

# NANDLSTADT

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept  
VU - Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Aufgabe-Grundsätze-Orientierungswerte-Ziele-Referenten



## INHALT

Vorwort des Ersten Bürgermeisters	5
Aufgabe   Auftrag   Aufbau und Ablauf	7
Bestandsaufnahmen   Analysen   Erfahrungen   Fachbereiche	11
Themen	14
* Demografie	
* Wirtschaft und Erwerbstätigkeit	
* Kultur   Kunst   Tourismus   gesellschaftliches Leben	
* Soziale Infrastruktur	
* Wohnen	
* Natur und Umwelt	
* Technische Infrastruktur	
* Energie und Klimaschutz	
* Verkehr und Mobilität	
Grundsätze   Ziele   Orientierungswerte	25
Städtebauliche Grundsätze	27
* Demografie   Ortsplanung	
* Wohnen   Gewerbe	
* Soziale Infrastruktur   Kultur   Freizeit   Natur und Landschaft	
* Energieversorgung   Klimaschutz   Verkehr   Mobilität	
Fachplanerische Ziele	31
* Demografie	
* Wohnen   Gewerbe	
* Soziale Infrastruktur   Kultur   Freizeit   Natur und Landschaft	
* Energieversorgung   Klimaschutz   Verkehr   Mobilität	
Orientierungswerte zur Entwicklung der Marktgemeinde	36
Thesen zur Erfolgskontrolle	37
1 Umgang mit dem demografischen Wandel	38
2 Haushälterisches Bodenmanagement	38
3 Gemeindeverträgliche Mobilität	40
4 Sozialverträgliche Wohnungsversorgung	41
5 Standortsichernde Wirtschaftsförderung	42
6 Vorsorgender Klimaschutz	43
Monitoring	48
Kommunale Ziele	51
* Ziele des Marktgemeinderats: Die acht Handlungsfelder	53
* Referatengespräche	60
Quellen siehe Heft 7	



## Vorwort des Ersten Bürgermeisters

Der Markt Nandlstadt gestaltet seit langem und mit viel Einsatz die sich wandelnden Rahmenbedingungen im Gemeinwesen. Unser Markt mit seinen reizvollen Dörfern und Weilern hat jedoch dauerhaft nur dann eine positive Zukunft vor sich, wenn er sich im Standortwettbewerb mit den umliegenden Kommunen mit eigenem Profil erfolgreich positioniert. Herausforderungen des Strukturwandels, die sich in der Bevölkerungsentwicklung, den sich wandelnden Lebensstilen und Ansprüchen an den Ort, das Umfeld und das Wohnen und Arbeiten bringen, sind deshalb rechtzeitig aufzuspüren und zu strukturieren. Fragen des Flächenverbrauchs und der sozialen Infrastruktur, der Energie und des Klimaschutzes sind zu beantworten. Mit Weitblick und öffentlicher Verantwortung gilt es daher, die Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und positiv zu steuern.

Marktgemeinderat und Verwaltung sehen große Chancen darin, daß in den kommenden Jahren die Städtebauförderung zur Weiterentwicklung unseres Markortes beitragen wird. Einstimmige Beschlüsse des Marktgemeinderats brachten das Programm schließlich auf den Weg. Um das Erreichte zu sichern, um Störungen möglichst vorab zu vermeiden und um einen positiven Ausblick auf zukünftige Aufgaben zu wagen, wurde auf Vorschlag der Regierung von Oberbayern vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr unser Markt im Jahre 2019 in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Ein besonderer Dank gilt dabei den Verantwortlichen bei der Regierung von Oberbayern, allen voran Herrn Baudirektor Ralph Imhof und Herrn Baudirektor Christian Metzner.

Alle, der Marktgemeinderat und der Lenkungsausschuss ebenso wie die Arbeitskreise der Bürgerinnen und Bürger, die Jugend und die Gutachter wirkten bei der Marktentwicklung intensiv mit und selbst die Kindergartenkinder haben Wünsche zum „Integrierten Entwicklungskonzept“ formuliert. Das Auftakt-Impulsprojekt „Bürgerpark Zeilerberg“ gibt erste Hinweise darauf, in welche positive Richtung sich der anspruchsvolle Planungsprozess in der Marktgemeinde bewegt.

Der Marktgemeinderat, die Verwaltung und die Bevölkerung von Nandlstadt benötigen dabei die Unterstützung von außen, die die Fachbehörden assistierend beitragen werden. Bei diesem komplizierten Weg hat uns das Büro für Städtebau und Freiraumplanung München planend und steuernd begleitet.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ebenso wie die Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch mit öffentlichen Leitinvestitionen sind uns im Ansatz besonders behilflich, soziale, wirtschaftliche, ökologische und räumliche Themen zu lösen. Zudem wünschen wir uns, dass unser städtebauliches Konzept Chancen für Kooperationen der öffentlichen Hand mit privaten Akteuren eröffnet, die wir für kommunale Entwicklungsziele nutzbar machen wollen. Für die nächsten Jahre wünscht der Marktgemeinderat deshalb viele Synergien mit Bürgerinnen, Bürgern und den Genehmigungsbehörden.

Für unseren schönen Markt im Herzen der Hölledau sehen wir einer positiven Zukunft entgegen.

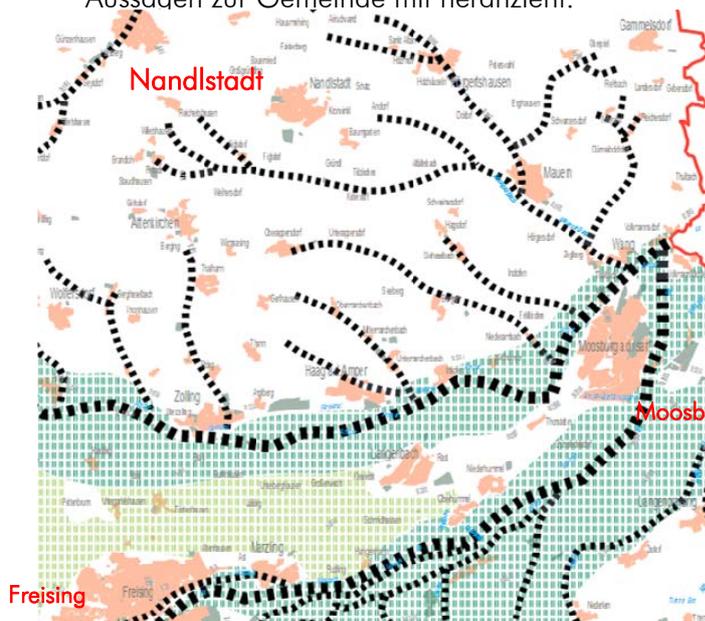


## EINLEITUNG

Der Markt Nandlstadt hat sich 2018 während der laufenden Legislaturperiode die Aufgabe gestellt herauszufinden, was zu tun ist, um auch in Zukunft seinen Bürgerinnen und Bürgern die Qualitäten im Gemeindegebiet, im historischen Ortskern, den Dörfern und Weilern zu sichern.

Der Marktgemeinderat hat dafür eine Entwicklungsplanung beschlossen. Am 29. April 2019 wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, das wesentliche städtebaulichen Themenfelder beleuchtet, neue Fragestellungen aufwirft und zukunftsweisende Vorschläge zur Weiterentwicklung Nandlstadts macht. Der Gemeinderat wünscht, dass in diesen Planungsprozess auch die Bevölkerung in die inhaltliche Diskussion einbezogen wird. Deren Vorschläge sind im Entwicklungskonzept gleichberechtigt mit denen des Marktgemeinderats und der Gutachtern zu diskutieren.

Dieser Planungsansatz ist nicht üblich, weil er als Informationsquellen für das Konzept alle Aussagen zur Gemeinde mit heranzieht.



## AUFGABE

Die Marktgemeinde Nandlstadt (Fläche: 34,3 km<sup>2</sup>, 5.280 Einwohner Stand: 31. Dez. 2017), besteht aus dem Hauptort sowie mehreren Dörfern und Weilern (Aiglsdorf, Airischwand, Altfalterbach, Andorf, Bauernried, Baumgarten, Bockschaig, Brudersdorf, Faistenberg, Figlsdorf, Großgründling, Gründl, Hadersdorf, Hausmehring, Höll, Holzen, Kainrad, Kitzberg, Kleingründling, Kleinwoltersdorf, Kollersdorf, Kronwinkl, Meilendorf, Oberholzhäuseln, Oberschaig, Rehloh, Reith, Riedglas, Riedhof, Schatz, Spitz, Thal-sepp, Tölkirchen, Unterholzhäuseln, Wadensdorf, Weiherdorf, Zeilhof und Zulehen). Das Grundzentrum liegt im Norden der äußeren Verdichtungszone der Metropolregion München (14).

Die Gemeinde erstreckt sich im nördlichen Landkreis Freising auf 480 müNN inmitten von bewaldeten Hügeln, Äckern, Wiesen und den charakteristischen Hopfengärten der Holledau. In 20 km Entfernung sind die Bischofsstädte Freising, in 80 km Regensburg zu finden. Nach Mainburg und Moosburg sind es 15 km, nach Landshut 35 km, zur Metropole München 50 km und zum Flughafen 28 km.

### Regionale Einbindung

Das Gemeindegebiet ist durch das Isartal im Osten, durch das Isen-Sempt-Hügelland im Westen geprägt. Das Grundzentrum (Einzugsbereich mit Hörgerthausen) liegt gemäß Landesentwicklungsplanung im Erholungsraum Holledau des allgemeinen ländlichen Raums. Im Süden erstreckt sich ein großes landschaftliches Vorbehaltungsgebiet, begrenzt durch das Ampertal. Mit dem Waldbad hat der Markt eine überörtliche Erholungseinrichtung.

Die Gemeinde ist geprägt durch mehrere Kreisstraßen (FS 18, FS 25, FS 32, FS 43), die fast alle im historischen Ortskern zusammentreffen. Der Markt liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs 2 (Flughafen). In den Bereichen Soziales, Bildung, Kultur und Infrastruktur hat der Markt lokale Aufgaben zu erfüllen.

Obwohl die Marktgemeinde wirtschaftlich, sozial und kulturell einen hohen Ausstattungsstandard mit guten Infrastruktureinrichtungen erreicht hat,

haben sich im Rahmen der Bearbeitung der Entwicklungsplanung doch eine Reihe von Themen und Fragestellungen herauskristallisiert, zu denen der Marktgemeinderat fachbezogene Antworten sowie einen Handlungsrahmen bis 2034 wünscht.

## AUFTRAG

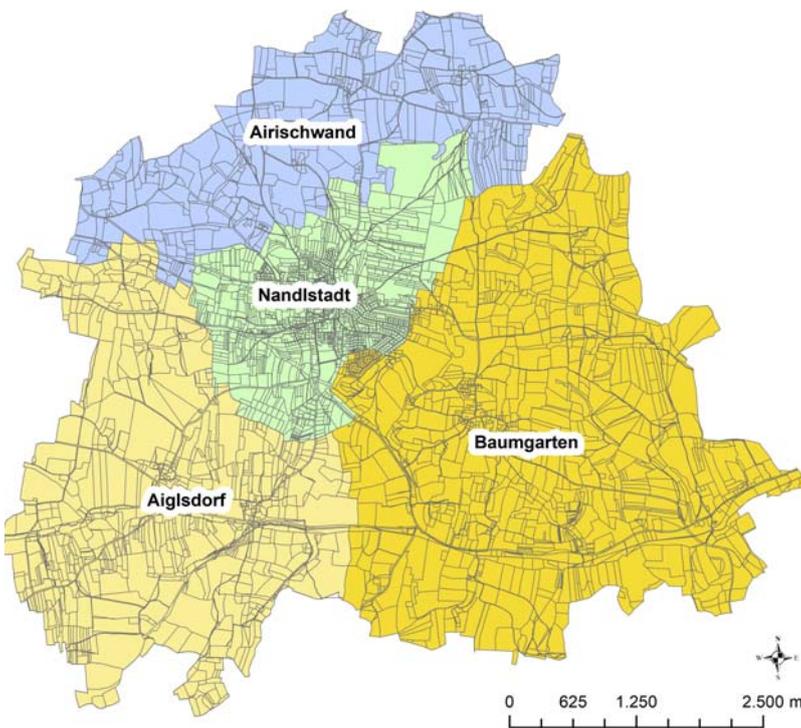
Um ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit langfristig tragfähigen Aussagen integriert erstellen zu können, sind für die Marktgemeinde Nandlstadt neben den strategischen und räumlichen Vorstellungen die Entwicklungen der letzten beiden Dekaden, der gegenwärtige Zustand, die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken sowie die zu erwartenden Entwicklungstendenzen darzustellen, zu analysieren und zu diskutieren.

Der Auftrag, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept samt Vorbereitenden Untersuchungen zu erstellen, wurde am 29. April 2019 an die interdisziplinär zusammengesetzte Gutachtergruppe unter Federführung des Büros für Städtebau und Freiraum München vergeben.

Das Projekt besteht aus folgenden Teilen:

- \* Sichtung des Leitbilds und Bewertung der Ziele des Lenkungsausschusses;
- \* Fachliche Ziele von Referentinnen und Referenten des Marktgemeinderats;
- \* Ziele und Maßnahmen der Bürgerinnen und Bürger (Arbeitskreise);
- \* Fachgutachter: Ziele und Orientierungswerte, Bestandsaufnahmen, Analysen, Maßnahmen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK | VU).

Das Integrierte Entwicklungskonzept wurde vom Marktgemeinderat im Dezember 2019 einstimmig beschlossen.



Nandlstadt – Die Gemarkungen

## AUFBAU UND ABLAUF

### Lenkungsausschuss

Im Vorfeld der städtebaulichen Planungen nach BauGB hat sich der Marktgemeinderat intensiv mit Zukunftsfragen auseinandergesetzt und detailliert Vorstellungen zur Entwicklung der Gemeinde konzipiert.

Zur Formulierung von Zukunftsfragen hat er seit längerem aus seinen Reihen einen Lenkungsausschuss bestellt. Von dem Ausschuss wurden zu unterschiedlichsten Aspekten und tief gestaffelt städtebauliche Ziele beschrieben, die letztlich in einem „Kommunalen Leitbild“ mündeten.

Das im Konsens entstandene Zukunftsbild ist Richtschnur für alle Aktivitäten der kommenden 15 Jahre, die mit Hilfe der Städtebauförderung schrittweise und möglichst vollständig organisatorisch und baulich umgesetzt werden sollen.

### Referentinnen und Referenten

Am Beginn der städtebaulichen Planungen haben die Bürgermeister Nandlstadts sowie Referentinnen und Referenten (alle Mitglieder des Marktgemeinderats) die Ziele des Lenkungsausschusses zusätzlich konkretisiert und mit einer Vielzahl von Details angereichert.

Die Fachinformationen aus der Mitte des Rats sind unter anderem Grundlage für eine Vielzahl von Konzepten und Maßnahmen. Diese wurden von den Gutachtern aufgegriffen und in konkrete Projekte gegossen.

### Die Bürgerinnen und Bürger:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine zentrale Aufgabe von ISEK und VU. Ohne deren Mitarbeit ist eine moderne städtebauliche Planung auch kaum vorstellbar, denn von Beginn an gestaltet die Bevölkerung den Planungsprozess aktiv mit. Mit einem Flyer wurden Bürgerinnen und Bürger zu Arbeitskreisen eingeladen und um deren Beteiligung wurde geworben.

Bei der Auftaktveranstaltung am 8. April 2019, bei der Bürgerversamm-

lung am 23. Mai und beim Start der Arbeitskreise am 12. September 2019 wurde zur Mitarbeit eingeladen. Denn das Wissen der Bürger ist gefragt: Zwischen Oktober und November 2019 wurden Ziele formuliert sowie Projekte und Maßnahmen entworfen. Folgende Arbeitskreise haben getagt und Vorhaben der Bevölkerung formuliert:

- AK 1: Wirtschaft
- AK 2: Umwelt
- AK 3: Mobilität
- AK 4: Ortslagen
- AK 5: Gesellschaftliches Leben

Die Arbeitskreise agierten und formulierten Ziele und Maßnahmen selbständig. Die Gutachter standen nur bei Bedarf beratend zur Verfügung. Die Ergebnisse liegen schriftlich vor; sie wurden dem Marktgemeinderats zur Beratung vorgestellt und fließen in den Planungsprozess ein.

### Bürgerwettbewerb Zeilerberg

Zum Auftakt der Planungen wurde (6. Juni 2019) die Bevölkerung eingeladen, sich mit Ideen und Vorschlägen am „Bürgerwettbewerb Zeilerberg“ aktiv zu beteiligen. Mehrere Entwürfe sind eingegangen. Sie wurden von Teilen des Marktgemeinderats bewertet und zur Umsetzung empfohlen.

### Aktionstag: Kinder malen ihre Gemeinde

Der Workshop mit Kindergartenkindern „Aktionstag: Kinder malen ihre Gemeinde“ brachte weitere interessante Erkenntnisse für die Entwicklungsplanung ein.

Die örtliche Presse und das Mitteilungsblatt des Markts Nandlstadt berichteten kontinuierlich und ausführlich über die Ereignisse der einzelnen Aktivitäten.

### Öffentlich-private Partnerschaften

Ein wichtiges Ergebnis des Planungsprozesses könnte sein, dass Kooperationen zwischen der

ÖPNV: Buslinien

Verwaltung des Marktes, öffentlich-privaten Partnerschaften und mit privat(wirtschaftlich)en Akteuren bilden, die zu weiteren Sanierungsmaßnahmen führen.

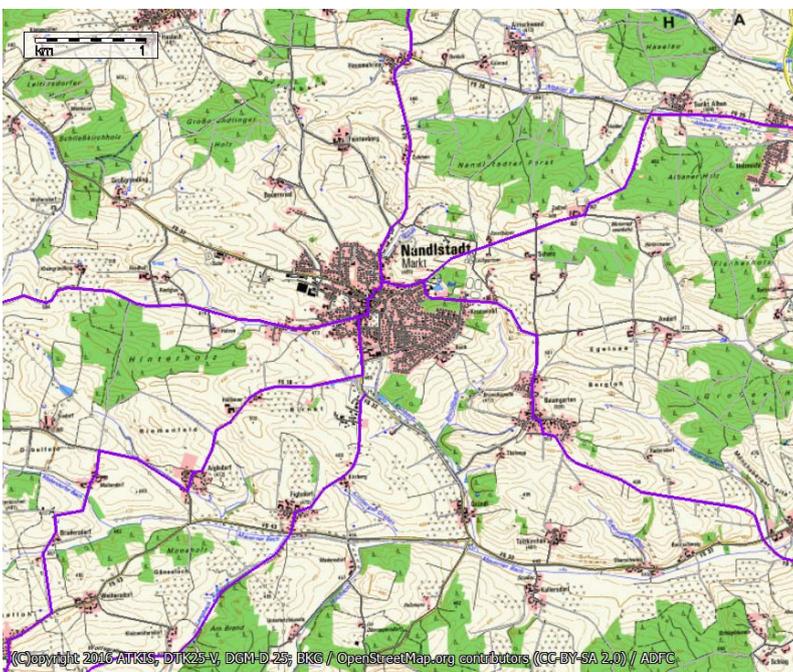
Ein Projektfond sollte eingerichtet werden, aus dem zum Beispiel die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen der Arbeitskreise finanziert wird.

### Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange sind in das Verfahren eingebunden. Fachliche Informationen wurden abgefragt und in die integrierte Entwicklungsplanung aufgenommen.

### Die Fachgutachter

Parallel zum Lenkungsausschuß des Marktgemeinderats und zu den Arbeitskreisen haben die Gutachter ihre Themenfelder zur Gemeindeentwicklung untersucht.



