufen in Pfeffenhausen in jedem Fall ein höheres Maß an Aufwand für die Distanzüberwindung betreiben. Für diese Einwohner liegt eine höhere Wahrscheinlichkeit vor, sich an alternativen Einkaufsstandorten zu versorgen. In seiner zentralörtlichen Funktion als Kleinzentrum kommt dem Markt Pfeffenhausen eine besondere Versorgungsfunktion für das eigene Umland im Bereich der Grundversorgung bzw. beim kurzfristigen Bedarf zu. Betriebsformen, die am Ort dementsprechend vorhanden sein sollten, sind neben dem Lebensmittelhandwerk wie Bäcker und Metzger auch die Betriebsformen Lebensmittel-Discounter und Lebensmittel-Supermarkt sowie Getränkemarkt. Ergänzend zu diesen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels sollte das örtliche Angebot eine Apotheke und einen Drogeriemarkt beinhalten. Unter den örtlichen Gegebenheiten eines relativ geringen Marktvolumens verfügt der Markt Pfeffenhausen über ein **fast** vollständiges

Versorgungsangebot, das es zu sichern gilt. So sind mit den Anbietern Edeka und Netto die bei der Ortsgröße von Pfeffenhausen möglichen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels am Ort vorhanden. Eine Apotheke sowie ein Getränkemarkt ergänzen zusammen mit dem Lebensmittelhandwerk das örtliche Angebot. **Ein Drogeriemarkt ist derzeit nicht vorhanden.** Ein das Grundversorgungsangebot ergänzender Einzelhandel ist nur mehr fragmentarisch vorhanden und von einer weiter rückläufigen Entwicklung im Besatz geprägt. Die aktuelle Wettbewerbssituation bei den Lebensmittelmärkten macht deutlich, dass der Markt Pfeffenhausen über die eigene Kommune hinaus kaum mehr ein weiteres Marktgebiet erschließen kann (vgl. Tab. 1). Wesentliche Konkurrenzstandorte in der umlandbezogenen Versorgungsfunktion sind das Unterzentrum Rottenburg a.d. Laaber, das über ein weitgehend vollständiges Angebot nach Betriebsformen und Anbietern verfügt sowie der Markt Siegenburg, der eine zu Pfeffenhausen vergleichbare Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel aufweist. Daneben binden aber auch die Anbieter entlang der Bundesstraße beispielsweise in Altdorf, Furth **oder Weihmichl** Kaufkraft der Bevölkerung aus dem Umland von Pfeffenhausen. Für die Tragfähigkeit von Verkaufsfläche in Lebensmittelmärkten errechnet sich für den Markt Pfeffenhausen ein Wert von ca. 1.250 m² bis 1.550 m². Nachdem der Bestand **2010** bereits 1.250 m² **umfasste**, wäre bei der Ansiedlung weiterer Wettbewerber mit einem Verdrängungswettbewerb zu rechnen. Dementsprechend sollten weitere Anbieter nur dann angesiedelt werden, wenn deren Stand-

orte einen besseren Lagebezug zur Ortsmitte aufweisen, als dies bereits heute mit den Versorgungsstandorten an der Egglhäuser **und der Moosburger Straße** der Fall ist.

Für das Themenfeld Einzelhandel und Versorgung lassen sich die nachfolgenden Stärken, Schwächen und Herausforderungen zusammenfassen:

Stärken

- **fast** vollständiges, modernes Grundversorgungsangebot
- Restbesatz ergänzender Sortimente am Ort

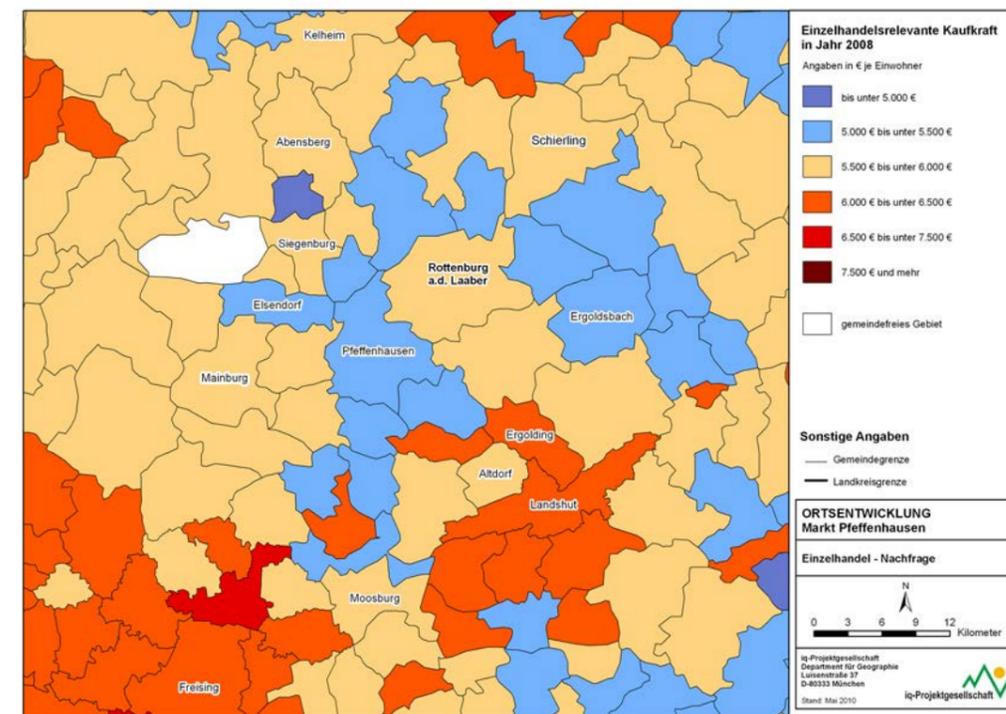
Schwächen

- Versorgungsfunktion für ein lediglich dünn besiedeltes Umland
- hohe Anzahl an Ortsteilen und geringe Konzentration der Bevöl-

kerung auf den Hauptort
 - keine überörtlich wahrnehmbare Marktfunktion
 - überörtlich relevante Frequenzbringer befinden sich außerhalb der Ortsmitte
 - rückläufiger Betriebsbesatz im Einzelhandel
 - starke Sogkraft der umliegenden zentralen Orte und starke Außenorientierung

Herausforderungen

- Bindung der Bevölkerung an den Hauptort (Wohnen und Versorgen)
- Angebotsbündelung in der Ortsmitte



Karte 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

	EDEKA	REWE	Aldi	Lidl	Penny	Norma	Netto	Kaufland	V-Markt
Siegenburg	X						X		
Pfeffenhausen	X						X		
Rohr i.NB							X		
Furth	X								
Geisenfeld	+	+	X	X			X		
Moosburg	X	X	X	X	X	X	X	X	
Mainburg	X	X	X	X		X	X		+
Rottenburg	X	X	X	X			X		+
Abensberg	X		X	X		X	X		
Neustadt a.d.D.	X		X		X	+	X	X	
Landshut	X	X	X	X	X	-	X	X	
Nandlstadt		X			X				
Altdorf	+	X	X	X		+			
Ergoldsbach	+	X	+	X		X	+		
Ergolding	+	X	+	X		X	X	X	

X Bestand 2010
 + nach 2010 hinzugekommen
 - seit 2010 entfallen

Tabelle 1: Ausstattung umliegender Kommunen mit Anbietern aus dem Lebensmittelhandel

2.1.3 Demographie und Wohnen

Die demographische Entwicklung des Marktes Pfeffenhausen ist nicht nur entscheidend für den Umfang des örtlichen Nachfragevolumens, sondern auch für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum. Für den gesamten Markt Pfeffenhausen zeigt die Bevölkerungsentwicklung der letzten elf Jahre eine positive Tendenz. Während die Einwohnerzahl zwischen 2002 und 2010 von 4.920 Einwohnern auf 4.736 Einwohner sank, stieg sie bis zum 31.12.2021 auf 5.129 an, was einem Zuwachs von 8,3% entspricht.

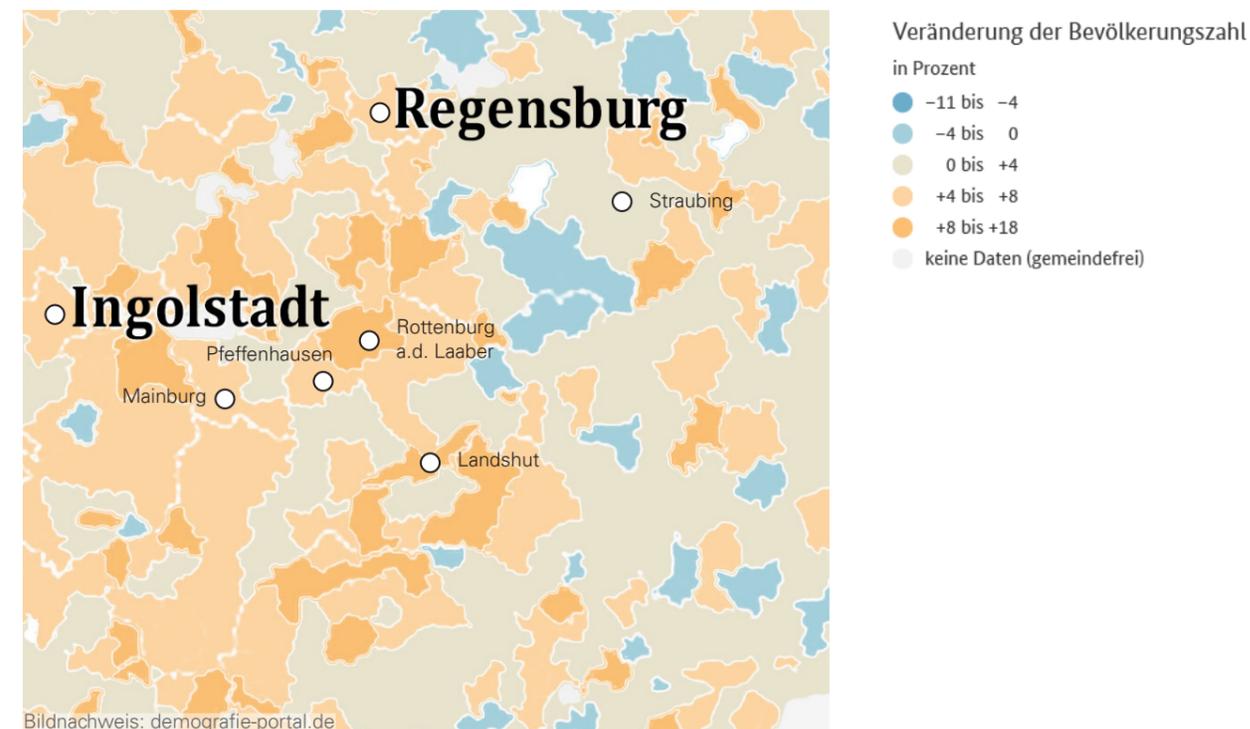
Die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Pfeffenhausen hat sich der des übrigen Landkreises Landshut

angenähert. Für die Stadt Landshut selbst wurde zwischen 2010 und 2020 eine Bevölkerungszunahme von 15,5 % festgestellt. Dieses Ergebnis liegt über der 2010 genannten und bis 2028 ausgelegten Prognose von 9,5 %. Im Landkreis Landshut stieg die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum um 8,3 %. Der Siedlungsdruck wirkt sich auf den Markt Pfeffenhausen aus. Die Vorhersagen aus der Untersuchung von 2010 haben sich nicht bewahrheitet. Der geplante Bau des Wasserstoffzentrums im Gemeindegebiet wird den positiven Trend voraussichtlich festigen.

Die einzelnen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung des Marktes Pfeffenhausen fallen unterschiedlich aus. Die natürliche

Bevölkerungsentwicklung durch Geburten und Sterbefälle zeigt im Zeitraum der letzten zehn Jahre einen negativen Saldo von 134 Personen. (2016-2020: 84) Für den Wanderungssaldo ergibt sich allein im Zeitraum zwischen 2016 und 2020 ein Zuwanderungsüberschuss von 280 Personen. Dabei stechen die Jahre 2017 und 2018 mit besonders hohen Zahlen heraus (108 bzw. 83 Zuzüge). Die Folge ist ein steigender Gesamtbevölkerungsstand (vgl. Abb. 4).

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist in starkem Maße vom Altersaufbau und insbesondere dem zahlenmäßigen Verhältnis der jüngeren Generation zur älteren Generation abhängig. Die derzeitige Altersstruktur der Bevölkerung des Marktes Pfeffenhausen zeigt



Karte 5: Demographische Entwicklung

im überregionalen Vergleich eine günstige Ausgangssituation mit einem relativ hohen Anteil an 25- bis 40-jährigen.

Der Anteil der über 65-jährigen Bevölkerung hat gegenüber der Analyse von 2010 deutlich zugenommen, während der Anteil der unter 18-jährigen in der Bevölkerung sank.

Im regionalen Vergleich lässt sich für die natürliche Bevölkerungsentwicklung gegenüber 2010 eine positivere Tendenz erwarten, da die reproduktiven Altersgruppen der 18- bis unter 40-jährigen, verglichen mit dem Landkreis Landshut, überdurchschnittlich stark besetzt sind. Bezogen auf die künftige Alterung weist das sogenannte Billeter-Maß für Pfeffenhausen gegenüber dem Durchschnitt im Landkreis Landshut eine eher negative Ausgangssituation auf (vgl. Karte 6). Das Billeter-Maß bestimmt sich aus der

Differenz von „Kindergeneration“ und „Großelterngeneration“ im Verhältnis zur „Elterngeneration“. Das heißt gleichzeitig, dass durch das Billeter-Maß das Verhältnis der Bevölkerung, die nicht im fortpflanzungsfähigen Alter ist, zur Bevölkerung, die sich im fortpflanzungsfähigen Alter befindet, abgebildet wird.

Der Wohnungsbestand in Pfeffenhausen hat sich kontinuierlich erhöht (vgl. Abb. 7). Der Überbesatz an Wohnungen, welcher sich durch steigende Wohnungszahlen, einhergehend mit einer zwischen 2002 und 2012 schrumpfenden Bevölkerung (vgl. Abb. 4) ergeben hat, wird somit aktuell abgebaut. Somit sinkt das Leerstandsrisiko.

Für das Themenfeld Demographie und Wohnen lassen sich die nachfolgenden Stärken, Schwächen und Herausforderungen zusammenfassen:

Stärken

- großräumige Lage in einem Wachstumsraum und positive Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Landshut
- geplantes Wasserstoffzentrum
- ausgeglichenes Verhältnis von Wohnungsbestand und Bevölkerung

Schwächen

- demographisch vergleichsweise alte Bevölkerung mit unterdurchschnittlichem Anteil junger Bevölkerung und überdurchschnittlichem Anteil älterer Bevölkerung

Herausforderungen

- Positionierung im regionalen Wettbewerb um Wohnbevölkerung
- Sicherung der Wohn- und Lebensqualität für ältere Bewohner
- Revitalisierung und Innenentwicklung bei den Wohnbauflächen

Entwicklung der Einwohnerzahl
Indexdarstellung 1995 = 100

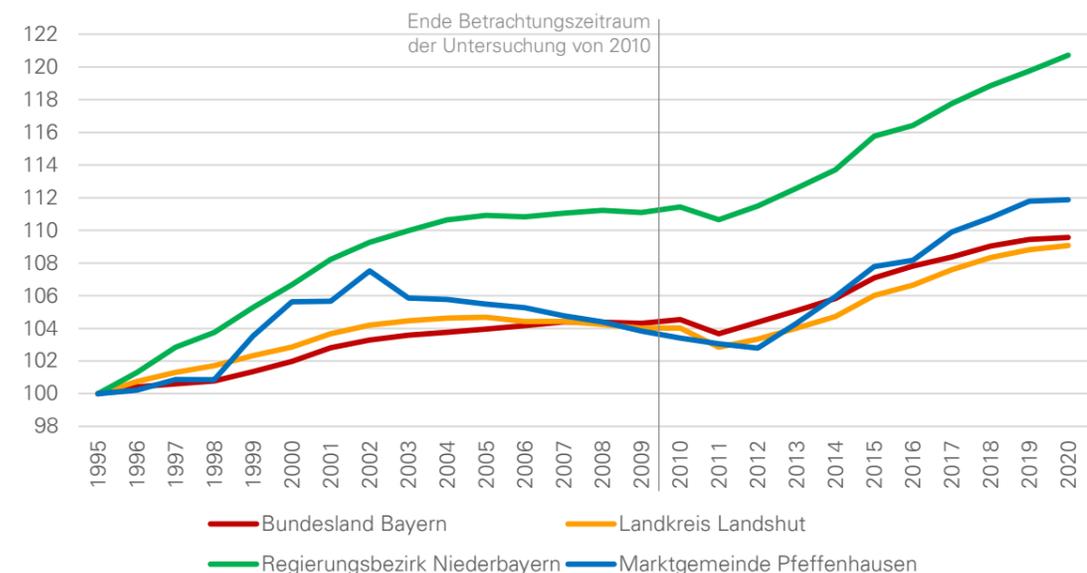


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung

Anzahl der Personen nach Altersgruppen

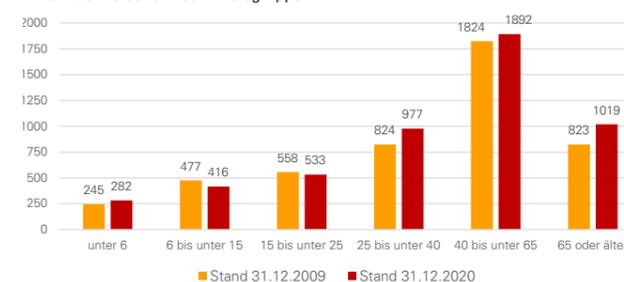


Abbildung 5: Altersstruktur der Pfeffenhausener Bevölkerung

Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in %

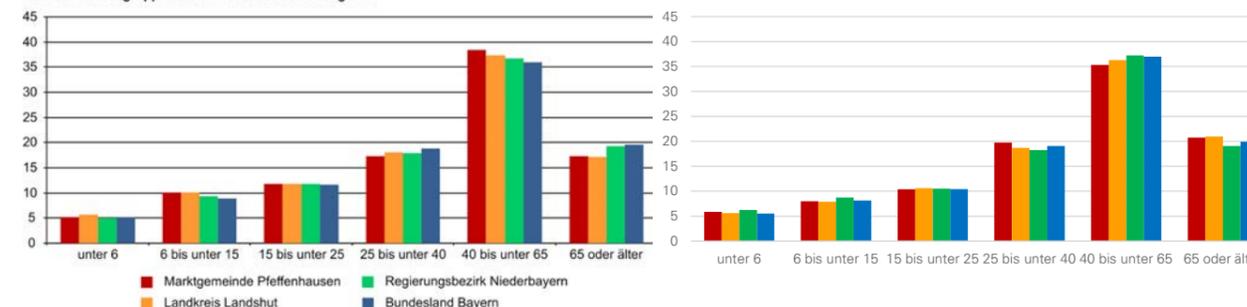
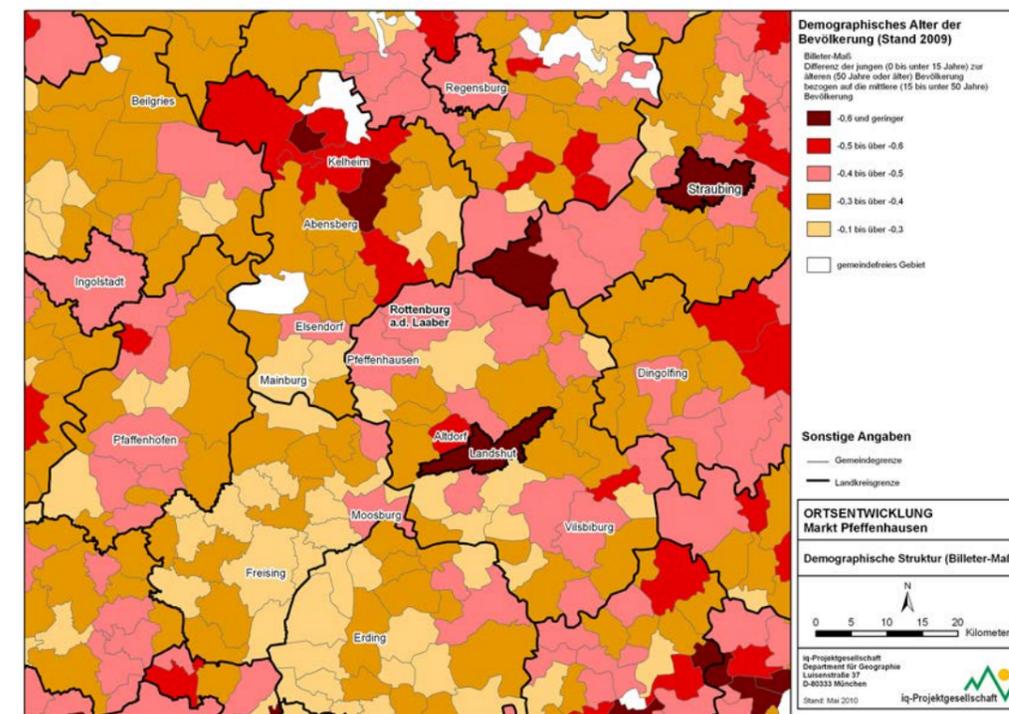


Abbildung 6a: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich (Stand 31.12.2009)

Abbildung 6b: Altersstruktur der Bevölkerung im Vergleich (Stand 31.12.2020)



Karte 6: Demographisches Alter

2.1.4 Wirtschaft

Der Markt Pfeffenhausen präsentiert sich mittlerweile stärker als Wohnstandort, der aber ehemals durchaus über einen höheren Sockel an örtlichen Arbeitsplätzen verfügte. Heute stehen den 848 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die am Arbeitsort Pfeffenhausen tätig sind, 2.207 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gegenüber, die am Standort Pfeffenhausen wohnen. Werden diese beiden Werte ins Verhältnis zueinander gesetzt, ergibt sich die sogenannte Arbeitsplatzzentralität, die für Pfeffenhausen mittlerweile nur mehr einen Wert von 38,4 % erreicht. 2010 lag dieser Anteil noch bei 47,2 % und im Jahr 2000 bei knapp 64 %.

Auch im regionalen Vergleich zählt der Markt Pfeffenhausen zu den Kommunen mit einer eher geringeren Arbeitsplatzzentralität und damit zu den Kommunen mit einer vergleichsweise schmalen wirtschaftlichen Basis als Grundlage einer eigenständigen wirtschaftlichen Entwicklung (vgl. Abb. 8). Unter den Kleinzentren schneidet im näheren Umfeld nur Rohr i. NB ähnlich schlecht ab.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die am Arbeitsort Pfeffenhausen tätig sind, hat sich speziell nach dem Jahr 2000 rückläufig entwickelt. Ab 2010 setzte eine kontinuierliche Erholung der Zahlen ein (vgl. Abb. 9). Der Landkreis Landshut hat sich nach dem Jahr 2010 durchgängig positiv entwickelt und weist heute gegen-

über diesem Zeitpunkt um 35,3 % mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse auf.

Ursächlich für den Wegfall von örtlichen Arbeitsplätzen von 2000 bis 2009 waren zum einen mehrere Betriebsaufgaben unter den örtlichen Handels-, Handwerks- und Gastronomiebetrieben, die Insolvenz zweier mittelständischer Betriebe und Umstrukturierungs- bzw. Rationalisierungsmaßnahmen in zwei mittelständischen Unternehmen, die am Ort weiterhin fortbestehen.

Die Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die am Standort Pfeffenhausen wohnen, folgte bis 2010 dem allgemeinen Trend für das Bundesland Bayern und den Regierungsbezirk Niederbayern (vgl. Abb. 10),

blieb jedoch hinter dem Wachstum des Landkreises Landshut zurück. Seit 2010 nimmt die Wachstumsdynamik in Pfeffenhausen zu.

Trotz der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Pfeffenhausen wohnen, blieb die Beschäftigungsintensität im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich (vgl. Karte 7). Dies hängt auch mit der Altersstruktur der Bevölkerung in Pfeffenhausen zusammen, da die noch nicht erwerbstätige Bevölkerung, besonders aber die nicht mehr erwerbstätige Bevölkerung im regionalen Vergleich überdurchschnittlich hohe Anteile an der Gesamtbevölkerung erreichen.

Entwicklung der Anzahl der Wohnungen
Indexdarstellung 1995 = 100

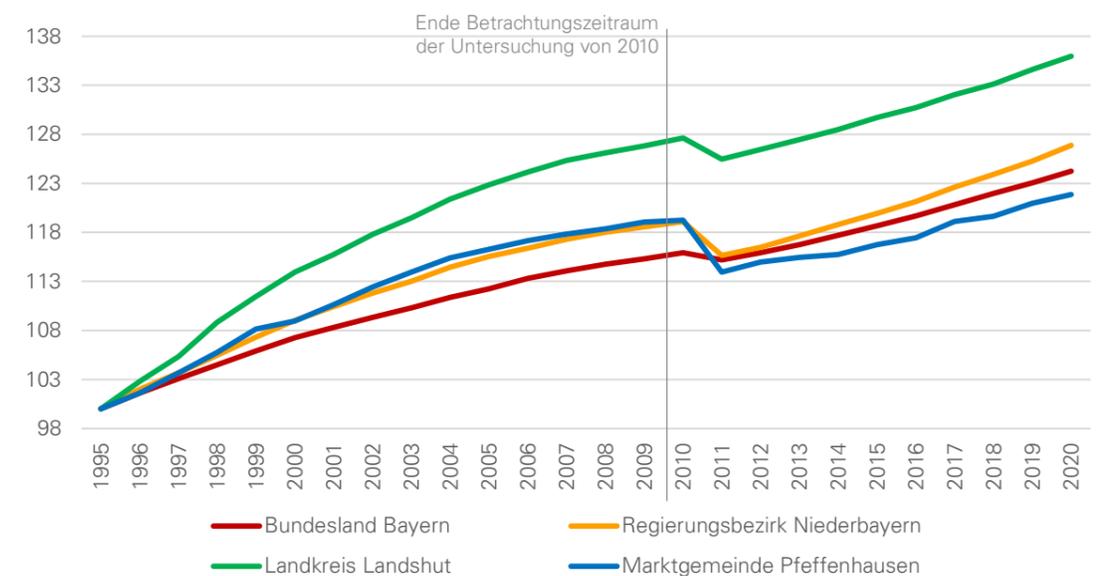


Abbildung 7: Wohnungsbestand

Arbeitsplatzzentralität im Jahr 2020

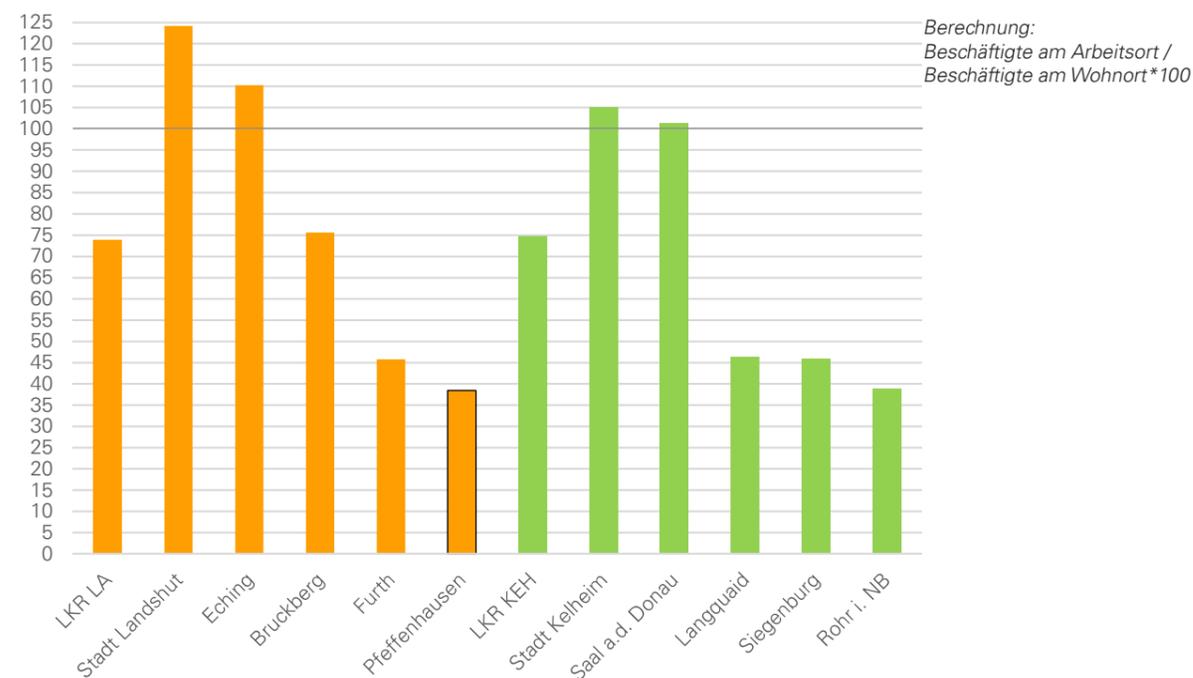


Abbildung 8: Arbeitsplatzzentralität

Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort
Indexdarstellung 1995 = 100