## BESTANDSAUFNAHMEN UND ANALYSEN

Die Fachgutachter haben über vorhandene Daten hinaus die Rahmenbedingungen der Gemeindeentwicklung (*Status quo*) erforscht und dargestellt. Veränderungen der letzten beiden Dekaden wurden untersucht und der gegenwärtige Zustand Nandlstadts beschrieben. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken sind analysiert, die zu erwartenden Entwicklungstendenzen aufgezeigt und mit dem Lenkungsausschuss und dem Marktgemeinderat diskutiert. Dort, wo Informationslücken bestanden, wurde das Datenmaterial vor Ort ergänzend aktualisiert.

### Grundsätze | Ziele | Orientierungswerte

Die Gutachter haben im Mai 2019 dem Lenkungsausschuss städtebauliche Grundsätze, Ziele und Orientierungswerte zur Marktentwicklung vorgelegt und darüber diskutiert. Sie wurden im Juni 2019 modifiziert einstimmig beschlossen.

Im Marktgemeinderat ist seit dem mittlerweile die „Innenentwicklung“ unbestritten als Ziel beschlossen. Zudem sollen der Wirtschaftsstandort im regionalen Wettbewerb besser positioniert, die Versorgungsstruktur mit Gütern des täglichen Bedarfs gesteigert, das Dienstleistungsangebot ausgebaut, die Umweltqualitäten und der Klimaschutz gesichert und erneuerbare Energien extensiv genutzt werden.

Über die Grundsätze und Ziele hinaus sind Orientierungswerte für die Gemeindeentwicklung festgeschrieben. Darin sind Grenzen der Entwicklung definiert, die weder über- noch unterschritten werden sollten.

Aus dem Ziel „Innenentwicklung“ wurden zudem sozioökonomische sowie funktional abgestimmte räumlich-bauliche Teilziele abgeleitet. Für die Landschaft, für Grün- und Freiflächen, für bebaute und unbebaute Siedlungsflächen und für den Verkehr heißt das: dem historischen Ortskern folgend sind weiterhin urbane

und „grüne“ Strukturen auf hohem Niveau kompakt umzusetzen.

### Schwerpunkte des Handelns

Eine ressourcenbewusste Gemeindeentwicklung mit praktischen Umsetzungsstrategien setzt Schwerpunkte des Handelns voraus. Für diese wurden Umsetzungsstrategien erarbeitet und in das kulturelle, soziale, ökologische und wirtschaftliche Gesamtsystem integriert. Speziell im historischen Ortskern von Nandlstadt sind diese im Detail aufzubauen und zu konsolidieren.

In den Fachbereichen sind Schwerpunkte des Handelns benannt für die Synergien herzustellen, der zukünftige Flächenbedarf abzuleiten und strategische bzw. räumliche Maßnahmen umzusetzen sind.

Einigkeit besteht darüber, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen (Lenkungsausschuss | Referenten | Bürger | Gutachter) einen hohen Konkretisierungsgrad aufweisen müssen, um vom Marktgemeinderat beschlossen zu werden. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist dabei deshalb so wichtig, weil viele Projekte in Partnerschaft zwischen privaten Akteuren und der Marktgemeinde (PPP-Projekte – Public-Private-Partnership) entwickelt und realisiert werden sollten. Diese Partnerschaften schließen die Weiterentwicklung interkommunaler Kooperationen mit ein. Netzwerke werden von der Gemeindeverwaltung gezielt gefördert.

### Monitoring- und Kontrollsystem

Im Zuge des Planungs- und Umsetzungsprozesses wird ein Monitoring- und Kontrollsystem entwickelt, die die Beteiligten in die Lage versetzt, eine Evaluierung von Maßnahmen vorzunehmen. Ziel ist, alle zwei bis fünf Jahre eine Zwischenbilanz zu ziehen, um ggf. die Anpassung von Strategien an sich verändernde Rahmenbedingungen durchzuführen. Mit den Zwi-

schenberichten zur Entwicklung der Marktgemeinde werden die Planungen fortgeschrieben sowie künftige Herausforderungen vorausschauend aufgegriffen.

## ERFAHRUNGEN UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Der interdisziplinäre Ansatz

Die Bandbreite des Planungsansatzes ist aus Sicht der Gutachter eine Gewähr dafür, dass mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept weitgehend ausgewogene Ergebnisse erzielt werden. Dieses Vorgehen ist in hohem Maß zielführend, weil es den Beteiligten der Marktgemeinde und der Bewilligungsbehörde die notwendige Sicherheit gibt, den Entwicklungsprozess abgesichert zu strukturieren und zu steuern.

Folgendes Vorgehen hat sich als sinnvoll erwiesen:

### Ein interdisziplinär strukturiertes Konzept entwickeln

Der interdisziplinäre Ansatz ist schon deshalb zwingend, weil wesentliche Aspekte und deren Abhängigkeiten untereinander beleuchtet und abgewogen, daraus abgestimmte Lösungen vorgelegt werden. Bei diesem Vorgehen wachsen die Chancen für sinnvolle, erfolgreiche Einzelmaßnahmen.

### Das Gedächtnis der Marktgemeinde stärken

Obwohl für die Verwaltung der Marktgemeinde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept bereits heute seine Funktion als wichtiger „Fahrplan“ erfüllt, muss die Planung im Gedächtnis von Bürgerinnen und Bürgern verankert werden. Das Konzept ist mit der Bevölkerung beständig zu kommunizieren, damit dieses dauerhaft im kollektiven Bewusstsein der Gemeinde verankert bleibt.

### Die Konzeptphobie überwinden

In der Kommunalpolitik herrscht häufig eine Konzeptphobie. Mit dem integrierten städtebau-

lichen Entwicklungskonzept wird diese auch nicht vollständig überwunden. Dennoch ist ein

Konzept eine wichtige Entscheidungshilfe, um das kommunale Leitbild umzusetzen.

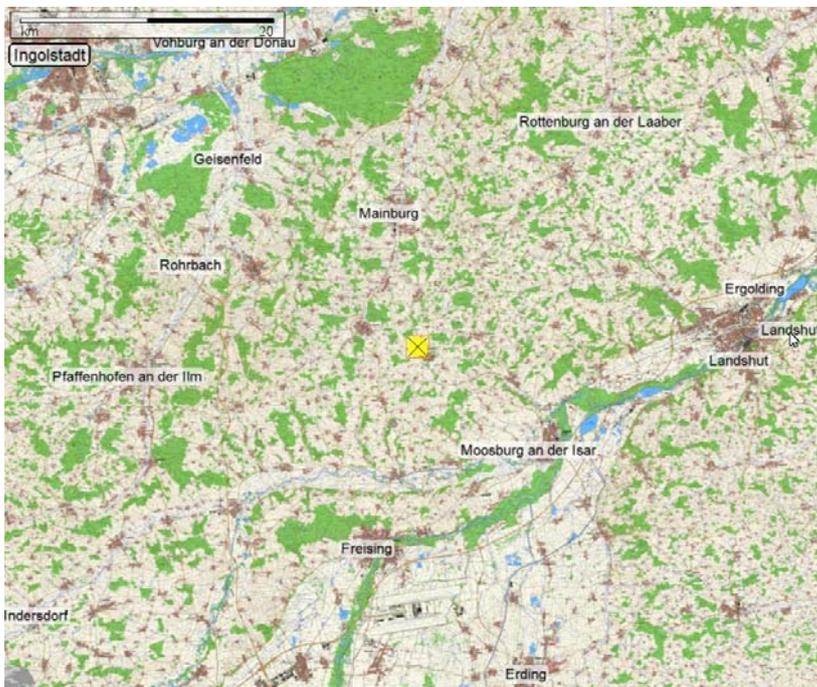
### Die Kommunalpolitik motivieren

Die Kommunalpolitik verhält sich häufig distanziert zu langfristigen Konzepten und geht meist zurückhaltend damit um.

Damit sich die Kommune dennoch dauerhaft zu ihren beschlossenen Konzepten bekennt, wirkt insbesondere die Bewilligungsbehörde motivierend auf die Gemeinde ein.

Hat auch dieser Prozess Erfolg, treten positive Wirkungen fast immer ein.

Lage im Raum zwischen Ingolstadt | Landshut | Freising



## FACHBEREICHE | GUTACHTER

Die städtebaulichen Aufgaben bearbeitet ein interdisziplinär strukturiertes Team mit fundierten Kenntnissen bei der Ortsplanung, Landschaftsplanung, Wirtschafts- und Sozialgeographie, Verkehrsplanung, Energie- und Umweltplanung und beim Klimaschutz.

Unter der Leitung des Büros für Städtebau und Freiraumplanung München sind folgende Fachbereiche tätig:

### \* Projektleitung

Dipl.Ing. (univ.) Klaus J. Schulz  
 Stadtplaner | Architekt

### \* Demografie | Soziale Infrastruktur | Wirtschaft | Verkehr und Mobilität:

Dr.-Ing. Bernhard Michel  
 Volkswirt | Bauingenieur

### \* Kultur | Kunst | Tourismus | Gesellschaftliches Leben:

Dipl.Ing. (univ.) Klaus J. Schulz  
 Stadtplaner | Architekt

### \* Technische Infrastruktur und Umwelt | Energie und Klimaschutz:

Dr.-Ing. Jörg Felmeden  
 Bauingenieur

### \* Natur Und Landschaft | Grün- Und Freiflächen:

Dipl.Ing. (univ.) Almuth Boedecker  
 Landschaftsarchitektin

### \* Städtebau | Interkommunale Zusammenarbeit:

Dipl.Ing. (univ.) Klaus J. Schulz  
 Stadtplaner | Architekt

### \* Wohnen und Leben:

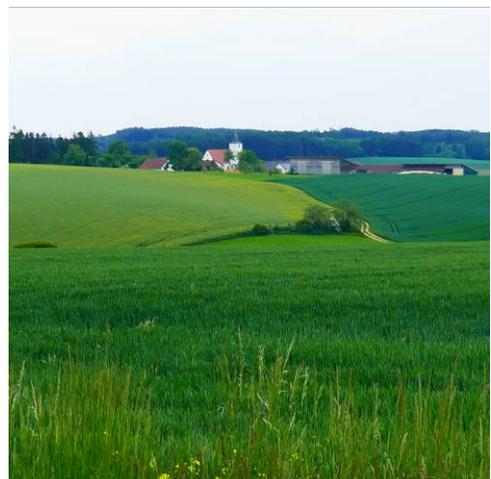
Dipl.Ing. (FH) Markus Uhl  
 Stadtplaner | Architekt

## THEMEN

Der Marktgemeinderat hat 2018 beschlossen, dass wesentliche Themenbereiche der Gemeindeentwicklung untersucht werden sollen. Mit diesem Beschluss wurden eine Reihe von Handlungsfelder aufgeworfen, für die in der Entwicklungsphase (bis 2034) mit der Integrierten Städtebaulichen Entwicklungsplanung (ISEK) im Allgemeinen und mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Besonderen räumliche und nicht räumliche Vorschläge gemacht werden sollen.



Flächenentwicklung	2010 ha	2017 ha
Gemeindegebiet	3.430	3.430
Siedlung und Verkehr	333	224
davon		
Wohnbauflächen	76	93
Industrie und Gewerbe	9	17
Tagebau, Gruben, Steinbruch	1	1
Sport, Freizeit, Erholung	12	9
Sonstige Flächen	235	104
Verkehr	105	111
Vegetation	3.139	3.090
davon		
Landwirtschaft	2.593	2.486
Wald, Gehölze	546	604
Gewässer	3	6
<b>Wohngebäude</b>	<b>1.304</b>	<b>1.414</b>
<b>Wohnungen</b>	<b>2.060</b>	<b>2.235</b>
<b>Wohnflächen</b>	<b>242.000</b>	<b>253.100</b>



der Markttort  
 die Dörfer  
 die Weiler

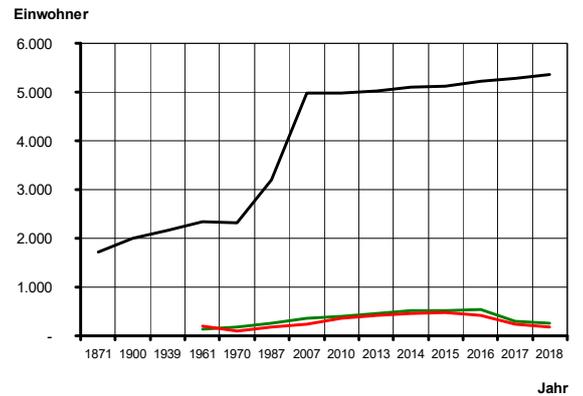
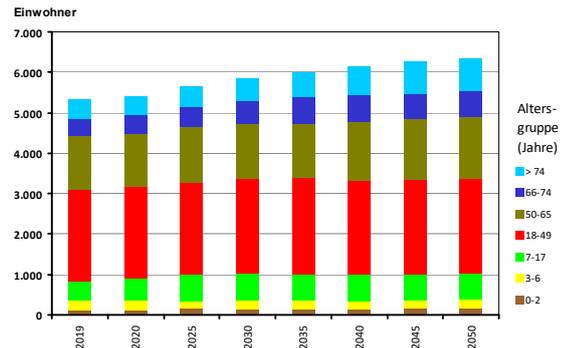
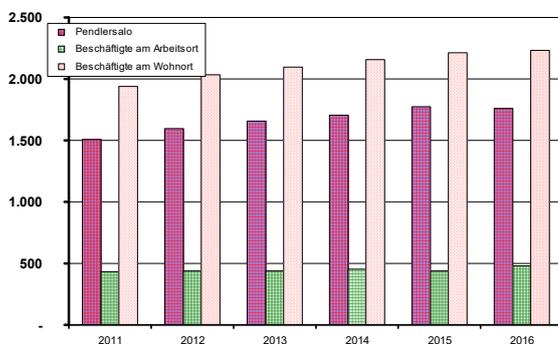
## Demografie

Ältere Prognosen, die eine Schrumpfung der Gesellschaft vorhergesagt haben, scheinen überwunden zu sein. Die Bevölkerung der Bundesrepublik wächst in vielen Teilgebieten. Seit Jahren steigen einerseits die Geburtenzahlen und andererseits ist der Zuzug nach Deutschland ungebrochen.

Dieser positive Entwicklungstrend zeichnet sich auch im Freistaat Bayern ab. Die Zahlen des Bevölkerungswachstums fallen noch deutlicher aus (Studie: „Die demografische Lage der Nation“), mit nochmals höheren Zuwachsraten in der Stadt München und der Metropolregion.

Von diesen positiven Entwicklungen profitiert auch die Marktgemeinde Nandlstadt: Auch ihre sozioökonomischen Grundlagen sind stabil und weisen auf ein Bevölkerungszuwachs hin. Im Zeitraum von 1970 bis 2007 ist die Einwohnerzahl sprunghaft gestiegen; sie hat sich verdoppelt. Die Anzahl der Einwohner wird weiter wachsen. Statt 5.324 Personen (2019) wird sie mittelfristig mehr als 6.400 Personen (2050) betragen bei einer leicht zunehmenden Zahl (heute 17% | 2050: 22%) älterer Mitbürger.

Weil mit dem Bevölkerungswachstum auch die Herausforderungen zunehmen und eine Vielzahl neuer Aufgaben auf die Gemeinde zukommen werden, wird zu untersuchen und zu beschreiben sein, durch welche strategischen und räumlichen Maßnahmen im Sinne des Leitbilds der Gemeinde die Entwicklungstrends beruhigt und gesteuert werden sollen.



Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 097	917	3 313	867
2015	5 200	900	3 400	900
2016	5 200	900	3 400	900
2017	5 300	900	3 500	900
2018	5 300	900	3 500	1 000
2019	5 400	900	3 500	1 000
2020	5 400	800	3 600	1 000
2021	5 500	800	3 600	1 100
2022	5 500	800	3 600	1 100
2023	5 500	800	3 600	1 100
2024	5 600	800	3 500	1 200
2025	5 600	900	3 500	1 200
2026	5 600	900	3 500	1 300
2027	5 600	900	3 500	1 300
2028	5 700	900	3 500	1 300
2029	5 700	900	3 400	1 400
2030	5 700	900	3 400	1 400
2031	5 700	900	3 400	1 500
2032	5 700	900	3 300	1 500
2033	5 800	900	3 300	1 600
2034	5 800	900	3 300	1 600

\* Die Werte der Jahre 2015 bis 2034 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

## Wirtschaft und Erwerbstätigkeit

An welchen Orten werden die zugezogenen Familien ihren wirtschaftlichen Lebensunterhalt verdienen? Kann der Pendlersaldo durch Ansiedlung neuer Unternehmen gesenkt werden?

Der Pendlersaldo ist heute hoch. Mehr als 1.300 Personen verlassen täglich Nandlstadt, um im Landkreis Freising (980 Personen) bzw. in München (323 Personen) ihrer Arbeit nachzugehen, während nur 166 Arbeitnehmer täglich einpendeln.

2016 gab es mehr als 2.200 Beschäftigte am Ort. Der Versuch sollte unternommen werden, das Zahlenverhältnis von Aus- zu Einpendlern zugunsten Nandlstads zu verändern. Der historische Ortskern Nandlstadt ist dabei nach wie vor der Mittelpunkt der Marktgemeinde. Die traditionell wirtschaftenden Einzelhändler scheinen dort jedoch gefährdet zu sein durch den großflächigen Einzelhandel, häufig mit Innenstadtsortimenten, der in den Randlagen des Ortskerns und in der Region lokalisiert ist und weiter expandiert. Gewerbeverein

Der Gewerbeverein Nandlstadt versteht sich als Netzwerk von Handwerkern, Dienstleistern, Handels- und Gewerbetreibenden sowie der Kleinindustrie in Nandlstadt und Umgebung. Er vertritt die gemeinsamen Interessen der Mitglieder in wirtschaftlicher und politischer Hinsicht und versucht, die ortsansässigen Unternehmen der Bevölkerung und den Behörden näher zu bringen.

Der Gewerbeverein organisiert jährlich den Martinimarkt und einen großen Weihnachtsmarkt. Seit Herbst 2008 gibt es jeden Freitag einen Wochenmarkt an der Kirche.





## Kultur, Kunst, Tourismus und geselliges Leben

Im Jahr 815 erstmals urkundlich erwähnt hat das historische Gefüge des Ortskerns bis heute seine Spannkraft erhalten. Sehenswert sind denkmalgeschützte Gebäude und markante Höfe (Posthalterei), die an der Marktstraße rund um das Rathaus und die Pfarrkirche stehen sowie wertvolle Kirchen, Kapellen und prächtige Vierseithöfe in den Ortsteilen.

Nandlstadt ist eine der 14 Holledauer Hopfensiegelgemeinden siegeln und erhielt 1862 das Marktrecht sowie das Recht, seinen Hopfen zu siegeln. Der Hopfenanbau ist allerdings stark zurückgegangen.

Markanter Mittelpunkt des historischen Ortskerns ist das neugotische Rathaus aus dem 19. Jd. mit seinem Stufengiebel und dem charakteristischen Türmchen.

Die Pfarrkirche St. Martin mit dem 52 m hohen Spitzturm. Die Kirche ist neuromanisch konzipiert und wurde Anfang der 60er Jahre des 20. Jd. modernisiert.

Die schlichte, markante romanische Kapelle von Altfalterbach (Europäisches Kulturdenkmal) wurde 1172 erbaut und Johannes, dem Täufer geweiht.

Der gotische Ziegelbau der Wallfahrtskirche St. Sylvester, Airischwand (13. Jd.) ist mit einer romanischen Holzplastik, die an Papst Sylvester erinnert sowie einer frühgotischen Gottesmutter mit Kind ausgestattet.

Das Gnadenbild in der Maria-Hilf-Kapelle von Reith (Brünnkapelle von 1849) ist dem von St. Peter, München nachgebildet. Viele Votivtafeln dokumentieren eindrucksvoll die Volksfrömmigkeit bis in die Gegenwart.

Der hl. Nikolaus ist der Patron der Dorfkirche Baumgarten. Turm und Chor stammen aus dem 14. Jd. Das ursprüngliche Satteldach des Turms hat nun eine Zwiebelhaube.





## Soziale Infrastruktur

Damit Familien bleiben und weitere in begrenztem Maß zuziehen, müssen Kinder gut betreut, die schulische Ausbildung muss sehr gut und das Wohnumfeld muss für Familien mit Kindern attraktiv sein. Die weichen Standortfaktoren (Kinderkrippen und -gärten, Schulen, Seniorenheim, Gesundheitsnetzwerk und Versorgung der älteren Menschen, Vereinswesen) als Zukunftsaufgabe sind zu stärken, hohe Standards weiter auszubauen. Altengerechtes Wohnen und Einkaufen für Senioren ist von großer Bedeutung.

Bei Kindergärten werden angepasste Öffnungszeiten (Früh- und Spätbetreuung) verstärkt nachgefragt und somit ebenso notwendig sein wie gute Grund-, Haupt- und Mittelschulen. Mit anderen Gemeinden wird auch der mittlere Schulabschluss zu thematisieren sein.

### Johannes-Kindergarten

Im Johannes-Kindergarten gibt es fünf alters- und geschlechtsgemischte Gruppen mit je Plätzen, einer Erzieherin und einer Kinderpflegerin.

### Korbinian-Tageseinrichtung

Zwei Gruppen für über 3 Jahre alte Kinder angeboten mit je 25 Kindern. Die Gruppen sind für jeweils 12 Kinder konzipiert

### Naturkindergarten Schönegge

Der private in der Nähe zu Äckern, Wiesen, Ställen, Werkstätten und Scheunen hat Platz für 30 Kinder.

### Ehrenamtliches Engagement vor Ort

"Helfen macht Sinn!" Unter diesem Motto steht das ehrenamtliche Engagement bei der Nachbarschaftshilfe St. Martin.

2004 wurde das Seniorenheim Schönblick eröffnet und bietet gerontopsychiatrische und vollstationäre Pflege. Kurzzeitpflege ist auch möglich.



Aus- und Weiterbildung |  
 Kindergärten |  
 Grund- und Mittelschule |  
 Volkshochschule |  
 Mittagsbetreuung |  
 Kloster |



## Wohnen

Das Wertesystem beim Wohnen verschiebt sich beständig. „Gemeinschaft, Qualität, Vertrautheit und Nachhaltigkeit in einem ländlichen Wohnumfeld mit menschlichem Maßstab“ wird derzeit besonders nachgefragt. Dieser Wohnungstypus mit attraktivem Wohnumfeld ist zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Die Werterhaltung durch funktionale und gestalterische Verbesserung von Wohngebäuden, energetische Sanierungsmaßnahmen, Modernisierungsinvestitionen bei der Haustechnik in Gebäuden und die Umgestaltung öffentlicher und privater Freiflächen (Erschließung, Stellplätze, Entsiegelung, Regenwasserrückhaltung und Versickerung, Bewuchs mit Solitärgehölzen) werden das Entwicklungskonzept stark prägen.



## Natur und Umwelt

Der nachhaltige Schutz der natürlichen Ressourcen (Böden | Gewässer) und die sparsame Nutzung von verfügbaren Flächen, der effiziente Gebrauch von Wasser und die effektive Behandlung des Abwassers bilden wichtige Bausteine.

Mit dem Erhalt und der nachhaltigen Verbesserung von Umweltbedingungen einschließlich der kommunalen Infrastruktur werden zum Vorteil von Bürgerinnen und Bürgern und der lokalen Wirtschaft Standortqualitäten dauerhaft positiv beeinflusst.

### Waldbad

Das Waldbad hat ca. 3.000 qm Wasserfläche. Das Becken gliedert sich in einen Kleinkinderbereich, einen Teilbereich für Nichtschwimmer und eine große Fläche für Schwimmer.

4,2 ha Umgebungsfläche mit Wald und ausgedehnten Liegewiesen.



Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen  
 Landwirtschaftlich geprägte Landschaft des tertiären Hügellandes  
 im nördlichen Oberbayern

## Technische Infrastruktur

Auch die weiteren Ausstattungsstandards des Marktes Nandlstadt mit technischer Infrastruktur werden zukünftig für die Entwicklung von entscheidender Bedeutung sein.

Absehbar ist, dass Gemeinden nur dann dauerhaft erfolgreich bleiben werden, wenn die Qualität der technischen Infrastruktur, das Angebot an hochwertigen Einrichtungen und der Zustand der Umwelt im Vergleich mit anderen Kommunen der Region wenigstens konkurrenzfähig bleibt, zukünftig jedoch noch ISEK Nandlstadt 23-10-19 besser wird.

Auf dem Wertstoffhof an der Hausmehringers Straße können neben Sperrmüll, Elektroschrott, CD's, Glas, Haushaltsbatterien, Leuchtstoffröhren und Grünabfälle entsorgen werden.



Technische Infrastruktur | Umwelt  
 Kommunale Restmüllsammlung |  
 neue Kläranlage |



## Energie und Klimaschutz

Die Sicherung der effizienten Energieversorgung und der Klimaschutz gehören bereits heute und zukünftig in noch stärkerem Maß zu den zentralen Aufgaben der Marktgemeinde. Der Verbrauch fossiler Energieträger (Erdgas | Öl) hat auch lokal erhebliche ökologische und ökonomische Auswirkungen. Der Klimawandel mit zunehmender Häufigkeit und Intensität extremer Wetterereignisse, die steigenden Energiekosten für Bevölkerung und Wirtschaft haben auch für Nandlstadt eine besondere Bedeutung.

Energieversorgung und Klimaschutz bilden daher einen besonders wichtigen Baustein des vom Marktgemeinderat formulierten Zukunftsbildes, weil Wohngebäude mit sehr hohem Wärmebedarf in Zukunft erheblich an Wert verlieren werden. Die energetische Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz wird für deren Marktwert von großer Bedeutung sein. Die energetische Sanierung insbesondere historischer Gebäude wird einen Schwerpunkt der städtebaulichen Maßnahmen bilden.

49 % seines Bedarfs an Strom bezieht der Markt Nandlstadt mittlerweile aus erneuerbaren Energien. Dazu trug erheblich die Solarstromanlage auf dem Dach der Raiffeisenturnhalle bei, die seit 26. Juli 2018 in Betrieb ist.

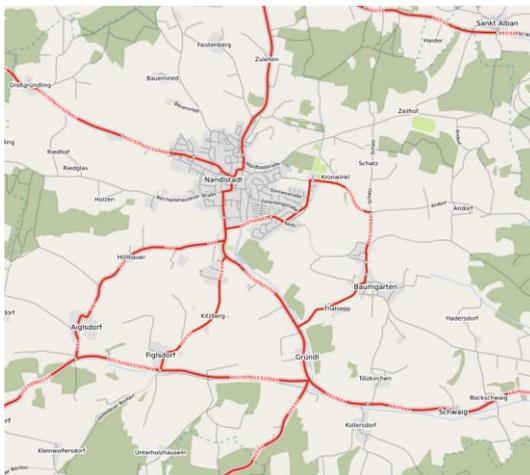
Für den Organisator und Betreiber, die Bürger Energie Genossenschaft Freisinger Land e.G., ist diese Anlage mit 160 kWp die größte, die bisher in Betrieb genommen wurde. Bis zu 10 % der veranschlagten 159.000 kWh jährlich werden in der Turnhalle verbraucht, die vorrangig mit Solarstrom vom eigenen Dach versorgt wird.

Der nicht an Ort und Stelle verbrauchte Strom wird in das Stromnetz von Nandlstadt eingespeist und mit knapp 11 Ct/kWh vergütet.



## Verkehr und Mobilität

Die Mobilität von Personen und Gütern ist eine wichtige Voraussetzung für das Funktionieren unserer arbeitsteiligen Wirtschaft. Sie ermöglicht uns, Arbeitsplätze, Schulen und Einkaufsstätten, aber auch Kultur- und Freizeiteinrichtungen komfortabel zu erreichen. Der Individualverkehr und eine grenzenlose Mobilität verursachen jedoch Schäden und Belastungen. Verantwortlich dafür ist in erster Linie der motorisierte Kfz-Verkehr in Gemeinden und der Landschaft. Die Verkehrsinfrastruktur mit ihren Anlagen und Einrichtungen bildet eine der wesentlichen funktionalen Grundlagen der Marktgemeinde Nandlstadt. Ziel muss sein, die Rahmenbedingungen für die Verkehrsinfrastruktur so zu gestalten, dass der motorisierte Individualverkehr auf ein orts- und umweltverträgliches Maß reduziert wird. Durch eine innovative, „integrierte“ Behandlung der Verkehrs- und Mobilitätsaspekte entsteht ein entwicklungsgerechtes Konzept, das die Verbesserung der Mobilität mit positiven Standortauswirkungen auf die Ortslagen der Marktgemeinde verbindet. Die Dichte des Individualverkehrs auf den Kreisstraßen, die durch die Mitte des historischen Marktes und durch Dörfer und Weiler verlaufen, ist ebenso zu diskutieren wie ein deutlich verbessertes Angebot des ÖPNV - Öffentlichen Personennahverkehrs und sonstiger Einrichtungen, die die Mobilität der Bevölkerung insbesondere in den Dörfern und Weilern steigert.

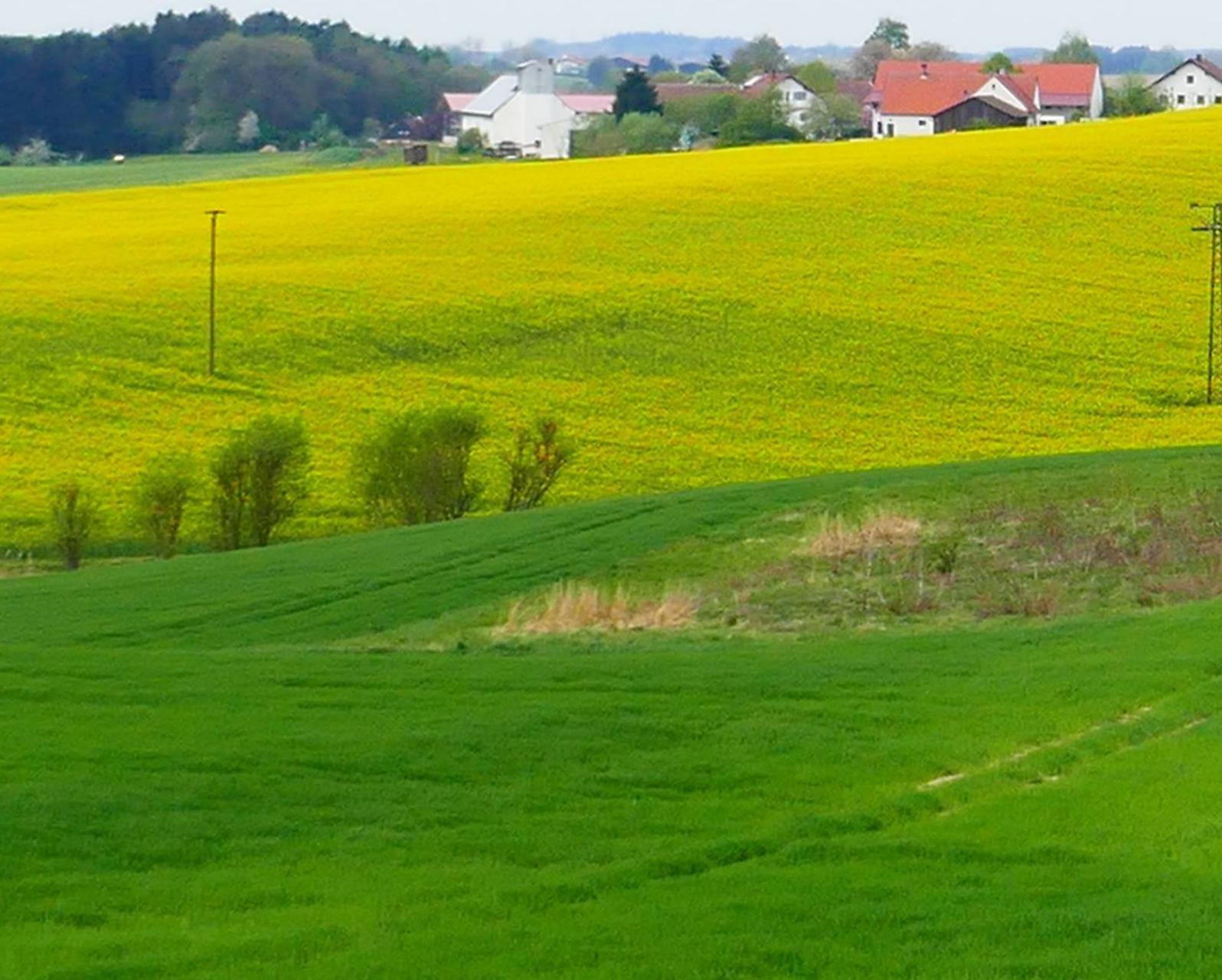


Radwege



Verkehr und Mobilität  
 Straßen-  
 und ruhender Verkehr |  
 ÖPNV |  
 Rad- und Fußwege |





Grundsätze\_Orientierungswerte\_Ziele

## GRUNDSÄTZE | ORIENTIERUNGSWERTE | ZIELE

### Einleitung

Wenn in der kommenden Planungsphase die vom Marktgemeinderat formulierten Leitlinien und Ziele Bestand haben sollen, muss das Thema „Nachhaltigkeit“ unter Berücksichtigung des sozioökonomischen Wandels und des lokalen Klimaschutzes die Entscheidungen des Marktgemeinderats dauerhaft prägen.

Die von den Gutachtern formulierten Grundsätze, Ziele und Orientierungswerte zur Gemeindeentwicklung im historischen Marktort, in den Dörfern und Weilern folgen diesem Grundsatz.

Das Leitbild der Marktgemeinde lautet:

- \* „Der Markt Nandlstadt soll auch in Zukunft eine lebendige, familienfreundliche und ländlich geprägte Kommune bleiben.
- \* Dabei erhalten der gesellschaftliche Zusammenhalt und das soziale Miteinander eine besondere Bedeutung.
- \* Nandlstadt soll aber auch vorbereitet sein auf die Fragen der Zukunft sowie den demografischen Wandel,
- \* Entsprechend heißt das strategische Oberziel: Konsolidierung und Weiterentwicklung des Erreichten.
- \* Unter diesem kommunalen Leitbild gliedern die Gutachter das städtebauliche Entwicklungskonzept in folgende Handlungsfelder:

- \* **Demografie**  
(Bevölkerung: Stand | Entwicklung)
- \* **Ortsplanung und Ortsentwicklung** (Funktionen und Strukturen der Wohnbauflächen | Gewerbebauflächen | Sonderbauflächen)
- \* **Gewerbe**  
(Einzelhandel | Gewerbe, Handwerk | Dienstleistungen | Tourismus | Gastronomie)
- \* **Soziale und kulturelle Infrastruktur** (Kultur | Gesellschaftliches Leben | Kinder; | Jugend | Senioren)
- \* **Aus- und Weiterbildung**  
(Kindergärten | Schulen | Volkshochschule)
- \* **Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen**  
(Grünversorgung | Wohnumfeld | Klimagerechte Bepflanzung)
- \* **Technische Infrastruktur | Umwelt**  
(Energie | Klimaschutz | Wasser | Abwasser)
- \* **Verkehr und Mobilität**  
(Ortsteile | ÖPNV | Rad- und Fußwege)

Für die Fachbereiche sind Grundsätze aufgestellt, diese mit Fachzielen der Gemeinde und der Planer unterlegt, sowie Orientierungswerte für die Gemeindeentwicklung formuliert.

Die Gutachter empfehlen, diese zur Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts und in Folge für die Vorbereitenden Untersuchungen Nandlstadt nach BauGB zu erheben.

Dem Marktgemeinderat wird vorgeschlagen, folgende Sachverhalte zu beschließen.

## STÄDTEBAULICHE GRUNDSÄTZE

### Demografie

- \* Im Markt Nandlstadt wird bis zum Jahr 2034 eine Einwohnerzahl angestrebt, die innerhalb des prozentualen Verhältnisses der letzten 15 Jahre liegt. Die Anzahl der Personen über 65 Jahre wird sich dabei verdoppeln (Quelle: Demografiespiegel für Bayern – Berechnungen für den Markt Nandlstadt).

Zukünftig werden die Bewohner mehr und älter. Städtebauliche Konzepte müssen darauf reagieren.

- \* Zu den Normalfamilien werden weitere Lebensformen hinzukommen.

### Ortsplanung|Ortsentwicklung

(Funktionen und Strukturen:

Wohnbauflächen | Gewerbebauflächen | Sonderbauflächen)

#### Flächenhaushalt

- \* Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen sind natürliche Ressourcen ebenso wie die kulturellen und historischen Elemente des Landschaftsraumes zu schonen.
- \* Die Bebauung erschlossener Grundstücke bzw. die Wiedernutzung leer stehender Gebäude sollten Vorrang vor Neubauf Flächen und Neubauten haben.

#### Nutzungsstruktur

- \* Das Wohnen in Verbindung mit Funktionen der Daseinsvorsorge ist zu stärken.

#### Ortsbild

- \* Der historische Ortskern des Marktes und die historischen Dorfkerne sind prägend für das Erscheinungsbild der Gesamtgemeinde. Sie sind als Schwerpunkte lokaler Identitäten zu stabilisieren und zu schützen (Denkmalschutz).

## W o h n e n

- \* Die Nachfrage nach vielfältigeren Siedlungs- und Wohnformen wird wachsen. Neben traditionellen Wohnvorstellungen ist zusätzlich ein reichhaltigeres Angebot an Raumstrukturen und Bauweisen anzubieten.

## G e w e r b e

(Einzelhandel | Gewerbe | Handwerk | Dienstleistungen | Tourismus  
| Gastronomie)

- \* Wirtschaftspolitisches Ziel ist der Erhalt bestehender und die Ansiedlung | Gründung neuer Unternehmen.
- \* Die Rahmenbedingungen der gewerblichen Entwicklung (Einzelhandel | Gewerbe | Handwerk | Dienstleistungen | Tourismus | Gastronomie) sind zu verbessern.

## Soziale Infrastruktur | Kultur | Freizeit

### Weiche Standortfaktoren

- \* Einrichtungen des gesellschaftlichen Lebens, Angebote für Kinder, Jugendliche und für Senioren sind zu fördern.
- \* Kunst- und Kulturangebote einschließlich der Brauchtumpflege spielen weiterhin eine herausragende Rolle. Musische Angebote und die der bildenden Künste sind zu erweitern.
- \* Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind zu stärken und landschaftsschonend zu entwickeln.

## Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen

- \* Die Landschaft ist ökologisch nachhaltig zu nutzen und entsprechend weiter zu entwickeln.
- \* Den Auswirkungen des Klimawandels (Klimaanpassung) ist vorzubeugen.
- \* Die Flächen für die Landwirtschaft sind entsprechend der aktualisierten Naturschutzgesetze zum Artenschutz zu bewirtschaften.
- \* Die Werte der historischen Kulturlandschaft sind auf der Grundlage der aktuellen Umweltgesetzgebung zu erhalten und zu bewahren.

## Energieversorgung|Klimaschutz

(Einspeisung | Nutzung | Klimaanpassung)

- \* Die Potenziale erneuerbarer Energiequellen sind zu nutzen.

## Technische Infrastruktur | Umwelt

(Wasser und Abwasser)

- \* Die Flächenversiegelung im Gebiet der Marktgemeinde ist zu begrenzen.

## Verkehr | Mobilität

(Verbindung zwischen den Ortsteilen und der Region | ÖPNV  
| Rad- und Fußwege)

- \* Die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind zu verbessern.