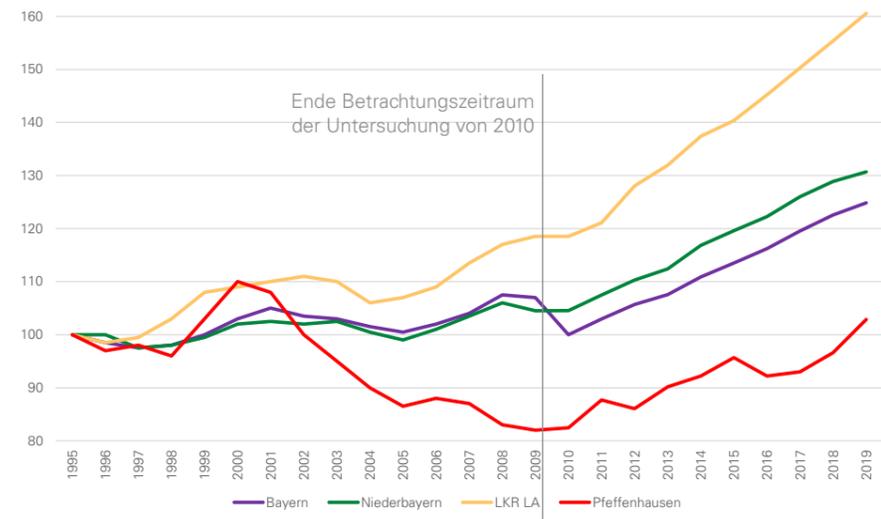


Abbildung 9: Beschäftigte am Arbeitsort

Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort
Indexdarstellung 1996 = 100

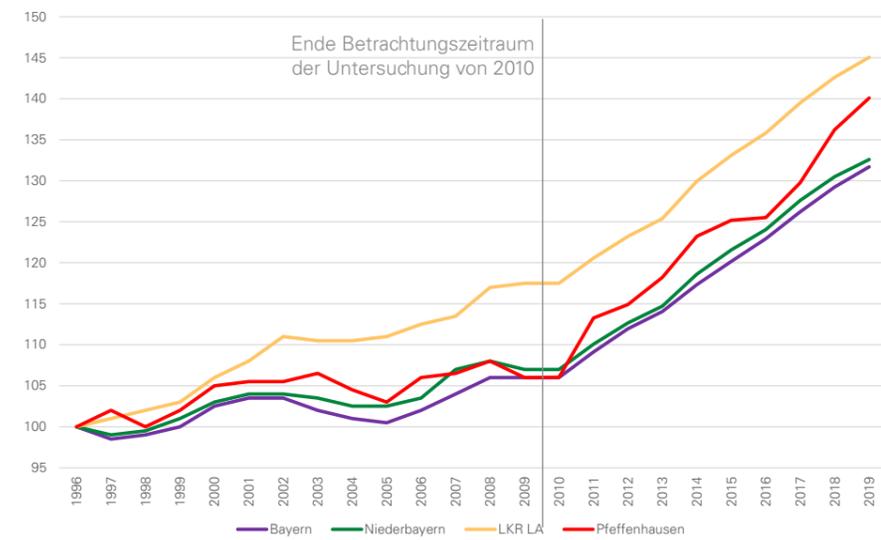
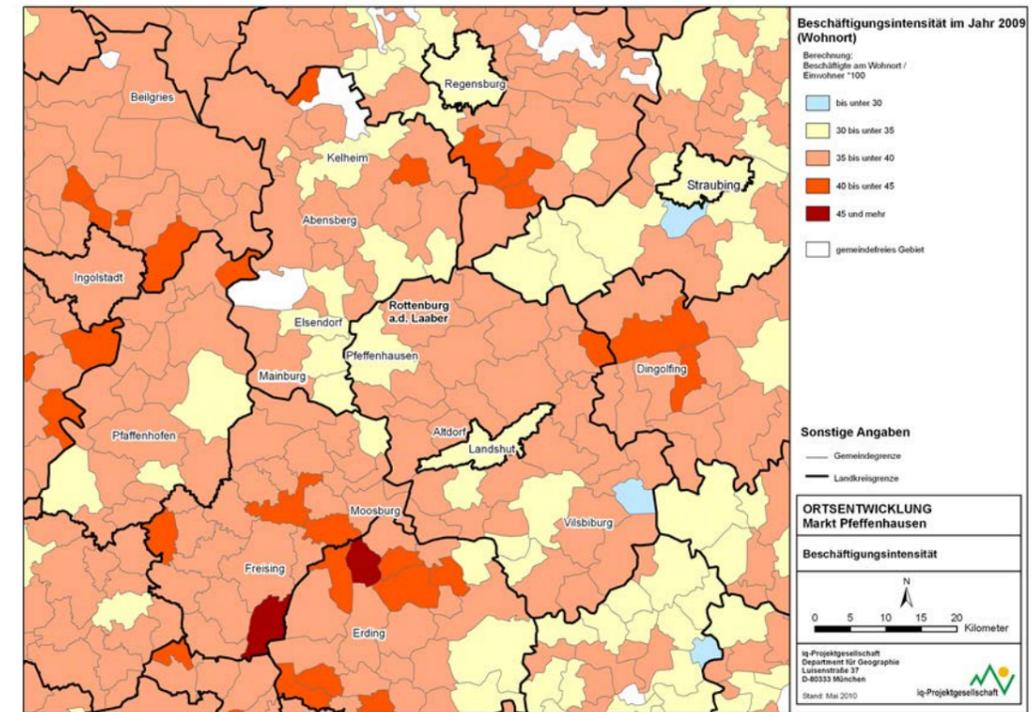


Abbildung 10: Beschäftigte am Wohnort



Karte 7: Beschäftigungsintensität

Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

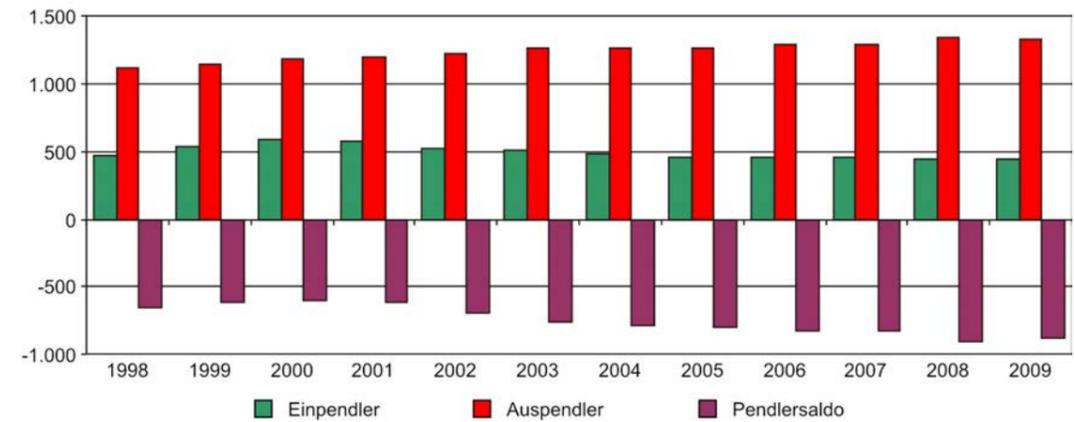


Abbildung 11: Pendler

Die strukturelle Verschiebung bei der Erwerbstätigkeit zeigt sich auch bei den Pendlerströmen. So haben in Pfeffenhausen sowohl der Einpendleranteil als auch der Auspendleranteil zugenommen. **Stand 2009** wurden einerseits 56,9 % der örtlichen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze durch Einpendler besetzt, andererseits **waren** 79,6 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Pfeffenhausen **wohnten**, Auspendler. Folge dieser beiden Entwicklungen **war** ein kontinuierliches Anwachsen des Pendlersaldos seit dem Jahr 2000 (vgl. Abb. 10).

Differenziert nach Wirtschaftszweigen zeigt sich für den Markt Pfeffenhausen ein überdurchschnittlicher Beschäftigtenanteil in der Landwirtschaft sowie im produzierenden Gewerbe (vgl. Abb. 11). Gerade das produzierende Gewerbe mit den Branchen Ernährungsgewerbe, Brauerei und Holzgewerbe, bildet eine überörtlich relevante wirtschaftliche Basis für den Ort aus. Bekannteste Unternehmen sind Hofmeister Käsewerke und die Brauerei Pöllinger. Dagegen bleibt der öffentliche und private Dienstleistungssektor in seiner Bedeutung hinter den Anteilswerten der übergeordneten Raumeinheiten zurück.

Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen

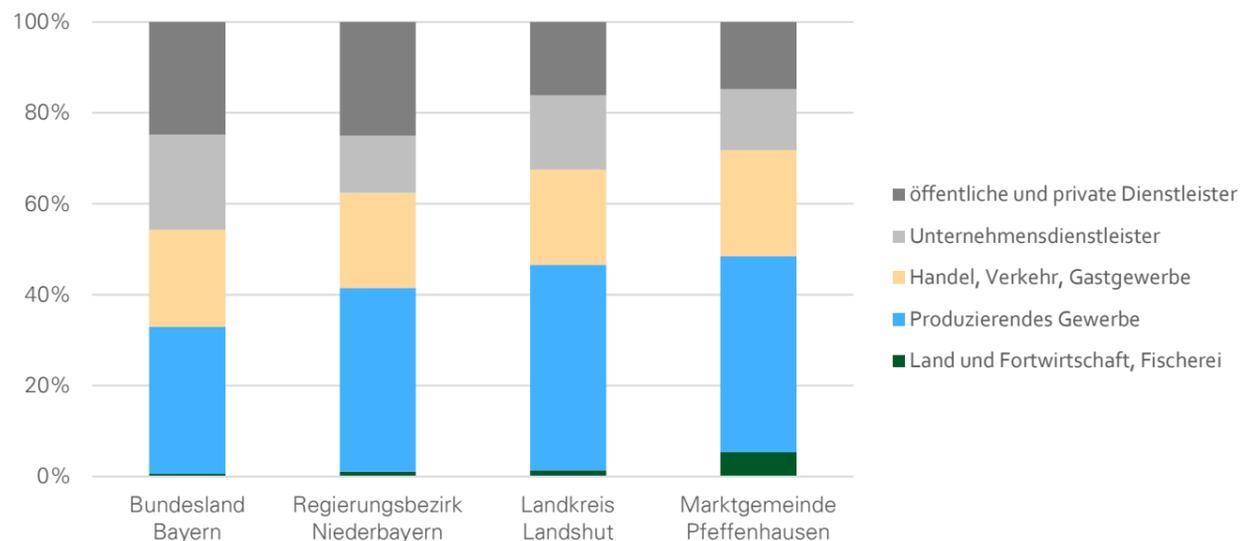


Abbildung 12: Wirtschaftsstruktur

Die wirtschaftlichen Zukunftschancen werden für den Großraum Landshut und dabei speziell für die Stadt Landshut und den Landkreis Landshut verhältnismäßig positiv eingeschätzt (vgl. Abb. 12).

So profitiert dieser Raum von seiner Lage im Wirkungsbereich der sich dynamisch entwickelnden Metropolregion München. Weitere Branchen, wie beispielsweise der Tourismus, der für den ländlichen Raum als stabilisierendes Element der wirtschaftlichen Entwicklung fungieren kann, sind in Pfeffenhausen und den umliegenden Kommunen ohne größere Bedeutung. Da es sich bei dem Gebiet um keine Urlaubsregion handelt, ist kaum übernachtender Tourismus vorhanden und die Kommunen der Hallertau sind insgesamt stärker als Tagesausflugsziel positioniert. **Durch das geplante Wasserstoffzentrum kann die Bedeutung des Beherbergungs- und Gastgewerbes zunehmen.**

Für das Themenfeld Wirtschaft lassen sich die nachfolgenden Stärken, Schwächen und Herausforderungen zusammenfassen:

Stärken

- großräumige Lage in einem Wachstumsraum
- örtlicher Besatz mit Handwerks- und Industriebetrieben
- positive Beschäftigtenentwicklung am Wohnort Pfeffenhausen
- **positive Beschäftigungsentwicklung am Arbeitsort Pfeffenhausen**
- Hopfenland Hallertau als thematischer Bezugspunkt

Schwächen

- hohe Außenabhängigkeit
- keine touristische Bedeutung

Herausforderungen

- Sicherung der örtlichen gewerblichen und industriellen Basis
- Selbstverständnis und Wahrnehmbarkeit als Gewerbestandort
- Positionierung der Naherholungsfunktion und des Themas Hopfen-

- land Hallertau
- Schaffung weiterer Besuchsanslässe
- **Entwicklungschancen durch das geplante Wasserstoffzentrum**

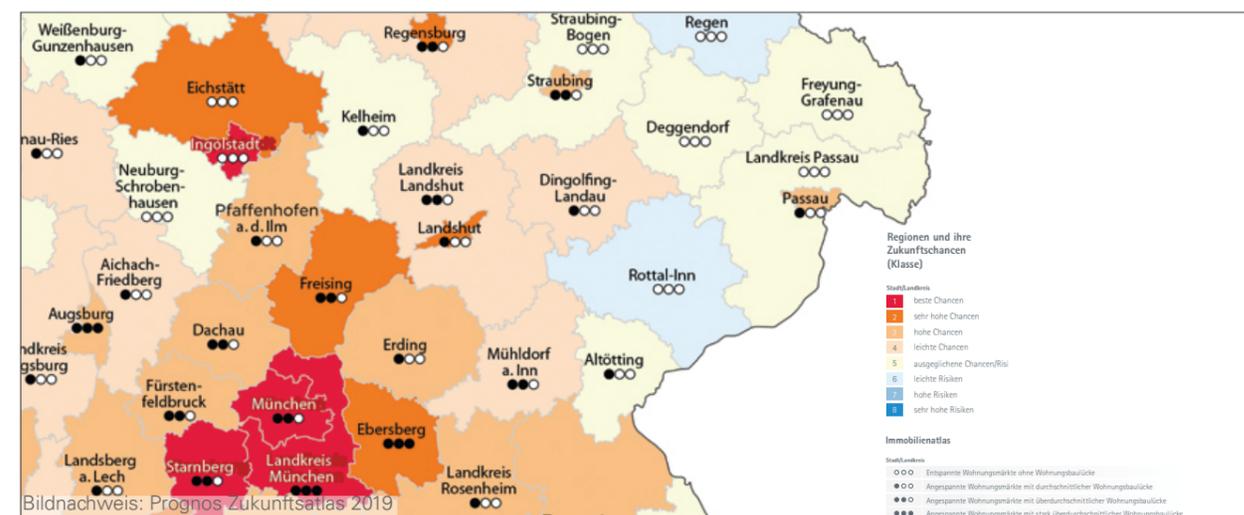


Abbildung 13: Wirtschaftliche Zukunftschancen des Landkreises Landshut

2.2 Mikrostandort Pfeffenhausen

Die Bestandsanalyse zum Mikrostandort Pfeffenhausen widmet sich der Darstellung der innerörtlichen Verteilung unterschiedlicher Nutzungen. Zudem wird die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte differenziert nach einzelnen nutzungs- und gestaltungsbezogenen Aspekten betrachtet.

2.2.1 Nutzungsstruktur

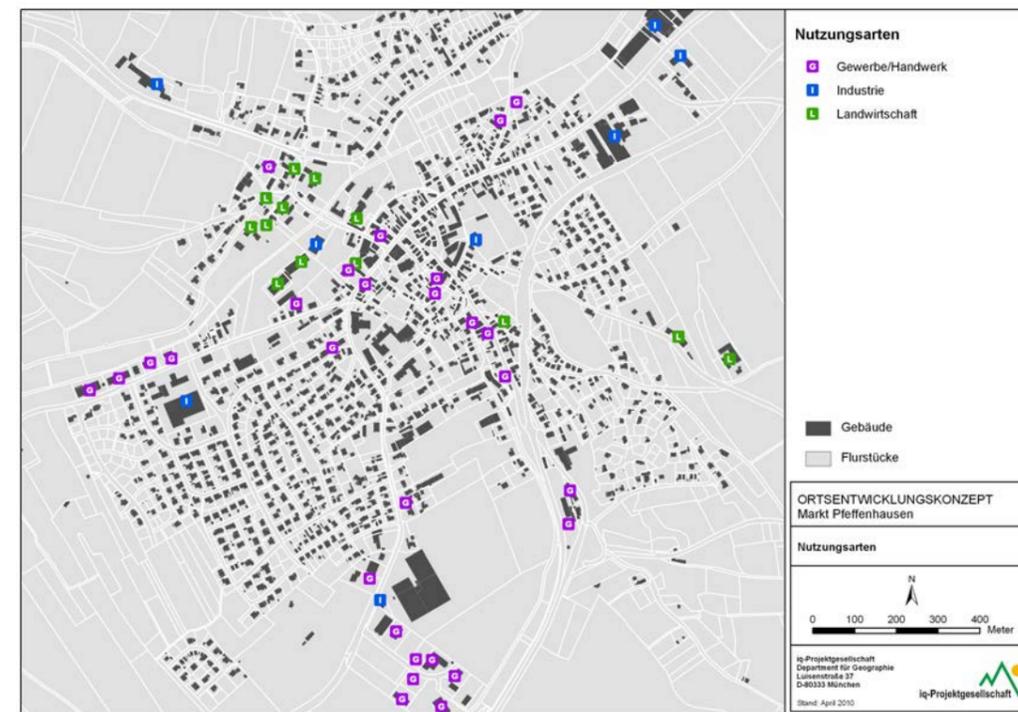
Die flächenmäßig bedeutendste Nutzung am Hauptort Pfeffenhausen betrifft das Wohnen. Dabei werden weite Teile der Wohnbauflächen von einer Einfamilienhaus-Bebauung dominiert, während Mehrfamilienhäuser lediglich in der Ortsmitte in höherer Anzahl auftreten (vgl. Karte 8). Insgesamt ist der Bestand an Wohngebäuden sehr stark auf die Nutzergruppe der

Familien mit Kindern ausgerichtet, was gerade bei einer künftig älter werdenden Bevölkerung und der daraus zu erwartenden Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bzw. der Zunahme der Einpersonenhaushalte auch einen entsprechenden Wandel bei der Wohnraumnachfrage bedeutet. Hieraus resultiert ein entsprechender Anpassungsbedarf für das Wohnraumangebot.

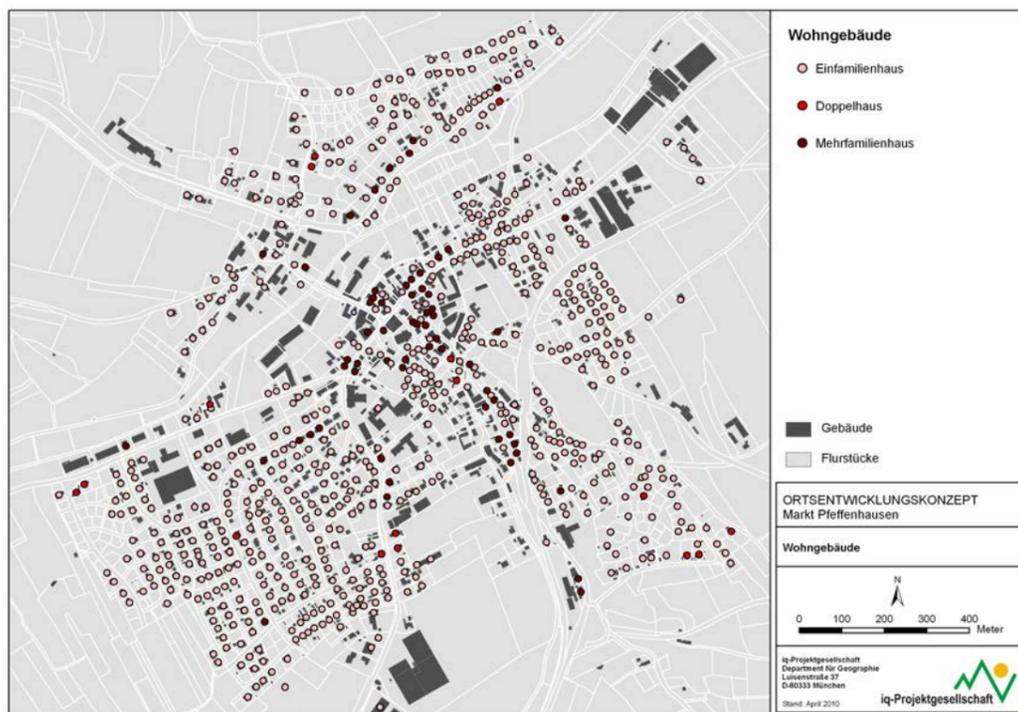
Innerhalb des Hauptortes Pfeffenhausen zeigt sich für die nächsten Jahre ein durchaus unterschiedlicher Wiederbesetzungsbedarf in den einzelnen Wohngebieten. So liegt gerade im Ortskern sowie im westlichen, von Einfamilienhaus-Bebauung dominierten Wohngebiet künftig der stärkste Revitalisierungsbedarf vor. Etwa ein Fünftel der heutigen Bewohner dieser

beiden Wohngebiete war im Jahr 2010 bereits über 65 Jahre alt. So gilt es den Fokus eindeutig auf die Innenentwicklung und Revitalisierung der bestehenden Wohngebiete zu lenken.

Zur Wohnnutzung komplementäre Nutzungen aus den Bereichen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie sind in Pfeffenhausen an ganz unterschiedlichen Stellen am Hauptort angesiedelt (vgl. Karte 9). Eine ausschließliche Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen in räumlicher Zuordnung zur Bundesstraße B299 hat nicht stattgefunden. So verteilen sich Industrieunternehmen bzw. industriell geprägte Unternehmen mit ihren großvolumigen Gebäuden vergleichsweise dispers als Einzelstandorte über den Hauptort (Hofmeister Käsewerk, Metallbau



Karte 9: Nutzungsverteilung von Gewerbe/Handwerk, Industrie und Landwirtschaft am Hauptort Pfeffenhausen



Karte 8: Wohnnutzung in Pfeffenhausen

Ettlinger). Eine stärkere Konzentration ist entlang der Rottenburger Straße auszumachen. Dieser Standort liegt allerdings abseits der Bundesstraße und im landschaftlich sensiblen Talbereich der Großen Laaber. Einen räumlichen Bezug zur Bundesstraße besitzt der Standort an der Moosburger Straße im Umfeld der Brauerei Pöllinger am Elsbethenring. Hier wurden über die vergangenen 20 Jahre umfangreich Flächen verbraucht. Standorte für das örtliche Gewerbe finden sich vorwiegend entlang der ehemals überörtlich bedeutenden Straßenverbindungen (insbesondere der Egglhauser Straße und Landshuter Straße). Aber auch gewerbliche Nutzungen sind derzeit an Standorten vorhanden, die kein geeignetes Umfeld besitzen (z.B. Autohaus Greilinger).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass an den bestehenden Standorten bereits umfangreiche Flächenreserven aufgebraucht wurden. Gleichzeitig sind im Flächennutzungsplan umfangreiche weitere Flächen für die Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten vorgesehen. Die räumliche Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte wird durch zwei Herausforderungen bestimmt. Zum einen gilt es einen nutzungsbezogenen Wandel an den Standorten zu fördern, deren Standortumfeld heute nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist bzw. an denen diese die Nutzungen im Umfeld negativ beeinflusst. Zum anderen gilt es, die neu entstandenen Standorte besser in den Siedlungskörper einzubinden. Darüber

hinaus besteht eine grundsätzliche Anforderung darin, die umfangreichen Flächen, die im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, kritisch zu hinterfragen. Anschließend sollten zum einen Prioritäten für die Abfolge der Standortentwicklung besonders geeigneter Flächen festgelegt werden und zum anderen sollten weniger geeignete Flächen nicht mehr für eine Weiterentwicklung vorgesehen werden. Mit der Kenntnis der noch zu entwickelnden Flächen wird Planungssicherheit insbesondere für die Ortsrandgestaltung und die Ausbildung eines kompakten und in sich gegliederten Siedlungskörpers geschaffen. Landwirtschaftliche Gebäude als wahrnehmbarer Ausdruck der dörflichen Nutzungs- und Sied-

lungsstruktur sind östlich und nordöstlich des Ortskerns entlang der Siegenburger Straße konzentriert. Bei einem weiteren Wegbrechen dieser Nutzungen wäre im Bereich der Großen Laaber einerseits der Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude eine geeignete Option andererseits liegt im Bereich Hintlaaber auch eine besondere Standortqualität für die Wohnnutzung vor.

Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung (einschließlich Gastronomie) konzentriert sich in Pfeffenhausen noch deutlich auf die Ortsmitte (vgl. Karte 10). Allerdings zeigen diese Nutzungen eine insgesamt rückläufige Entwicklung. So ist speziell der Bereich der Ortsmitte von zahlreichen Leerständen geprägt, die vormals eine einzelhandelsbezogene Nutzung enthielten. Gerade im Bereich der Rottenburger Straße (im Abschnitt Siegenburger Straße bis Laaberstraße) treten Leerstände so stark gehäuft auf, dass dieser Straßenabschnitt seine ehemalige Nutzungsstruktur und Versorgungsfunktion mittlerweile vollkommen eingebüßt hat. Auch im Bereich des Oberen Marktplatzes kam es innerhalb der letzten Jahre zu weiteren Geschäftsaufgaben. Die Revitalisierung des Kernbereichs mit Nutzungen auch außerhalb des Einzelhandels stellt eine zentrale Herausforderung dar. Dementsprechend sind Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur (z.B. Altenheim, Pflegeheim, betreutes Wohnen) ebenso wie Einrichtungen der Freizeit- und Bildungsinfrastruktur in der Ortsmitte bzw. in direktem räumlichen Bezug zur Ortsmitte zu platzieren. Dies unterstützt die gewünschte Multifunktionalität der Ortsmitte und ihrer zugeordneten Bereiche und macht diesen Bereich auch als Wohnstandort für weniger mobile

Bevölkerungsgruppen besonders interessant.

2.2.2 Ortsmitte

Die Ortsmitte einer Kommune zeichnet sich üblicherweise durch das Vorhandensein von repräsentativem öffentlichem Raum mit Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aus. Neben den aufenthaltsbezogenen Funktionen, die üblicherweise dem öffentlichen Raum in der Ortsmitte zugesprochen werden, sorgen ihr Besatz mit zentralen Einrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen zusammen mit ergänzenden gastronomischen Einrichtungen für eine entsprechende Belebung. In diesem Sinne ist eine Ortsmitte dann funktionsfähig, wenn ihr Besatz über eine besondere Anziehungskraft, Attraktivität und Bedeutung im örtlichen und ggf. überörtlichen Kontext verfügt. Der öffentliche Raum in der Ortsmitte wird dadurch zum örtlich bedeutenden Versorgungsstandort sowie zum besonderen Treffpunkt und Kommunikationsraum.

Die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte ist damit sowohl mit Anforderungen an ihre Wahrnehmbarkeit, Aufenthaltsqualität und Gestaltung als auch an ihre Multifunktionalität und damit den Besatz mit entsprechenden Einrichtungen verbunden.

Ausstattungsbezogene Funktionen:

Die ausstattungsbezogenen Funktionen, die einer Kommune der Größe von Pfeffenhausen regelmäßig zukommen, sind räumlich weitgehend in der Pfeffenhausener Ortsmitte konzentriert. Allerdings stellt sich in der Ortsmitte selbst keine

besonders ausgeprägte räumliche Dichte ein, da sich aktive Erdschoßnutzungen und Leerstand oder Mindernutzung immer wieder abwechseln. Dementsprechend können die einzelnen Bereiche kaum durch direkte Kopplungsaktivitäten der Besucher voneinander profitieren, sondern müssen eine ausreichende Eigenanziehungskraft entwickeln, um funktionsfähig zu sein. Gerade die Lebensmittelmärkte als die stärksten Frequenzgeneratoren am Standort Pfeffenhausen liegen außerhalb der eigentlichen Ortsmitte. Ein neu errichteter SB-Markt befindet sich in Ortsrandlage an der Moosburger Straße ohne Bezug zum Zentrum. Die Supermarktstandorte in der Egglhauser Straße aber können, ebenso wie die dem Marktkern zugeordneten örtlichen Bildungseinrichtungen, zumindest das Potenzial für Kopplungsaktivitäten mit der Ortsmitte erhöhen.

Im Einzelnen lassen sich folgende ausstattungsbezogene Funktionen für die Pfeffenhausener Ortsmitte identifizieren:

Dienstleistungsfunktion, Verwaltungsfunktion und Servicefunktion:

Die ortstypischen Dienstleistungseinrichtungen sind in Pfeffenhausen vorhanden und häufen sich in der Ortsmitte. Das Rathaus als kommunale Einrichtung stärkt die Multifunktionalität der Ortsmitte.

Versorgungs- und Konsumfunktion:

Die Einzelhandelseinrichtungen sind bezogen auf ihre Anzahl in der Ortsmitte konzentriert. Allerdings liegen die Lebensmittelmärkte außerhalb der Ortsmitte. Die Ortsmit-



Karte 10: Nutzungsverteilung von Einzelhandel und Dienstleistung am Hauptort Pfeffenhausen

te verfügt über Besatz mit Gastronomie. Positiv wird die Etablierung des Hallertauer Erlebnismarkts gesehen, der die Nutzungsvielfalt des Zentrums erhöht.

Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunktion:

Infrastruktur als Grundlage der Freizeit-, Erholungs- und Erlebnisfunktion ist in der Pfeffenhausener Ortsmitte nicht vorhanden oder nicht sichtbar. So verlaufen beispielsweise Radrouten des Landkreises Landshut durch die Pfeffenhausener Ortsmitte, entsprechende Infrastruktur (Beschilderung, Aufenthaltsbereiche, Trinkwasserbrunnen) oder eine darauf ausgerichtete Gestaltung ist allerdings nicht wahrnehmbar.

Informations- und Bildungsfunktion:

Die frequenzgenerierenden Bildungseinrichtungen sind an die Ortsmitte angebunden. Ein separates Wegesystem in die Ortsmitte ist vorhanden. Ebenso sind Einrichtungen der kulturellen Infrastruktur in der Ortsmitte vorhanden.

Nutzungsbezogene Funktionen:

Im örtlichen Kontext sind die Aufenthalts- und Begegnungsfunktion sowie die Kommunikations- und Informationsfunktion die wesentlichen nutzungsbezogenen Funktionen im öffentlichen Raum einer Ortsmitte. Diese Funktionen kann die Pfeffenhausener Ortsmitte derzeit nur unzureichend erfüllen. Es fehlen gestaltete Aufenthaltsbereiche mit entsprechender Frequentierung, Ausstattung und Interaktionsdichte, die als Treffpunkt und Kommunikationsraum wahrgenommen werden. Die Neu-

gestaltung des Kirchplatzes wird als Impulsprojekt für weitere Maßnahmen in der Ortsmitte gesehen.