Von besonderer Bedeutung für die kommunale Entwicklung sind die Verbindungen nach München, zum Flughafen und in die regionalen Zentren. Die Marktgemeinde wird bei den Trägern des ÖPNV auf eine Verbesserung der regionalen Anbindungen hinwirken.

- \* Die Lücken und Defizite bei den örtlichen und regional bedeutsamen Rad- und Fußwegen sind zu schließen.

## FACHPLANERISCHE ZIELE

Die Frage, welche fachlichen Ziele des Lenkungsausschusses, der Referentinnen | Referenten und der Gemeindeverwaltung neben den strategischen Zielen der Gutachter in der kommenden Planungsperiode weiterverfolgt und umgesetzt werden sollen, wird die Diskussion im Marktgemeinderat prägen. Denn als dritte Säule des ISEK werden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung von Bedeutung sein.

Nach Auswertung der räumlichen und strategischen Vorstellungen aller Beteiligten wird der Marktgemeinderat entscheiden, mit welchen Prioritäten und in welcher Reihenfolge bis 2034 fachliche Ziele umgesetzt werden sollen.

Der Marktrat wird letztlich auch beschließen, mit welchen Maßnahmen in das Gefüge des zentralen Markorts bzw. der Dörfer und Weiler strukturell eingegriffen werden sollen, was verändert, was baulich-räumlich angepasst und was saniert werden soll.

## Demografie

- \* Durch die Integrierte Gemeindeentwicklungsplanung werden Potentiale und Handlungsanforderungen angepasst, die sich durch das Wachstum und die demografischen Veränderungen ergeben.

## Ortsplanung | Ortsentwicklung

(Funktionen und Strukturen: Wohnbauflächen | Gewerbebauflächen | Sonderbauflächen)

### Flächenhaushalt

- \* Um den Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zu minimieren, werden alle Flächenpotentiale innerhalb bebauter Ortslagen haushälterisch genutzt.
- \* Neue Wohnbauflächen werden nur in engem räumlichem Zusammenhang mit den vorhandenen Ortslagen entwickelt (Abrundungen).
- \* Neue Gewerbebauflächen dienen vorrangig der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Handwerks- und Gewerbebetriebe.

### Nutzungsstruktur

- \* Die zentralörtlichen Funktionen der Marktgemeinde werden im historischen Ortskern erhalten und dauerhaft gestärkt.
- \* Als Kristallisationspunkt für Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe wird der historische Ortskern des Marktes ertüchtigt.
- \* Durch Bestandssicherung wird das Wohnen in den Dörfern und Weilern stabilisiert.

- \* Die Weiterentwicklung der (Nah-) Erholungsfunktion und die behutsame Erschließung der Kulturlandschaft werden unterstützt.

### Ortsbild

- \* Basis für den Erhalt unverwechselbarer Ortsbilder und regionaler Bauweisen im nördlichen Oberbayern sind strukturelle Gestaltelemente, historische Ausdrucksformen und lokale Baumaterialien, Bauformen und Farben.
- \* Die spezifischen Gestaltelemente des historischen Ortskerns, der Ortsbilder in den Dörfern und Weilern mit ortsbildprägenden baulichen Strukturen werden erhalten und gestärkt.
- \* Baudenkmäler und ihr Nähebereich werden geschützt und gepflegt.
- \* Der Gestalt- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume im historischen Ortskern und in den Dörfern kommt eine besondere Bedeutung zu.

### W o h n e n

- \* Gebäudeleerstände bzw. Abbrüche von Wohngebäuden werden vermieden.
- \* Baulücken werden mit Baukörpern für traditionelle und weitere Lebensformen erschlossen.
- \* Insbesondere werden attraktive, zeitgemäße Wohnungsangebote (Eigentums- und Mietwohnungen | experimenteller Wohnungsbau) entwickelt und auf den Markt gebracht.
- \* Neben den bestehenden Angeboten werden zusätzliche Wohnungen und neue Wohnformen geschaffen.
- \* Für sozial schwache Bewohner ist auf die Mietpreisentwicklung mit besonderen baulichen Vorschlägen dämpfend einzuwirken.

## Gewerbe

(Einzelhandel | Handwerk | Dienstleistungen | Gastronomie | Tourismus)

- \* Das oberste Priorität für die lokale Wirtschaft lautet: Expansionsflächen für bestehende Betriebe werden ausgewiesen und attraktive Geschäftsgebäude für neue Unternehmen geschaffen.
- \* Das Flächenangebot für den Einzelhandel im historischen Marktkern wird ausgebaut und die Einkaufsqualität gesteigert.
- \* Alle Formen der lokalen Gastronomie werden gefördert, leer stehende historische Gaststätten wiederbelebt.
- \* Zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten (Hotel | Pension | Gästezimmer | Camping) werden geschaffen.
- \* Durch Aktivitäten der Marktgemeinde werden die weichen Standortfaktoren gestärkt und ausgebaut.
- \* Weitere Discounter auf der „Grünen Wiese“ sind nicht erstrebenswert.

## Soziale Infrastruktur | Kultur | Freizeit |

(Gesellschaftliches Leben | Kultur | Kinder | Jugend | Senioren)

- \* Die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung in Abhängigkeit zur Siedlungsstruktur und Mobilität wird weiter verbessert, die Auswahl an Sporteinrichtungen vielfältiger, die Einrichtungen für Freizeit und Erholung werden ausgebaut.
- \* Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergärten +Horte | Schule | VHS) werden weiter ausgebaut, die Schule wird für die Inklusion (Menschen mit Behinderungen) geöffnet.
- \* Kultur- und Kunstangebote sowie die Brauchtumspflege spielen künftig eine herausragende Rolle. Kulturelle Aktivitäten von Einzelpersonen, Vereinen und Organisationen werden gefördert, die musischen Angebote erweitert.
- \* Aus- und Weiterbildung: Die Angebote in den Kindergärten und bei der Kinderbetreuung (Ferien- und Freizeitbetreuung rund ums Jahr) werden vertieft.
- \* Die Angebote für berufliche Fortbildung in der Volkshochschule (VHS) werden diversifiziert, die berufliche Ausbildung wird gefördert.
- \* Die Angebote zur Gesundheitsversorgung werden differenziert.
- \* Die bestehenden Offerten für Senioren werden weiter qualifiziert.
- \* Das Vereinswesen wird weiter gestärkt.

## Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen

- \* Die natürlichen Lebensgrundlagen werden zur Daseinsvorsorge dauerhaft gesichert.
- \* Den Auswirkungen des Klimawandels wird vorbereitend begegnet.
- \* Das typische Landschaftsbild des tertiären Hügellands wird im allgemeinen Bewusstsein der Bevölkerung der Marktgemeinde identitätstiftend bewahrt. Lokale Besonderheiten werden geschützt, gepflegt und wieder erlebbar gemacht.
- \* Entsprechend der aktuellen Naturschutzgesetze wird dem Natur- und Artenschutz mehr Raum gegeben und mit Förderprogrammen umgesetzt.
- \* Wassersensible Bereiche in der Landschaft sind soweit wie möglich wieder kenntlich zu machen.
- \* Die landwirtschaftlichen Betriebe werden gestärkt und ihr Einsatz für naturverträgliche Wirtschaftsweisen wird finanziell gefördert.
- \* Die Wohnzufriedenheit der Bevölkerung wird durch Wohnumfeldverbesserung und Einrichtungen für Freizeit und Erholung erhalten und gestärkt.

## Energie und Klimaschutz

- \* Die natürlichen Ressourcen werden geschützt. Energie wird im zentralen Marktort, in den Dörfern und Weilern sparsam verbraucht.
- \* Primärenergie wird rationell eingesetzt und genutzt.
- \* Erneuerbare Energiequellen werden extensiv ausgebaut.
- \* Die vorhandene Bausubstanz wird energetisch aufgewertet.
- \* Gemeindeeigene Gebäude und Einrichtungen werden energetisch optimiert.
- \* Der Aufbau von PV-Anlagen in der Landschaft wird im Einklang mit der Natur realisiert.
- \* Die private Energieberatung wird angeboten und gefördert.

## Technische Infrastruktur | Umwelt

(Wasser | Abwasser)

- \* Durch getrennte Erfassung und Nutzung von Niederschlagswasser wird der Trinkwasserverbrauch eingedämmt.

## Verkehr | Mobilität

- \* Als wesentliche Voraussetzung für eine stabile, ausgewogene Funktionsteilung in der Marktgemeinde, im Landkreis und in der Region wird eine zukunftsfähige Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV | MIV) entwickelt.
- \* Das regionale Angebot an Buslinien wird erweitert.
- \* Ein Expressbus wird zukünftig den zentralen Marktort, die Dörfer und Weiler mit dem überregionalen Schienennetz verbinden.
- \* Die e-Mobilität wird ausgebaut. Die Gemeindeverwaltung tritt mit Vorbildwirkung hervor.
- \* Car-sharing- und Mietwagenmodelle werden geprüft.
- \* Die an mehreren zentralen Brennpunkten aufgestellte „Nandlstädter Mitfahrbank“ wird als Zeichen privater Fahrgemeinschaften erprobt.
- \* Die Informationen über das Busangebot werden verbessert und laufend aktualisiert.
- \* Fahrradverkehr  
 Das Fahrradfahren auf ausgebauten Radwegen zwischen dem zentralen Marktort, den Dörfern und Weilern sowie in die Region wird wiederbelebt und weitere Radwege werden entwickelt.
- \* Örtliche Konfliktpunkte und Barrieren werden beseitigt, die barrierefreie Mobilität für Fußgänger und Radfahrer wird gesichert.

## ORIENTIERUNGSWERTE ZUR ENTWICKLUNG DER MARKTGEMEINDE

Städtebauliche Grundsätze (Lenkungsausschuß | Referentengespräche), kommunale sowie fachplanerische Ziele zur Integrierten städtebaulichen Entwicklungsplanung sowie zu den Vorbereitenden Untersuchungen für Nandlstadt geben grob die Richtungen an, nach denen sich unter den Aspekten

- \* Standortqualitäten
- \* demografischer Wandel
- \* Energieeffizienz
- \* Klimawandel
- \* Mobilität
- \* Umwelt

die politisch Verantwortlichen, aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner Nandlstadts besonders ausrichten werden. Sie werden vom Marktgemeinderat als Grundlage für zukünftiges Handeln beschlossen.

Sie beschreiben somit einen Auftrag an die Verwaltung der Marktgemeinde und an die Planer, zukunftsichernde Strategien aufzubauen.

Städtebauliche Orientierungswerte dagegen sind konkreter. Sie sind bei der Umsetzung permanent überprüfbar und damit ein praxistauglicher Katalog von Indikatoren.

Der praxistaugliche Katalog von Indikatoren belegt objektiv die Nachhaltigkeit von Maßnahmen und weist den Erfolg nach, ob und wie Ziele tatsächlich erreicht wurden. Im Gutachten „Städte der Zukunft“ (BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) sind Orientierungswerte formuliert, die „quantitativ definierte Qualitätsziele zu stadtplanerischen Handlungsfeldern“ darstellen.

Sechs Handlungsfelder sind beschrieben:

- \* Aktiver Umgang mit dem demografischen Wandel
- \* haushälterisches Bodenmanagement
- \* gemeindeverträgliche Mobilitätssteuerung
- \* sozialverantwortliche Wohnungsversorgung
- \* standortsichernde Wirtschaftsförderung
- \* vorsorgender Umweltschutz.

Weil städtebauliche Grundsätze, kommunale sowie fachplanerische Ziele zukünftig durch ein noch aufzubauendes Monitoring überprüfbar sein werden, werden bei der städtebaulichen Entwicklung zukünftig auch die Erfolge erkennbar.

Das BBSR schlägt vor, die im Folgenden genannten sechs Themen in Intervallen abzufragen, die sowohl einen Flächenbezug haben als auch für die Stabilisierung der Marktgemeinde von Bedeutung sind.

## THESEN ZUR ERFOLGSKONTROLLE

Die oben beschriebenen Indikatoren für Orientierungswerte geben generell Auskunft zu allgemeinen, aktuellen räumlichen Entwicklungen (BBSR - Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung). Sie bieten allgemeine Ansätze für städtebauliche Planungen.

Die allgemeinen Ansätze und generellen Aussagen sind jedoch auf lokaler Ebene in Nandlstadt auf Plausibilität zu untersuchen. Dabei sind diejenigen örtlichen Besonderheiten herauszufinden, die Bezug auf die eigentlichen Belange Nandlstadts nehmen. Sind diese festgestellt, werden sie mit Beschlüssen des Marktgemeinderats verfestigt und zur Grundlage gemeindlichen Handelns erhoben; sie sind fortschreibbar.

## Erfolgskontrolle

Allgemeine Thesen zur Erfolgskontrolle der nachhaltigen Gemeindeentwicklungspolitik lauten:

- \* Nachhaltigkeitsindikatoren werden aus Zielen abgeleitet.
- \* Sie veranschaulichen Fortschritte und decken Defizite auf.
- \* Indikatoren erfordert "Mut zur Lücke" und eine Prioritätensetzung.
- \* Knappe finanzielle und personelle Ressourcen sind Argumente für eine Erfolgskontrolle. Sie werden zunehmend wichtiger bei Investitions- und Förderentscheidungen sein.
- \* Indikatoren fördern die Transparenz, stärken das gegenseitige Verständnis und festigen die Kooperation.
- \* Nachhaltigkeitsindikatoren erfüllen ihre Funktion nur dann, wenn sie durch qualitative Aspekte ergänzt und mit Projekten verknüpft werden.
- \* Nachhaltigkeitsindikatoren unterliegen dem Wandel. Sie sind flexibel zu halten.
- \* Nachhaltigkeitsindikatoren sind Bestandteil eines integrierten Gemeindeentwicklungskonzepts und ein Instrument zur Überprüfung von Zielen.
- \* Der Einsatz von Geoinformationssystemen ist die wesentliche Voraussetzung für ein erfolgreiches nachhaltiges Flächenmanagement.

Bei allen öffentlichen und privaten Maßnahmen sind Nachhaltigkeitsindikatoren zukünftig abzuprüfen und schrittweise vom Marktgemeinderat, der Gemeindeverwaltung und den Bürgern Nandlstadts umzusetzen.

Die Gutachter schlagen folgende Indikatoren zur Erfolgskontrolle der städtebaulichen Entwicklung Nandlstadt vor:

# 1

## DER UMGANG MIT DEM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

Die Veränderungen in der Bevölkerung sind an demografische Entwicklungen anzupassen. Hauptlinien werden den Wandel prägen:

### Zuzüge

Gemäß der langfristigen Bevölkerungsprognose werden vermehrt junge Familien (30- bis 40-jährige Personen) mit Kindern zuziehen. Ältere Menschen spielen dabei kaum eine Rolle.

### Wegzüge

Vorrangig Singles, also junge Erwachsene werden zeitweise oder für immer Nandlstadt verlassen.

### Senioren

Ältere Nandlstädter Paare oder Einzelpersonen, die ohne Kinder in Einfamilienhäusern leben, sind in diese Entwicklung einzubeziehen mit der Folge von Leerständen bei Wohnhäusern.

Deshalb die Fragen:

- \* Wurde die soziale und technische Infrastruktur, die dem Erhalt von Einwohnern dient (Krippen- und Kita-Plätze | Schule | öffentlicher Personennahverkehr | Angebote für Jugendliche, für junge Eltern und für Senioren) bedarfsorientiert weiterentwickelt?
- \* Kann ein Angebot qualifizierter Arbeitsplätze den Wegzug verhindern helfen bzw. zur Rückkehr ehemaliger Nandlstädter beitragen?
- \* Wurden Wohnformen geschaffen, die aktuell den Lebensstilen der Menschen gerecht werden?

# 2

## HAUSHÄLTERISCHES BODENMANAGEMENT

Verringerung des Flächenverbrauchs

§ 1(6) BauGB fordert unter anderem, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Extensiver Flächenverbrauch muss deshalb überdacht und diskutiert werden. Der Ortsentwicklung liegt dieser Grundsatz zugrunde.

Deshalb die Fragen:

- \* Wurden vermehrt Wohnungen im Bestand saniert bzw. wieder genutzt?
- \* Wurden Brachflächen wieder verwendet?
- \* Wurden weniger hochwertige Böden in Anspruch genommen?
- \* Wurde die Nachverdichtung in den Wohn- und Mischgebieten des zentralen Markorts vorangetrieben?
- \* Wurden Baulandreserven aktiviert und bebaut?
- \* Wurden Siedlungsflächen verdichtet und wurde die vorhandene Infrastruktur intensiver genutzt?
- \* Wurden Bodenversiegelungen beim Gewerbe- und Wohnungsbau und bei neuen Straßen vermieden?
- \* Wurden klimawirksame Freiflächen angelegt und eingerichtet?
- \* Wurde das Angebot an Grün- und Freiflächen insgesamt verbessert?
- \* Wurden zusätzliche Flächen für den Biotopschutz ausgewiesen?

### Reduzierung des Landschaftsverbrauchs

Die städtebauliche Entwicklung Nandlstadt ist unter diesen Aspekten zu betrachten.

Beim ressourcenbewussten Umgang mit Siedlungsflächen ist konsequenterweise die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu betreiben. Mit der Nutzung unbebauter Grundstücke und der Wiedernutzung von Brachflächen können Siedlungsflächen eingespart werden.

Angestrebt wird, mit Hilfe eines haushälterischen Bodenmanagements die natürlichen Lebensgrundlagen zu schonen. Naturhaushalt (Wasser | Luft | Boden | Klima), Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1(5) BauGB) als Lebensgrundlagen sind stärker zu berücksichtigen und zu bewerten.

Deshalb die Fragen:

- \* Sind die natürlichen Ressourcen besser geschont worden?
- \* Ist der Verbrauch von Landschaft für Siedlungen und Verkehrsbauten reduziert, schrittweise eingeschränkt worden?

### Stärkung der Innenentwicklung

Ziel ist, den zentralen Marktort, die Dörfer und Weiler zu konsolidieren, zukünftig Bauland weitgehend nur auf freien Flächen innerhalb der Ortslagen und auf Flächen unbebauter Randlagen zu mobilisieren.

### Reduzierung der Außenentwicklung

Neue Baugebiete werden erst dann entwickelt und genehmigt, wenn die Innenentwicklung in den Ortslagen weitgehend und absehbar abgeschlossen ist.

## Erfolgsindikatoren

- \* Reduzierung von Siedlungs- und Verkehrsflächen
- \* Mobilisierung von Baulandreserven
- \* Sanierung leer stehender Gebäude und Wohnungen
- \* Erhöhung der Siedlungsdichte
- \* Bau innerörtlicher Wohnungen
- \* Erhalten und Vergrößern des Grün- und Erholungsflächenanteils
- \* Sichern von Flächen für den Biotopschutz

# 3

## GEMEINDEVERTRÄGLICHE MOBILITÄTSSTEUERUNG

Ein Kernthema der Entwicklung von Gemeinden im ländlichen Raum ist eine siedlungsverträgliche Nutzung des privaten Kfz, also die Reduzierung von Individualverkehr.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

- \* Hat sich das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs verbessert?
- \* Hat sich beim lokalen Mobilitätsverhalten der Bürger etwas geändert?
- \* Wurden neue Formen bei der Nutzung des Pkw's entwickelt?
- \* Ist die barrierefreie Mobilität für Fußgänger und Radfahrer auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit erreicht?
- \* Wurden neue Fahrradwege gebaut?

### Alternativen zum Auto

Anstatt alle Wege mit dem Auto zu fahren, sollte zukünftig stärker das Fahrrad genutzt werden. Dazu müssen jedoch barrierefreie und sichere Fuß- und Radwege vorhanden sein. Ebenso müssen die Vorteile und die hohe Lebensqualität gemischter Quartiere im zentralen Marktort und an dessen Rändern dargestellt und umgesetzt werden.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Durch ein abgestimmtes ÖPNV-Angebot der Unternehmen und durch neuartige Beförderungsweisen („Nandlstädter Mitfahrbank“) müssen die Verkehrsströme weiter beeinflusst werden. Der Modalsplit muss grundsätzlich zugunsten des ÖPNV, anderer Beförderungsarten sowie des Fuß- und Radfahrerverkehrs verändert werden.

### Verträgliche Mobilitätskonzepte

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist erreichbar. Dafür sind verkehrsmindernde Maßnahmen zu entwickeln. Planerisches Ziel bleiben der „Markt der kurzen Fußwege“ und das bedarfsgerechte ÖPNV-Angebot.

Ziel ist, den motorisierten Individualverkehr insgesamt, insbesondere aber im zentralen Marktort zu reduzieren und das Parken weitgehend auf Parkplätze, private Anwesen und an Straßenrändern zu konzentrieren.

Das Kfz-Aufkommen ist zugunsten höherwertiger Aktivitäten (Sitzplätze im Freien | Kommunikation) im öffentlichen Raum zu reduzieren.

### Erfolgsindikatoren

- \* Ausweitung des ÖPNV-Liniennetzes in die Region, der Betriebszeiten und der Taktfrequenz
- \* Ausbau zusätzlicher Beförderungsarten zwischen dem zentralen Marktort, den Dörfern und Weilern sowie zu regionalen Zentren
- \* Abnahme der Kfz-Dichte
- \* Schließen von Lücken bei Fuß- und Radwegen
- \* Erhöhung der Verkehrssicherheit

# 4

## SOZIAL VERANTWORTLICHE WOHNUNGSVERSORGUNG

Der demografische Wandel und der Bedarf an qualifiziertem Personal in Gewerbebetrieben und im Umland haben Auswirkungen auf das Wohnraumangebot.

Wohnraum für qualifizierte Mitarbeiter, Angestellte und Lehrlinge in lokalen Betrieben sowie für ausländisches Kurzzeitpersonal in der Region (Flughafen), Angebote für Wohngemeinschaften oder für altengerechtes Wohnen (demenziell erkrankte Menschen) birgt spezielle Zukunftsaufgaben.

Deshalb die Fragen:

- \* Konnte die Abwanderung aus dem zentralen Markort vermindert werden?
- \* Konnten verstärkt leer stehende Gebäude saniert werden?
- \* Wurde ausreichend barrierefreier Wohnraum geschaffen?
- \* Gibt es neben dem frei stehenden Eigenheim auch andere Wohnungsangebote und Wohnformen?
- \* Konnten im Vergleichszeitraum die Kosten für Wohnraumsanierung gehalten oder gesenkt werden?

Besondere Wohnbedürfnisse

Zusammen mit vorsorgenden Einrichtungen, sozialen und karitativen Organisationen wird ein Netzwerk „Gesundheit und Pflege“ aufzubauen sein.

Die bestehende interkommunale Zusammenarbeit von Sozialeinrichtungen wird genutzt, um in der

Marktgemeinde und im Landkreis neue Wohnformen zu schaffen und baulich umzusetzen.

Zusätzlich zu den bewährten sind auch experimentelle Wohnformen, insbesondere für Familien und Alleinerziehende zu schaffen.

Mehrgenerationenwohnen

Das sinnvolle Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach sollte propagiert werden. Für diese Nutzergruppen sollten zu tragbaren Kosten sowohl leer stehende Gebäude (Umnutzung ehemaliger, landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnungen) als auch ungenutzte Wohnungen umgebaut werden.

Binnenwanderung

Die Binnenwanderung aus Nachbargemeinden und aus dem Landkreis (Berufseinpender) soll durch ein attraktives Wohnraum- sowie durch wohnungsnaher Versorgungs- und Freiflächenangebote unterstützt werden.

**Erfolgsindikatoren**

- \* Wiedernutzung leer stehender Wohnflächen | Umnutzung leer stehender landwirtschaftlicher Bausubstanz in Wohnbauflächen.

# 5

## STANDORTSICHERNDE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Die zentrale Herausforderung für die kommunale Wirtschaftsförderung werden zukünftig vor allem der Mangel von Arbeitskräften sowie das Fehlen von traditionellen Unternehmen (Handwerk | Dienstleistungen | Einzelhandel | Gastronomie) sein. Eine entscheidende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Markts Nandlstadt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und der demografischen Entwicklungen werden die Reduzierung der Abwanderung von Arbeitskräften und die Ansiedlung traditioneller und innovativer Unternehmen haben.

Deshalb die Fragen:

- \* Konnten alle Standorte von Nandlstädter Unternehmen dauerhaft gesichert werden?
- \* Konnte das Angebot an Arbeitsplätzen verbessert werden?
- \* Finden mehr Nandlstädter in ihrer Heimatgemeinde einen Arbeitsplatz?
- \* Ist Nandlstadt auch als Standort für innovative Betriebe bekannt?

### Gewerbliche Wirtschaft

Weil ortsnahe Grundstücke derzeit nicht zur Verfügung stehen, sind die Chancen gering, neue Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Ein Grundpfeiler der Wirtschaftsförderung sind alle den Standort sichernde Maßnahmen zum Erhalt bestehender traditioneller und innovativer Unternehmen.

Dringend benötigte, ortsnahe Standorte sind in einem langfristigen Konzept zur Sicherung der wirtschaftlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln.

Zudem sollten die Möglichkeiten einer interkommunalen Zusammenarbeit von Gemeinden des Landkreises untersucht, ggf. gemeinsame Standorte aufgebaut werden, um die wirtschaftlichen Grundlagen zu sichern und zu verbessern.

### Einzelhandel und Dienstleistungen

Der historische Markort mit seinem denkmalgeschützten Kern ist als zentraler Arbeitsort, als Standort öffentlicher und privater Dienstleistungseinrichtungen, vielfältiger kultureller, sportlicher und touristischer Angebote mit allen Mitteln zu erhalten, weiter zu stärken, auszubauen und mit neuem Leben zu erfüllen.

Ladengeschäfte, Handwerker, Dienstleister und Gaststätten müssen zukünftig wieder ein wesentliches Ziel der Nandlstädter zum Einkauf, zur Erholung und zur Geselligkeit der Familien und Tagesbesucher werden. Die Nutzung sämtlicher Ladengeschäfte und die Neuansiedlung weiterer Dienstleister mit Spezialisierungsgrad muss das kommunale Wirtschaftsförderungsziel sein.

Discounter in Gewerbegebieten an peripheren Standorten dringen mit Sortimenten nach Nandlstadt vor, die üblicherweise im Kern des Markortes angesiedelt sein sollten.

Wenn der Einzelhandel der Gemeinde nicht insgesamt geschädigt werden soll, muss dem entgegengewirkt werden.

Zum Ansatz „Massive Stärkung des historischen Marktkerns“ gibt es keine Alternative.

## Erfolgsindikatoren

### Gewerbliche Wirtschaft

- \* Die Beschäftigtenzahlen in den Gewerbegebieten wachsen
- \* Der Pendlersaldo nimmt in der Summe ab, weil mehr Arbeitnehmer vor Ort Arbeit finden bzw. in den historischen Marktort übersiedeln
- \* Ökoaudit-Unternehmen mit betrieblichem Umweltschutz wachsen weiter ebenso wie der nachhaltige Tourismus (Bio-Urlaub)
- \* Die Zahl zertifizierter LaWi-Betriebe nimmt zu

### Einzelhandel

- \* Vollständiger Abbau des Verkaufsflächenleerstands im historischen Marktort
- \* Wiedernutzung aller Ladengeschäfte und Gaststätten rund um die historische Marktstraße

# 6

## VORSORGENDER UMWELTSCHUTZ

### 6.1

#### ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

Klimaschutz ist in zunehmendem Maß der Sammelbegriff für Maßnahmen, die der unnatürlichen globalen Erwärmung entgegenwirken, drohende Folgen abmildern oder diese verhindern helfen (Klimaanpassung). Um den Klimawandel zu begrenzen, sind neben der Verringerung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe insbesondere als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel notwendig:

- \* die Nutzung lokaler Erneuerbarer Energiequellen,
- \* die Verringerung des Energiebedarfs durch baulichen Wärmeschutz und
- \* die Verbesserung der Energieeffizienz

Für Nandlstadt ist ein Energiekonzept zu formulieren und baulich umzusetzen. Dabei ist der Erhalt und die gezielte Förderung solcher Naturbestandteile erforderlich, die das Treibhausgas Kohlendioxid aufnehmen.

Zum Klimaschutz gehören neben der staatlichen Klimaschutzpolitik und lokalen Maßnahmen auch die Information der Bevölkerung und der Wirtschaft. Zudem sind geeignete Instrumente zu fördern, die die Entwicklung von Maßnahmen mit geringerem Energieverbrauch umsetzen.

Deshalb sind in einem Energiekonzept folgende Fragen zu prüfen:

- \* Wurde in Nandlstadt weniger Energie verbraucht?
- \* Hat bei der Strom- und Wärmeerzeugung der Anteil an Erneuerbaren Energien zugenommen?

- \* Wurde die Anpassung energiesparender Maßnahmen vorangetrieben?
- \* Wurde die Energieeffizienz in privaten Haushalten, in Gewerbebetrieben, im Handel, bei den Dienstleistungen und beim Verkehr gesteigert?
- \* Wurde in der Landwirtschaft der Ausstoß an Treibhausgasen reduziert?
- \* Wurden Energieförderangebote aufgenommen und Fördermaßnahmen zur Energieeinsparung lokal umgesetzt?
- \* Wurden Förderprogramme des Bundes und des Freistaats Bayern zur Energieeinsparung in Anspruch genommen?

### Erfolgsindikatoren

- \* Verringerung des Anteils fossiler Energieträger an der örtlichen Energieversorgung
- \* Senkung des Endenergieverbrauchs bei öffentlichen Einrichtungen, bei Gewerbebetrieben und in privaten Haushalten.
- \* Nutzung erneuerbarer, örtlicher Energien zur Wärmeversorgung
- \* Örtlich vorhandene Erneuerbare Energien wurden eingesetzt
- \* Lokale Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Sonnenenergie | Geothermie | Biomasse) wurden ausgeschöpft
- \* In öffentlichen Einrichtungen, der Wirtschaft und in Privathaushalten wurde weniger Primärenergie verbraucht.

## 6.2 ENERGIEVERBRAUCH

### CO<sub>2</sub> - A u s s t o ß

Die Marktgemeinde kann durch Beratung und Förderung den Energiebedarf in kommunalen Liegenschaften reduzieren, sowie das Verbraucherverhalten der privaten Haushalte beeinflussen.

Entwicklungsziele zum vorsorgenden Umweltschutz sind durch die Regelung des Energieverbrauchs und der Energieeinsparung in öffentlichen Gebäuden (Rathaus | Schule | kommunale Kindergärten | Bauhof | Feuerwehr | Straßenbeleuchtung) und in sonstigen Einrichtungen (Altenheim „Schönblick“) beeinflussbar.

Die Motivation zum Energiesparen könnte bei der Wärmedämmung von Gebäuden oder bei energiesparenden Techniken auf Gewerbebetriebe und private Haushalte ausgeweitet werden.

Im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms der Marktgemeinde Nandlstadt sollten Konzepte zur Förderung einer effizienten Energieversorgung und des Klimaschutzes angeregt werden. Im Energiekonzept, das erstellt wird, wird die große Anzahl an Förderprogrammen des Bundes- und Landes vorgestellt und ausgeschöpft.

### Erfolgsindikatoren

- \* Verbesserung des Nutzungsgrads der eingesetzten Energie (Verringerung von Anlagenverlusten | Kraft-Wärm-Kopplung | Abwärmennutzung)
- \* Reduzierung von Treibhausgasemissionen bei gemeindlichen Liegenschaften
- \* Reduzierung von Treibhausgasemissionen in privaten Haushalten
- \* Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Gewerbebetrieben

- \* Reduzierung des Anteils von Treibhausgasemissionen beim Verkehr
- \* Aufbau eines lokalen Beratungs- und Förderprogramms zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz.
- \* Start einer Klimaschutzinitiative bei den Gewerbebetrieben in Kommunen der Region (Klima-Allianz).
- \* Vorlage eines verbindlichen „Nandlstädter Maßnahmenkatalog zum nachhaltigen Klimaschutz“.

### 6.3

#### TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Eine unverzichtbare Voraussetzung zur Erfüllung von Umweltqualitätszielen ist eine vorausschauende, nachhaltige Entwicklungsplanung. Eingeschlossen in Umweltqualitätsziele sind Ressourcenschonende Wirtschaftsweisen der öffentlichen Hand und der Wirtschaft ebenso wie eine bewußtere Lebensführung privater Haushalte.

Deshalb sind bei der technischen Infrastruktur folgende Fragen zu prüfen:

- \* Wurde vom Gewerbe und den privaten Haushalten weniger Abwasser erzeugt und eingeleitet?
- \* Wurde die Menge des in die Kläranlage eingeleiteten Niederschlagswassers und Fremdwassers reduziert?
- \* Wurde vom Gewerbe das Müllaufkommen gesenkt?
- \* Ist bei den privaten Haushalten weniger Restmüll erzeugt worden?

#### Erfolgsindikatoren

- \* Senkung des Abwasserverbrauchs in öffentlichen Einrichtungen, bei Gewerbebetrieben und in privaten Haushalten
- \* Senkung des Restmüllaufkommens in öffentlichen Einrichtungen, bei Gewerbebetrieben und in Haushalten.

## 6.4

### TRINKWASSERVERBRAUCH

#### Erfolgsindikatoren

- \* Wurde vom Gewerbe und von den privaten Haushalten weniger Trinkwasser verbraucht?
- \* Wurde Trinkwasser sparsamer verwendet?

Um den Verbrauch zu senken, soll eine Substitution von Trinkwasser durch Niederschlagswasser sowie durch Einbau Wasser sparender Armaturen und Haushaltsgeräte angestrebt werden.

- \* Wurde Regenwasser aufgefangen, um Gärten zu gießen und um in WC-Anlagen genutzt zu werden?

### ORIENTIERUNGSWERTE 2034

Eine Erfolgskontrolle über die Entwicklungsziele und das Erreichen der Orientierungswerte 2034 setzt voraus, dass Ausgangsdaten erfasst werden. Dazu ist ein Monitoring - und Kontrollsystem einzuführen.

#### Demografie

Die neuen Nandlstädter  
 Für die Menschen, die voraussichtlich bis 2034 nach Nandlstadt zuziehen, gilt:

- \* gesellschaftliche Integration
- \* stadträumliche Konzentration im Bestand (Innenentwicklung)
- \* konfliktfreie infrastrukturelle Anpassung

#### Ortsplanung|Ortsentwicklung

(Funktionen und Strukturen: Wohnbauflächen | Gewerbaufflächen | Sonderbauflächen)

##### Flächenhaushalt

- \* Das Verhältnis des Flächenhaushalts von Innenentwicklung zu Außenentwicklung fällt zugunsten der Innenentwicklung deutlich aus
- \* Bis 2034 ist die Siedlungsfläche stabilisiert. Für den Zeitraum danach wird in Bezug zum Einwohnerzuwachs eine verhältnismäßige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme angestrebt

##### Nutzungsstruktur

- \* Der Status des historischen Ortskerns als politischer, kultureller, sozialer und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Marktgemeinde ist aufgewertet

- \* Die Einwohnerzahl (Haupt- / Nebenwohnsitz) bleibt weitgehend stabil, wird ggf. weiter wachsen

### Ortsbild

- \* Die gewünschte Gestaltqualität der Siedlungsstrukturtypen „Historischer Marktkern | historische Dörfer | Weiler“ werden baulich individuell und markant umgesetzt

### Wohnen

- \* Bis 2034 sind die meisten leer stehenden Gebäude (Wohngebäude | landwirtschaftliche Anwesen | Scheunen | Ställe | Remisen) saniert, modernisiert bzw. umgenutzt
- \* Bis 2034 sind die innerörtlichen Baulücken bebaut

### Gewerbe

(Einzelhandel | Handwerk | Dienstleistungen | Gastronomie | Tourismus)

- \* Alle Standorte der Nandlstädter Unternehmen wurden gesichert
- \* Das Angebot an Arbeitsplätzen wurde gehalten bzw. verbessert
- \* Der Bestand an Einzelhandelsbetrieben im historischen Marktort wurde gehalten bzw. verbessert

### Soziale Infrastruktur | Freizeit | Kultur

- \* Bis 2034 werden weitere Krippenplätze für alle 2-jährigen Kinder angeboten
- \* Bis 2034 werden Kindergartenplätze für alle 5-jährigen Kinder vorgehalten
- \* Beim altersgerechten und betreuten Wohnen, bei Wohnheimplätzen und Altenpflegeplätzen ist bis 2034 der Bedarf vollständig gedeckt

- \* Die historische Identität Nandlstadts ist durch geeignete kulturelle Einrichtungen besser ins allgemeine Bewusstsein gebracht (Hopfenhalle | „Geschichtslehrpfad“ zu hochwertigen Fundstellen | Heimatmuseum)

### Aus- und Weiterbildung

- \* Zwischen der Schule und lokalen Unternehmen wurden bis 2034 mehrere Kooperation vereinbart

### Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen

- \* Bis 2034 werden vorrangig im Innenbereich des zentralen Marktorts ungenutzte Parzellen bebaut.
- \* Die Umweltauflagen für EU-Agrar-Subventionen zur Schonung der Umwelt wurden umgesetzt
- \* Im besiedelten Bereich des zentralen Marktorts wurde der Anteil an Grünsubstanz durch Gehölzpflanzungen erhöht
- \* Zur Stärkung der Wohnzufriedenheit wurden die gewünschten Einrichtungen für Freizeit und Erholung umgesetzt
- \* Eine bestehende Baumschutzverordnung wurde angepasst

### Technische Infrastruktur | Umwelt

- \* Der Flächenversiegelung wurde deutlich verringert

### Energie und Klimaschutz

- \* Heizenergie und Stromverbrauch wurden deutlich reduziert
- \* Erneuerbare Energien zur Wärme- und Stromerzeugung wurden deutlich erhöht

- \* Ein Großteil aller Verbraucher (Gewerbebetriebe | private Haushalte) wurden beraten

## Verkehr | Mobilität

- \* Die Betriebszeiten des Öffentlichen Personennahverkehrs dauern von 6.00 bis 23.00 Uhr
- \* Die maximale Entfernung zu einer Bushaltestelle beträgt 300 m
- \* Wenigstens ein zusätzliches Angebot (car-sharing | Mitfahrtsysteme | neue Formen gemeinsamen Pkw- Fahrgemeinschaften) ist aufgebaut.

## MONITORING | KONTROLLSYSTEM

Die Fortschritte des Entwicklungsprozesses sollten untersucht werden. Dafür ist ein Monitoring- und Kontrollsystem mit „Nachhaltigkeitskriterien“ zu entwickeln sein. Zu klären wird sein, ob Schwachstellen identifiziert, Handlungsbedarfe verändert oder Ressourcen gespart wurden. Dafür ist eine Erfolgskontrolle notwendig. Um Erfolge messen zu können, sind zur Orientierung Indikatoren zu entwickeln.

An die Ergebnisse einer Erfolgskontrolle bei den Einzelzielen Demografie, Ortsplanung und Ortsentwicklung, Wohnen, Gewerbe, soziale und kulturelle Infrastruktur, Aus- und Weiterbildung, Natur und Landschaft | Grün- und Freiflächen, technische Infrastruktur | Umwelt, Verkehr und Mobilität sind folgende Ansprüche zu stellen.

Sie müssen:

- \* aussagekräftig und exakt | verständlich | vermittelbar | fortschreibungsfähig sein,
- \* nachvollziehbare, objektive Messmethoden haben,
- \* der Kostenaufwand bei der Datenerhebung muss angemessen sein.