Aufenthalts- und Begegnungsfunktion:

Innerhalb der Ortsmitte fehlen kompakte und gestaltete Aufenthaltsbereiche mit entsprechend attraktiver Randnutzung, die eine hervorgehobene wahrnehmbare Aufenthaltsqualität bieten und als solche auch durch ein Angebot an Besuchsanlässen in Wert gesetzt werden.

Informations- und Kommunikationsfunktion:

In der Pfeffenhausener Ortsmitte ist zwar Gastronomie vorhanden, gerade die Außengastronomie trägt aber nicht zur Belebung des öffentlichen Raumes in der Ortsmitte bei, was die Kommunikationsfunktion insgesamt mindert. Zudem ist kein gestalteter örtlicher Informationspunkt in der Ortsmitte vorhanden.

Gestalterische und wahrnehmungsbegleitende Funktion:

Die wahrnehmungsbezogenen Funktionen der Pfeffenhausener Ortsmitte sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Während die Identifikations- und Orientierungsfunktion vergleichsweise positiv zu bewerten sind, zeigen sich für die Strukturierungs- und Repräsentationsfunktion Defizite.

Strukturierungsfunktion:

Die Wahrnehmbarkeit der Ortsmitte aus einer besonderen Gestaltung heraus ist nur teilweise und konzentriert auf den Kernbereich gegeben. Auf Grund der rückläu-

figen Ausstattung und nutzungsbezogenen Dichte erscheint die Ortsmitte sehr weitläufig und ist in ihrer Gesamtheit sowohl räumlich als auch städtebaulich nicht durchgängig definiert.

Identifikationsfunktion:

Die in einer Ortsmitte zu erwartenden symbolträchtigen Einrichtungen wie Kirche, Rathaus und Gasthaus sind in der Pfeffenhausener Ortsmitte gegeben. Damit wird die Identifikationsfunktion gut erfüllt, zumal kein zur Ortsmitte konkurrierender Bereich eine entsprechende Identifikationsfunktion innehat.

Orientierungsfunktion:

Als Standort an dem sich überörtlich relevante Straßenverbindungen kreuzen sowie durch den Besatz mit der Kirche als weithin sichtbarem räumlichen Bezugspunkt wird die Pfeffenhausener Ortsmitte ihrer Orientierungsfunktion gut gerecht.

Repräsentationsfunktion:

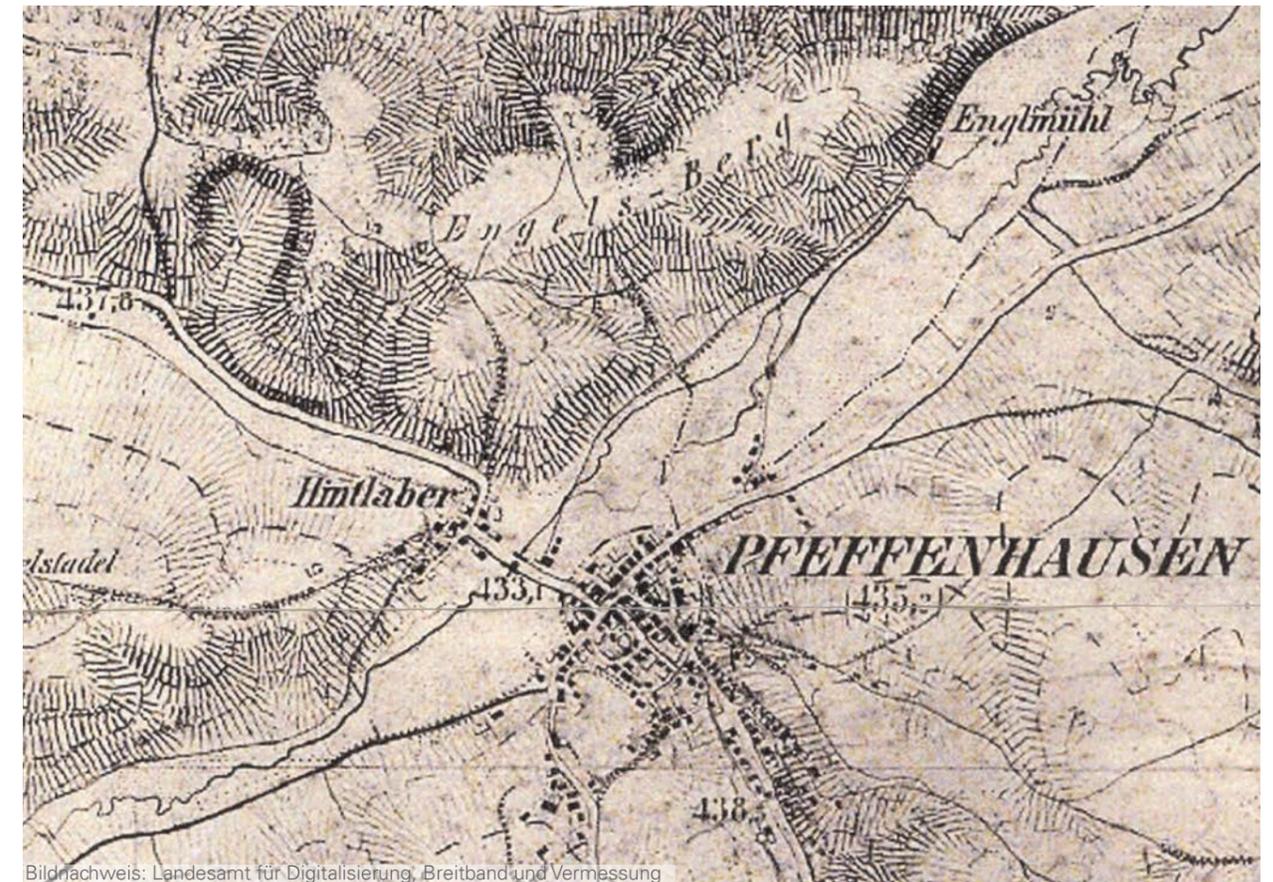
Die Wahrnehmbarkeit der Ortsmitte als „gute Stube“ des Ortes leidet weniger unter städtebaulichen Gestaltungsdefiziten im öffentlichen Raum als unter den dort vorhandenen Leerständen und Mindernutzungen sowie unter dem Erscheinungsbild sanierungsbedürftiger Gebäude und Fassaden. Darüber hinaus dominiert in einigen Teilbereichen der Ortsmitte der Straßenraum die Gestaltung und speziell die Ausgestaltung als Platz zeigt Weiterentwicklungsbedarf.

3 Fachkapitel Freiraum, Städtebau
3.1 Bestandsaufnahme

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.1 Urkataster

Die älteste vermessungstechnische Aufzeichnung des Marktes Pfeffenhausen gibt Rückschlüsse auf die Lage im Landschaftsraum und die Anbindung an die alten Kulturstraßen.

Die übergeordneten Straßenverbindungen treffen am Rathaus aufeinander. Der Marktplatz befindet sich an der alten Durchgangsstraße von Rottenburg nach Moosburg. Auch der Obere Marktplatz, an der ehemaligen Hauptverbindung nach Landshut gelegen, ist im Urkaster bereits ablesbar.



Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Urkataster
ohne Maßstab

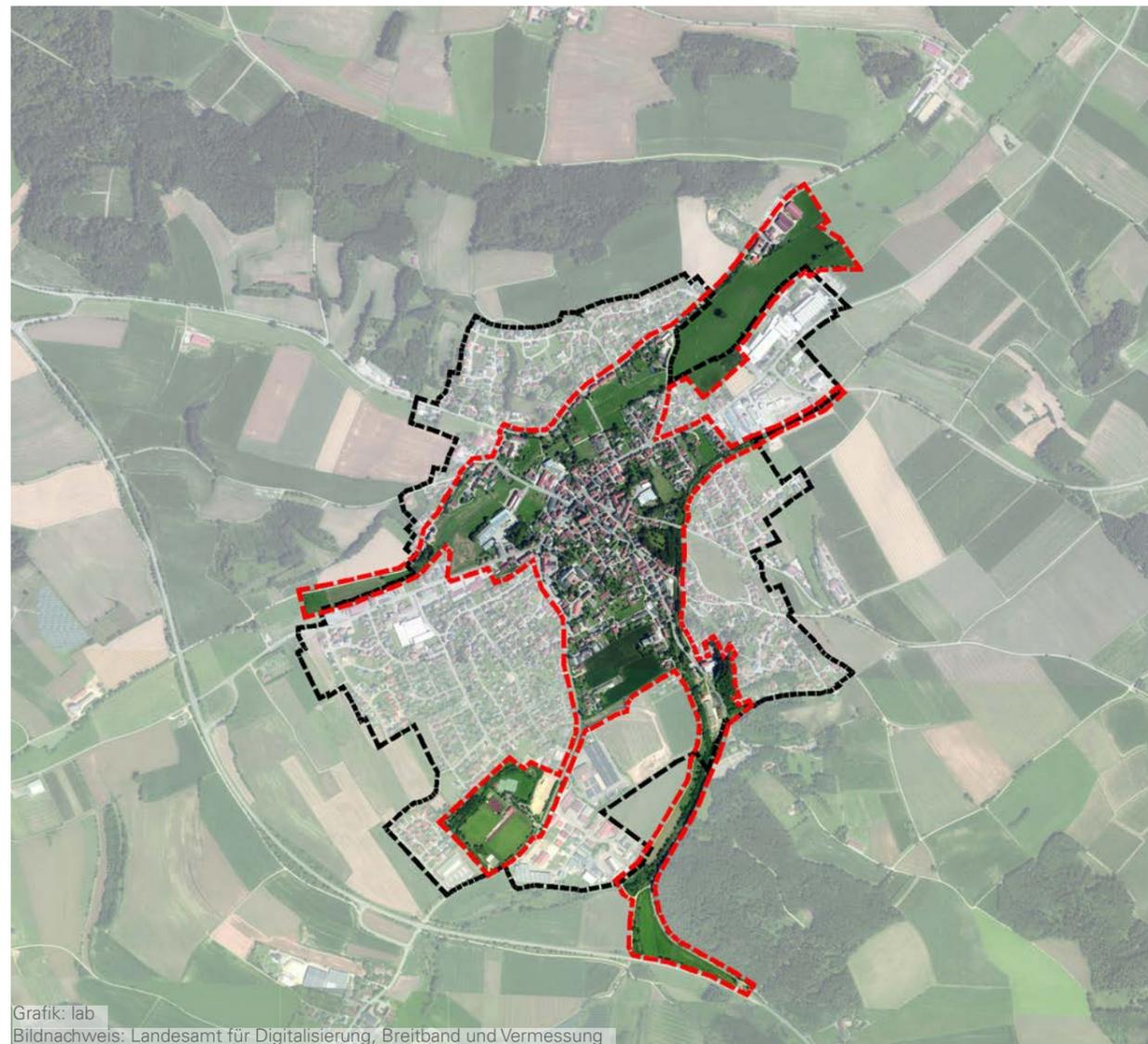
3.1 Bestandsaufnahme
3.1.2 Luftbild M 1:20.000

Das Luftbild stellt die übergeordneten Strukturen des Landschafts- und Siedlungsraums dar und zeigt deren Bezüge zueinander auf.

Die unterschiedlichen Nutzungen des Landschaftsraumes sind erkennbar. Pfeffenhausen ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerflächen. Baum-, Gehölzstrukturen und Wälder gliedern die Landschaft.

An den Ortskern als zentrale Mitte gliedern sich großflächige Siedlungen und Gewerbe.

Die Laberaue ist als markante Grünstruktur erkennbar.



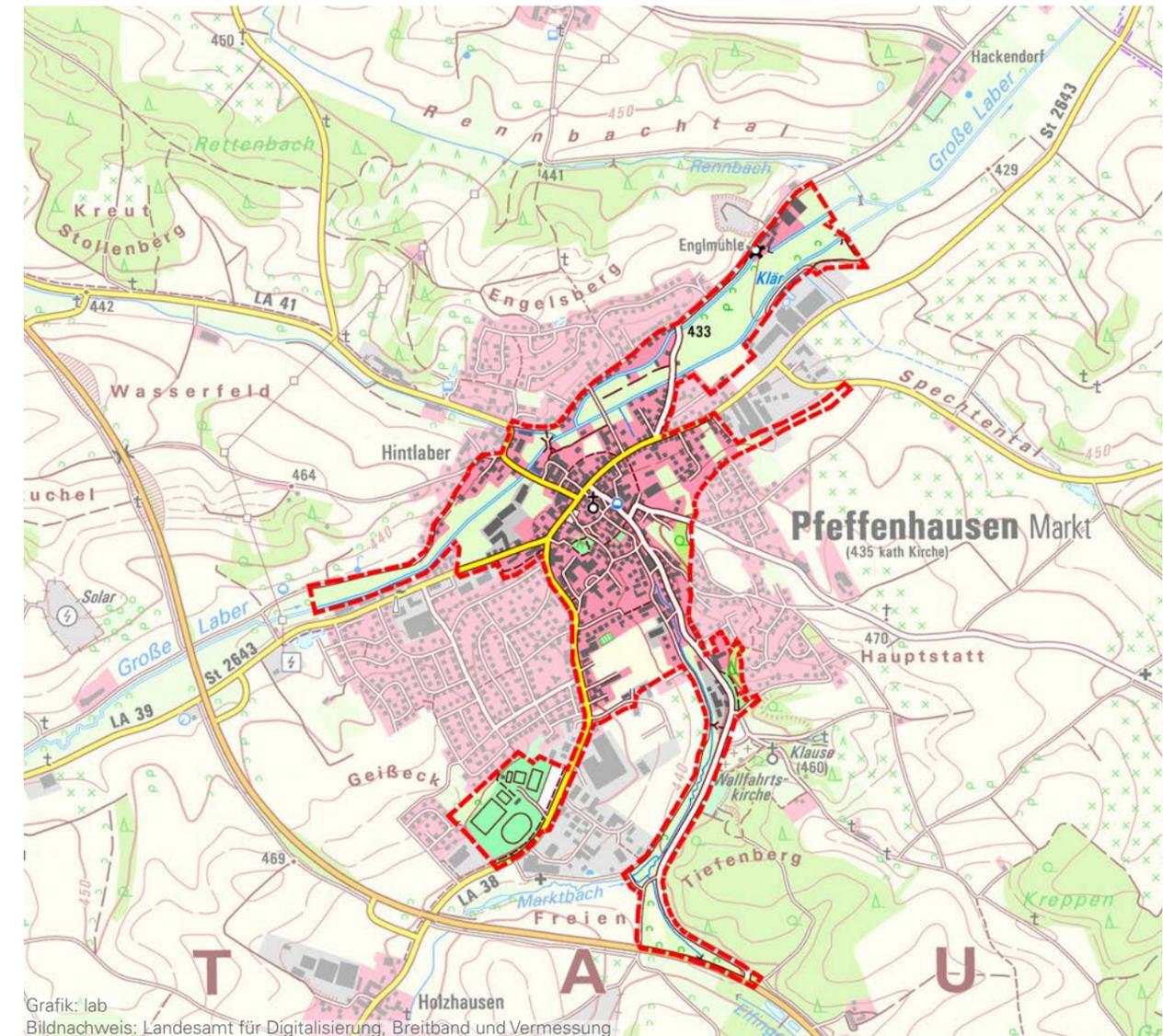
Luftbild
M 1:20.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.3 Topografische Karte

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Donau-Isar-Hügelland und beinhaltet die leicht geschwungenen Hügelketten (400 - 500 m üNN) zwischen Isar und nördlicher Landkreisgrenze.

Charakteristisch für das Tertiärhügelland ist die Talsymmetrie mit dem Wechsel von steilen und flachen Hängen.

Bedingt durch das abwechslungsreiche Relief und die in kurzem Abstand wechselnde Bodengüte ist der Naturraum kleinräumig gegliedert. Die Kuppen und Steilhänge sind bewaldet.

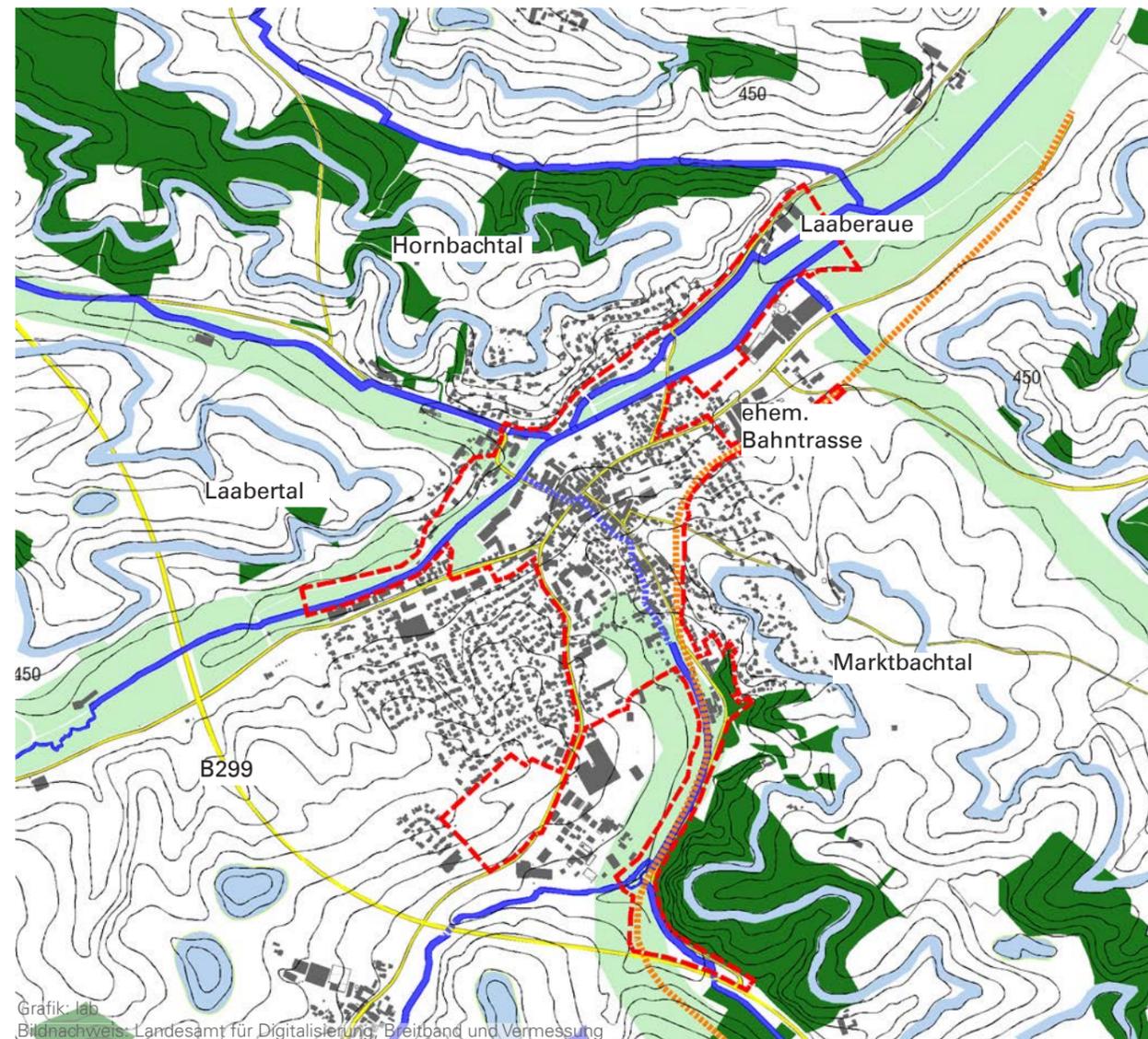


Topografische Karte
M 1:20.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.4 Topografie

Hangkanten, Kuppen und Täler sind eine deutliche Bereicherung der Landschaftsvielfalt. Der Ort Pfeffenhausen hat sich auf einer Zwischenterrasse angesiedelt. Im Marktbereich treffen sich die Täler der Großen Laaber und des Markt- bzw. Hornbacher Baches.

Die ehemalige Bahntrasse ist an die topografischen Gegebenheiten angepasst. Die Hanglagen und Kanten treten deutlich in Erscheinung. Steilhänge sind bewaldet, während Hangkanten mit Feldgehölzen, Hecken und Wildgrasfluren besiedelt sind.



Topografie
M 1:20.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.5 Landschaftsraum, Landschaftsstrukturen, Landnutzung

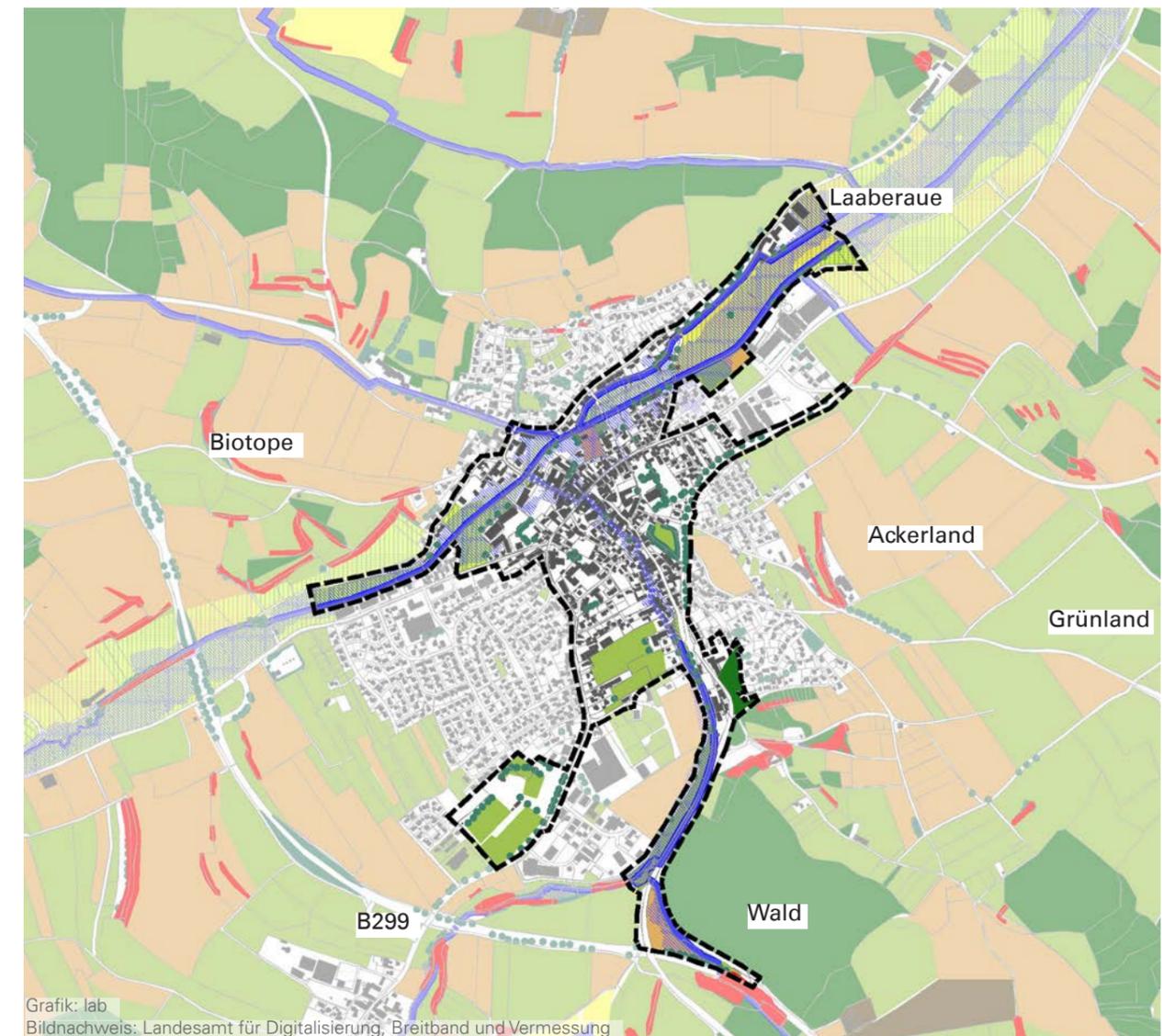
Die Biotope bestehen überwiegend aus bewachsenen Kanten und gliedernden Rainen.

Die Laaberaue ist eine prägende Struktur mit wertvoller Vegetation und wechselfeuchten Zonen. Ökologisch ist sie als sehr bedeutend eingestuft.

Einzelbäume prägen das Erscheinungsbild des Ortskerns. Wege und Straßen werden teilweise von Baumreihen und Hecken begleitet.

Der Siedlungsraum wird von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Die Ackernutzung ist dabei prägend. Nur in Restflächen ist Grünland vorhanden.

Die Wälder sind kleinteilig und auf Steilhänge und Kuppen beschränkt.



Landnutzung
M 1:20.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.6 Siedlungsraum

Der Hauptort hat sich in den letzten 30 Jahren dynamisch entwickelt. Großzügige und flächige Wohngebiete wurden erschlossen und reichen in den teilweise exponierten Landschaftsraum.

Gewerbeflächen entwickelten sich entlang der Hauptzufahrtsstraßen und sind dadurch gut erschlossen.

Landwirtschaftlich geprägte Dörfer und Weiler umgeben den Markt satellitenförmig.



Schrägluftbild Ortskern
Quelle: oberpfalz-luftbild.de



Laaberaue



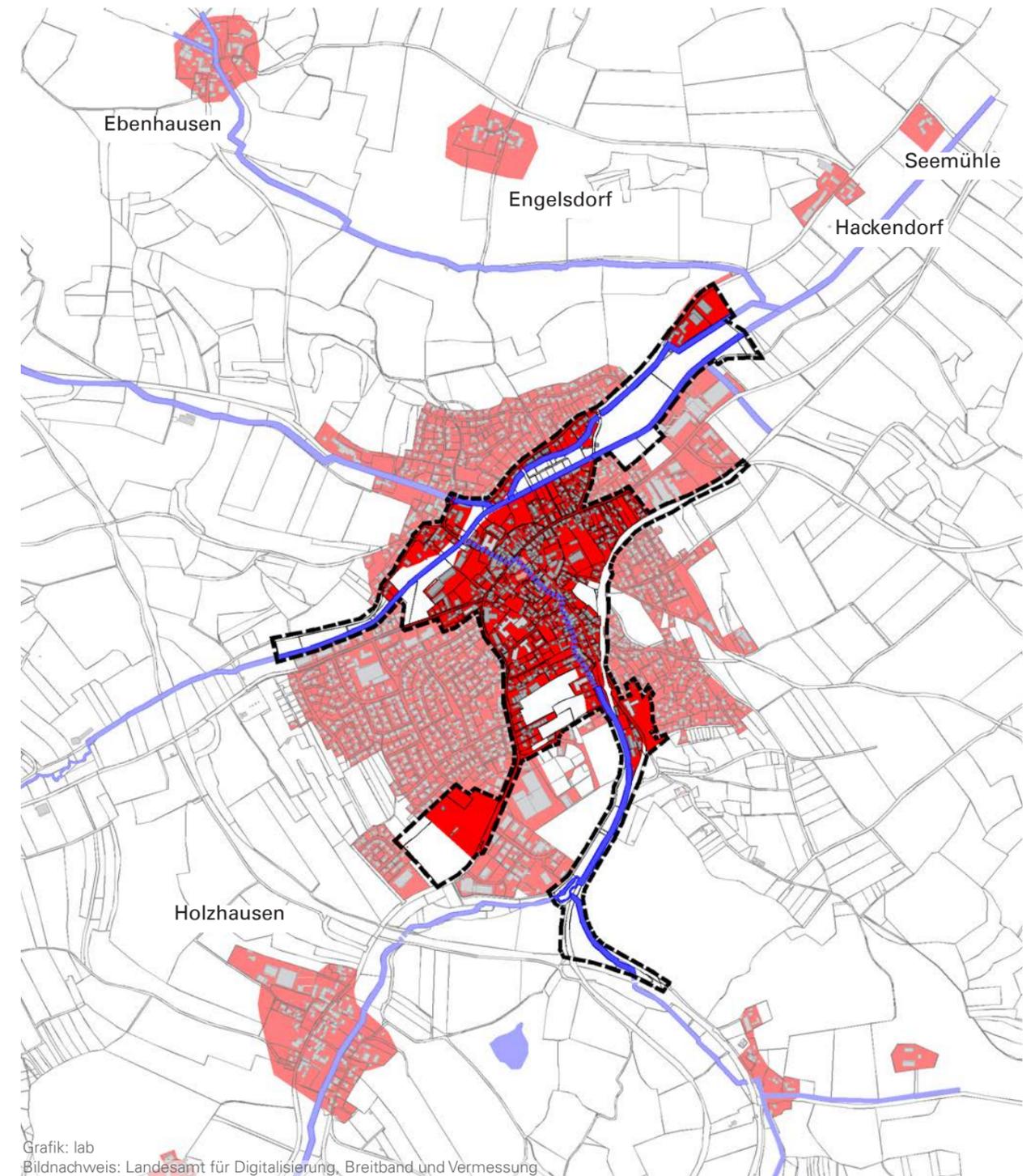
Moosburger Straße



Rottenburger Straße



Gaisberg



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Siedlungsraum
M 1:20.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.7 Gewässer

Bäche und Flüsse bilden ökologische Entwicklungsachsen.

Die Große Laaber mit ihrem Retentionsraum und den geschützten Biotopen durchzieht den Ort. Sie ist ökologisch und für Freizeit und Erholung von großer Bedeutung. Das amtlich kartierte und festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Großen Laaber ist als Auenbereich ausgebildet.