Für die Erfolgskontrolle dient das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept samt den Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB als Grundlage.

Bei der Fortschreibung sind die Einzelziele zu überprüfen. So lange sich diese in den Zielkorridoren bewegen, ist eine Anpassung nicht erforderlich. Wird ein Zielkorridor jedoch verlassen, müssen Strategien und Maßnahmen angepasst werden.



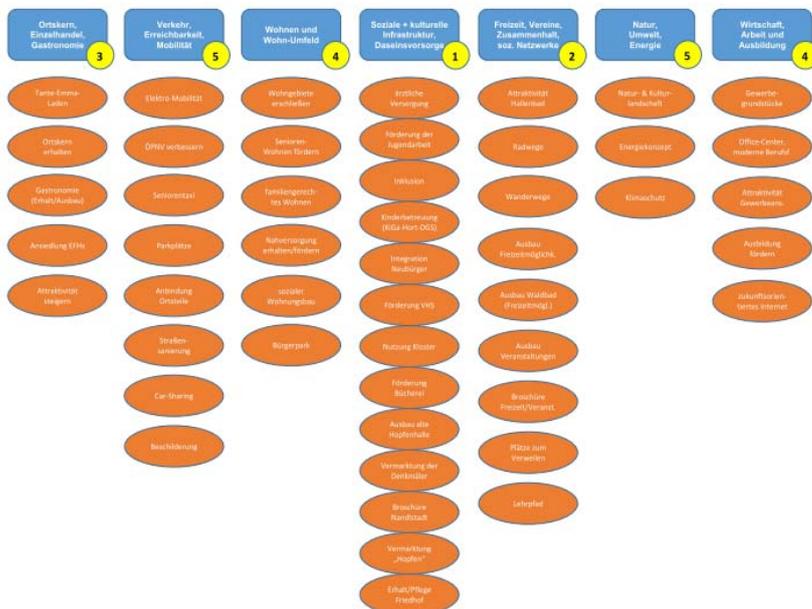


## Kommunale Ziele

## Kommunale Ziele

### Ziele des Marktgemeinderats

Im Vorfeld des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts hat sich der Marktgemeinderat intensiv mit einem Leitbild für die gesamte Gemarkung der Marktgemeinde, also den Hauptort, seine Dörfer und Weiler sowie detaillierte Ziele für den Ausbau des historischen Ortskerns entwickelt.



### Die 8 Handlungsfelder

#### Bevölkerung

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

#### Kultur und gesellschaftliches Leben

Nandlstadt als kultureller Kern eines größeren Umfelds ist zu stärken und weiterzuentwickeln.

#### Wirtschaft-Tourismus

Zukunftsfähige Standortbedingungen für die Wirtschaft sind zu schaffen.

#### Energie, Infrastruktur und Umwelt

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

#### Natur und Landschaft | Landschaft

Die landschaftlichen Potentiale sind zu erhalten und weiter zu entwickeln.

#### Ortsplanung

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

#### Verkehr und Mobilität

Das Verkehrssystem ist funktionsfähig, umwelt- und bedarfsgerecht zu erhalten und punktuell auszubauen.

#### Interkommunale Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit mit Kommunen im Landkreis und der Region ist weiter zu entwickeln.

## Kommunale Ziele

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

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

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

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

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

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

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

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

Einrichtungen für den Breiten-, Familien- und Altensport sind zusätzlich zu schaffen;

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

Die lokale Identität ist zu fördern;

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

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

Die Künstlervereinigungen sind zu erhalten und stärker zu integrieren.

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

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

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

## Kommunale Ziele

### 3. Zukunftsfähige Standortbedingungen für die Wirtschaft sind zu schaffen

Die vorhandenen Arbeitsplätze sind zu sichern und standortgerecht zu ergänzen.

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

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

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

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

Das gastronomische Angebot einschließlich des Übernachtungsangebotes rund um den Marktgemeindeplatz und am **Geyersberg** ist deutlich aufzuwerten.

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

Gemeinsame Projekte privater und öffentlicher Partner sind zu fördern.

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

Die natürlichen Umweltqualitäten sind zu bewahren.

Örtliche Ressourcen sind zu schonen und nachhaltig zu nutzen.

Die naturnahen Flächen sind zu erhalten und zu pflegen.

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

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

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

Altlasten sind, falls notwendig, zu beseitigen.

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

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

## Kommunale Ziele

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

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

Die historische Kulturlandschaft ist in Wert zu setzen.

Die Grün- und Freiflächen sind besser auszu-differenzieren.

Diverse Barrierewirkungen in der Gemeinde-struktur sind zu vermindern bzw. weit mög-lichst abzubauen;

Beschädigte Landschaftsteile sind zu reparie-ren.

Zusätzliche Retentions- und Renaturierungsflä-chen sind zu aktivieren und zu gestalten.

Störungen an Grünpotenzialen durch Infra-struktureinrichtungen oder Gewerbeflächen sind langfristig zu beseitigen und zu renaturie-ren.

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

Die Vorschläge des Landschaftsplans zur Er-haltung der Potentiale sind umzusetzen ein-schließlich der Maßnahmen zu ihrer Entwick-lung.

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

Der historische Ortsern ist zu erhalten, zu akti-vieren und zu modernisieren. Als Wohnstand-ort für besondere Nutzerschichten (ältere Men-schen / Singles) ist er auszubauen.

Erschlossene Flächen in der Marktgemeinde sind weiter zu verdichten.

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

Gewerbeflächen sind auf erschlossenen Flä-chen | Brachen | leer stehenden Anwesen auszuweisen.

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

Die historisch wertvolle Bausubstanz ist zu sa-nieren und wieder zu nutzen.

Leerstehende Gebäude sind zu reaktivieren.

Die Ortsbilder sind zu pflegen, das Wohnum-feld ist zu verbessern.

Wegen der demografischen Entwicklung sind Baugebietsausweisungen neu zu bewerten.

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

Dem Bauen im Außenbereich werden keine Chancen eingeräumt.

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

## Kommunale Ziele

**7.**  
 Das Verkehrssystem ist funktionsfähig, umweltgerecht und bedarfsgerecht umzugestalten

Das Straßennetz wird an das Fahrzeugaufkommen angepasst.

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

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

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

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

Die Verkehrsbelastungen auf der Marktstraße sind zu reduzieren.

Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für private Kfz wird sichergestellt.

**8.**  
 Die Zusammenarbeit mit Kommunen im Landkreis wird weiterentwickelt.

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

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

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

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





## Ziele der Referenten des Marktgemeinderats

## Referentengespräche

Nachdem die Regierung von Oberbayern die Arbeiten für ISEK und VU Nandlstadt frei gegeben hatte begann zum Auftakt der städtebaulichen Planung die inhaltliche Zusammenarbeit mit dem Marktgemeinderat. Insgesamt 18 Einzelgespräche über Entwicklungsziele für die Gemeinde wurden geführt. An drei aufeinander folgenden Tagen wurde dabei über fachliche Vorstellungen, über städtebauliche Entwicklungsziele und über die dafür notwendigen Planungsschritte gesprochen.

Bei jeweils einstündigen Terminen gaben neben den drei Bürgermeistern zwölf Marktgemeinderäte ihre fachlichen Ziele und Schwerpunkte zu kommunalen Einzelthemen zu Protokoll. Eingebunden in diesen Meinungsbildungsprozess waren auch die Leiterinnen und Leiter kommunaler Fachabteilungen im Rathaus, die ihre Vorstellungen, fachlichen Wünsche und Anregungen aus kommunaler Sicht in den Planungsprozess einbringen sollten.

Im nächsten Schritt wurden Form und Inhalt der Gesprächsergebnisse, der Vorschläge und Anregungen mit den Gesprächsteilnehmern abgestimmt, und die Protokolle frei gegeben. Alle Aussagen sind als wichtige Planungsinformationen in den Entwurfsprozess der gemeindlichen Planungen eingeflossen und finden sich in großen Teilen in den Schlüsselprojekten und Maßnahmen (siehe auch Heft 2) wider.

Nachfolgend sind die Gesprächsergebnisse ungekürzt abgedruckt.

# 1 GESPRÄCHSNOTIZ

16. Januar 2019, 12:30 – 13:30 Uhr

Teilnehmer: Herr Jakob Hartl, Erster Bürgermeister der Marktgemeinde Nandlstadt  
 Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Einführend unterstreicht Herr Bürgermeister Hartl die große Bedeutung des städtebaulichen Leitbilds der Marktgemeinde Nandlstadt, auch zukünftig eine jugend- und familienfreundliche Gemeinde zu bleiben. Alle Handlungsfelder müssen darauf aufbauen und sich in Zukunft diesem Ziel unterordnen.

### Handlungsfelder

## 2

### Gemeinbedarf

Hopfenhalle - Das leer stehende Gebäude muss dringend saniert und vor weiterem Verfall gerettet werden. Nutzungen mit historischem Bezug sollen bereit gestellt werden und einziehen: Räume für Vereine und für die Jugend | Angebote für geselliges Leben | Kommunale Bücherei | VHS | Kleinkunsthöhne | Produktion im Kunsthandwerk | Ausstellungsfläche für das „Hollerdauer Bockerl“ | Schaubrauerei.

## 3

### Wohnbauflächen - Sozialer Wohnungsbau

Neben dem Neubau von Wohngebäuden im „sozialen Wohnungsbau (neues Baugelbiet) soll das Gemeindehaus aus dem Jahr 19NN grundhaft saniert und energetisch ertüchtigt werden. Um die Obdachlosigkeit zu mildern, müssen drei neue Wohneinheiten gebaut werden.

## 4

### Gewerbebauflächen

Zur lokalen Versorgung der Bevölkerung sollen Handwerksbetriebe (jedoch kein Industriepark) angesiedelt werden. Wegen komplizierter Eigentumsverhältnisse ist der Grundstückserwerb im Süden des Kernorts (5 konkurrierende Eigentümer – ua die Kirche) jedoch extrem kompliziert.

## 5

### Einzelhandel

#### Dorfladen

Mit der Nachbarschaftshilfe „Asyl“ soll Kontakt aufgenommen werden, um ggf. mit ausländischen Mitbürgern ein Versorgungsangebot aufzubauen. In ein Konzept sollen die Selbstvermarkter der Gemeinde eingebunden sein.

Ein „Kombiladen“ hat Zukunft, in dem nach Ladenschluß Lebensmittel (Milch | Eier | sonstige Lebensmittel der Selbstvermarkter) in Automaten angeboten werden.

#### Dorfwirtschaften

Durch den Generationenwechsel ist es kaum noch möglich, die lokale Gastronomie (zB Altfalterbach | Hausmehring | Airischwand) aufrecht zu erhalten. Das gesellige Leben in den Ortschaften muss dennoch weiter ge-

pfligt werden – neue Wirtshausformen sollen in den Dörfern gesucht und gefunden werden (analog gemeinsam geführter Dorfladen).

### Weiche Standortfaktoren

#### Bäder

Hallen- und Freibad als bedeutende lokale Einrichtungen müssen saniert, gestärkt und weiter ausgebaut werden.

#### Feste

Das Hopfensiegelfest (im 14-jährigen Wechsel mit den übrigen Siegelgemeinden) ist weiter auszubauen, ebenso wie das „Hopfenkranzfest“ (Dekoratives, Handwerkliches und Kunstvolles aus und mit Hopfen | Kinderprogramm Hopfazupfa-Wettbewerb | Musik und Tanz).

Neben einem „Hopfenlehrpfad“ soll eine Versuchsbrauerei eines privaten Brauers (Marketing-Konzept mit „Biersomelier“) eingerichtet werden.

Ein „Hopfenschaugarten“ ist einzurichten. Das Nandlbier und weitere Hopfenprodukte sollen entwickelt werden.

## 6

### Verkehrsinfrastruktur

Der überregionale Fahrradweg München-Prag tangiert Nandlstadt.

Für den sanften Fahrradtourismus sind Anschlüsse an diese nationale Verbindung auszubauen.

## 7

### Einzelprojekte

Um die „Bayerische Gastronomie“ zu stärken sollen der „Bertlwirt“ und der „Oberbräu“ (Erbe Dr. Peter Geiger, Freising) auf ihre wirtschaftliche Machbarkeit hin konkret untersucht, reaktiviert und saniert werden.

## 2 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 11:00 –12:30 Uhr

Teilnehmer: Herr Jens-Uwe Klein, Zweiter Bürgermeister der Marktgemeinde Nandlstadt  
 Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Herr Bürgermeister Klein, selbständiger Unternehmensberater in der IT-Technik beklagt, dass zu wenige Gewerbebauflächen, und diese wenigen noch falsch ausgewiesen sind. Zudem sind die Eigentümer (z.B. Kirche) von Grundstücken weder verkaufs- noch zum Tausch bereit, um weitere Gewerbebauflächen ausweisen zu können.

#### Handlungsfelder

### 2

#### Gesellschaftliches Leben - Bürgerbroschüre

Der Markt ist eine „Schlafgemeinde“ mit vielen Neubürgern, die umfangreiche Informationen zum Ort brauchen (Gesellschaftliches Leben | Veranstaltungen | Vereine | Neubaumöglichkeiten | Wohnungswechsel | Vorlesenachmittage | Nachhilfe | Spielnachmittage | Seniorenbetreuung etc.). Die Informationen als kommunales Marketingkonzept zur Selbstdarstellung der Gemeinde müssen neben der neuen Homepage in einem attraktiven gedruckten Heft mit sämtlichen Adressen der Kommune | Ansprechpartnern | Kontaktmöglichkeiten herausgegeben werden.

#### Kontaktformular

Die Gemeinde erarbeitet für Bürger ein Kontaktformular, in das z.B. wesentliche Störungen im öffentlichen Gefüge (schadhafte Gullys | Wasserschäden | Schäden an der Beleuchtung etc.) aufgenommen und der Verwaltung mitgeteilt werden.

### 3

#### Wohnbauflächen

##### Sozialer Wohnungsbau

Eine Genossenschaft wird geschaffen mit Wohnangeboten z.B. für Alleinstehende | -erziehende | Arzthelferinnen | Frisöre | Rentner. Sie ist als Potential für die lokale Gesellschaft mit kleinen Vermögen zu betrachten.

##### Konzept „Wohnungswechsel“

Älteren Mitbürgern wird der Wechsel aus großen Wohnungen (Häuser mit Gärten) in ein „Kommunales Gemeinschaftshaus“ (eigene, kleinere Wohnungen) ermöglicht, das jedoch noch gebaut werden muß (Neubaugebiet).

Die Altgebäude werden zukünftig junge Familien bewohnen können (Innenentwicklung | Wohnungstauschbörse).

##### Konzept „Demenz“

Betreutes Wohnen und intensives, „soziales Miteinander“ wird geschaffen, in das Menschen mit Demenz eingebunden sind. Die neue Nandlstädter Einrichtung wird mit bestehenden Einrichtungen in Mainburg | Wolnzach kooperieren und von Sozialstationen (zB Caritas | Innere Mission | Rotes Kreuz | Johanniter) betreut.

### 4

#### Gewerbebauflächen

Handwerksbetriebe wie Schreiner | Küchen- oder Metallbauer (um 10 Beschäftigte | jedoch kein Logistikunternehmen) oder ein Call-Center werden angesiedelt, um Pendlerströme (BMW | Flughafen | LH München) zu reduzieren und um Teile der Bewohnerschaft im Ort halten zu können.

### 5

#### Verkehrsinfrastruktur

Der öffentliche Nahverkehr ist dringend zu reformieren.

Die Kleinbusse zu den Förderschulen bzw. die Schulbusse werden für die Allgemeinheit geöffnet. Parallel werden Privatpersonen (Mobile Rentner mit ihren Pkw's als „private Taxifahrer“) für gelegentlichen Fahrten gesucht und deren Zusammenarbeit wird organisiert.

#### Wander- und Radwege

Ein Gesamtkonzept „Wander- und Radwege“ mit spezialisierten Teilkonzepten (besondere Touren zu Kirchen und Kapellen | zu Fauna | Flora | Hopfen und zu Kulinarik) wird im ISEK ausgearbeitet mit Wegweiser, Info-Tafeln etc. (Beispiel Konzept Kelheim).

## 3 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 12:30 – 13:30 Uhr

Teilnehmer: Herr Gerhard Betz, Dritter Bürgermeister der Marktgemeinde Nandlstadt  
 Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Einführend erinnert Herr Bürgermeister Betz, der in Nandlstadt sowie im gesamten Landkreis Freising im Lebensrettungsdienst tätig ist, an das gemeinsam beschlossene Zukunftsleitbild. Unter diesem Ansatz und mit allen anstehenden Aktivitäten aus der Entwicklungsplanung muss auch zukünftig weiter erreicht werden, dass eine Symbiose, also eine harmonische Mischung der Vorzüge des Lebens auf dem Land mit den Attraktionen der Stadt entsteht.

Das „Familiäre“ der Bürger und der Jugend in der Gemeinde muss auch in Zukunft erhalten bleiben, die vertrauensvolle Zusammenarbeit der Bürgermeister besonders gepflegt und gefördert werden.

#### Handlungsfelder

### 2

#### Gesellschaftliches Leben

Als Beispiel nennt Herr Betz das „Christbaumversteigern“: Dabei werden Geld- oder Sachzuwendungen erbeten und ein geschmückter Christbaum wird nach Weihnachten vorbereitet. Am Tag der Versteigerung wird aus dem Publikum eine „Glücksfee“ ermittelt, und beim gemütlichen Beisammensein werden kalte oder warme Brotzeiten, die Sachspenden und der Christbaumschmuck versteigert. Höhepunkt der Veranstaltung bildet die Versteigerung des Christbaums.

#### Die Jugend von Nandlstadt

Beste Voraussetzungen müssen erhalten, neue geschaffen werden, damit Jugendliche nach ihrer Ausbildung wieder in den Markt zurückkehren wollen und können, weil sie vor Ort Arbeit und eine Wohnung finden.

#### Bürgerzusammenhalt

Im Ort müssen attraktive Bedingungen herrschen, die den „Bürgersinn der Gemeinschaft“ besonders fördern.

Beispiel „Nachbarschaftshilfe“: Auch weiterhin helfen sich Bürgerinnen und Bürger von Nandlstadt gegenseitig und ohne Entgelt. Die Marktgemeinschaft unterstützt sich in Notlagen freiwillig, um individuelle oder gemeinschaftliche Bedürfnisse bewältigen zu können. Dies muss in der „Nachbarschaftshilfe“ organisiert werden

Ein konkretes Beispiel für gelebte Nachbarschaftshilfe ist der Arbeitskreis „Asyl“.

Menschen, die vor den Kriegen der Welt flüchten mussten, wird in der Gemeinde bei allen ihnen noch unbekanntem Diensten (in Ämtern, im Kindergarten, der Schule, beim Einkaufen, im Deutschkurs oder beim Arzt) selbstlos geholfen. Die Menschen sollen vor weiteren Traumata bewahrt und die Eingliederung in die Gesellschaft soll erleichtert werden.

### 3

#### Wohnbauflächen

##### Sozialer Wohnungsbau

Für die Nandlstädter Bürger herrschen gute Bedingungen, neue Wohngebäude in der Kommune zu errichten.

Für Menschen in Not oder für Alleinstehende aber sind ausreichend Wohnungen (Sanierung von Wohnraum im Marktkern | Neue kommunale Wohnungen im Baugebiet „NW II“) zu schaffen.

### 4

#### Gewerbebauflächen

Insbesondere alle Formen neuer Handwerksbetriebe, die von den Eigentümern geführt werden, werden in Nandlstadt in Zukunft auch wirtschaftlich gefördert. Ziel ist, Arbeitskraft intensive Betriebe anzusiedeln, in denen die Nandlstädter Bewohner arbeiten können. Unternehmen dagegen, die nur weitläufige landwirtschaftliche Flächen benötigen und kaum Mitarbeiter beschäftigen, müssen vom Ort fern möglichst fern gehalten werden.