Der aus Norden kommende Hornbacher Bach mündet im Zentrum in die Große Laaber. Er ist im Ortsinneren über kleine Strecken verrohrt.

Der Marktbach gilt als das ökologisch und gestalterisch wertvollste Gewässer im Untersuchungsgebiet. Leider ist er im Siedlungsbereich über eine lange Strecke verrohrt.

Der am Talrand gelegene Rennbach trifft außerhalb des Marktes auf die Große Laaber. Er fließt zu weiten Teilen entlang von Waldrändern und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ziele zur Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit und Steigerung des Erholungs- und Freizeitwertes der Fließgewässer des Marktes Pfeffenhausen wurden bereits im Jahr 2007 im Rahmen einer Gewässerentwicklungsplanung formuliert.



Hornbacher Bach



Marktbach



Große Laaber



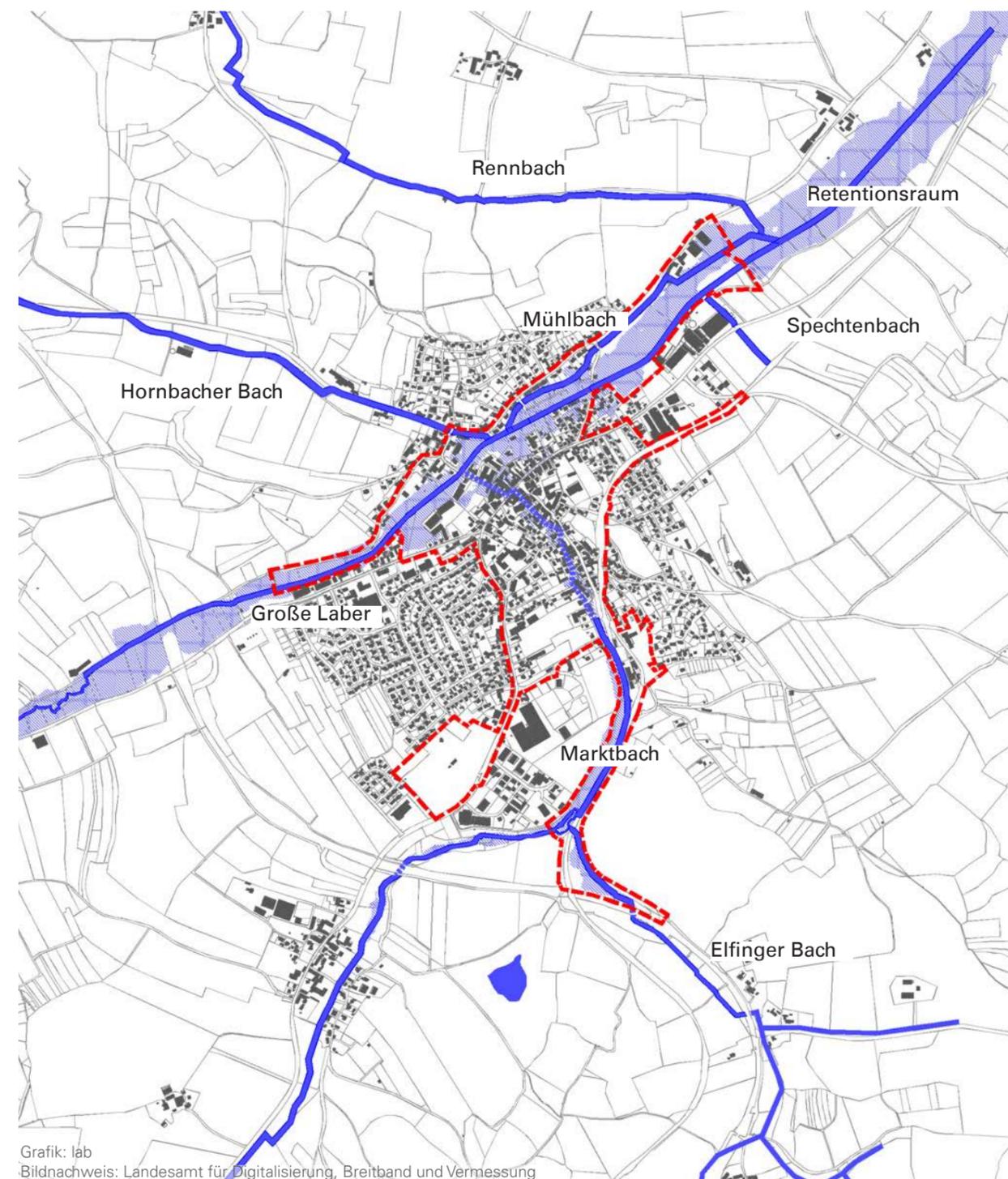
Große Laaber



Rennbach



Elfinger Bach



Gewässer
M 1:20.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.8 Grünstrukturen

Pfeffenhausen besitzt ein differenziertes Grünsystem. Feldgehölze, kleine Waldstücke und Hecken gliedern den Landschaftsraum. In Zuordnung zu den landwirtschaftlichen Anwesen prägen Streuobstwiesen das Ortsbild.

Gewässerbegleitende Gehölze entlang der Großen Laaber sind teilweise vorhanden. Die Ortsränder im Bereich der neuen Siedlungsentwicklungen sind nur mäßig eingegrünt.

An den zentralen Verkehrsverbindungen befinden sich straßenbegleitende Baumreihen. Speziell die Gehölzbestände entlang der ehemaligen Bahntrasse haben eine gliedernde Wirkung für den Ort. Die Trasse bietet langfristig ein hohes Entwicklungspotential für die wohnungsnaher Freizeitnutzung.

Im Rahmen der Ortskernsanierung wurden Einzelbäume gepflanzt, die den öffentlichen Raum bereichern.

Der Bereich um Kirche und Rathaus ist baulich verdichtet und weist wenige Grünflächen auf. Innerörtliche Grünanlagen bilden die Ludwig-Freiberger-Anlage, der Krausgarten und der Hangbereich südöstlich der Hopfenhalle am Verschönerungsberg.

Die Bachauen sind im Siedlungsbereich punktuell mit Flächen für Spiel und Aufenthalt ausgestattet.



Sportzentrum



Ackerland



Baumreihen



Feldgehölze

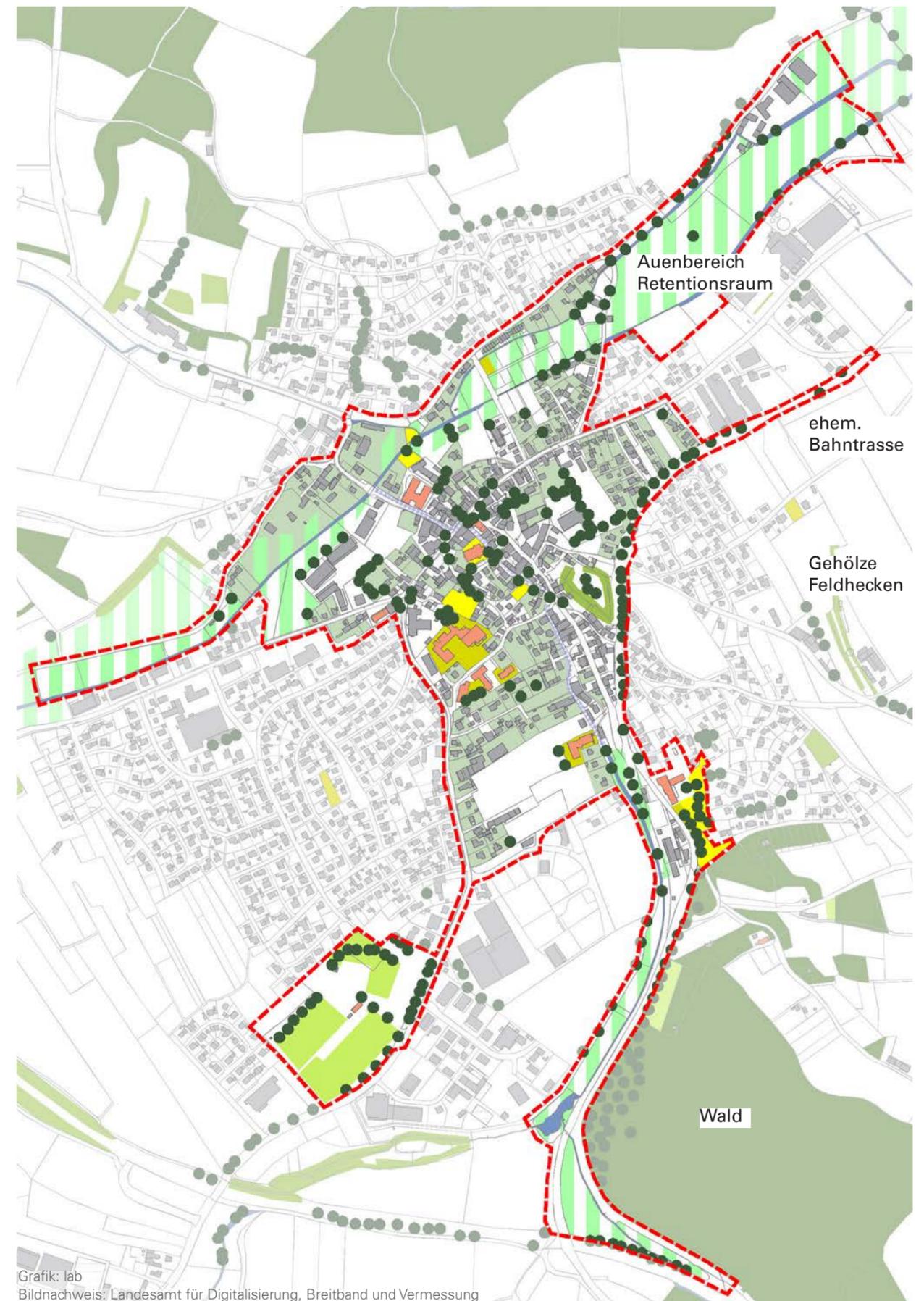


Wald



Laberaue

-  Auenbereich
-  öffentliches Grün
-  privates Grün
-  Kinderbetreuung, Schule, Sport, Spiel
-  Einzelbäume / Gehölze



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Grünstrukturen
M 1:10.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.9 Verkehr

Pfeffenhausen ist weiter als andere vergleichbare Kommunen, die an der B299 liegen, von Autobahnen entfernt.

Dennoch können über die gut ausgebaute Bundesstraße B299 die A92 und A93 innerhalb von 20 Minuten erreicht werden.

Die Haupteerschließung des Ortsgebiets erfolgt durch die St 2643, die direkt durch den Kernbereich führt. Die weitere Erschließung ist über ein dichtes Netz von Kreis- und Ortsstraßen gesichert.

Durch die Umgehungsstraße wurde der Markt vom Durchgangs- und Schwerlastverkehr entlastet.

Die historischen Straßen zeichnen sich durch ihre Einbindung in Topografie und Stadtraum aus.



Moosburger Straße nach Süden



Moosburger Straße nach Osten



Bahnhofstraße / Marktplatz



Bahnhofstraße nach Norden

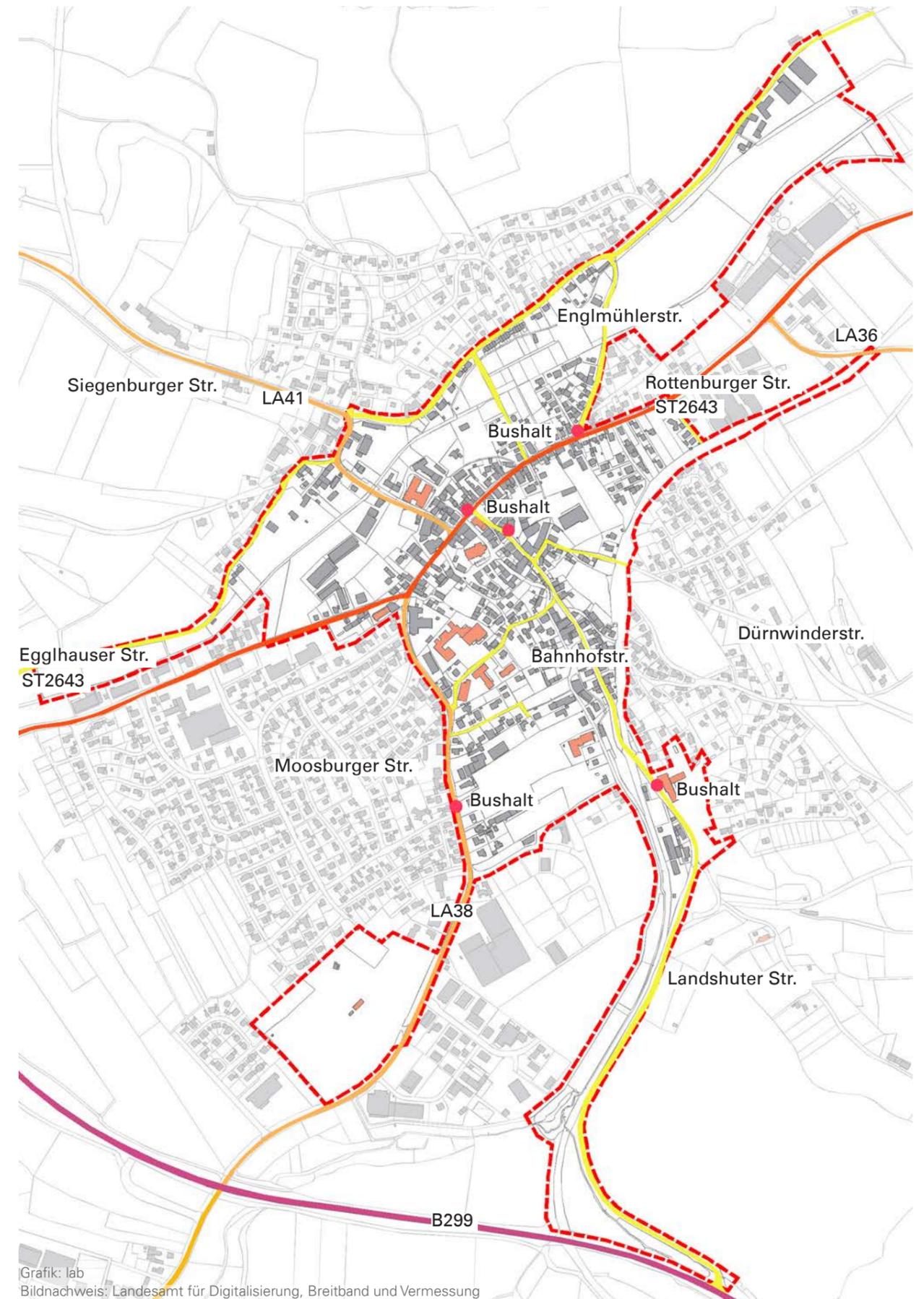


Ettlhauser Straße



Bachstraße

- Bundesstraße
- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Gemeindestraße
- Bushaltestelle



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Verkehr
M 1:10.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.10 Fuß- und Radwege

Radwege führen von Norden und Süden bis zu den Ortseinfahrten. An der Egglhauser, Moosburger und Landshuter Straße wurden separate Radwege erstellt. Die Fuß- und Radwegeverbindungen ins Umland werden stetig weiter ausgebaut.

Pfeffenhausen besitzt zahlreiche, ausschließlich für Fußgänger nutzbare Wege. Die ursprüngliche Befestigungsanlage der historischen Siedlung wird heute von einem schmalen Rundweg nachgezeichnet.

Viele Straßen und Wege im Ortskern sind aufgrund ihrer Gestaltung als Mischflächen für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar.



Fußweg am Freiburger Areal



schmaler Rundweg am Rand Ortskern



Fußweg parallel zum Gartenweg



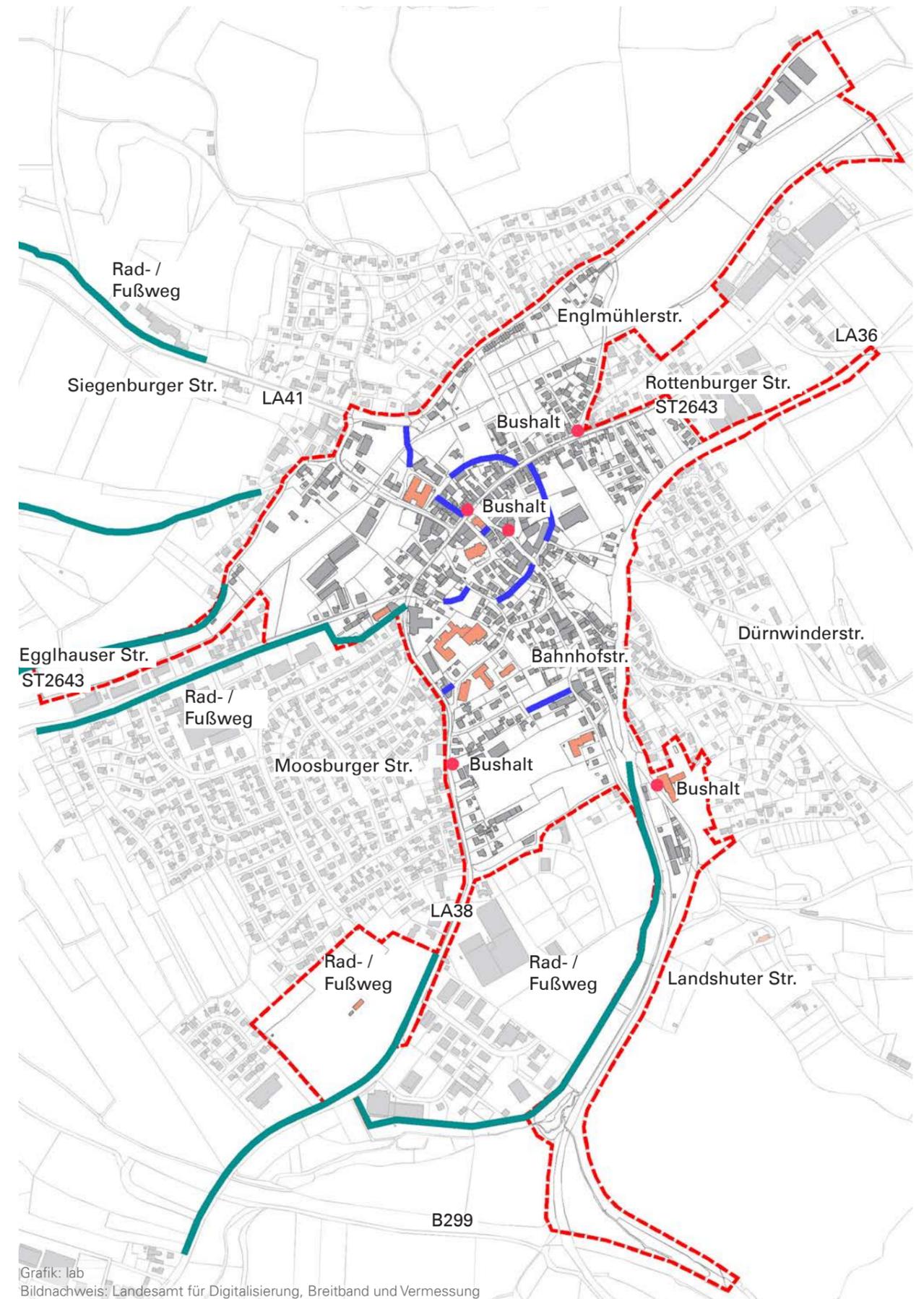
Kirchplatz



Rad-/Fußweg südliche Aue



Fußweg parallel zur Bahnhofstraße



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Fuß- und Radwege
M 1:10.000

- Bushaltestelle
- Fußweg
- Fuß- / Radweg

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.11 Parken

Im Großteil des Ortskerns ist straßenbegleitendes Parken möglich.

Die Parkmöglichkeiten am Kirchplatz und Oberem Marktplatz liegen in kurzer Entfernung von Kirche, Verwaltung und Schule.

Große Parkplatzflächen befinden sich am Kirchplatz, vor der Schule/Pfarrheim, am Sportplatz sowie am Gasthof Pöllinger.

In der Rottenburger Straße befinden sich Längsparkplätze. Vor der Bäckerei Hatzl sind Kurzzeitparplätze auf dem verbreiterten Bürgersteig ausgewiesen. Im südlichen Teil der Bahnhofstraße parken Anlieger entlang der Fahrbahn.



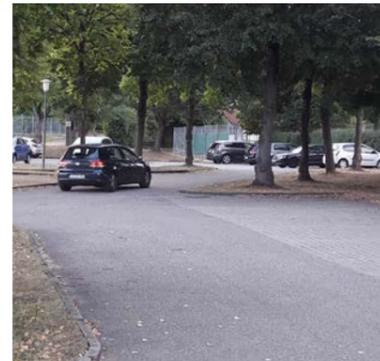
Parkplatz Schule



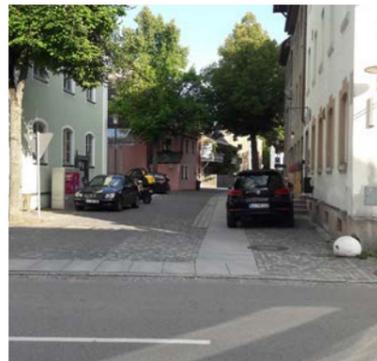
Parken an der Bahnhofstraße



Parkplatz Kirchplatz



Parken am Sportplatz

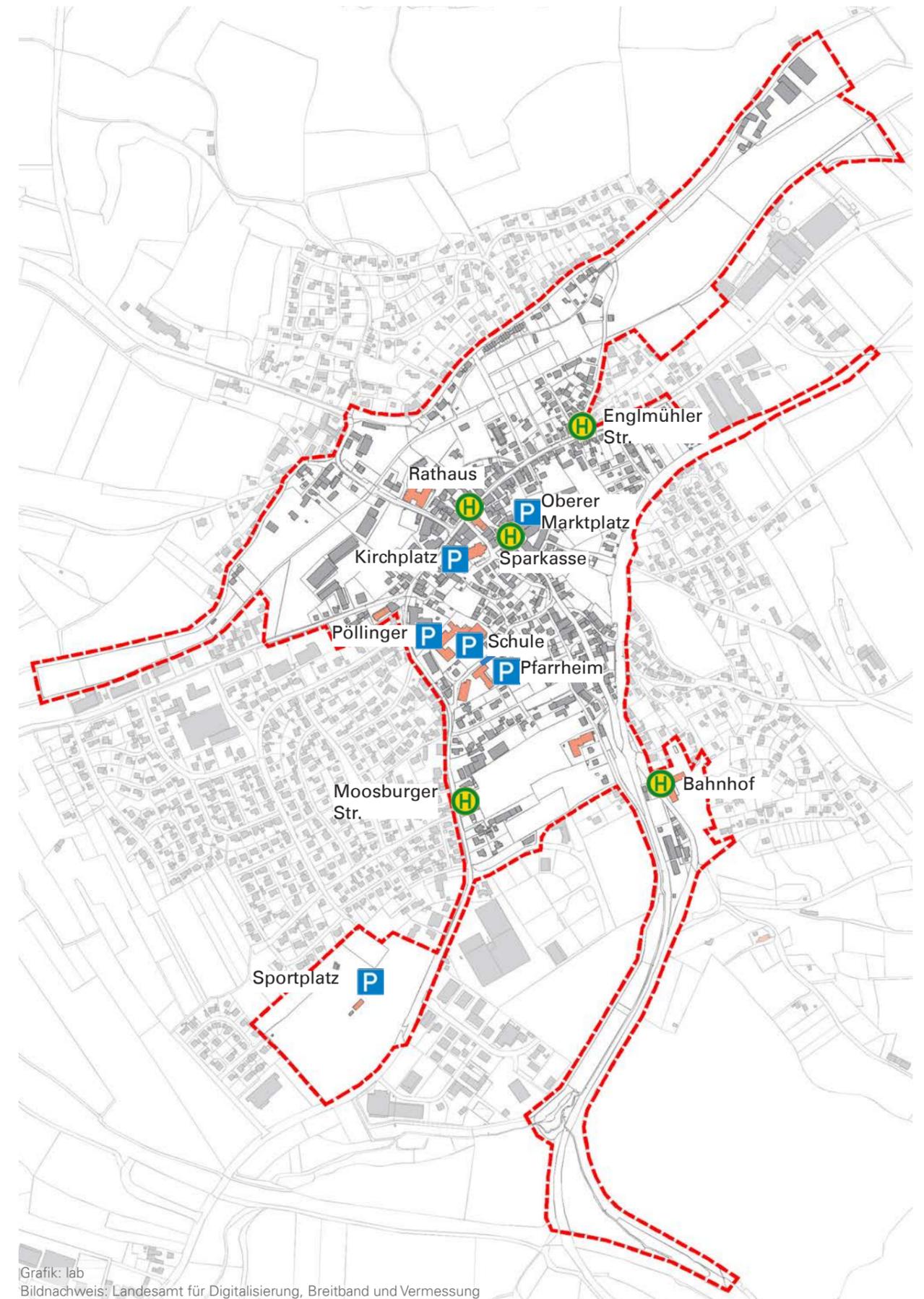


Parken zwischen Rathaus und Rauchenecker



Parkplatz Pöllinger

-  Bushaltestelle
-  öffentlicher Parkplatz



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Verkehr
M 1:10.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.12 Leerstand Gebäude

Durch den Wandel im Brauereiwesen und der Landwirtschaft stehen große und ortsbildprägende Baustrukturen im Zentrum leer.

Mit der Stilllegung der Bahntrasse haben die zum Bahnhof gehörigen Lagerhäuser ihre Funktion verloren.

Auch im Ortszentrum hat der Strukturwandel zum Rückgang an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben geführt.

Um den Ortskern lebendig und lebenswert zu erhalten, ist es ausserordentlich wichtig, den leerstehenden Gebäuden eine neue Nutzung zuzuführen.



Bachstraße 2 - ehem. Geschäfts- und Wohnhaus



Bahnhofstraße 9 - ehem. Bekleidungsgeschäft



Bahnhofstraße 5 - ehem. Textilhaus



Bachstraße 46 - ehem. Lagerhaus

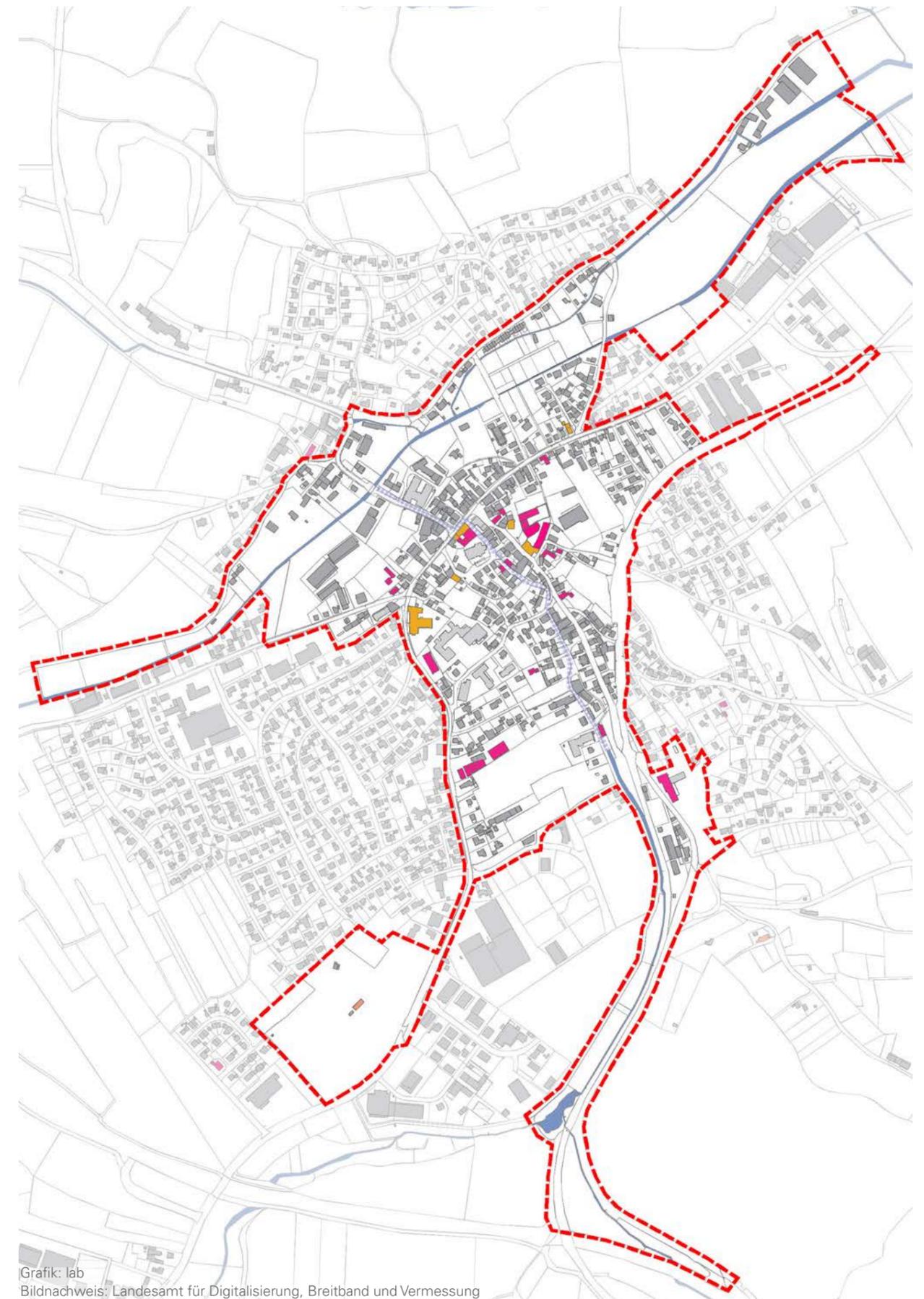


Marktplatz 4 - ehem. Brauerei Rauchenecker



Gabelsberger Straße 2 - ehem. Brauerei Brunner

- Leerstand
- Teilleerstand



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Leerstand Gebäude
M 1:10.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.13 Gebäudenutzung

Die Nutzungen sind gegliedert in:

- Gewerbe
- Wohnen
- Öffentliche Gebäude
- Landwirtschaft
- Kirche
- Sport
- Nebengebäude

Typisch für die Ortsmitte ist die Mischung vielfältiger Funktionen. Um den Kernbereich befinden sich öffentliche Einrichtungen wie das Schulzentrum, Kindergarten, Musikschule, Bücherei und Feuerwehr. Diese Funktionen haben Bezug zum Zentrum und den anliegenden Wohngebieten.

Die öffentliche Sportanlage liegt gut erreichbar an der Moosburger Straße.

Während sich im Ortskern das Wohnen mit anderen Funktionen mischt sind die großflächigen Siedlungsgebiete einheitlich strukturiert.

Nördlich der Laber prägen bis heute landwirtschaftliche Betriebe das Ortsbild.

Sowohl im Zentrum als auch in den umliegenden Bereichen befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht störende Gewerbebetriebe durchmischen teilweise die Wohngebiete.

Die gewerbliche Nutzung beschränkt sich auf Randbereiche im Westen und Osten.



Apotheke an der Moosburger Straße



Wohngebäude am Gaisberg



Seniorenwohnen Siegenburger Straße



Hofstelle an der Siegenburger Straße

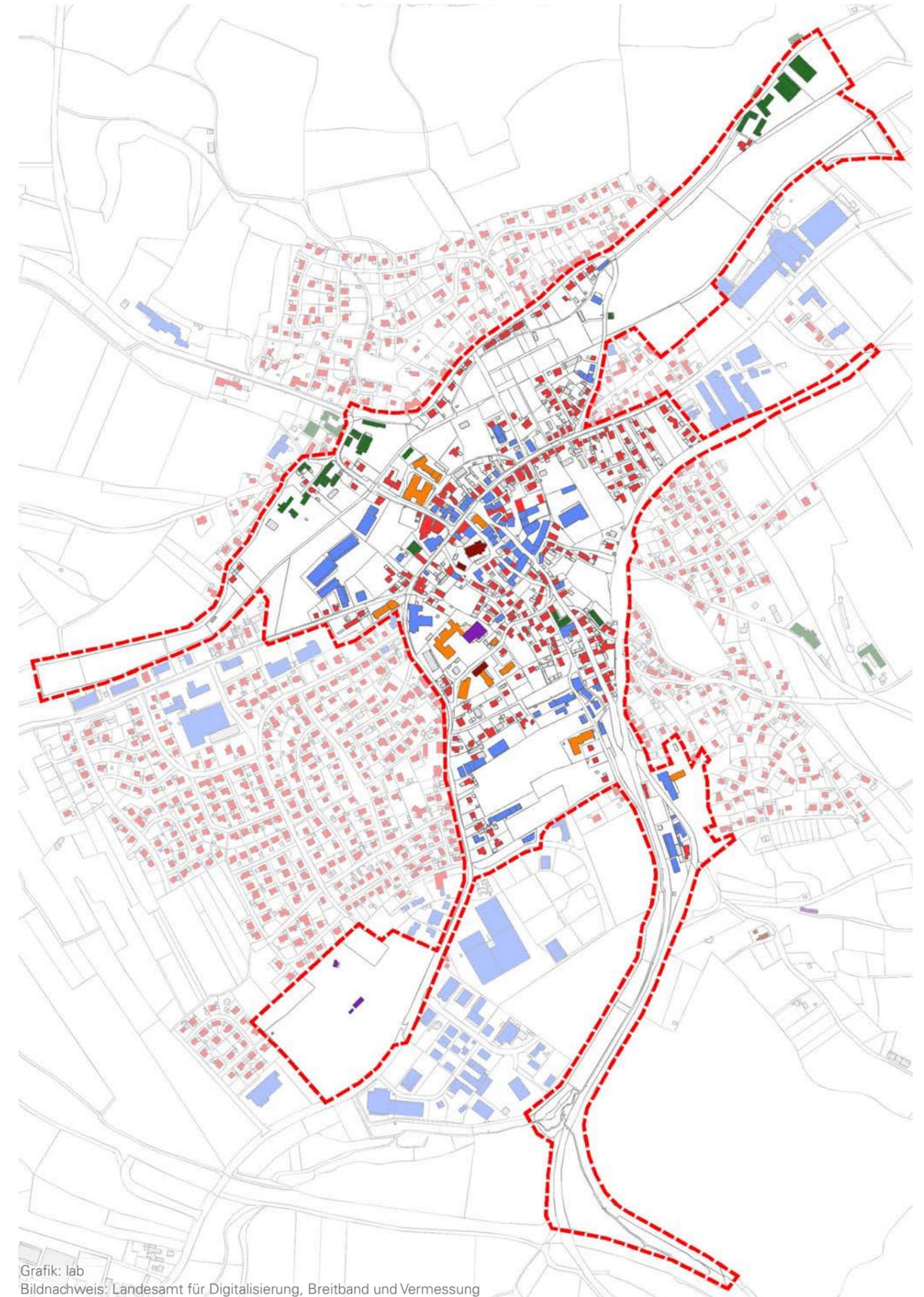


Kirche St.-Martin



Turnhalle an der Schule

- Gewerbe
- Wohnen
- Öffentliche Gebäude
- Landwirtschaft
- Kirche
- Sport
- Nebengebäude



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Nutzungen
M 1:10.000

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.14 Historische Karte

Der Ortsplan von 1816 gibt Aufschluss über die historische Siedlungsform.

Die Form des ursprünglichen Rundlings, eingeschlossen von heute nicht mehr erhaltenen Sicherungsanlagen, ist gut erkennbar. Der Kernort hat sich über Jahrhunderte entwickelt, wodurch der Bereich über eine architektonisch vielfältige Hauslandschaft verfügt.

Die meisten der heute unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind im Urkataster bereits dargestellt. Ebenso ist der Marktbach als markante, den Ort durchziehende Linie, ablesbar.



Ortsansicht um 1900 ¹



Ortsansicht nach 1945 ²



Rottenburger Straße um 1960 ³



Unterer Markt - Moosburger Straße 1888 ⁴



Siegenburger Straße ⁵



Moosburger Straße um 1930 ⁶



Bildnachweis: Fahmüller, Die Geschichte des Marktes Pfeffenhausen, S.142

Ortsplan von 1816
o.M.

Bildnachweis ¹⁻⁶:
Fahmüller, Die Geschichte des Marktes Pfeffenhausen. Furth, MDV Maristen Druck & Verlag GmbH, 2015,
¹ S.128, ² S.203, ³ S.95, ⁴ S.134, ⁵ S.44,
⁶ S.220

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.15 Kataster

Das ISEK umfasst nicht das gesamte Gemeindegebiet, sondern wird nur für den dargestellten Bereich explizit ausgearbeitet.

Das betrachtete Gebiet umfasst den historischen Kern von Pfeffenhausen, die an die Hauptverkehrsachsen anschließenden Bereiche, die ehemalige Bahntrasse sowie die Auen von Großer Laber und Marktbach / Elfinger Bach.

Die hohe Dichte an wertvoller baulicher Substanz sowie der städtebaulichen Rahmen des Ortskerns lassen großes Potential für eine vielfältige und zukunftsweisende Nutzung erkennen.



1 - Rathaus



2 - Bahnhofstraße



3 - Hopfenhalle



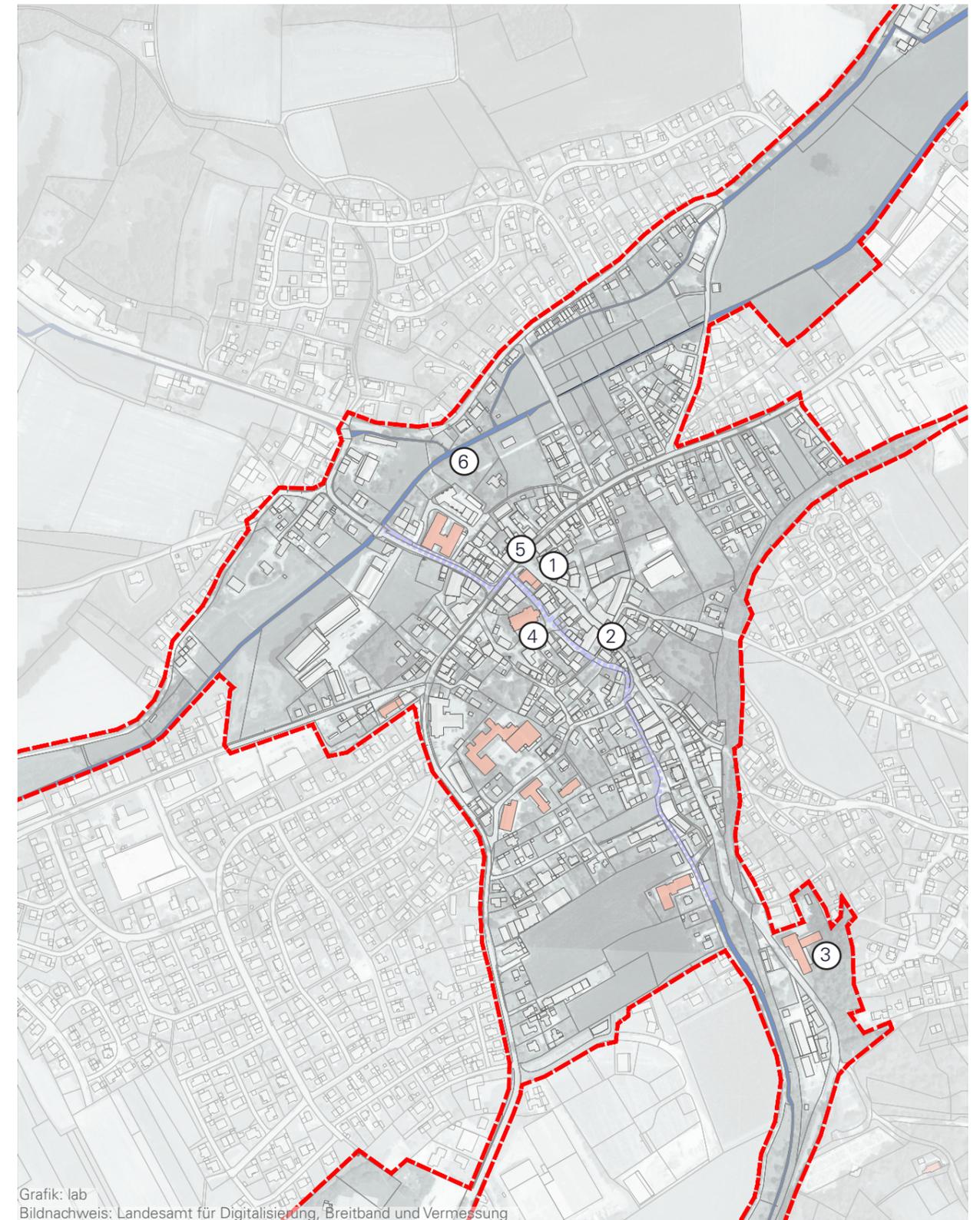
4 - Kirchplatz



5 - Marktplatz / Bahnhofstraße



6 - Laberaue



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Kataster
M 1:7500

3.1 Bestandsaufnahme Kernbereich
3.1.16 Luftbild M 1:7500

Im Maßstab 1:7500 zeigt das Luftbild die differenzierten baulichen Strukturen des Ortskerns sowie die eingebetteten und klar gefassten Straßen- und Platzflächen.

Das historische Zentrum der Markt-gemeinde ist dicht bebaut und weist differenzierte städtebauliche Räume mit hohen Qualitäten auf.

Ein „grüner Gürtel“ umschließt den Ortskern und beinhaltet großmaßstäbliche Gebäude wie Schulzentrum und Lagerhäuser. Es fungiert als Verbindungszone zwischen dem Ortskern und den Wohnsiedlungen, der Laaberaue, sowie dem angrenzenden Landschaftsraum.



1 - Krausgarten



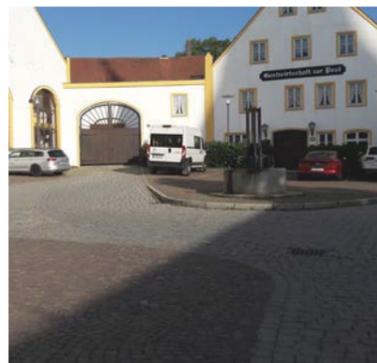
2 - Weg Krausgarten



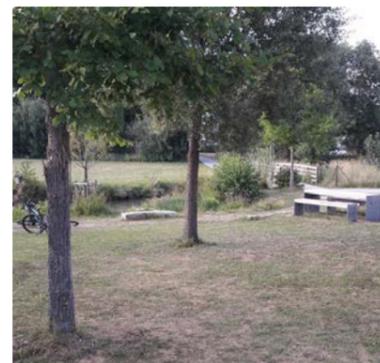
3 - Brauerei Rauchenecker



4 - ehem. Geschäftshäuser Marktplatz



5 - Oberer Marktplatz



6 - Laberaue am Seniorenheim

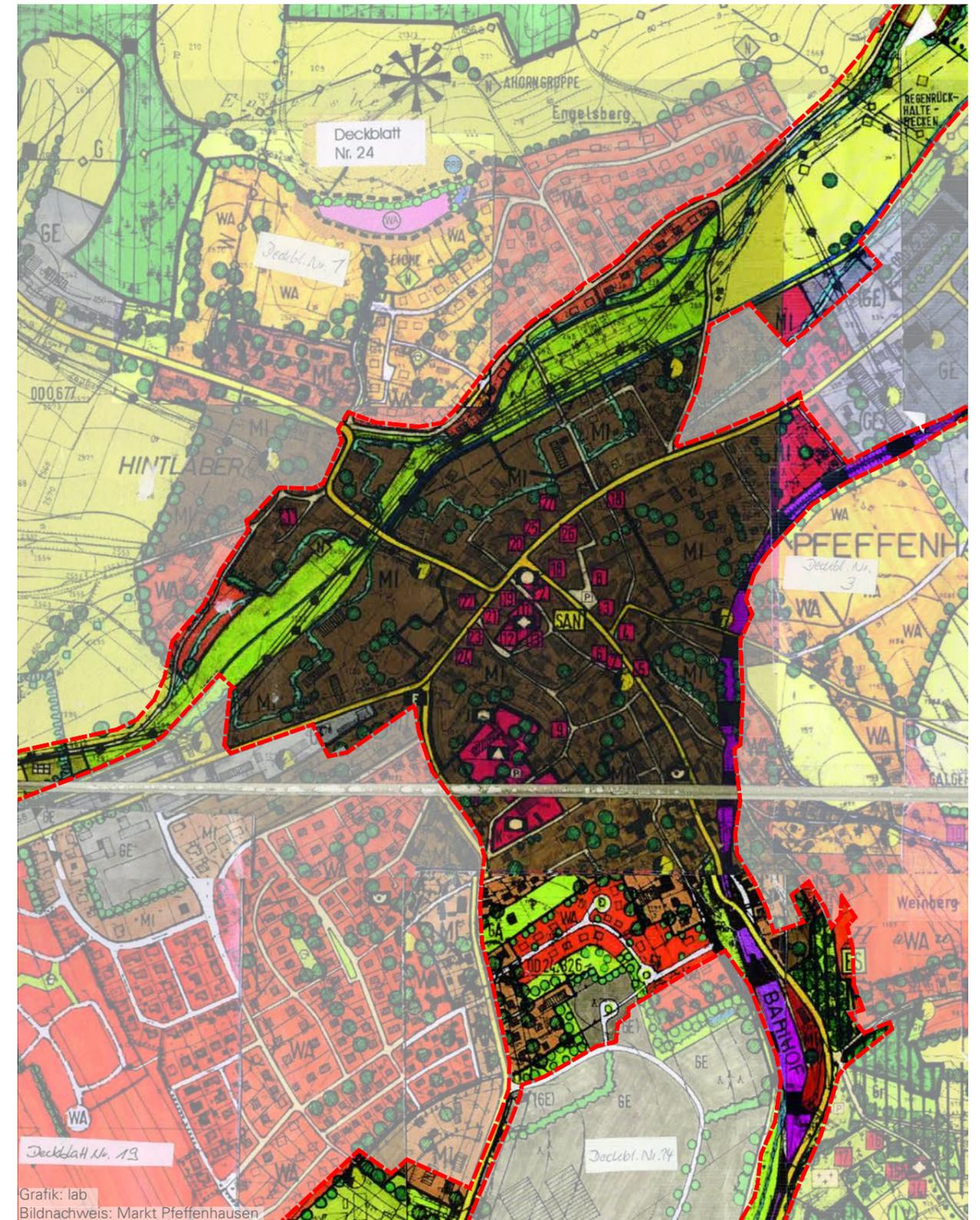


Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Luftbild
M 1:7500

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.17 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1986. Während der überwiegende Teil des Ortskerns ist als Mischgebiet ausgewiesen ist, sind Schule, Kindergarten sowie Verwaltung als Flächen des Gemeinbedarfs gekennzeichnet. Die Auenbereiche sowie der südliche Sportplatz sind als ortsnahe Grünflächen ablesbar. Die Flächen des stillgelegten Bahnhofs sowie die ehemalige Bahntrasse befinden sich im Sondergebiet.



Flächennutzungsplan
M 1:7500

3.1 Bestandsaufnahme
3.1.18 Denkmäler

Der Ortskern hat sich über Jahrhunderte entwickelt. Die hohe Qualität besteht in der vielfältigen Hauslandschaft und dem sehr lebendigen Ortsgefüge. Das Nebeneinander von Gebäuden mit differenzierten Funktionen aus unterschiedlichen Epochen und der Folge von Straßen, Wegen und Plätzen geben dem Ort ein markantes Erscheinungsbild.

Das geschützte Ensemble umfasst den Marktplatz und den Oberen Marktplatz. Unter Denkmalschutz stehen die teils sehr alten, im 19. Jahrhundert meist erneuerten oder ausgebauten Brauereien, Gasthöfe sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Bereich des im Urkataster dargestellten Siedlungsgebiets ist vollständig als Bodendenkmal ausgewiesen. Ausgenommen der Klausenkirche mit Kreuzweg im Süden und eines ehem. Bauernhauses in der Rottenburger Straße (Hs.-Nr. 18) befinden sich alle Bau- und Einzeldenkmäler innerhalb dieser Fläche.

Baudenkmäler im Ortskern:

- 1 - Rathaus
- 2 - Pfarrkirche St. Martin
- 3 - Pfarrhof
- 4 - sog. Schloss (Amtshaus)
- 5 - Brauerei Rauchenecker
- 6 - Gasthaus Sonne
- 7 - Wohnhaus Rottenburger Str. 5
- 8 - Wohn- und Geschäftshaus Rottenburger Str. 4
- 9 - Bauernhaus Rottenburger Str. 18
- 10 - Brunnerbräu mit Ökonomiehof
- 11 - Gasthof Post mit Tordurchfahrt
- 12 - Wohn- und Geschäftshaus Bahnhofstr. 13
- 13 - Schweifgiebelfassade Bahnhofstr. 17
- 14 - Doppelhaus Bahnhofstr. 24/26

Kleindenkmäler im Ortskern:

- 15 - Kreuz, Kruzifix



1 - Rathaus



2 - Pfarrkirche St. Martin



3 - Pfarrhof



5 - Brauerei Rauchenecker

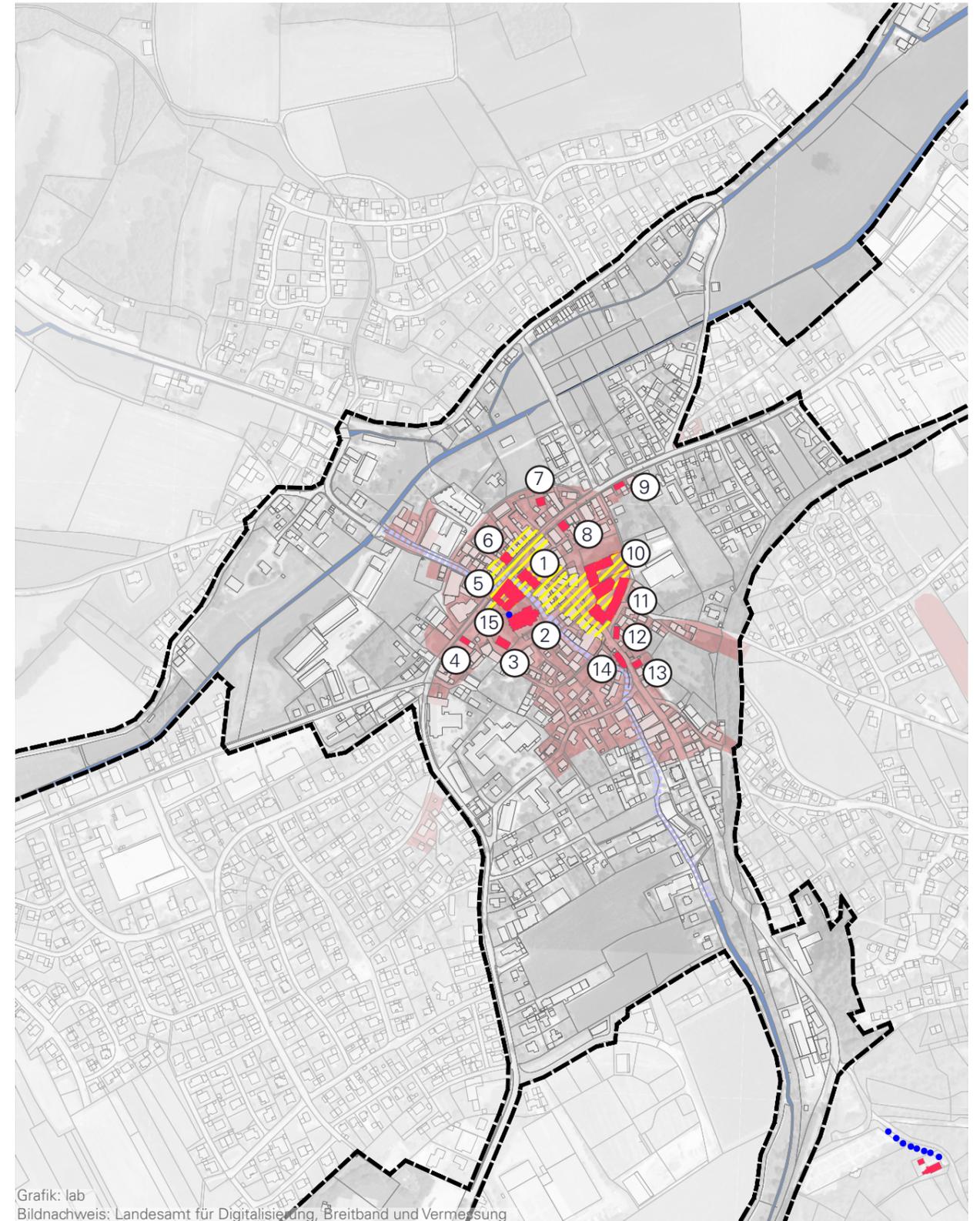


10 - Brunnerbräu



10 - Gasthof Post

-  Bodendenkmal
-  Ensembleschutz
-  Baudenkmal
-  Kleindenkmal



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Denkmäler
M 1:7500

3.1 Bestandsaufnahme Kernbereich
3.1.19 Beläge öffentlicher Bereich

Die übergeordneten Durchgangsstraßen sind asphaltiert, wobei die Gehwege teilweise bereits mit hellem Betonpflaster saniert wurden.

Plätze sowie untergeordnete Straßen im Kernort sind überwiegend mit Naturstein belegt. Diese Beläge sind aus gespaltenem Granitpflaster und somit nicht barrierefrei ausgebildet. Die erfolgte Straßensanierung von der Seniorenwohnanlage bis zum Kirchplatz hat diesen Missstand beseitigt

Der Kirchhof besteht in Anlehnung an den Kirchenbau aus rotem Klinker. Vereinzelt finden sich schmale, wassergebundene Wege mit dörflichem Charakter.



1 - Kirchhof mit Klinker



2 - Moosburger Straße mit Asphalt und Betonpflaster



3 - wassergebundener Fußweg



4 - Weg Krausgarten aus Granit

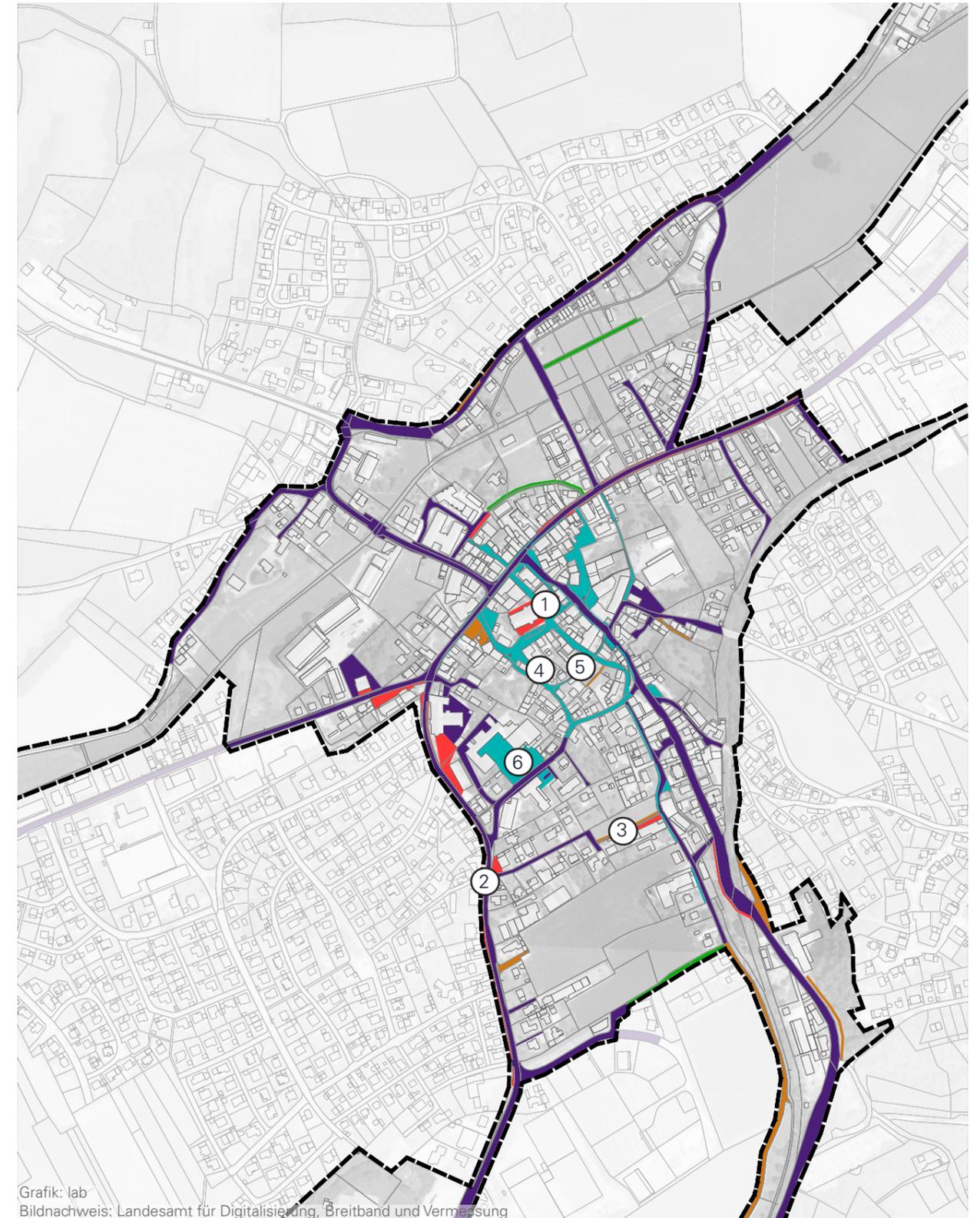


5 - Fußweg aus Granitpflaster



6 - Parkplatz an der Schule

- Asphalt
- Naturstein
- Klinker / Beton
- wassergeb. Wege
- Pfade



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Beläge öffentlicher Bereich
M 1:7500

3.2 Bestandsanalyse

3.2.1 Werte

Durch die fachliche Analyse wurden im Untersuchungsgebiet folgende Werte festgestellt:

Die Kirche als Mittelpunkt Pfeffenhausens prägt als weithin sichtbares Bauwerk das Ortsbild. Der historische Kern ist weitgehend erhalten und bietet mit seinen öffentlichen Plätzen und Mischflächen Raum für unterschiedlichste Nutzungen und vielfältige Blickbezüge. Er weist eine hohe Raumqualität auf. Ortsbildprägende Gebäude stehen teilweise unter Denkmalschutz.

Die kleinen Straßen und Gassen im Zentrum bilden ein gut ausgeprägtes Fußwegenetz mit kurzen Wegen.

Neben den kleinen Grünflächen im Ortskern bieten die Laaberauen Erholungsmöglichkeiten und Raum für Freizeitaktivitäten. Es besteht ein enger räumlicher Bezug zur Aue mit ihren vielfältigen ökologischen Funktionen.

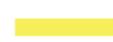
Fuß- und Radwege führen teils bachgeleitend aus dem Ort in die freie Landschaft.