### 5

#### Verkehrsinfrastruktur

Die lokalen und regionalen Straßen sind weitgehend gut bis sehr gut ausgebaut.

Die Anbindung der Gemeinde an den öffentlichen Nahverkehr bzw. an übergeordnete Verkehrswege muß jedoch deutlich verbessert werden.

Es darf nicht sein, dass Menschen ohne Kfz, die im Marktort bzw. in den Dörfern leben und die außerhalb der Gemeinde Angebote oder Dienste in Anspruch nehmen wollen, weitgehend ausgeschlossen sind und von jeglicher „Mobilität“ abgeschnitten werden.

## 4 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 16:00 –17:00 Uhr | 10.Mai 2019

Teilnehmer: Herr Erhard Schönegge, Umweltreferent  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Der Gemeinderat beginnt mit einem Hinweis, dass Nandlstadt eine „Eh-da-Gemeinde“ (Institut für Agrarökologie, Freising) werden könnte und erläutert: Der Begriff „Eh-da-Fläche“ wird in der Agrarlandschaft und im Siedlungsgebiet für Zonen verwendet, die in einer Gemeinde „eh da“, aber leblos sind, aber zur ökologischen Optimierung geeignet wären. Dies gilt in erster Linie für Flächen, die Straßen, Wege und Gewässer begleiten, für ökologische Ausgleichsflächen, Rückhaltebereiche, Verkehrsinseln und sonstige gemeindliche Grünräume. Diese Flächen machen mittlerweile einen bedeutenden Anteil der Landschaft und innerhalb jeder Gemeinde aus.

#### Blühflächen

Für „Eh-da-Flächen“ sind in der Bevölkerung Patenschaften zur Pflege zu finden. Der Gemeinderat schlägt vor, dass die Gemeinde „Blühflächen“ auf Äckern ausweist und diese aktiv betreut. Vereine, Privatpersonen, die Kindergärten oder die Schule sollten einbezogen werden, um Pflegekonzepte ins Leben zu rufen.

#### Handlungsfelder

### 2

#### Flächenverbrauch

Angesichts des steigenden Flächenbedarfs durch die Hauptakteure Landwirtschaft, Siedlungsbau und Naturschutz empfiehlt es sich, die leblosen Flächen verstärkt zu betrachten, und zwar nicht nur als Einzelflächen, sondern vernetzt und insbesondere im Biotopverbund. Der ungehinderte Verbrauch von Flächen durch Ackerland muss eingedämmt und das Thema „bauliche Nachverdichtung in besiedelten Flächen“ offensiv vorgebracht werden. Der Gemeinderat regt an, vor einer weiteren Bebauung landwirtschaftlicher Flächen Brachen wie die am Sägewerk oder Flächen an der Schule zu erschließen. Das bestehende Flächenpotenzial muss erfasst werden und in ein Nutzungskonzept einfließen.

#### Planung und Kommunikation

Ein „Eh-da-Projekt“ besteht aus verschiedenen Phasen. Als räumliche Ebene empfiehlt es sich, die Gemarkung der Gemeinde zur Durchführung zu wählen. Planung und Kommunikation der Ziele bilden dabei die Kernelemente. Um zB besondere Schutzziele zu begründen, wird in einigen „Eh-da-Projekten“ das Augenmerk auf Bienen gelenkt, weil sie Nist- und Trachtbiotope benötigen.

### 3

#### Umsetzung von Maßnahmen

Für „Eh-da-Gemeinden“ gibt es den Leitfaden „Ihr Einstieg zum Thema Biodiversität als Standortfaktor für kleinere und mittlere Kommunen“, mit dem ua auch finanzielle Fördermittel eingeworben werden können. Herr Schönegge berichtet, dass von der Landwirtschaftsverwaltung zB 600 €/ha/a vergütet werden, wenn Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen werden.

### 4

#### Arbeitskreis „Energie“

Im Rahmen des ISEK müsste auch mehr Bewusstsein geschaffen werden, mit Energie haushälterischer umzugehen. Wie das gehen könnte müssen mit praktischen Lösungsvorschlägen verbunden sein.

Der Arbeitskreis „Energie“ hat folgende Forderungen an die Gemeindeverwaltung:

- \* Ein Nahwärmekonzept besteht bereits. Dessen Ziele müssen baulich umgesetzt werden.
- \* Straßen und öffentliche Gebäude müssen auf LED-Beleuchtung umgerüstet werden.
- \* Ein Konzept „Thermische Sanierung“ muss entwickelt werden, in das sowohl öffentliche als auch private Gebäude einbezogen sind.

### 5

#### Windkraftanlagen

Der weitere Ausbau stockt, weil durch die 10h-Regelung Belange der Nachbargemeinden tangiert werden. Konkret erheben Haslacher Bürger (Marktgemeinde Au) Einsprüche gegen einen bereits ausgewiesenen Standort.

Der Gemeinderat schlägt vor, „Konzentrationszonen Windkraft“ auszuweisen.

## 5 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 17:00 –18:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Sebastian Löffler, Jugend- und Vereinsreferent  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Herr Löffler beginnt mit dem „Jugendtreff“ der Marktgemeinde, der vor rd. 2 Jahren gegenüber dem Rathaus eingerichtet wurde und derzeit nur schleppend (Standort?) angenommen wird. Jugendliche treffen sich immer noch lieber außerhalb der Einrichtung. Der „Jugendtreff“ wird von Veronika Hartl betreut, die zusätzlich auch für die Jugendeinrichtung des Markts Au in der Hallertau zuständig ist.

Der Gemeinderat berichtet auch über eine Befragung der Jugendlichen durch den Landkreis Freising, die erst vor kurzem durchgeführt wurde. Ergebnisse kennt er jedoch noch nicht.

#### Handlungsfeld Jugend

### 2

#### Bedarf an Jugendeinrichtungen

Für Herrn Löffler sind folgende Aspekte wichtig, die weiter voran getrieben werden müssen:

- \* Hopfenhalle  
Das Gebäude steht leer und soll auch für Jugendeinrichtungen (bis zu 150 Nutzern) umgewidmet werden. Der Gemeinderat schlägt folgende Funktionen vor: Veranstaltungs- und Trainingsräume für Jugendliche und junge Erwachsene mit unterschiedlichsten Aktivitäten. Ein Raumprogramm ist zu entwickeln.
- \* Schulsporthalle  
Die Halle muß durch Mehrfachnutzung über den Schulbetrieb hinaus auch der Jugend zugänglich sein.
- \* Für die Jugend soll ein Feld für Beachvolleyball gebaut werden.
- \* Der Gemeinderat führt das Kino für die Jugend sowie ein Kasperltheater an, das derzeit jedoch nur in Attenkirchen angeboten wird (Entfernung).

### 3

#### Kreisjugendring

Nach Meinung des Referenten, aber auch auf Wunsch von Eltern und Jugendlichen müssen die Angebote des KJR ausgeweitet werden.

#### \* Ferienprogramm

Da bei den meisten Jugendlichen beide Elternteile arbeiten wird angeregt, die Ferienprogramme im

Sommer von 3 auf 6 Wochen auszudehnen und jahreszeitlich entsprechend diese auch auf die übrigen Ferien (Ferien im Herbst, zu Weihnachten und zu Ostern) auszuweiten. Ein Modellprojekt „Ferien in Nandlstadt“ sollte mit dem Sozialministerium und dem Landkreis gestartet werden.

\* Während der Ferien wird ein Zeltlager für Jugendliche angeboten.

#### Handlungsfeld Vereine

### 4

#### Vernetzungstreffen

In der Marktgemeinde existieren derzeit rund 50 Vereine, die untereinander zu wenige Kontakte pflegen. Dies muss sich ändern. Vorgesehen ist, im Februar 2019 ein „Vernetzungstreffen“ der Vereine zu organisieren, die Jugendarbeit anbieten, um deren Aktivitäten besser aufeinander abzustimmen.

### 5

#### Broschüre „Vereine“

Eine Informationsbroschüre „Vereine“ soll entwickelt und aufgelegt werden, in der sich die Vereine der Marktgemeinde vorstellen. Mit dem Heft werden die „Schlafbürger“ auf die Angebote und Aktivitäten für die Jugend aufmerksam gemacht.

## 6 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 17:00 –18:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Andreas Steininger, Vereinsreferent  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Herr Steininger schildert das ausgeprägte, umfangreiche Vereinsleben in der Marktgemeinde Nandlstadt.

#### Handlungsfelder

### 2

Generellen Handlungsbedarf sieht der Gemeinderat nicht und äußert sich: „Alle Vereine sind glücklich und zufrieden. Wenn sie was brauchen, kommen sie in die Verwaltung“.

Trotz dieser allgemeinen Feststellung über die große Zufriedenheit in den Vereinen sieht der Marktgemeinderat eine Reihe von Handlungsfeldern, die bald auf die Gemeinde zukommen werden. Die neuen Aufgaben sollen im Rahmen des ISEK vom Gemeinderat behandelt und müssen von der Verwaltung der Marktgemeinde (räumlich - organisatorisch - finanziell) gelöst werden.

#### \* Kindergarten

Die beiden vorhandenen Einrichtungen für Kinder sind bereits wieder an ihre Leistungsfähigkeit gestoßen. Ein dritter Standort muss relativ bald geschaffen werden.

#### \* Kinderspielplätze

Die bestehenden Spielplätze müssen überprüft, und möglichst aufgewertet werden.

#### \* Fahrradwege für Schulkinder

Um die Kinder gefahrlos und sicher zur Schule und wieder heim zu bringen, sollen entlang von stärker befahrenen Straßen, besser jedoch unabhängig davon, „Radlwege“ angelegt werden. Zudem sollten Verbesserungen am Radweg an der Turnhalle

#### \* Sport- und Freiflächen für Senioren

Der Referent für die Vereine schlägt vor, an der neuen Turnhalle einen „Bürgerpark“, also zusätzlich Außenanlagen als Begegnungsstätten im Freien mit Bänken und Tischen anzulegen und zu gestalten, in dem auch ein kleiner Spielplatz für die Enkel älterer Nandlstadter angeboten wird.

## Impulsprojekte

## DER MARKT UND SEINE DÖRFER

Für die 38 Dörfer und Weiler der Marktgemeinde Nandlstadt (Aiglsdorf, Airischwand, Altfalterbach, Andorf, Bauernried, Baumgarten, Bockschwaig, Brudersdorf, Faistenberg, Figlsdorf, Großgründling, Gründl, Hadersdorf, Hausmehring, Höll, Holzen, Kainrad, Kitzberg, Kleingründling, Kleinwolfersdorf, Kollersdorf, Kronwinkl, Meilendorf, Oberholzhauseln, Oberschwaig, Rehloh, Reith, Riedglas, Riedhof, Schatz, Spitz, Thalsepp, Tölzkirchen, Unterholzhauseln, Wadensdorf, Weiherndorf, Zeillhof und Zulehen) wird ein Bündel von Impulsgeräten vorgeschlagen:

## Gemeinbedarf

- \* Gasthöfe  
Als Treffpunkte der Bewohner sind in den Dörfern möglichst viele Wirtshäuser zu reaktivieren.
- \* Feuerwehren  
Die Wehren sind zu erhalten; leer stehende ehemalige Gebäude zu sanieren und umzunutzen.
- \* Kinderspielplätze  
Möglichst viele Kindereinrichtungen für die berufstätigen Eltern sind weiter auszubauen.

## Gewerbe | Dienstleistungen

- \* Im dörflichen Gefüge wird im Dienstleistungssektor das Arbeitsplatzangebot durch bauliche Sanierung leer stehender, historischer landwirtschaftlicher Gebäude deutlich verbessert.
- \* Der Ausbau des Internet fördert bereits heute Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die leer stehende bäuerliche Bausubstanz sanieren und dort mit ihren Betrieben einziehen.
- \* Der DSL-Ausbau muss weiter zügig erfolgen, damit Home-Arbeitsplätze gesichert bleiben und weiter entwickelt werden mit positiven Auswirkungen auf die bauliche Ortsstruktur von Dörfern und Weilern einhergehend einer Abnahme des lokalen Verkehrsaufkommens.

## Landwirtschaft

- \* Der Hopfenanbau in der „Siegelgemeinde“ muss das Fundament der Marktgemeinde bleiben und gefördert werden. Dennoch nehmen in den Dörfern und Weilern rund um Nandlstadt die landwirtschaftlichen Voll-erwerbsbetriebe ab, der Nebenerwerb jedoch zu.

## Ferien auf dem Bauernhof

- \* Das Programm „Ferien auf dem Bauernhof“ (zusammen mit dem Tourismusverband „Hollédau“, Wolnzach) wird weiter verstärkt ausgebaut, die Übernachtungen werden gesteigert. Ein Zukunftsaspekt ist, Gästen kulturelle Exkursionen (attraktive Landschaft | individuelle Dörfer | besondere Baudenkmäler) in anzubieten.

## Wohnbauflächen

- \* Neue Wohngebäude werden meist nur als kleine Abrundungen an Dörfer und Weiler angefügt.
- \* Modernisierungen bei landwirtschaftlichen Wohngebäuden verbessern die Nutzungsvielfalt.

## Öffentlicher Nahverkehr

Das Angebot ist derzeit zu dürftig, Busfahrten sind viel zu selten. Die Versorgung der Bewohner, die kein Kfz besitzen (mit Bussen oder ähnlichen Verkehrsmitteln), muss deutlich ausgebaut werden. Mehr öffentlicher Nahverkehr würde auch die Einkommensquelle „Ferien auf dem Bauernhof“ stärken.

## Fuß- und Radwegenetz

Für Fußgänger und Fahrradfahrer sind die Ortsteile meist schlecht ausgebaut, zudem gefährlich angebunden. Das Netz sicherer Verkehrsverbindungen, unabhängig vom motorisierten Verkehr, wird ausgebaut. Die Sicherheit der Menschen wird damit erhöht, das motorisierte Verkehrsaufkommen reduziert und der regionale Tourismus angekurbelt.

## 8 GESPRÄCHSNOTIZ

16. Januar 2019, 12:00 –13:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Rainer Klier, Referent für Kultur  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Herr Gemeinderat Klier ist Referent für Kultur in Nandlstadt und informiert über die Kulturarbeit in einer kleinen Gemeinde. Kulturarbeit ist eine äußerst komplexe, vielschichtige Aufgabe, die jede menschliche Gemeinschaft mehr denn je braucht. Mit Kulturarbeit werden die vielfältigsten Fähigkeiten in einer Gemeinschaft transportiert, die sie selbst, aber auch die die folgenden Generationen nutzen werden: Verhaltensweisen, Normen, Werke, Sprache, Musik, Ausdrucksformen, Institutionen. Kultur steht damit im Gegensatz zur Natur.

Tätigkeiten und Möglichkeiten eines kommunalen Kulturreferenten sind jedoch begrenzt. Er fügt zusammen, was Menschen in der Gemeinde von sich aus verändern bzw. hervorbringen wollen. Diese individuellen Bedürfnisse schlagen sich dann in vielfältigen Veranstaltungen nieder.

Dafür wurde ein Kulturverein sowie ein Festausschuß des Gemeinderats gegründet (Hopfenhallensatzung | Katalog zu Zuschußkriterien für Kulturveranstaltungen). Der Kulturretat beträgt derzeit ca. € 15.000. Mit ihm werden Projekte der Vereine finanziert.

### 2

#### Veranstaltungen

Die historischen Märkte und Feste sind der Stolz der Gemeinde Nandlstadt.

##### „Fest der Sinne“

Im Kern des Marktes (zB: 23.Juni 2017 | Johanni-Markt: ca. 8000 Besucher) werden als Imagewerbung für Nandlstadt 5 Bühnen aufgebaut, entlang der Marktstraße die Innenhöfe geöffnet und ein Contest mit Musikgruppen aus der Region veranstaltet. Die Bühnen werden von Vereinen und Sponsoren bewirtet.

##### „Hopfenfest“

Nach Abschluss der Ernte (seit 63 Jahren) wird traditionell ein Fest in der Hopfenhalle veranstaltet. Alle kulturellen Aktivitäten werden dabei intensiver vermarktet: Kleinkunsthöhne, Kabarett, Autorenlesungen, Musik und Film. Zusätzlich sind Ausstellungen (Beispiel „Das Hallerdauer Bockerl“) geplant. Deutliche Ausbaupotentiale beim kulturellen Angebot und bei der Vielfalt der Darbietungen bestehen jedoch noch.

#### Jahrmärkte

Mehrere historische Märkte werden abgehalten: Fastenmarkt (1. Fastensonntag) | Johannimarkt (Sonntag um den 24. Juni) | Hopfenfest (1. Oktoberwochenende) | Martinimarkt (Sonntag um Martini) | Künstlermarkt im Pfarrheim | Kunsthandwerkermarkt (Wochenende vor dem 1. Advent) | Adventsmarkt (2. Adventswochenende) | Großer Weihnachtsmarkt auf dem Bäckerbräuareal | Wochenmarkt (jeden Freitag vor der Kirche).

Marktsatzung: Auf den historischen Märkten werden ausschließlich regionale Produkte und regionales Kunsthandwerk angeboten.

#### Lehrpfade

Denkmalpfad – Kapellentour: Auf einem Rundweg werden Bau- und Bodendenkmäler erläutert, geschützte Kapellen und ihre Schätze vorgestellt.

Geschichtslehrpfad: Historisch bedeutsame Orte der Marktgemeinde werden besucht und vorgestellt.

### 3

#### Kulturelle Gemeinbedarfseinrichtungen

Eine Reihe kultureller Einrichtungen sind derzeit projektiert, weitere kulturelle Aktivitäten werden folgen:

##### Standort „Hopfenhalle“

In dem leer stehenden Baukörper (2019) erhalten mehrere kulturelle Einrichtungen einen dauerhaften Standort:

- \* Ein kommunales Archiv mit historischen Archivalien wird eingerichtet.
- \* Mit Schulungs- und Veranstaltungsräumen wird die VHS-Volkshochschule Nandlstadt ausgebaut.
- \* Die kommunale Bücherei (mit derzeit rd. 2000 Leser - 2018) mit Vortragssaal für Lesungen | Kammerkonzerte wird verwirklicht.
- \* Räume für sonstige Musikveranstaltungen - „Nandlstädter Buam“, Rock und Pop- samt notwendigem Equipment und professioneller Ton-, Licht- und Medientechnik werden vorgehalten.

## 9 GESPRÄCHSNOTIZ

16. Januar 2019, 14:00 –15:00 Uhr

Teilnehmer: Frau Maria Rauscher, Referentin für die Kindertagesstätten  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Ziel aller Aktivitäten des Markts Nandlstadt für Kinder und Jugendliche ist, diese nach ihrer schulischen oder beruflichen Ausbildung für die Gesellschaft vor Ort zu erhalten. Dafür muss vor allem getan werden.

Einführend berichtet Frau Rauscher über das aktuelle Angebot bei den Kindergärten, Spielplätzen und für die Jugend. Derzeit sind zwei Kindergärten (ein reiner Kindergarten – ab 3 Jahre | ein Kindergarten mit Kinderkrippe) gebaut, die Kapazitätsgrenzen jedoch längst erreicht. 3 Kinderspielplätze in unterschiedlicher Qualität werden angeboten.

Jugendliche treffen sich an unterschiedlichsten Orten (Freifläche am Rathausplatz | Pizzeria | Bäckerbräugasse | Waldbad). Ihr Jugendtreff wird nur bedingt angenommen, weil sie sich von den Nachbarn beobachtet fühlen.