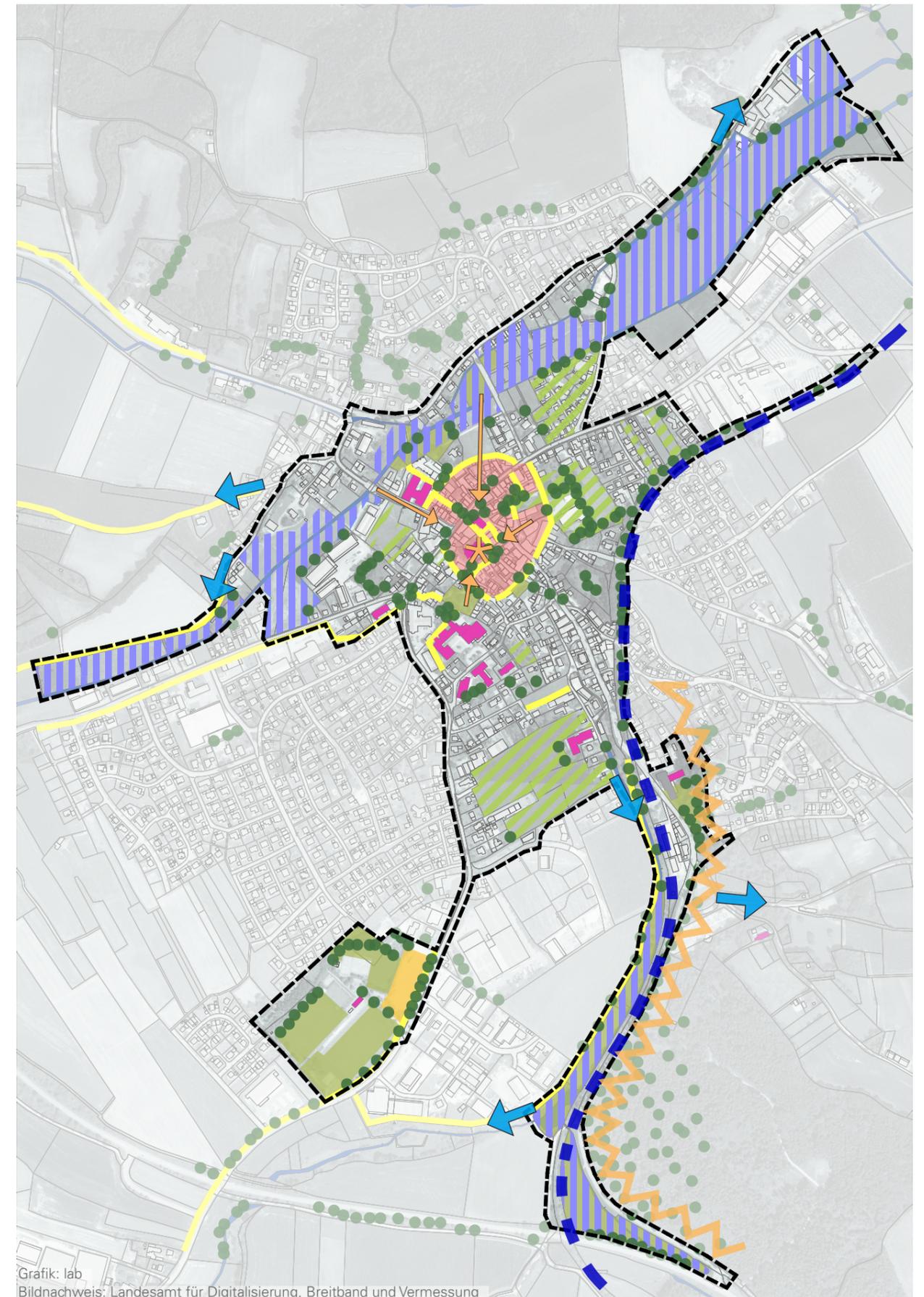
Der Ortskern ist durchgrünt mit Platzbäumen, Baumreihen und einzelne Alleen. Die unbebauten Waldflächen und die Hangkante an der Landshuter Straße beeinflussen das Mikroklima positiv.

Für größere Feiern bietet der vielfältig nutzbare Festplatz ausreichend Platz.

Derzeit ungenutzt bietet die ehemalige Bahntrasse Potential für eine Ergänzung der Rad- und Fußwege sowie für Freizeitnutzung.

Öffentlichen Einrichtungen sind zentrumsnah angesiedelt.

-  Kirche als Merkzeichen
-  Blickbeziehungen
-  historischer Ortskern mit öffentlichen Plätzen und Mischflächen
-  multifunktionaler Festplatz
-  Flächenpotential
-  Aue mit Retentions- und Erholungsfunktion
-  öffentliches Grün / Freizeitnutzung
-  öffentliche Gebäude
-  Entwicklungspotential ehemalige Bahntrasse
-  bestehendes Fußwegenetz
-  wertvoller Baumbestand
-  Anbindung an Landschaft
-  topographische Kante
-  Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Werte
M 1:10.000

3.2 Bestandsanalyse
3.2.2 Defizite

Durch die fachliche Analyse wurden im Untersuchungsgebiet folgende Defizite festgestellt:

Die Potentiale der Auenbereiche werden nicht ausreichend genutzt. Strukturarme Abschnitte mit begradigtem Gewässer können den künftigen Anforderungen an Hochwasser- und Klimaschutz nicht gerecht werden. Der offene Markt- bach prägt lange Zeit das Ortsbild. Heute verläuft er verrohrt und kann somit seine klimatische Funktion nicht mehr erfüllen.

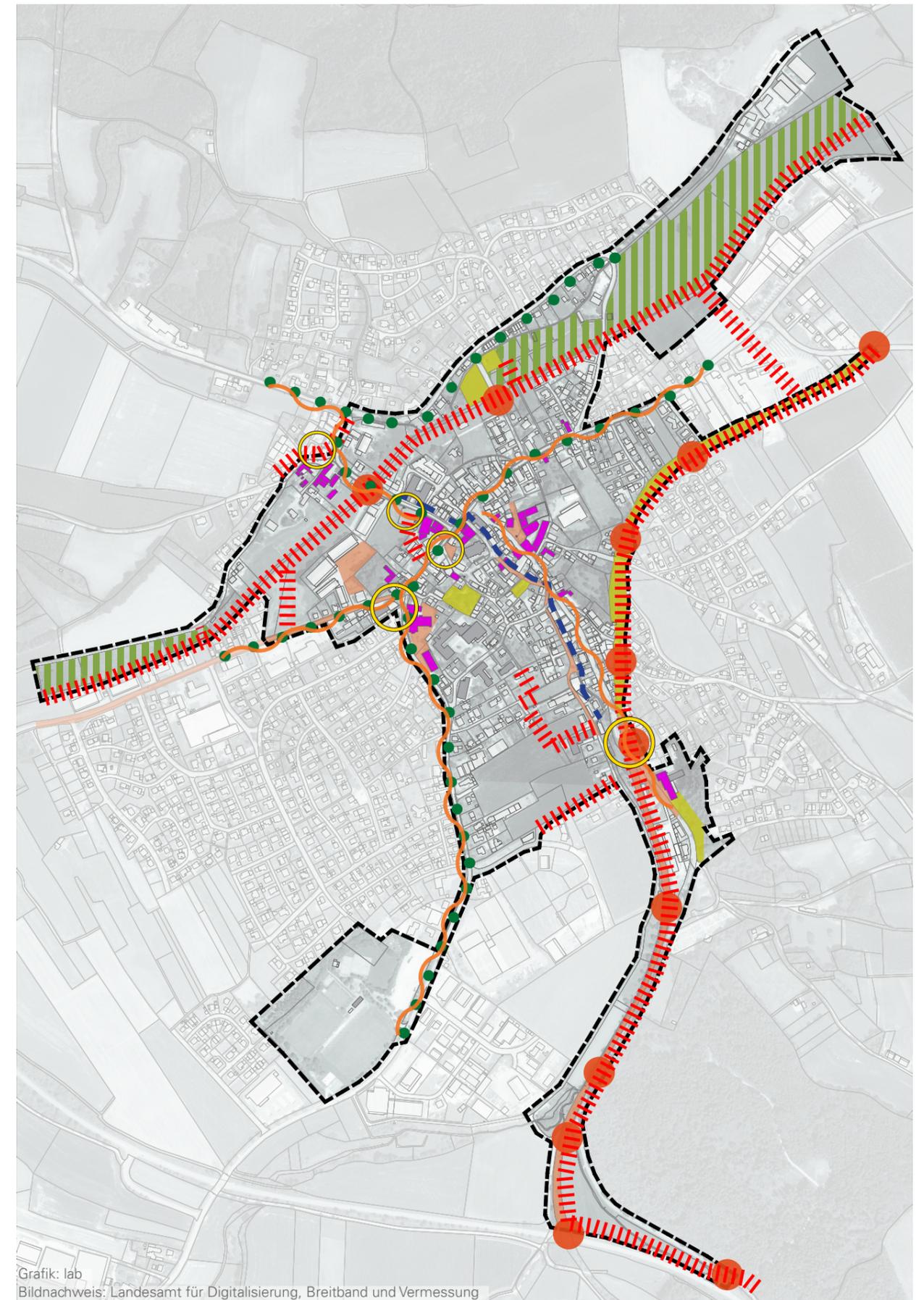
Durch den demographischen Wandel, wie auch Veränderungen im Kauf- und Konsumverhalten gibt es zahlreiche leerstehende Wohn- und Geschäftsgebäude. Besonders augenfällig sind dabei die großen Brauereianwesen. Durch deren Verfall würde das Ortsbild seine markantesten Bauten verlieren.

Die Hauptverkehrsstraßen sind klar auf die Nutzung durch Kraftfahrzeuge ausgelegt. Fahrradwege oder Schutzstreifen sind innerorts nicht vorhanden. Während die Bahnhofstraße stellenweise dreispurig befahrbar ist, sind Gehwege oft zu schmal oder in schlechtem Zustand und somit unsicher. Einzelne Verkehrsknoten sind unübersichtlich gestaltet und bieten somit zusätzliches Gefahrenpotential.

Für die Frei- und Straßenräume aber auch für die öffentlichen Grünflächen ergibt sich aus ästhetischer und funktionaler Sicht ein Sanierungsbedarf, auch in Bezug auf die Barrierefreiheit.

Die teilweise gute Durchgrünung des Ortskerns setzt sich entlang der Hauptverkehrsstraßen nicht weiter fort. Aufgrund des fehlenden Schattens und der Kühlfunktion der Bäume heizen sich die Straßenräume in den zunehmend heißeren Wetterperioden immer stärker auf.

-  strukturarme Aue
-  verrohrter Markt bach
-  Leerstände / bauliche Mängel
-  Mängel im Freiraum / Straßenraum
-  Sanierungsbedarf öffentliches Grün
-  fehlende Raumstruktur
-  fehlendes Straßenbegleitgrün
-  fehlende Fuß- / Radverbindungen
-  Gefahr für Fuß- / Radverkehr
-  Barriere
-  Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Defizite
M 1:10.000

3.3 Ergebnisse der Bürgerbefragung

Der Erfolg eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hängt im Wesentlichen von der Akzeptanz der Bürger, den relevanten Akteure und der Entscheidungsträgern ab. Der Einbindung der entsprechenden Personen in die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurde von Anfang an einen hohen Stellenwert beigemessen.

Für das ISEK Pfeffenhausen wurde neben den Bürgerversammlungen eine umfassende Befragung durchgeführt. Bis zum 20.05.2022 gingen 139 ausgefüllte Fragebögen bei der Gemeinde ein.

Die Fragen sind thematisch gruppiert. Die Auswertung der Befragung ist nicht repräsentativ.

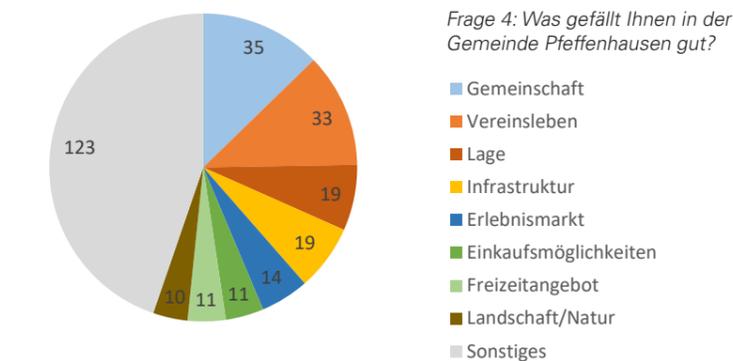
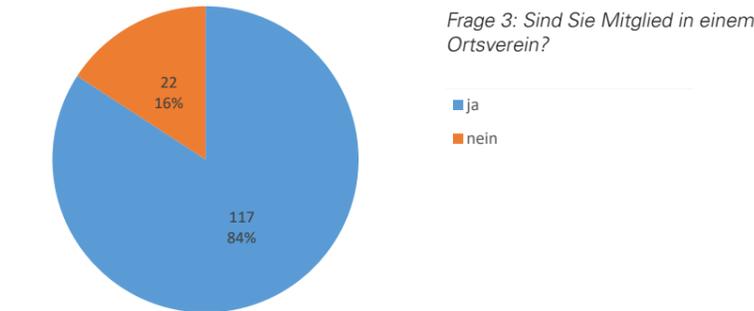
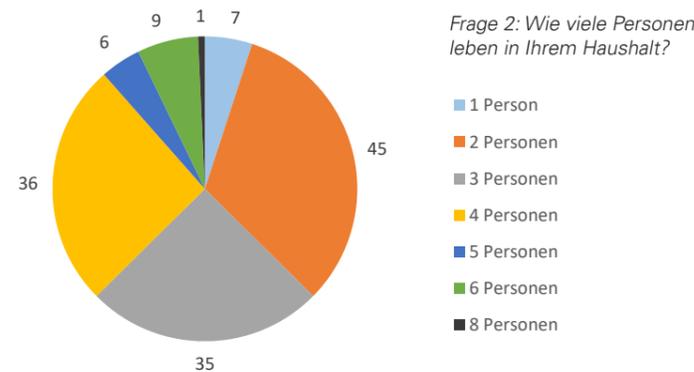
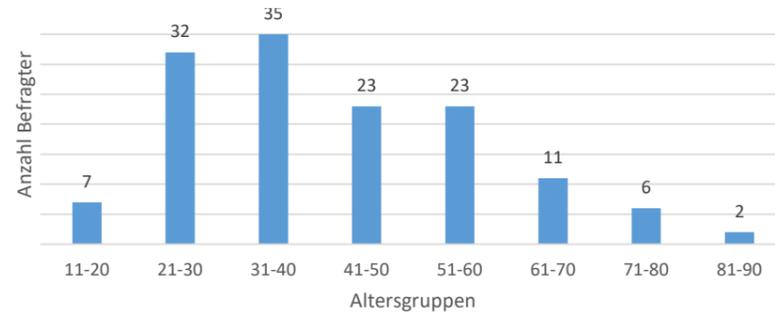
Allgemeines

Der Großteil der Befragten ist zwischen 21 und 40 Jahre alt und lebt in einem 2- bis 4-Personenhaushalt. 84 % sind Mitglied eines Ortsvereins.

Das Vereinsleben (33 Nennungen von 152) wird, neben der Gemeinschaft (35 Nennungen) besonders geschätzt. Positiv erwähnt werden ebenso Lage, Landschaft und Natur, Einkaufsmöglichkeiten, der Erlebnismarkt und das Freizeitangebot. Bei den Antworten zur Frage, was im Gemeindegebiet nicht gefällt, sticht das mangelhafte Ortsbild im Ortskern heraus (42/160). 15 bzw. 14 Befragte kritisierten das verwaiste Zentrum und den baulichen Zustand der historischen Gebäude.

Vermisst wird ein Angebot an Gastronomie. Dabei reicht die Nachfrage von Gastronomie im Allgemeinen (49/234) über Außen-

Frage 1: Wie alt sind Sie?



gastronomie/Biergarten (30/234), Café/Bistro (27/234) und Eisdielen (16/234) hin zu einem Bayerischen Lokal (12/234).

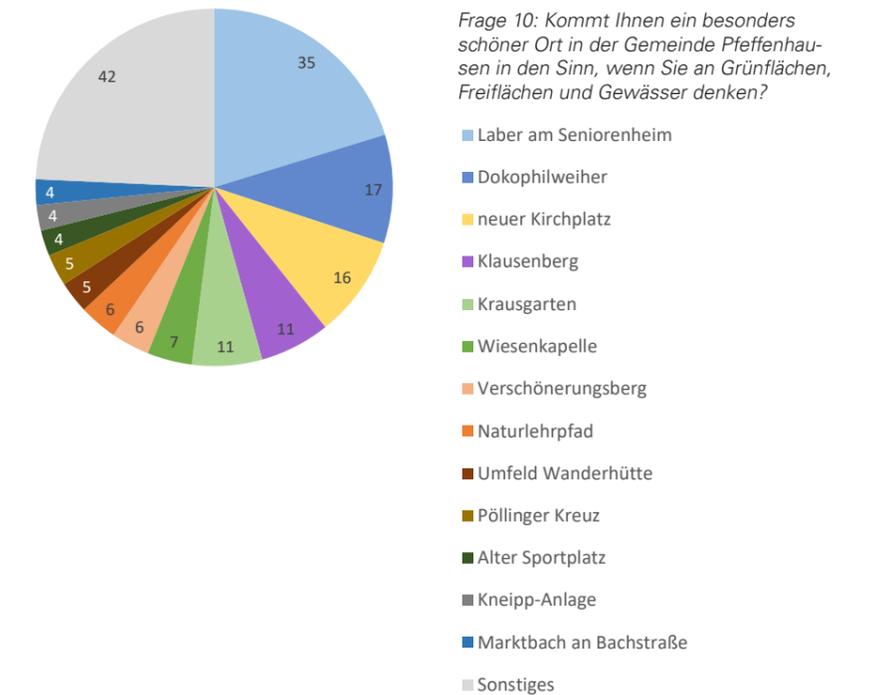
Weiterhin wünschen sich viele Befragte ein Volkshochschule, ein größeres Kulturangebot sowie eine Bademöglichkeit. Diese Vorschläge wiederholen sich bei den folgenden drei, auf die Personengruppen Jugendliche/Kinder, Senior/innen und Familien spezifizierte Fragen. Ergänzend kommen hier Senioren-, Mehrgenerationen- und Jugendtreffs, Mehrzweckhalle und Bürgersaal hinzu. Der Ausbau der Gesundheitsversorgung für alle Altersgruppen, von Tagespflege und flexibler Kinderbetreuung wird gefordert. Es sollten vielfältige Spielplätze (Wasser-, Indoor-Spielplatz, Pump-Track, etc.) für unterschiedliche Altergruppen geschaffen werden. Der notwendige Ausbau des ÖPNV wird bereits hier angesprochen und im Fragenteil „Mobilität und Verkehr“ nochmals vertieft.

Grünflächen, Freiflächen und Gewässer

Zum ersten spezifischen Thementeil wurde zunächst die Frage nach einem besonders positiven Freiraum in der Marktgemeinde gestellt. Die meisten Nennungen entfallen hier auf den gestalteten Laberabschnitt an der Seniorenwohnanlage (35/131), den Dokophilweiher (17/131), Klausenberg und Krausgarten (je 11/131). Negativ fallen hingegen Ortskern (11/51), Bachstraße (5/51) und vor allem die Freiburgeranlage (23/51) auf. Entsprechend oft wird diese Parkanlage an der Bachstraße auch bei der Frage nach Handlungsbedarf im Hinblick auf die Grün- und Freiflächengestaltung am häufigs-

ten genannt. 5 Befragte sehen einen dringenden Pflegebedarf, 3 weitere erachten eine Neugestaltung als erforderlich. Es folgen die Forderungen nach mehr Blühflächen (5/25) und Begrünung im Ortskern (3/25). Auch der Wunsch nach einer Bademöglichkeit kommt erneut zum Ausdruck (3/25).

Die ehemalige Bahntrasse soll nach Angabe der Mehrheit (64/83) als Fuß- und Radweg dienen. 10 Personen erachten die Wiederverwendung als Bahnstrecke für sinnvoll. Weitere 4 sehen den Bereich als grünes Band. Es folgen zahlreiche Einfachnennungen, welche sich zumeist bereits auf konkrete Ausstattungselemente beziehen (z.B. Gastronomie, Spiel-/Sportangebote, Kunst und Kultur).



Die Frage nach zu renaturierenden Gewässerabschnitten beantworteten insgesamt 26 Personen. Davon sprechen sich 12 für eine Öffnung des verrohrten Marktbachs aus. 9 sehen bei der Laber allgemein Handlungsbedarf. Es kommen Nennungen einzelner Teilabschnitte hinzu. 5 Personen sehen Handlungsbedarf bei allen Gewässern.

Bauliche Entwicklung

Für das Ortsbild des historischen Marktkerns wurde die Durchschnittsnote 3,5 vergeben. Für die ehemaligen Brauereien Rauchenecker (24/71) und Brunner (13/71) wird der größte Handlungsbedarf bei der vorhandenen Bausubstanz ausgemacht. Der

Marktplatz mit dem Wirtshaus Sonne (6/71), der Obere Marktplatz (5/71) und die Bachstraße (3/71) sollen insgesamt aufgewertet werden. Zusätzlich werden einzelne Gebäude in Rottenburger Straße und Bahnhofstraße als sanierungsbedürftig aufgeführt.

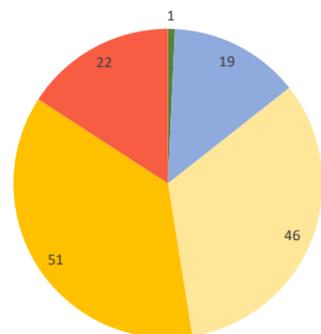
Als Nachnutzungen der Brauereigebäude können sich die meisten Bürger Gastronomie (29/85), Wohnraum (18/85), öffentliche Räume (14/85) und Veranstaltungsörtlichkeiten (3/85), Unterbringung von Einkaufsmöglichkeiten (13/85), Büros (5/85) sowie soziale Einrichtungen (3/85) vorstellen.

61% der Befragten kaufen hauptsächlich in Pfeffenhausen ein. Vermissst wird allerdings vor allem ein größeres Angebot an Gastronomie (38/78), eine Drogerie (19/78) und ein Modegeschäft (8/78). Weitere Einfachnennungen spiegeln den Wunsch nach einem kleinen zentralen Laden (u.a. mit Haushalts- und Schreibwaren, Poststelle) sowie abermals den nach einer besseren Gesundheitsversorgung wieder.

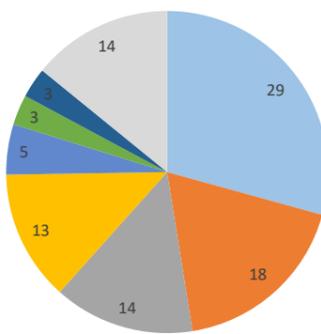
Mobilität und Verkehr

Auf die 139 befragten Personen kommen 140 PKW (Verbrenner), 114 Fahrräder, 52 E-Bikes, 8 E-Autos, 8 Motorräder sowie weitere unterschiedliche Zweiräder.

58% beurteilen Pfeffenhausen als fußgänger- und fahrradfreundlich. Dennoch werden bei einem möglichen Ausbau von Verkehrsachsen in der Gemeinde vor allem Anregungen zur Verkehrsberuhigung und der Wunsch nach einer Reduzierung des Durchgangsverkehrs geäußert. Hier wird die Siegenburger Straße als besonders belastet



Frage 16: Wie bewerten Sie das Ortsbild des historischen Marktkerns? (1=sehr gut)



Frage 18: Welche künftigen Nutzungen könnten Sie sich hinsichtlich dieser Gebäude vorstellen?



wahrgenommen. Eine Verringerung von Verkehr und Durchschnittsgeschwindigkeit wird aber für den ganzen Umgriff des ISEK als notwendig empfunden.

Verkehrsberuhigte Bereiche werden im gesamten Ortskern gesehen (Kirchplatz, Oberer Marktplatz, Umfeld Krausgarten, Moosburger/Rottenburger Straße, Bahnhofstraße). Die Engstellen in Bahnhof- und Moosburger Straße sowie die Einmündung Eggghauser Straße an der Feuerwehr sollen für Fußgänger sicher ausgebaut werden. Die fußläufige Anbindung von der Ortsmitte zu EDEKA und Sportplatz sowie Fuß- und Radwege generell sollten gestärkt werden. Im Bezug auf die Bahnhofstraße wird ein Verbot für das Parken am Fahrbahnrand gefordert. Die Parkplatzsituation für PKW

wurde durchschnittlich mit 2,85, die für Fahrräder mit 2,75 beurteilt.

75% der Befragten können sich vorstellen, am Rand des Marktkerns zu parken und für Erledigungen in der Ortsmitte ein Stück zu laufen, wenn diese dafür verkehrsberuhigter gestaltet würde und mehr Aufenthaltsqualität hätte. Aktuell werden allerdings 72% der Erledigungen in der Gemeinde mit dem Auto gemacht. Um zu den anderen Ortsteilen und umliegenden Gemeinden zu gelangen wird hauptsächlich das Auto genutzt (132/171). Fahrrad und E-Bike werden 19 bzw. 15 mal genannt. Um Erledigungen und Unternehmungen vermehrt mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigen zu können, wird ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern

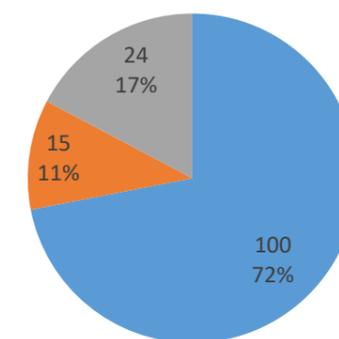
(kurze Wege) bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung sowie erneut der Ausbau der Fuß- und Radwege (u.a. nach Landshut, Oberlauterbach, Rainertshausen, Rottenburg, Obersüßbach und am Hirtberg) gefordert. Der aktuell vorhandene ÖPNV erscheint den meisten Befragten unzureichend. Für eine bessere Nutzbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs ist eine kürzere Taktung des Linienverkehrs notwendig. Ebenso sollte das Liniennetz in den umliegenden Dörfern und zu den nächsten größeren Städten ausgebaut werden. Es sollen individuelle oder bedarfsbezogene Angebote ergänzend hinzukommen, z.B. Ruf-, Senioren-, Bürger-, Dult- und Badebus sowie Mitfahrbänke. Auch eine Wiederanbindung an das Bahnnetz wird nochmals angeregt.

Klimawandel

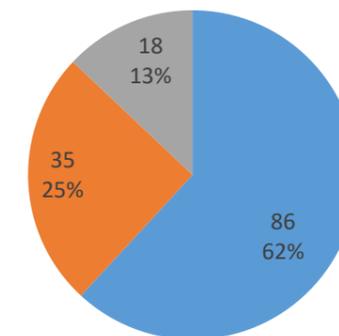
44% der an der Befragung Teilnehmenden sieht Pfeffenhausen gut für den Klimawandel gerüstet, 32% sehen Verbesserungspotential. Der Ausbau erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet wird mit der Gesamtnote 2,1 bewertet. Der Großteil der Befragten heizt mit Erdöl (31%), gefolgt von Holz- und Gas (jeweils 23%). Luft- und Erdwärmepumpen stellen bereits 18% der Gebäudeheizungen dar. 62% wären an einem Bezug von Nahwärme aus nicht fossilen Energieträgern interessiert. 35% verneinen, 18% trafen hierzu keine Aussage.

Sonstiges

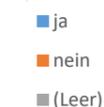
Am Ende des Fragebogens konnten eigene Anmerkungen gemacht werden. Zusammenfassend wird nochmals der große Bedarf an Modernisierung angesprochen (Verkehrsentwicklung, Ortskern). Gleichzeitig wird die aktuelle Entwicklung des Marktes aber als sehr positiv wahrgenommen. Die Bürger sehen dank der jüngsten Entwicklungen sehr positiv in die Zukunft.



Frage 29: Wie machen Sie die meisten Erledigungen in der Gemeinde?



Frage 39: Hätten Sie grundsätzlich Interesse, Wärme aus einem Nahwärmenetz aus nicht fossilen Energieträgern abzunehmen?



3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Pfeffenhausen

3.4.1 Grünflächen, Freiflächen und Gewässer

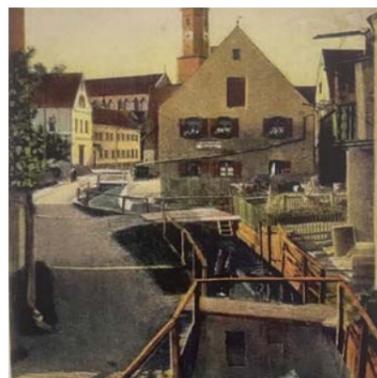
Sicherung und Neuschaffen sowie die Vernetzung grüner Freiräume und Gewässer. Diese sind wichtig für Klima, Belüftung, Artenvielfalt aber auch für Erholung und Freizeit. Zu den Freiflächen gehören auch Plätze, Straßen und Wege und Wasserflächen. Freiflächen können Treffpunkte sein und haben so als Orte der Begegnung besondere Bedeutung.



Krausgarten
Bildnachweis: Wensauer. Ganz großes Kino in Pfeffenhausen. pfeffenhausen.de, 2021



Kirchplatz
Bildnachweis: Internet, 2021



Bachstraße Marktbach
Bildnachweis: Fahmüller. Die Geschichte des Marktes Pfeffenhausen. Furth, MDV, 2015, S. 146



Parken am Oberen Marktplatz



Bebauung Laberaue



Freibergerareal

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Pfeffenhausen

3.4.2 Bauliche Entwicklung

Im Rahmen der Innenentwicklung sind Wohn- und Gewerbenutzungen im Zentrum zu stärken um Mischung und Vielfalt zu fördern. Durch die Reaktivierung zentraler Leerstände kann gezielt das Angebot von bezahlbarem Wohnraum ausgebaut werden. Mit dem Ausbau von Bildungs- und Kultureinrichtungen besitzt die Marktgemeinde ein starkes Steuerungselement in der Ortsentwicklung.



Umfeld Grundschule



Neubau Gabelsberger Straße



Neubau Kinderhaus Bachstraße



Sanierungsbedarf Bachstraße



Leerstand Gabelsberger Straße



Leerstand Marktplatz 4

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Peffenhausen

3.4.3 Neue Mobilität

Unter dem Thema neue Mobilität wird das Miteinander der verschiedenen Verkehrsformen sowie die Stärkung von alternativen Verkehren und neuen Mobilitätsformen untersucht. Ziel ist, die Abhängigkeit vom Auto zu reduzieren.



Fußwege



Sanierungsbedürftige Gehwege



barrierefreie Sanierung



Engstellen als Gefahrenpotential



temporär autofreier Kirchplatz



Parken an der Bahnhofstraße

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Peffenhausen

3.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Landschafts- und Siedlungsräume müssen im Zuge der Erderwärmung angepasst werden. Die Gemeinde kann die CO₂-Neutralität aktiv vorantreiben.



Retentionsraum Laaberaue



versiegelte Bereiche



Baumbestand



Eggghauser Straße ohne natürliche Beschattung



Nationales Wasserstoffzentrum
Bildnachweis: Lang, Nationales Wasserstoffzentrum
kommt nach Niederbayern. landshut.city, 2021



Rottenburger Straße mit großem Straßenquerschnitt

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Peffenhausen

3.4.1 Grünflächen, Freiflächen und Gewässer

Zu den Freiflächen gehören Plätze, Straßen, Wege und Wasserflächen. Gut vernetzte, grüne Freiräume und Gewässer sind wichtig für Klima, Belüftung, Artenvielfalt aber auch Erholung und Freizeitgestaltung. Es gilt diese Bereiche zu sichern und zusätzlich neue zu schaffen. Sie sind Treffpunkte und haben als Orte der Begegnung besondere Bedeutung.

Die Hauptstraßen können, zu schattige Alleen umgestaltet, mehr als nur Bewegungsraum für motorisierten Verkehr sein. Sie sind an heißen Sommertagen attraktiv für Fußgänger sowie Radfahrer und beeinflussen das Mikroklima positiv.

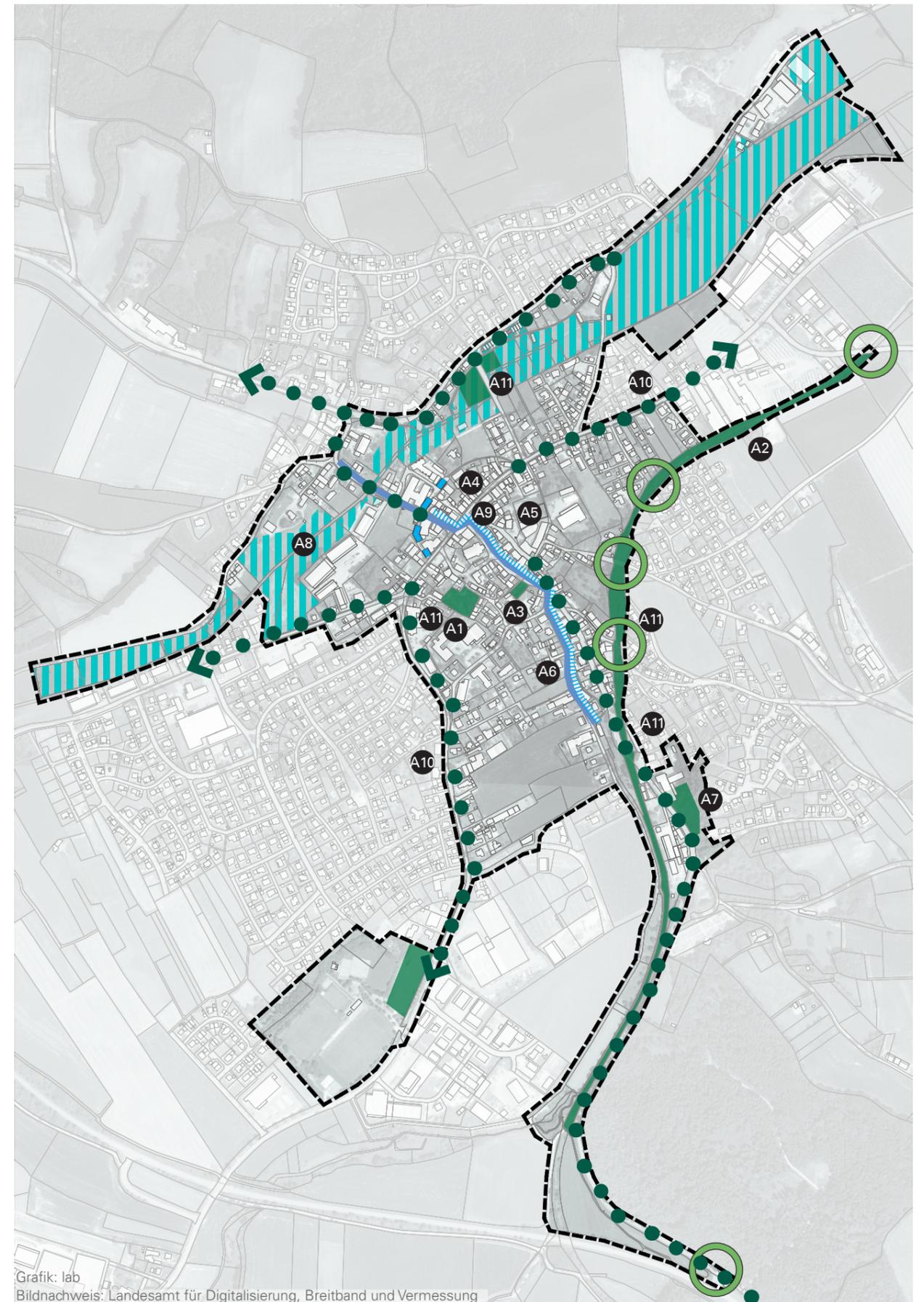
Fußwegenetz und Plätze im Ortskern werden unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit aufgewertet und ergänzt. Die ehemalige Bahntrasse wird mit eingebunden und an ausgewählten Knotenpunkten zugänglich gemacht. Durch erhöhten Publikumsverkehr und gute Planung wird die Gefahr von Vandalismus gesenkt. Grünflächen in Zentrumsnähe, an der Hopfenhalle sowie an der Laber dienen als Treffpunkte, Sport- und Spielflächen.

Die Renaturierung und langfristige Sicherung der Laberaue als Landschafts- und Retentionsraum ist für die Zukunft von großer Bedeutung. Eine Verbesserung der Zugänglichkeit eröffnet den Menschen neue Erholungsmöglichkeiten. Innerorts bereichert der wieder geöffnete Marktbach den Stadtraum.

Handlungsfelder

- A1 Umgestaltung Krausgarten
- A2 Nutzung der ehemaligen Bahntrasse
- A3 Neugestaltung Freibergereaal
- A4 Ausbau und Schließen des Ringwegs
- A5 barrierefreier Ausbau von Straßen und Plätzen im Ortskern
- A6 Neugestaltung Bachstraße und Siegenburger Straße
- A7 Freiflächen Hopfenhalle und Verschönerungsberg
- A8 Renaturierung, Erholungs- und Landschaftsraum Laberaue Zugang zur Laber verbessern
- A9 Öffnung Marktbach
- A10 Hauptstraßen mit Einzelbäumen umgestalten
- A11 Spiel- und Sportgelegenheiten für alle Generationen
- A12 Eingrünung Festplatz

-  Umgestaltung Hauptstraßen mit Einzelbäumen
-  Ausbau / Schließen Ringweg
-  Sanierung Grün- und Freiflächen
-  Gestaltung Knotenpunkte / Plätze
-  Renaturierung, Erholungs- und Landschaftsraum Laberaue / langfristiger Grunderwerb
-  Neugestaltung Straßenraum
-  Öffnung verrohrter Bachlauf
-  Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Grünflächen, Freiflächen und Gewässer
M 1:10.000

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Pfeffenhausen

3.4.2 Bauliche Entwicklung

Ziel der künftigen baulichen Entwicklungen ist die Förderung von Vielfalt im Zentrum. Ein stabiles Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen wird angestrebt.

Mit der Schaffung von Bildungs- und Kultureinrichtungen besitzt die Gemeinde starkes Steuerungselement der Ortsentwicklung.

Der Erhalt leerstehender, ortsbildprägender Gebäude wird durch neue Nutzungen, etwa als Sozialstation, Museum, Bildungs- und Kulturzentrum gewährleistet. Für die Schaffung von zusätzlichem und bezahlbarem Wohnraum bieten die im Gemeindebesitz befindlichen Gebäude und die ehemaligen Brauereianwesen weitere ungenutzte Kapazitäten.

Die hohe Dichte öffentlicher Angebote im Kern steigert die Besuchsfrequenz, belebt den Ort und stößt weitere Entwicklungen an.

Zentrumsnahe Flächenreserven werden entsprechend dem Leitsatz 'Innen vor Außen' bebaut um wertvolle Flächen am Ortsrand zu schonen und die städtebauliche Gesamtqualität des Ortes zu steigern.

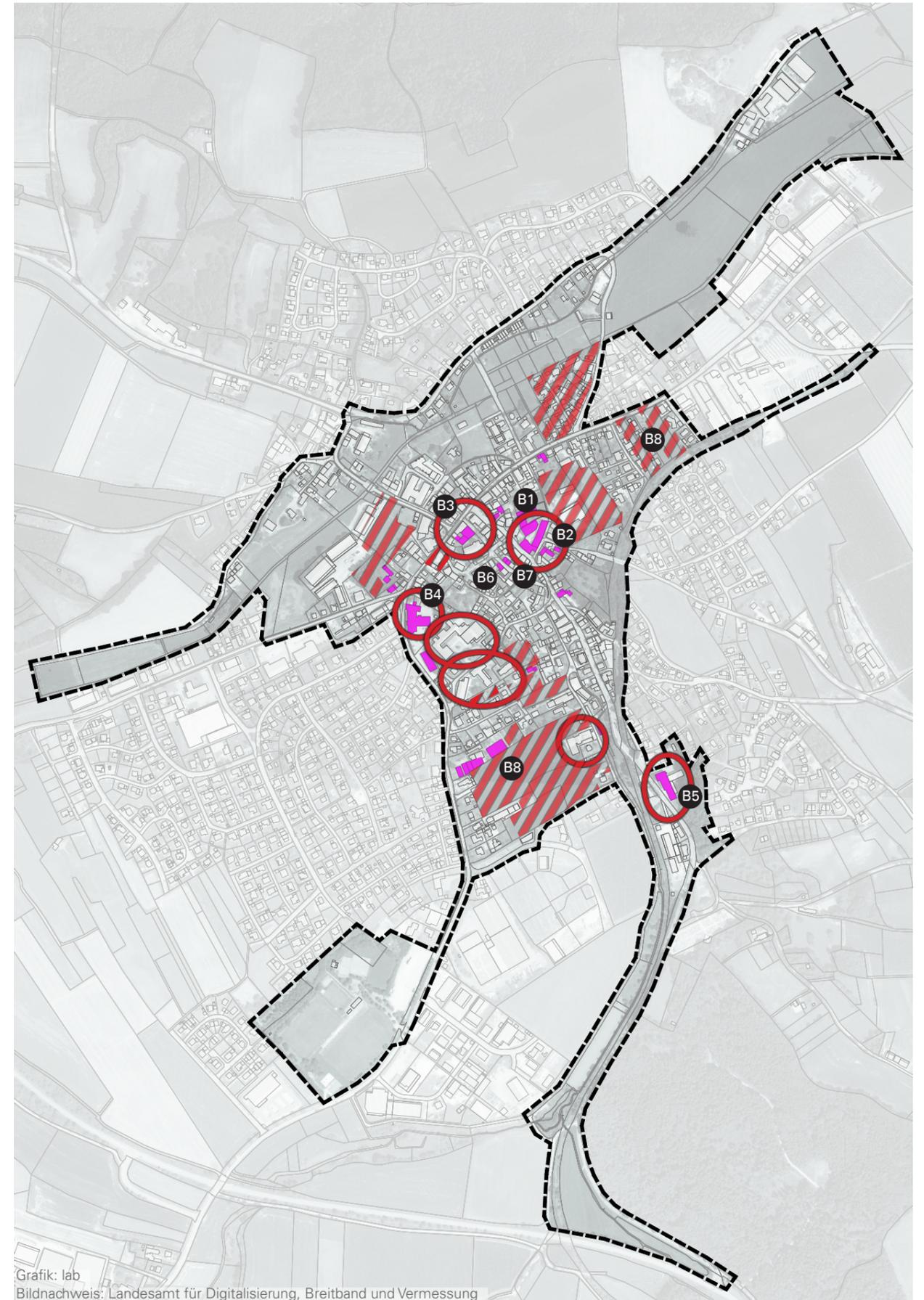
Wo möglich, wird bestehende Bebauung nachverdichtet.

Wichtige Retentions- und Überschwemmungsbereiche sind von Bebauung freizuhalten.

Handlungsfelder

- Konzepte und Nachnutzungen der Brauereigebäude
- B1** Brunnerbräu
- B2** Brauerei zur Post
- B3** Brauerei Weinzierl / Rauchenecker
- B4** Brauereigasthof Pöllinger: Saal für 300 Personen
- B5** Nutzung und Sanierung Hopfenhalle
- B6** Sanierung ehemaliger Kramerladen
- B7** Sanierung Bachstraße 1
- B8** Bebauung und Nachverdichtung

-  Aktivierung von Leerständen
-  Bestand und Entwicklung Bildungs- und Kultureinrichtungen
-  Innenentwicklung
-  Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Bauliche Entwicklung
M 1:10.000

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Pfeffenhausen

3.4.3 Neue Mobilität

Unter dem Thema Neue Mobilität wird das Miteinander der verschiedenen Verkehrsformen untersucht, um die Abhängigkeit vom Auto zu reduzieren, bei gleichzeitiger Stärkung des Fuß- und Radverkehrs.

Der Ortskern von Pfeffenhausen kennzeichnet sich durch kurze Wege und städtebaulich gut eingebundene Platzsituationen.

Um die Fußgängerfreundlichkeit zu erhöhen und um hochwertige und differenzierte Aufenthaltsflächen zu generieren, werden autofreie Bereiche ausgewiesen. PKW-Stellplätze werden städtebaulich verträglich platziert und nach Bedarf neu geordnet. Die Umsetzung ist durch Verkehrsplaner zu begleiten.

Das bestehende Fuß- und Radwegenetz wird um schnelle Direktverbindungen ergänzt und auch an die umgebenden Landschafts- und Erholungsräume im Osten und zum geplanten Wasserstoffzentrum angebunden.

Der fußläufige Ringweg um den ursprünglichen Ortskern wird geschlossen.

Das Potential der barrierefreien ehemaligen Bahntrasse für Fußgänger und Radfahrer wird aktiviert.

Entlang der von PKW-Verkehr dominierten Straßen wird die Notwendigkeit von Schutzstreifen für Radfahrer geprüft. Einzelne untergeordnete Straßen, werden zu verkehrsberuhigten Fahrradstraßen.

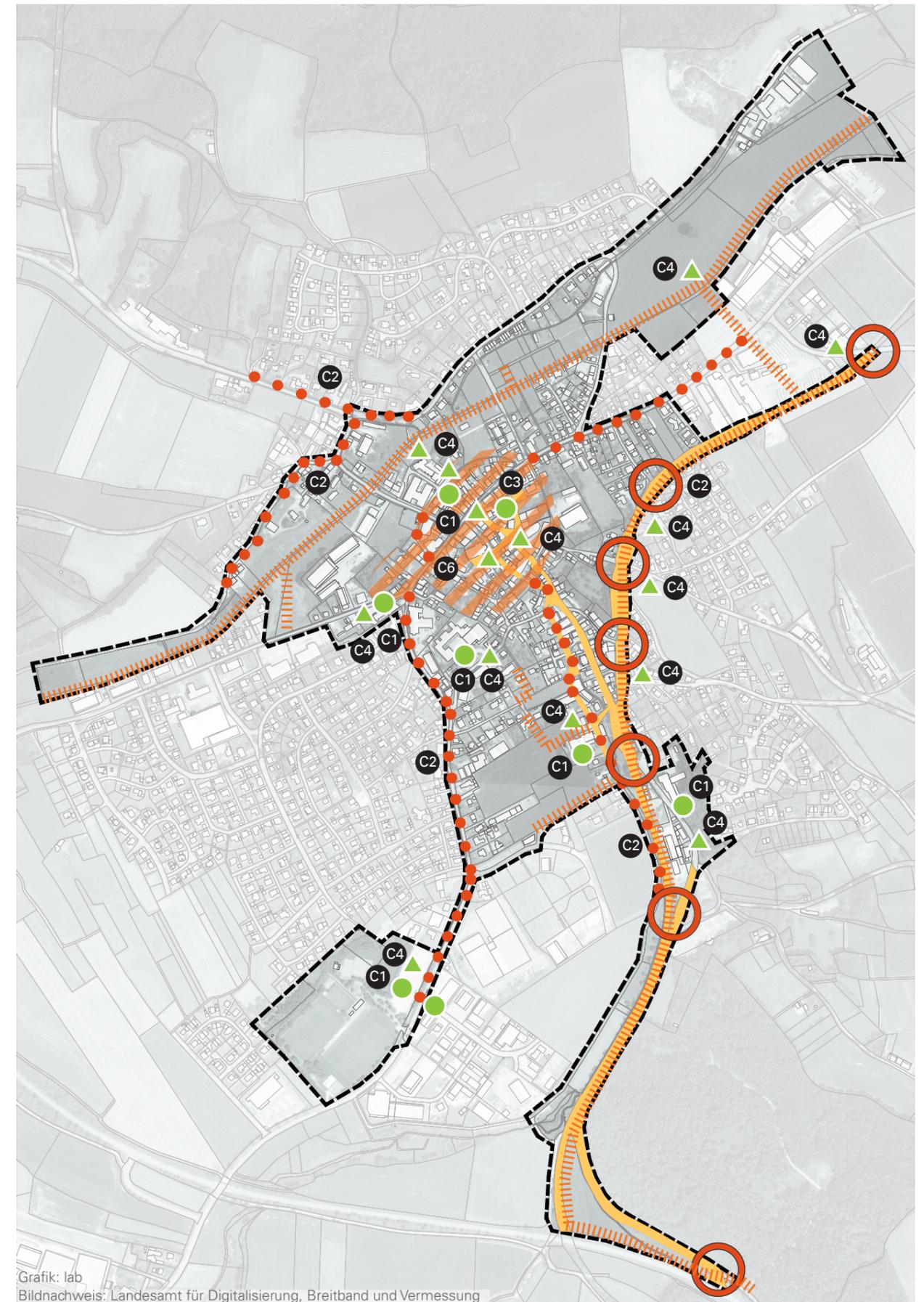
An öffentlichen Orten und entlang der Bahntrasse werden neue Fahrradstellplätze erstellt.

Elektromobilität wird durch die Schaffung zusätzlicher (Schnell-)Ladepunkte gefördert.

Handlungsfelder

- C1** Förderung von Elektromobilität, Ergänzung von (Schnell-)Ladesäulen
- C2** Konzept für ein Radwege- und Fußwegenetz „Gemeinde der kurzen Wege“
- C3** Definition von autofreien / verkehrsberuhigten Bereichen
- C4** Ausbau von Fahrradstellplätzen
- C5** Verträgliche Bündelung von Stellplätzen

-  Gestaltung Knotenpunkte / Plätze
-  Sanierung und Umgestaltung Straßen / Wege / Plätze
-  Ergänzung Fuß- oder Radwege
-  Stärkung Fuß- / Radverkehr
-  Ergänzung Fahrradstellplätze
-  Ergänzung E-Ladesäulen
-  Verkehrsberuhigung / Mischflächen
-  Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Neue Mobilität
M 1:10.000

3.4 Handlungsfelder - Vier Zukunftsthemen für Peffenhausen
 3.4.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Landschafts- und Siedlungsräume müssen im Zuge der Erderwärmung angepasst werden. Die Gemeinde kann die CO₂-Neutralität aktiv vorantreiben. Durch eine klimagerechte und nachhaltige Ausführung öffentlicher Vorhaben kann die Entwicklung des Marktes gezielt gesteuert und gleichzeitig ein positives Vorbild für private Bauherren geschaffen werden.

Zusätzliche Baumpflanzungen verbessern durch ihre Filter- und Verdunstungsleistung sowie Beschattung das Mikroklima. Alleén und Straßenbäume ziehen sich von der Landschaft bis ins Zentrum.

Gründächer auf öffentlichen Gebäuden verringern den Oberflächenabfluss, halten Niederschlagswasser zurück, verbessern das Mikroklima und wirken sich positiv auf die Artenvielfalt aus.

Sicker- und Retentionsflächen im Zentrum kommt eine weitere wichtige Funktion bei der Entlastung des Kanalsystems und der Gewässer bei (Stark-) Regenereignissen zu.

Den Gewässern mit ihren Auenbereichen wird mehr Platz zugestanden. Durch die so gesteigerte Aufnahmefähigkeit sinkt die Gefahr von Hochwasserereignissen.

Frischlufschneisen werden beachtet und von Bebauung freigehalten.

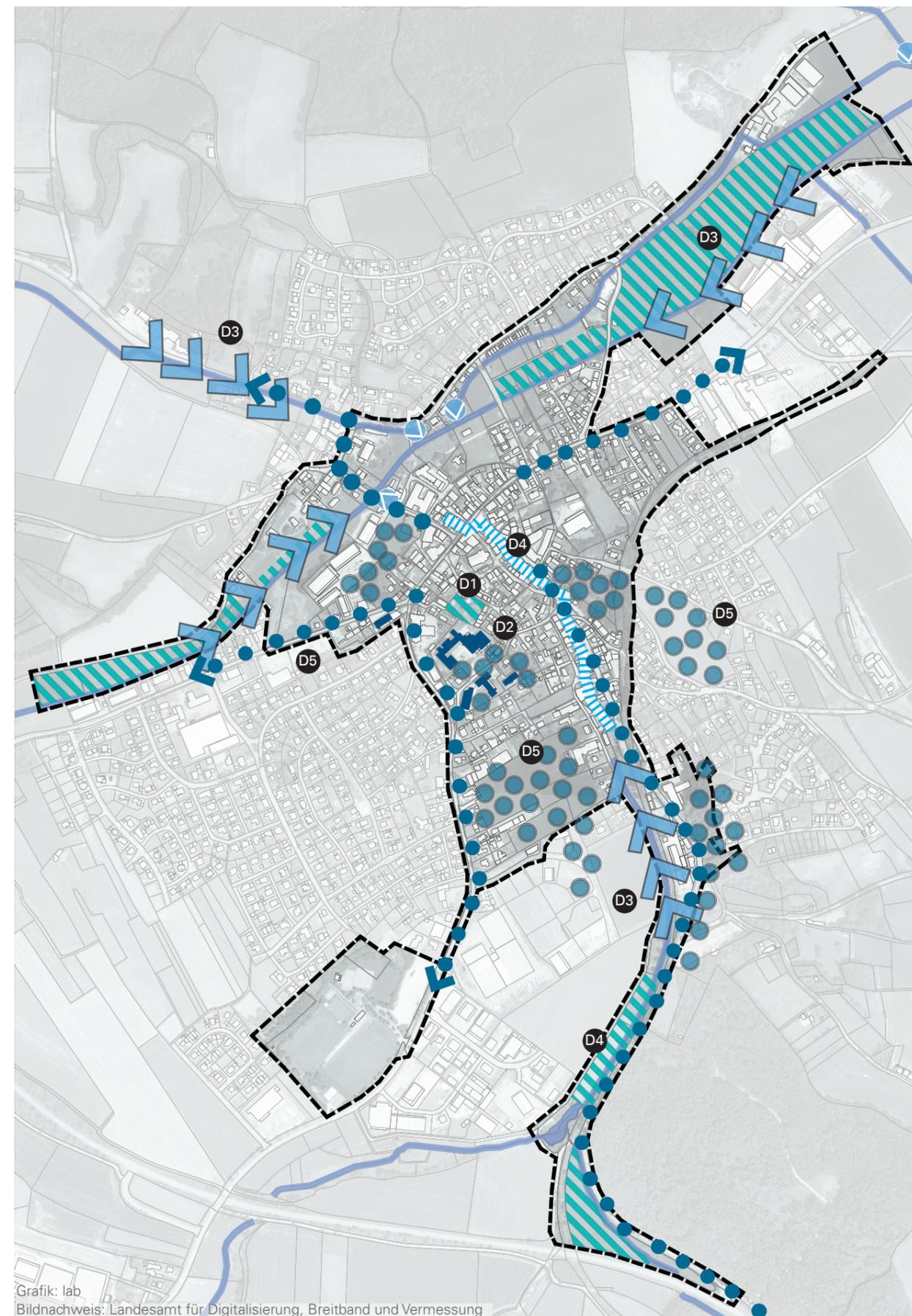
Der Marktbach wird nach Möglichkeit geöffnet. Er unterstützt den Luftaustausch und bietet einen neuen Anziehungspunkt.

Der Umstieg des gemeindlichen Fuhrparks auf Elektromobilität und der weitere Ausbau eines CO₂-freien Nah- und Fernwärmenetzes wird forciert.

Handlungsfelder

- D1 Sicker- und Retentionsflächen schaffen
- D2 Gründächer
- D3 Luftaustausch und Kühlung beachten
- D4 Ausbau / Renaturierung der Gewässer
- D5 Baumbestand ergänzen

-  Zustrom zur Lauer
-  Öffnung Marktbach prüfen
-  Sicker- und Retentionsflächen / Renaturierung Gewässer
-  Luftaustausch und Kühlung
-  Gründächer entwickeln
-  Baumreihen im Ortsgebiet ergänzen
-  Baumbestand erhalten und ergänzen
-  Umgriff



Grafik: lab
 Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Klimaschutz und Klimaanpassung
 M 1:10.000

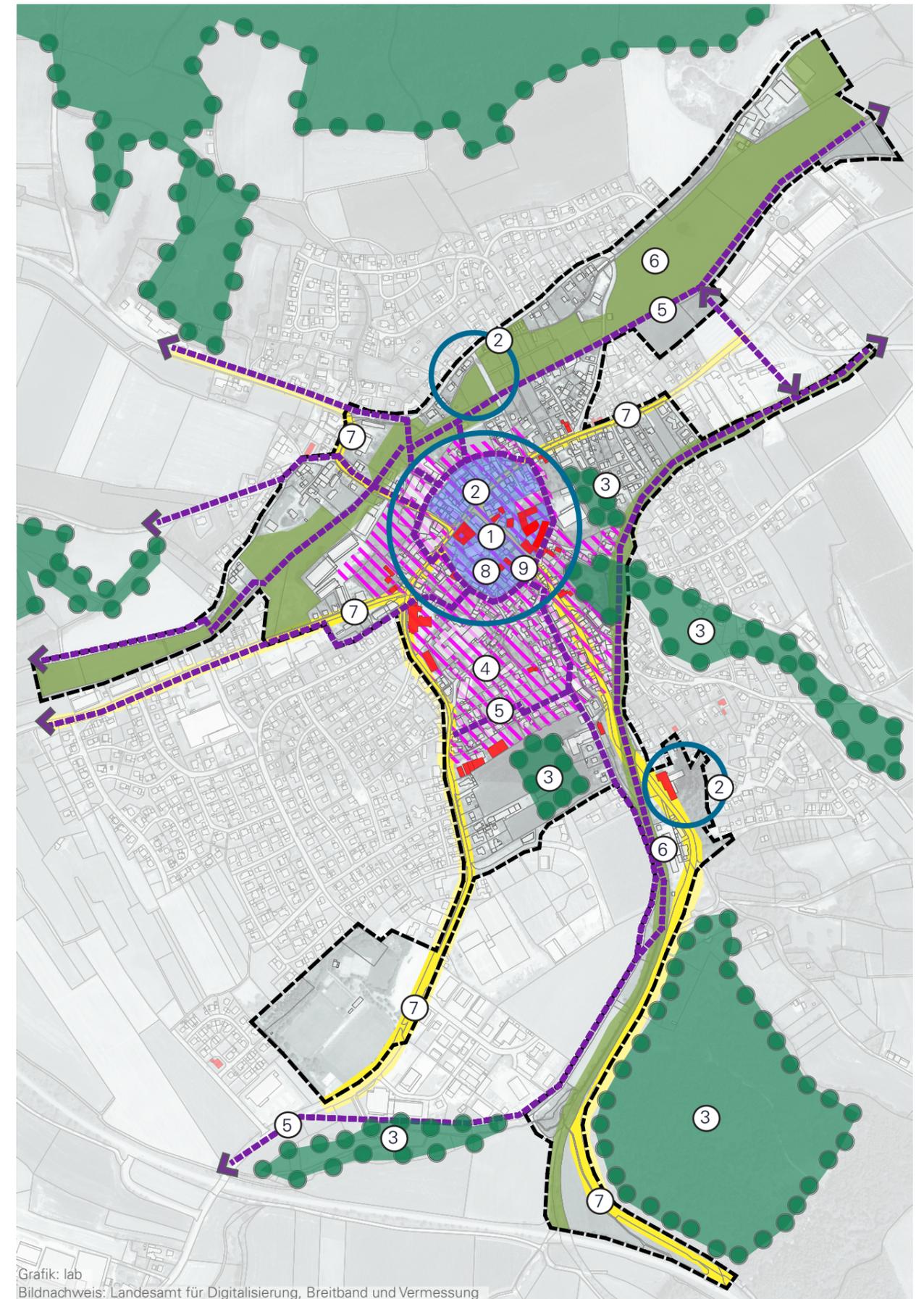
4 Leitbild

Das Leitbild definiert Themenschwerpunkte und übergeordnete Ziele, die für die Ortsentwicklung Pfeffenhausens von besonderer Bedeutung sind.

Die formulierten Ideen können in der zukünftigen Entwicklung des Ortes überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt und angepasst werden.

Folgende 10 Leitlinien für die Ortsentwicklung werden festgelegt:

-  1 Vitalisierung des Ortskerns und Reaktivierung der Leerstände.
-  2 Entwicklung von öffentlichen Freiflächen, Plätzen und Straßen zu Orten der Begegnung und Treffpunkten für Alle.
-  3 Stärkung, Weiterentwicklung und Vernetzung von Grünstrukturen und naturnahen Flächen im Ort bei gleichzeitiger Entsiegelung von Flächen und Dächern.
-  4 Konzentration auf Nachverdichtung und Sanierung im Bestand.
-  5 Aufbau eines durchgängigen und sicheren Fuß- und Radwegesetzes um die Abhängigkeit vom Auto zu reduzieren.
-  6 Einbindung der beiden wichtigen Grünverbindungen „Laberaue“ und „ehemalige Bahntrasse“ in die Ortsentwicklung.
-  7 Aufwertung und Betonung von Straßen und Hauptverkehrsachsen, insbesondere der Ortseinfahrten.
- 8 Herstellung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- 9 Fördern von zentralen und kostengünstigen Wohangeboten mit differenzierten Wohnungsgrößen für alle Bevölkerungsgruppen und Generationen.
- 10 Beachtung und Überprüfen des Klimaschutzes und der Klimaverträglichkeit bei allen Maßnahmen.
-  Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

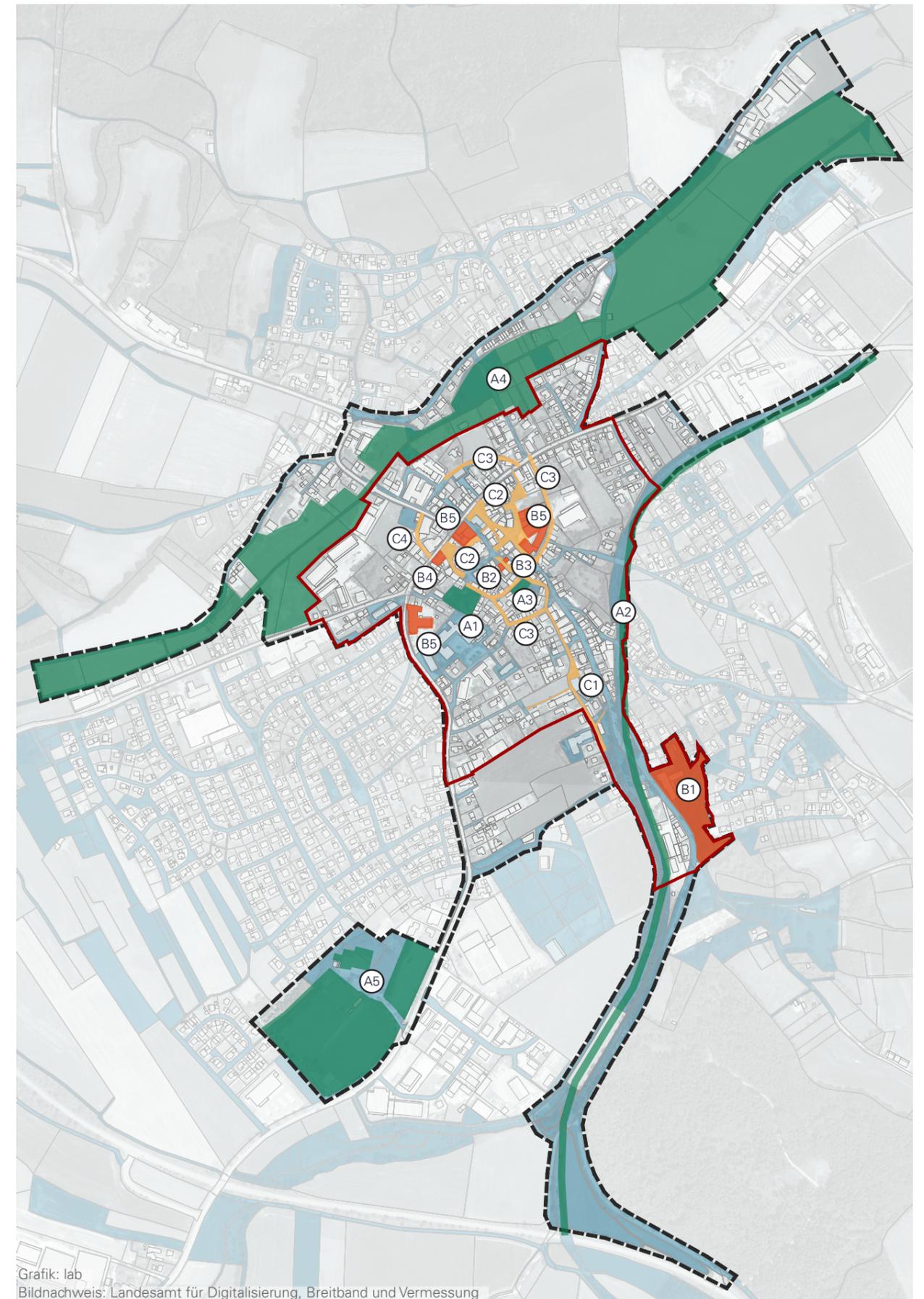
Leitbild
M 1:10.000

5 Einzelmaßnahmen

- A Grünraum**
- A1 Umgestaltung Krausgarten
- A2 Nutzung der ehemaligen Bahntrasse
- A3 Umgestaltung Freiburgerareal
- A4 Grünraum Laberaue
- A5 Festplatz und Sportzentrum
- B Bauliche Entwicklung**
- B1 Sanierung und Nachnutzung Hopfenhalle
- B2 Sanierung Kramerladen
- B3 Sanierung Bachstraße 1
- B4 Neuordnung Kirchplatz
- B5 Nachnutzungen und Umnutzungen der Brauereigebäude
- C Straßen, Plätze, Wege**
- C1 Sanierung Bachstraße
- C2 Sanierung von Straßen und Plätzen im Ortskern
- C3 Sanierung Fußwege
- C4 Ringschluss Rundweg
- D Gutachten und Untersuchungen**
- D1 Parkraumkonzept
- D2 Untersuchung zum klimagerechten Umbau der Gemeinde
- D3 Fassadenprogramm / Gestaltungssatzung
- D4 Untersuchung Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen
- D5 Aufstellen eines Fuß- und Radwegekonzepts
- Grundstücke in Gemeindebesitz**

Umgriff Sanierungsgebiet

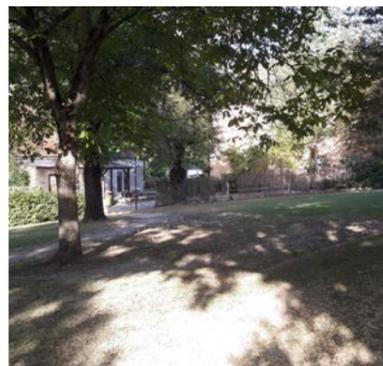
Umgriff



Grafik: lab
Bildnachweis: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Übersicht Einzelmaßnahmen
M 1:10.000

K Maßnahme A1 „Umgestaltung Krausgarten“



Potentiale

- zentrale Lage
- autofreie Fußwegeverbindung
- Mehrfachnutzungen vorhanden
- bestehende Bäume und Eingrünung
- Topographie begünstigt Blickbeziehungen

Defizite

- Gestaltungs- und Funktionsdefizite
- eingeschränkte Barrierefreiheit
- Mängel der Oberflächenentwässerung

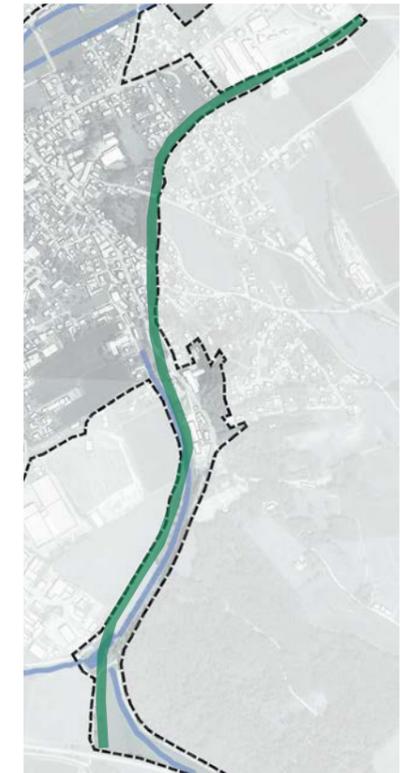
Inhalt

- maßvolle Sanierung unter Bewahrung des bestehenden Charakters
- Barrierefreiheit herstellen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Treffpunkt und Angebote für alle Generationen, naturnahes Spiel
- Infrastruktur für Mehrfachnutzungen (z.B. Public Viewing)
- Verbesserung Beleuchtung
- Regelung Oberflächenentwässerung, Nutzung Retentions- und Rückstapotentiale
- Pflege, Ergänzung Vegetation

Daten

- Fläche 2.800 m²

M Maßnahme A2 „Nutzung der ehemaligen Bahntrasse“



Potentiale

- vielfältige Situationen und Anknüpfungen im Ort
- bestehende Bäume und Eingrünung
- ökologische Vielfalt
- Trassenunterbau erhalten
- annähernd höhengleicher Verlauf

Defizite

- brach liegend und stark verwildert
- fehlendes Nutzungskonzept
- keine Barrierefreiheit

Inhalt

- Erarbeiten eines Nutzungskonzepts (z.B. Fuß- / Radwegeverbindung)
- Schaffen von Zugängen und Anschlüssen
- Barrierefreiheit herstellen
- Schaffen von Aufenthaltsqualität
- Angebote für alle Generationen (Sport, Bewegung, Aussicht, Ruhen) und Mehrfachnutzungen
- Beachtung der Nachbarschaft (Lärmschutz)
- Beachtung der Sicherheit und Vorbeugung gegen Vandalismus

Daten

- Fläche 27.200 m²

K Maßnahme A3 „Umgestaltung Freiburgerareal“



Potentiale

- zentrale Lage
- schlichte, robuste Gestaltung
- bestehende Bäume und Eingrünung
- geschützter Ort

Defizite

- Gestaltungs- und Funktionsdefizite
- eingeschränkte Barrierefreiheit
- fehlendes Nutzungskonzept
- fehlende Beleuchtung

Inhalt

- Erarbeiten eines Nutzungskonzepts (Themenpark für Demenzerkrankte mit Anreiz für alle Sinne: Sehen, Hören, Riechen, Schmecken, Tasten)
- Barrierefreiheit herstellen
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Treffpunkt und Angebote für alle Generationen und Mehrfachnutzungen
- Informationspunkt zur Geschichte des Marktes
- Beachtung der Nachbarschaft (Lärmschutz)

Daten

- Fläche 700 m²

L Maßnahme A4 „Grünraum Laberaue“



Potentiale

- zentrale Lage
- autofreie Flächen
- gute Erreichbarkeit
- ökologische Funktion (Retention, Kühlung, Artenvielfalt)

Defizite

- Grundstücke überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde
- keine durchgehende Wegeverbindung
- teils intensiv genutztes Grünland
- Siedlungsraum reicht teilweise stark in den Auenbereich hinein
- fehlende Freizeit- und Erholungsfunktionen
- ökologische Gestaltung und Funktion ausbaufähig

Inhalt

- langfristiger Grunderwerb
- Erlebbarmachen der Auenlandschaft
- Barrierefreiheit herstellen
- Schaffung durchgängiger Wegeverbindung (Fuß- und Radweg)
- Angebote für alle Generationen (Spiel, Sport, Bewegung, Erholung) und Mehrfachnutzungen
- Verlegung, Ausbau, Sanierung bestehender Spielplatz
- Nutzung des Wassers (z.B. Wasserspielplatz, Naturkneipanlage, Badestellen)
- ökologische Weiterentwicklung (extensive, naturnahe Bereiche)
- Beachtung der Nachbarschaft und der Natur (Lärmschutz)

Daten

- Auenfläche 145.000 m²

L Maßnahme A5 „Festplatz und Sportzentrum“



Potentiale

- Grundstücke im Eigentum der Gemeinde
- gute Erreichbarkeit
- gebündelte Funktionen, Synergieeffekte und Mehrfachnutzung (Parken auf dem Festplatz)
- Fuß- und Radweg zu den nördlichen Wohnbaugebieten
- (temporär) autofreie Flächen
- Nutzung Volksfestplatz als Pendlerparkplatz

Defizite

- ungenügende Eingrünung des Festplatzes
- fehlende zusammenhängende Gestaltung von Sportzentrum und Festplatz

Inhalt

- Erarbeiten eines Gesamtkonzepts für das Sportzentrum
- Barrierefreiheit herstellen
- Errichtung und Sanierung von Spiel- und Sportflächen für alle Generationen (u.a. Pump-Track)
- Beachtung der Nachbarschaft (Lärmschutz)
- Eingrünung des Festplatzes

Daten

- Festplatz 7.000 m²
- Sportflächen 27.000 m²

M Maßnahme B1 „Sanierung und Nachnutzung Hopfenhalle“



Potentiale

- prägendes, historisches Gewerbegebäude
- Lage an der südlichen Ortseinfahrt
- lautere Nutzungen aufgrund der Lage möglich
- Höhe des Gebäudes und Topographie begünstigen Blickbeziehungen

Defizite

- Sanierungsbedarf
- Gebäudeleerstand
- nachträgliche Anbauten an das historische Gebäude
- fehlendes Nutzungskonzept
- derzeitige Nutzung von Teilen der Freiflächen als Bauhof

Inhalt

- Verlegung des Bauhofs an einen alternativen Standort
- prägende Bausubstanz erhalten und sanieren
- Abbruch der nachträglich errichteten Anbauten
- Barrierefreiheit herstellen
- Prüfung möglicher Nachnutzungen (z.B. Kulturhaus) und anschließende Erstellung einer Machbarkeitsstudie
- Erstellen eines Freiraumkonzepts in engem Bezug zum Hochbau
- Einbindung der Freianlagen des näheren Umfelds (Verschönerungsberg)

Daten

- Nutzfläche Gebäude 1.120 m²
- Freiflächen 13.000 m²

L Maßnahme B2 „Sanierung Kramerladen“



- Potentiale**
- zentrale Lage
 - ortstypisches Gebäude
 - mögliche Synergieeffekte mit Hallertauer Erlebnismarkt

- Defizite**
- Sanierungsbedarf
 - Gebäudeleerstand
 - fehlendes Nutzungskonzept
 - nachträgliche Anbauten an das historische Gebäude

- Inhalt**
- Bausubstanz erhalten und sanieren
 - Nachnutzung und Umnutzung des Gebäudes: Schaffen von kostengünstigem Wohnraum in den oberen Geschossen, Ladenlokal für Direktvermarkter und Café oder Eisdiele im Erdgeschoss
 - Barrierefreiheit herstellen

Daten

- Nutzfläche Gebäude 250 m²

L Maßnahme B3 „Sanierung Bachstraße 1“



- Potentiale**
- zentrale Lage

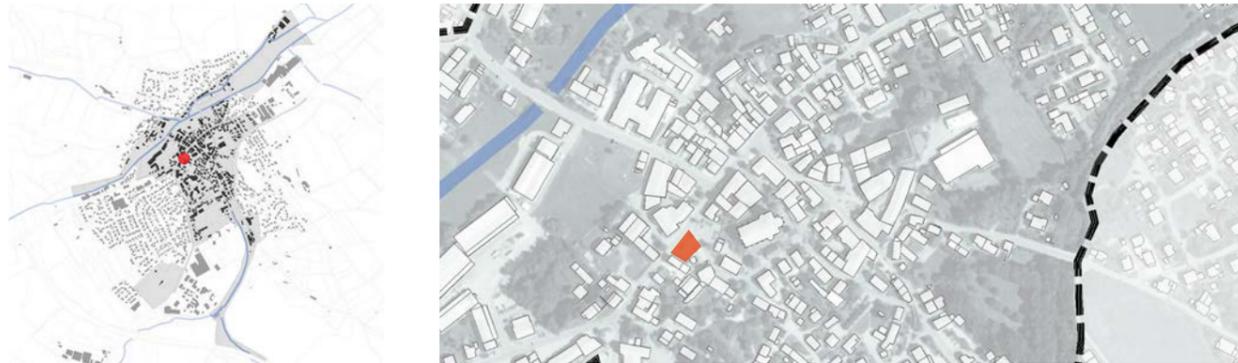
- Defizite**
- Sanierungsbedarf
 - Gebäudeleerstand
 - fehlendes Nutzungskonzept

- Inhalt**
- Bausubstanz erhalten und sanieren
 - Nachnutzung und Umnutzung des Gebäudes: Schaffen von kostengünstigem Wohnraum in den oberen Geschossen, Ladenlokal für Direktvermarkter und Café oder Eisdiele im Erdgeschoss
 - Barrierefreiheit herstellen

Daten

- Nutzfläche Gebäude 200 m²

L Maßnahme B4 „Neuordnung Kirchplatz“



Potentiale

- prominente Lage westlich der Kirche an der Moosburger Straße
- gute Erreichbarkeit

Defizite

- städtebauliche und räumliche Lücke
- fehlendes Nutzungskonzept
- Nutzung der nicht gestalteten Fläche als Parkplatz

Inhalt

- langfristige städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der Nutzung als Parkplatz und des Platzes vor der Kirche
- Berücksichtigung der historischen Referenz
- gestalterische Aufwertung des vorhandenen Parkplatzes

Daten

- Grundstücksfläche 450 m²

K Maßnahme B5 „Nachnutzungen und Umnutzungen der Brauereigebäude“



Potentiale

- zentrale Lage
- prägende Gebäude
- große Gebäudekubaturen und Flächenpotentiale

Defizite

- Sanierungsstau
- Gebäudeleerstand
- fehlende Nutzungskonzepte

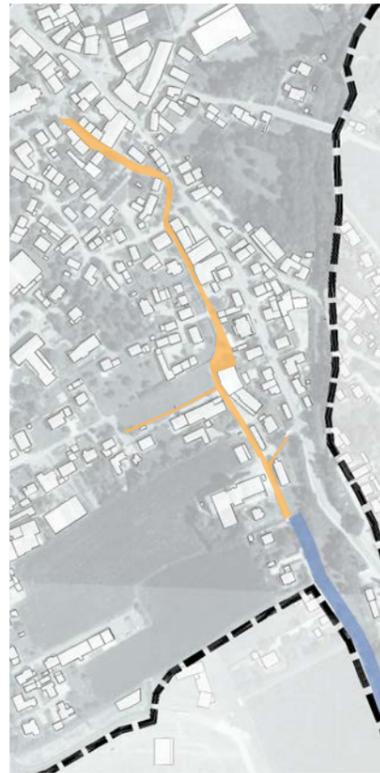
Inhalt

- prägende Bausubstanz erhalten und sanieren, Ergänzung durch qualitätsvolle Neubauten
- Barrierefreiheit herstellen
- Nachnutzung und Umnutzung vorhandener Brauereigebäude
- Prüfen aller Gebäude in Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Daten

- Nutzfläche Gebäude 14.250 m²
- Freiflächen 5.800 m²

K Maßnahme C1 „Sanierung Bachstraße“



Potentiale

- Verbindung wichtiger innerörtlicher Einrichtungen
- historischer Straßenraum ablesbar
- zentrale Wegeverbindung zwischen Ortskern und südlichem Ort
- Parallelschließung zu Bahnhofstraße / Landshuter Straße mit vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen

Defizite

- Straße in sanierungsbedürftigem Zustand
- Beläge teilweise nicht barrierefrei
- keine einheitliche Gestaltung, unterschiedliche Beläge
- stark versiegelte Flächen
- z.T. wenig Aufenthaltsqualität

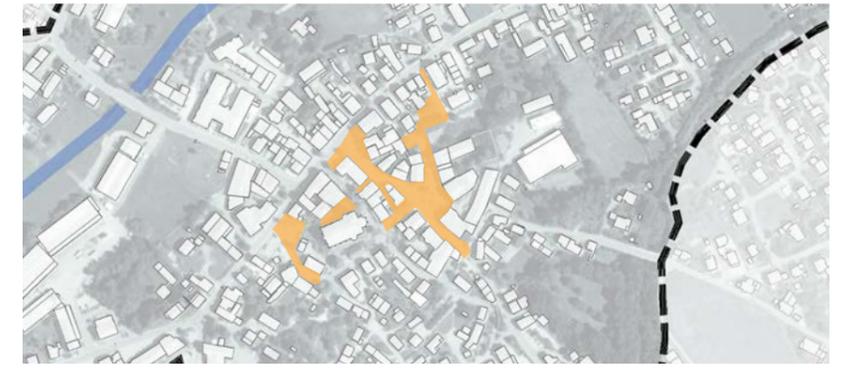
Inhalt

- bauliche und gestalterische Sanierung der Straße
- Barrierefreiheit herstellen
- Verkehrsberuhigung und Förderung des Radverkehrs
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Entsiegelung von Flächen
- Sanierung Beleuchtung
- wegebegleitende Begrünung
- Prüfen der (teilweisen) Öffnung des verrohrten Bachlaufs

Daten

- Wegefläche 3.300 m²

L Maßnahme C2 „Sanierung von Straßen und Plätzen im Ortskern“



Potentiale

- zentrale Wegeverbindungen
- historische Straßenräume ablesbar
- vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen
- hochwertige Sanierung in den 1980er Jahren

Defizite

- Straßen und Wege in teils sanierungsbedürftigem Zustand
- Beläge teilweise nicht barrierefrei
- teilweise intensive Parkierung der Flächen

Inhalt

- bauliche Sanierung unter Verwendung der vorhandenen Granitbeläge
- Barrierefreiheit herstellen
- Verkehrsberuhigung und Förderung des Radverkehrs
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Entsiegelung von Flächen
- Sanierung Beleuchtung
- punktuelle Begrünung
- Prüfen der (teilweisen) Öffnung des verrohrten Bachlaufs

Daten

- Wegefläche 6.300 m²

M Maßnahme C3 „Sanierung Fußwege“



- Potentiale**
- zentrale Lage
 - autofreie Fußwegeverbindung
 - bestehende Eingrünung

- Defizite**
- Gestaltungs- und Funktionsdefizite
 - eingeschränkte Barrierefreiheit
 - Mängel der Oberflächenentwässerung

- Inhalt**
- maßvolle Sanierung unter Bewahrung des bestehenden Charakters
 - Barrierefreiheit herstellen
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität
 - Verbesserung der Beleuchtung
 - Aufstellen von Infostelen
 - Pflege und Ergänzung der Vegetation

Daten

- Wegefläche 2.800 m²

L Maßnahme C4 „Ringschluss Rundweg“



- Potentiale**
- Ausbau des Wegs schafft einen fußläufigen Ring um den Ortskern
 - Anschluss Seniorenwohnen und Fußweg Laberaue nach Süden

- Defizite**
- Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde
 - Gestaltungs- und Funktionsdefizite

- Inhalt**
- langfristiger Flächenerwerb
 - Anschluss an bestehendes Wegenetz
 - Barrierefreiheit herstellen
 - Verbesserung der Beleuchtung
 - Aufstellen von Infostelen
 - wegbegleitende Begrünung

Daten

- Wegefläche 600 m²

K Maßnahme D1 „Parkraumkonzept“



- Inhalt**
- Parkraumkonzept für den gesamten Ortskern
 - Prüfen von alternativen Parkplätzen (z.B. Parkscheune)
 - Berücksichtigung von Fahrradstellplätzen
 - Darstellung von Ladepunkten für PKW und Räder
 - Definieren von parkierungsfreien Bereichen
 - Überprüfen der Stellplatzsatzung

Daten

- Fläche Untersuchungsgebiet
104.000 m²

M Maßnahme D2 „Untersuchung zum klimagerechten Umbau der Gemeinde“



- Inhalt**
- Hochwasserschutz / Gewässer
 - Sicker- und Retentionsflächenkonzept / Versiegelung
 - Kühlung und Luftaustausch
 - Baumbestand
 - Energieerzeugung
 - klimaschonende Bauweise und Mobilität

Daten

- Fläche Untersuchungsgebiet
840.000 m²

M Maßnahme D3 „Fassadenprogramm / Gestaltungssatzung“



Inhalt
- Überprüfen und Weiterentwicklung der Ortskernsatzung mit dem Ziel der Aufnahme in das Fassadenprogramm, gefördert durch die Regierung von Niederbayern

Daten
- Fläche Untersuchungsgebiet
840.000 m²

K Maßnahme D4 „Untersuchung Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen“



Inhalt
- Überprüfen von möglichen Baumstandorten (Baumreihen und Einzelbäume)
- Begrünung und Entsiegelung von Flächen an den Hauptverkehrsstraßen (Moosburger Straße, Eglhauser Straße, Siegenburger Straße, Rottenburger Straße, Bahnhofstraße)
- Berücksichtigung des Radverkehrs

Daten
- Fläche Untersuchungsgebiet
54.000 m²

K

Maßnahme D5 „Aufstellen eines Fuß- und Radwegekonzepts“



Inhalt

- Prüfung, Sicherung und Erstellung wichtiger Verbindungen
- Vernetzung der bestehenden Fuß- und Radwege im Rahmen eines Gesamtkonzepts
- Prüfung von Verkehrsberuhigung und Fahrradstraßen (z.B. Bachstraße, Umfeld Kirche, Oberer Marktplatz)

Daten

- Fläche Untersuchungsgebiet
840.000 m²

6 Kosten / Prioritäten

A Grünraum

Nr.	Maßnahme	Maße	Einheitspreis	Kosten	Priorität
A1	Umgestaltung Krausgarten	2.800 m ²	100,- EUR / m ²	280.000	K
A2	Nutzung der ehemaligen Bahntrasse	27.200 m ²	50,- EUR / m ²	1.360.000	M
A3	Umgestaltung Freiburgerareal	700 m ²	150,- EUR / m ²	105.000	K
A4	Grünraum Laberaue	145.000 m ² (Teilbereiche)	100,- EUR / m ²	1.000.000	L
A5	Festplatz und Sportzentrum: Multifunktionsfläche Festplatz Sportflächen	7.000 m ² 27.000 m ²	75,- EUR / m ² 30,- EUR / m ²	525.000 810.000	L

B Bauliche Entwicklung

Nr.	Maßnahme	Maße	Einheitspreis	Kosten	Priorität
B1	Sanierung und Nachnutzung Hopfenhalle Sanierung Gebäude Sanierung Freianlagen	1.120 m ² BGF 13.000 m ²			M
B2	Sanierung Kramerladen	250 m ² BGF			L
B3	Sanierung Bachstraße 1	200 m ² BGF			L
B4	Neuordnung Kirchplatz	450 m ²			L
B5	Nachnutzungen und Umnutzungen der Brauereigebäude: - Brauereigasthof Pöllinger - Brauerei Rauchenecker - Brauerei Brunner - Brauerei Post - Freiflächen	3.550 m ² BGF 3.570 m ² BGF 1.875 m ² BGF 5.250 m ² BGF 5.800 m ²			K

C Straßen, Plätze, Wege

Nr.	Maßnahme	Maße	Einheitspreis	Kosten	Priorität
C1	Sanierung Bachstraße	3.300 m ²	125,- EUR / m ²	412.500	K
C2	Sanierung von Straßen und Plätzen im Ortskern	6.300 m ²	200,- EUR / m ²	1.260.000	L
C3	Sanierung Fußwege	2.800 m ²	150,- EUR / m ²	420.000	M
C4	Ringschluss Rundweg	600 m ²	200,- EUR / m ²	120.000	L

D Gutachten und Untersuchungen

Nr.	Maßnahme	Maße	Einheitspreis	Kosten	Priorität
D1	Parkraumkonzept	104.000 m ²	pauschal	20.000	K S
D2	Untersuchung zum klimagerechten Umbau der Gemeinde	840.000 m ²	pauschal	30.000	M S
D3	Fassadenprogramm / Gestaltungssatzung	840.000 m ²	pauschal	10.000	M S
D4	Untersuchung Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen	54.000 m ²	pauschal	20.000	K S
D5	Aufstellen eines Fuß- und Radwegekonzepts	840.000 m ²	pauschal	30.000	K S

Maßnahmen A:	4.080.000
Maßnahmen B:	-----
Maßnahmen C:	2.212.500
Maßnahmen D:	110.000
Gesamt:	6.402.500

Alle Kostenansätze in EUR inkl. 19% MwSt. zzgl. Baunebenkosten

Prioritäten:
 K = kurzfristige Umsetzung, bis ca. 5 Jahre
 M = mittelfristige Umsetzung, ca. 5 bis 10 Jahre
 L = langfristige Umsetzung, ab ca. 10 Jahre

Finanzierung:
 S = Städtebauförderung
 F = FAG
 p = privat

7 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

1 Regierung v. Niederbayern

1.1 Kommunale Angelegenheiten
xxxxxxxxxx

1.2 Soziales und Jugend
xxxxxxxxxx

1.3 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
xxxxxxxxxx

1.4 Straßenbau
xxxxxxxxxx

1.5 Städtebau, Bauordnung
xxxxxxxxxx

1.6 Wohnungswesen
xxxxxxxxxx

1.7 Technischer Umweltschutz
xxxxxxxxxx

1.8 Naturschutz
xxxxxxxxxx

1.9 Wasserwirtschaft
xxxxxxxxxx

2 Landratsamt Landshut

2.1 Untere Naturschutzbehörde
xxxxxxxxxx

2.2 Tiefbauamt
xxxxxxxxxx

2.3 Naturschutz und Landespflege
xxxxxxxxxx

2.4 Gesundheitsamt
xxxxxxxxxx

3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
xxxxxxxxxx

4 Wasserwirtschaftsamt
xxxxxxxxxx

5 Energienetze Bayern
xxxxxxxxxx

6 Bayerischer Bauernverband
xxxxxxxxxx

7 Vodafone
xxxxxxxxxx

8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

8.1 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange
xxxxxxxxxx

8.2 Bodendenkmalpflegerische Belange
xxxxxxxxxx

9 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
xxxxxxxxxx

10 Telekom
xxxxxxxxxx