#### Handlungsfelder

### 2

#### Gemeinbedarf

##### Kinder

Ein dritter Kindergarten, eine zusätzliche Kindereinrichtung ist im Gespräch. In Zukunft werden dann 2 Kindergärten und eine Krippe (**KIGA I:** 6 Gruppen à 20 Kinder + Anbauten | **KIGA II:** 2 Gruppen à 20 Kinder und 3 Krippen à 12 Babys + Anbauten | **KIGA III:** Neuer Standort) angeboten.

##### Zusätzlicher Kinderspielplatz

Die bestehenden Kinderspielplätze müssen grundhaft saniert und für die Zukunft fit gemacht, ein weiterer muss gebaut werden. Angeregt wird, zudem einen Waldspielplatz (Abenteuerspielplatz mit Spielhaus, Baumklettern, Bauholz, Nestschaukel, Rutsche, Balancierbalken, Seilbahn, Wasser mit Brunnen, Matschfläche, Sandhaufen) anzulegen.

##### Jugend

##### Skatepark

Für Jugendliche von Nandlstadt besteht Bedarf, an geeigneter Stelle einen Skateplatz für Anfänger und Fortgeschrittene mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden und zusammen mit einem Fahrradparcour (sicheres Fahrradfahren, Koordination und Geschicklichkeit) anzulegen.

##### Beachvolleyball

Bei diesem Mannschaftssport spielen auf einer Sandfläche zwei Mannschaften mit jeweils zwei Spielern übers Netz. Ein geeigneter Standort liegt am Waldbad.

##### Jugendtreff „Hopfenhalle“

Bei der Sanierung der Hopfenhalle müssen unbedingt auch Einrichtungen für die Jugend vorgesehen werden.

##### Ferienprogramme

Da in den meisten Familien beide Eltern auch in den Ferien arbeiten, muss eine Ferieninitiative der Eltern von Jugendlichen und Kindern gestartet werden, um ein kommunales Ferienprogramm zu entwickeln. Die Betreuung muss über den Sommer hinaus auf alle übrigen Schulferien ausgedehnt werden. Bei der Programmgestaltung ist auch die Befragung „Jugend“ des Landkreises auszuwerten, Ergebnisse in das Ferienprogramm einfließen.

##### Hallenbad

Das in die Jahre gekommene Bad an der Schule muss saniert und deutlich aufgewertet werden, um auch im Winter Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen das Schwimmen zu ermöglichen.

### 3

#### Aktivitäten

Die Kindergartenreferentin und der Stadtplaner regen an, die Kindergärten und die Schule mit Aktivitäten und Projekten (Malen | texten | komponieren | entwerfen | Photosafari durch Nandlstadt | Zukunftswerkstatt der Jugend | Planungszelle) in die Planungen des ISEK – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept aktiv einzubinden. Entsprechende Erzieherinnen und LehrerInnen sind dafür noch zu begeistern.

# 10 GESPRÄCHSNOTIZ

16. Januar 2019, 15:00 – 16:00 Uhr

Teilnehmer: Frau Monika Linseisen, Referentin für den Friedhof und die Senioren  
Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

#### Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Einführend spricht Frau Linseisen die vielen räumlichen Hindernisse an, die im öffentlichen Raum der Marktgemeinde zu finden sind, und die von RollstuhlfahrerInnen und alten Mitbürgern im besiedelten Gebiet (Straßen | Plätze | öffentliche und private Gebäude im Markort und in den Dörfern) kompliziert überwunden werden müssen. Die Referentin regt an, zusammen mit Herrn Weinzierl, Landratsamt Freising eine Ortsbegehung durchzuführen, um besondere Erschwernisse für Senioren und Menschen mit Einschränkungen (Beispiele: zu schmale Gehsteige | zu hohe Bordsteine | unebene, brüchige Oberflächen | überhängende, ungeschnittene Hecken | Schneebarrieren) zu lokalisieren.

### Handlungsfelder

## 2

### Gemeinbedarf Senioren

#### Sozialer Wohnungsbau

Kleine Wohnungen (Sozialwohnungen) für ältere Menschen müssen zum Beispiel im Neubaugebiet geschaffen werden. Neben Neubauten sind auch historische Gebäude entlang der Marktstraße behinderten- und altengerecht umzubauen. Im Rahmen der Entwicklungsplanung legt die Gemeinde dafür ein „Wohnbauprogramm“ auf.

#### Kooperationen

- \* Die Gemeindeverwaltung organisiert zusammen mit der Nachbarschaftshilfe, der Nandlstadter Schule und den Pflegediensten (Caritas | Innere Mission | Rotes Kreuz | Samariterdienst - freiwillig oder professionell) Kooperationen für ältere Menschen, „Seniordienste“, die sowohl im Marktkern als auch in den Dörfern aufgebaut werden.
- \* Eingeschlossen in die Kooperationen ist ein „mobiles Essensangebot“ für Senioren, das für diesen Personenkreis extra geschaffen wird.
- \* Ein „Einkaufsdienst“ für Senioren und für Menschen mit körperlichen Einschränkungen wird ins Leben gerufen.
- \* Der Austausch von Wissen und Können zwischen Alt und Jung (Nachhilfe- und Musikunterricht auf freiwilliger Basis).

- \* Eine „Kinderbetreuung“ durch ältere Mitmenschen wird geschaffen.
- \* Ein Tauschring (vorrangig werden zwischen den Teilnehmern Dienstleistungen, aber auch Waren, ohne Einsatz gesetzlicher Zahlungsmittel getauscht) wird ins Leben gerufen.
- \* Eine freiwillige „Rentnerberatung“ in allen Lebenslagen wird aufgebaut.

#### Hopfenhalle

Das leer stehende Gebäude muß unbedingt saniert und behindertengerecht für die Gemeinschaft der Bürger nutzbar werden. Neben Angeboten für die Jugend (Proberäume) sind ausreichend Räume für die älteren Nandlstädter zu schaffen. In dem historischen Baukörper muss in ansprechender Umgebung Seniorensport | müssen Seniorennachmittage | Vorträge | Gesundheitsveranstaltungen | Konzerte in attraktiver, angeboten werden.

#### Pfarrheim

Das katholische Pfarrheim wird behindertengerecht ausgebaut.

## 3

### Gemeinbedarf Friedhof

Die Aufbahrungshalle mit Wohnung ist dringend saniierungsbedürftig.  
Der Friedhof wird den aktuellen Bedürfnissen älterer BewohnerInnen entsprechend baulich verändert: der Mittelweg wird zwischen den Grabstätten mit Platten belegt und ein Trinkbrunnen installiert, Schattenspendende Bäume werden gepflanzt, weitere Wasserstellen eingerichtet und Bänke aufgestellt, aufgelassene Gräber mit Pfahlwurzeln bepflanzt.  
Rechtlich-gestalterische Möglichkeiten sind zu suchen, um das Thema „Grabeinfassungen“ zu regeln.

# 11 GESPRÄCHSNOTIZ

16. Januar 2019, 16:00 – 17:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Andreas Hofstetter, Energiereferent  
Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Einführend berichtet Herr Hofstetter, der Energiereferent von den Aktivitäten des Arbeitskreises „Energie“, aber auch über die vier Photovoltaik-Anlagen, die derzeit in Betrieb sind: Bürgersolaranlage „Hopfenhalle“, Dreifachturnhalle, Kläranlage, Rathaus (mit Batterie). Die kürzlich sanierte Heizung im Rathaus ist bedauerlicherweise erneut mit einem Heizölbrenner ausgestattet worden.

### Handlungsfelder

## 2

### Elektrischer Strom

Der Arbeitskreis „Energie“ regt an, zusätzlich zu den bestehenden weitere öffentliche Gebäude mit Photovoltaikanlagen auszurüsten. Die Dächer der Freiwilligen Feuerwehr sowie die Dächer der beiden Kindergärten sind in das kommunale Programm zur Nutzung erneuerbarer Sonnenenergie aufgenommen.

### Bebauungsplanung

Im Bebauungsplan „Nandlstadt-Nordwest II“, der derzeit im Verfahren ist, ist vorgesehen, über Privatverträge mit den Eigentümern die Nutzung von regenerativen Energien (zB Wärmepumpen oder Sonnenkollektoren) verbindlich festzusetzen.

## 3

### Windkraft

Die Marktgemeinde hat ein Gutachten zur Windkraftnutzung in der Gemarkung in Auftrag gegeben, in der Möglichkeiten und Grenzen von Windkraftanlagen im Gemeindegebiet untersucht wurden. „Konzentrationszonen“ sind darin dargestellt, um Flächen zur Nutzung von WKA abzugrenzen. Seitens des AK „Energie“ wird Windkraft positiv gesehen, der laufende Bauantrag wird von Gemeinderat mehrheitlich abgelehnt. Es ist vorstellbar, dass an anderen Stellen des Gemeindebereichs eine WKA entstehen könnte. Das Ergebnis wurde nicht in die FNP überführt. Für zwei Windkraftanlagen liegen derzeit Bauanträge vor mit positivem Vorbescheid. Der Gemeinderat lehnt diesen Standort mehrheitlich ab und wird bei positiver Baugenehmigung durch das LRA gerichtlich dagegen vorgehen.

## 4

### Nahwärme

Ein Nahwärmekonzept wird vom Arbeitskreis „Energie“ dann befürwortet, inhaltlich gefördert und als wirtschaftlich sinnvoll dann eingeschätzt, wenn die privaten Anwesen im Kern der Marktgemeinde zusammen

mit Rathaus und Schule an das gemeinsame Heizsystem angeschlossen werden.

## 5

### Mobilität

#### E-Mobilität

\* Der Arbeitskreis „Energie“ betreibt mit aller Entscheidung den Ausbau der E-Mobilität. Die Gemeindeverwaltung befördert den Ausbau der Infrastruktur. Um gleichzeitig auch kommunales Vorbild zu sein, erwirbt die Gemeindeverwaltung in Kürze das erste Elektroauto. Hybrid-Lösungen werden als zweitbeste Lösung eingeschätzt.

#### \* Carsharing

Der AK „Energie“ schlägt vor, das Carsharing einzuführen, also die Möglichkeit zum kurzzeitigen Anmieten von Kfz, das über einen Miettarif und die Energiekosten berechnet wird. Die Umsetzung wird geprüft und Anbieter müssen gesucht werden.

#### \* „Mitfahrbank“ Nandlstadt

Der Arbeitskreis regt an, private Fahrgemeinschaften zu fördern und das Projekt „Mitfahrbank“ zu erproben. Getestet soll werden, ob Autofahrer Personen, die auf der „Mitfahrbank“ warten, kostenlos transportieren.

#### \* Fahrradverkehr

Das Fahrradfahren wird durch bereits ausgebaute Radwege zwischen dem Marktort und den Dörfern wiederbelebt. Weitere Radwege müssen noch folgen.

#### \* Expressbus

Ein Expressbus sollte Nandlstadt mit Freising und damit mit dem überregionalen Schienennetz verbinden.

## 6

### Information der Bürger

Es ist geplant, im Gemeindeblatt regelmäßig über Energiethemen zu informieren.

# 12 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 9:00 –10:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Michael Wagensonner, Feuerwehrreferent  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Einführend informiert Herr Wagensonner, Feuerwehrkommandant, dass derzeit Wehren neben Nandlstadt auch in Aiglsdorf, Airischwand, Baumgarten und Figlsdorf existieren. Er beschreibt ausführlich die Mannschaftsstärke (57 Aktive | 4 Jugendliche) der fünf Wehren, die Ausstattung der Einheiten und die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr insgesamt, die bei Gefahr (Brand | Straßenverkehr | technische Hilfe | Ölverunreinigungen | Wohnungsöffnungen) innerhalb von 8 Minuten ihre Hilfe gewährleisten muss.

## Handlungsfelder

## 2

### Gemeinbedarf

Die Baukörper der Freiwilligen Feuerwehren

#### Standort Nandlstadt

Das Feuerwehrgerätegebäude wird für ein weiteres Einsatzfahrzeug baulich um eine Einheit auf 5 Stellplätze erweitert. Eine neue Waschhalle für Einsatzfahrzeuge wird angefügt. Zudem sind Flucht- und Rettungswege aus den Gemeinschaftsräumen des Standorts zu ergänzen sowie ein zentrales Schließsystem ist zu installieren.

Da die Gemeinschaftsräume des Feuerwehrgerätehauses auch öffentlich genutzt werden (als Wahllokal | Übungsraum für Musiker | Senioren), ist es behindertengerecht umzubauen.

#### Standort Airischand

Das Feuerwehrgebäude ist zu sanieren und mit einem Schulungsraum für die Wehrmänner zu ergänzen.

#### Standorte Aiglsdorf, Baumgarten und Figlsdorf

Bei den weiteren Baukörpern der Freiwilligen Feuerwehr Nandlstadt besteht an den drei Standorten derzeit kein Handlungsbedarf.

## 3

### Ausstattungsstandards der Freiwilligen Feuerwehr

Während bei der Freiwilligen Feuerwehr am Hauptstandort Nandlstadt kein Bedarf an neuen Fahrzeugen oder Geräten besteht, sind der Fahrzeugbestand und die Einsatzgeräte der Feuerwehren Airischwand und Figlsdorf veraltet und sollten erneuert werden.

In Baumgarten dagegen wird um 2019/20 ein neues Fahrzeug mit modernem Gerät erwartet.

# 13 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 11:00 –12:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Matthias Mauser, Wirtschafts- und Tourismusreferent  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Einführend stellt Herr Mauser seine Analyse zur wirtschaftlichen und touristischen Situation von Nandlstadt vor. Als Vorsitzender des Gewerbevereins berichtet der Wirtschafts- und Tourismusreferent auch allgemein über die Förderung des Gewerbes in der Marktgemeinde.

### Handlungsfelder

## 2

### Wirtschaft

#### Einzelhandel und Dienstleistungen

Herr Mauser setzt sich dafür ein, dass der Kern der Marktgemeinde weiterhin auch wirtschaftlich lebendig bleibt, der historische Ortsmittelpunkt nach wie vor funktional gestärkt wird und Warenangebote für Verbraucher wieder verbreitert und vielfältiger werden.

Der Wirtschaftsreferent ist bestrebt, durch kommunale, ökonomische Fördermaßnahmen das Geschäftsterben aufzuhalten. Anstatt des endgültigen Schließens weiterer Einzelhandelsgeschäfte muss erreicht werden, dass die Einzelhandelsbetriebe, die zur Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner dienen, ihre Warenpalette erweitern. Ziel der gemeindlichen Entwicklung muss sein, rund um die Marktstraße neue Funktionen und zusätzliche Ladengeschäfte (zB spezialisierter Einzelhandel | Lebensmittel | Obst- und Gemüse) mit weiteren Sortimenten zu eröffnen.

Auch in Nandlstadt wächst die Einzelhandels- und Dienstleistungskonkurrenz durch den Bau von Verbrauchermärkten (mit Verkaufsflächen von mehr als 800 m<sup>2</sup>). Dieser starken Konkurrenz kann nur dann begegnet werden, wenn die Bevölkerung neue Einrichtungen, Einzelhandelsläden und bessere Warenangebote tatsächlich auch intensiv nutzt. Eine Initiative „Qualitätssteigerung mit besserem Warenangebot“ muss dann ins Leere laufen, wenn sich das Verbraucherverhalten dem nicht anpasst.

### Gewerbe

Nach dem Leitbild der Gemeinde, dass „Nandlstadt auch zukünftig eine jugend- und familienfreundliche Gemeinde bleibt“, müssen arbeitsplatzintensive Handwerks- und Gewerbebetriebe ohne übermäßige Umweltbelastungen (Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Schwebstoffe) angesiedelt wer-

den. „Ausbildung hat erste Priorität“: In dieses Konzept muss ein breites Ausbildungsangebot für Jugendliche eingeschlossen sein.

### Gastronomie

Um das Zentrum des Markts dauerhaft und nachhaltig aufzuwerten, muss eine vielfältige Gastronomie samt „historischer Hopfenhalle“ geschaffen, Übernachtungsangebote gefördert und ausgebaut werden. Das „Boardinghaus Schwanenwirt“ oder die Pension Airischwand können den Bedarf nicht annähernd decken.

### Seniorenwohnen

Herr Mauser informiert, dass er die „Penkermühle“ sanieren und in dem Gebäude für 11 Personen seniorengerechtes Wohnen einrichten wird. Die Bauplanung hierfür ist bereits begonnen worden. Ein Exposé und Pläne wurden an interessierte Investoren übergeben, da ich das Umbauvorhaben nicht mehr persönlich abwickeln möchte. Deshalb Verkauf an einen Investor o.ä.

## 3

### Naherholung und Tourismus

Herr Mauser tritt für die Aufwertung des Freizeitwerts von Nandlstadt ein. Er übergibt Folien einer PP-Präsentation, auf denen die Sehenswürdigkeiten der Gemeinde abgebildet sind und regt an, diese Kleinodien besser zu vermarkten. Diese müssen endlich an ein regionales Radwegenetz angebunden werden. Zudem ist ein Wanderwegekonzept zu erstellen, an das die Naturschönheiten und Baudenkmäler der Gemeinde (denkmalgeschützte Kirchen und Kapellen) angebunden sind.

## 4

### Zukunftswerkstatt „Wirtschaft und Tourismus“

Herr Mauser und der Stadtplaner sind sich einig, dass im Rahmen einer Zukunftswerkstatt die wirtschaftlich-touristischen Potenziale lokalisiert und ein Modellprojekt entwickelt wird.

## 14 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 18:00 – 19:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Markus Kurkowiak, Referent für das Waldbad  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

### 1

#### Einleitung

Der Referent beschreibt das Waldbad Nandlstadt als geheimen Schatz der Gemeinde. Dieses gesuchte Kleinod muss bewahrt, beständig gepflegt und aufgewertet werden, dh langfristig erhalten bleiben.

Naturnahes Baden ist auf der großen Wasserfläche möglich.

Das Waldbad ist in drei Bereiche gegliedert: für Kleinkinder, Nichtschwimmer und Schwimmer. Das Planschbecken ist 30 cm, der Schwimmerbereich bis 4,50 m tief. Eine Außendusche, eine Umkleischnecke aus Thujahecken und ausreichend Parkplätze runden das Angebot ab.

Weite Liegewiesen, eingebettet in Laubwald (4,2 ha Fläche), umgeben den Badesee und bieten zusätzlich ein idyllisches Naturerlebnis.

Bei entsprechendem Frost und einer haltbaren Eisdecke wird im Winter auf dem Waldbadbecken Schlittschuh gelaufen und Eisstock geschossen.

#### Handlungsfelder

### 2

#### Aktuelle Wasserqualität

Die Quellen rund um das Bad liefern derzeit zu wenig Frischwasser (Der heiße Sommer 2018 bedeutete zudem den „Supergau“ für das Naturbad) mit zu hohem Schadstoffeintrag. Das Grundwasser aus einem Notbrunnen, vom dem Wasser entnommen und in das Waldbad geleitet wurde, hat jedoch zu hohe Nitratwerte. Die Zuleitungen müssen baldmöglichst erneuert werden.

#### Verbesserungen der Wasserqualität

Die Wasserqualität muss dringend verbessert werden.

Um den Badesee und die Wasserbecken des Waldbads erhalten und um eine langfristige Verbesserung der Wasserqualität zu erzielen zu können, muß der Notbrunnen still gelegt und aus einem neuen Brunnen Frischwasser zugeführt werden.

### 3

#### Naherholung

Das Waldbad ist der Geheimtipp in der Region, im nördlichen Oberbayern. Es wird als ein „unge-

schliffener Diamant“ gewürdigt, der zukünftig noch feiner herausgeputzt werden muss. Aus diesem Grund werden die touristischen Angebote in Kürze deutlich ausgebaut:

- ein kleiner Biergarten ist zukünftig eingerichtet und bietet seine Dienste an;
- das gastronomische Angebot ist deutlich verbessert und erweitert;
- die Qualität der sanitären Anlagen (WC's und Duschen) wird erheblich angehoben;
- neben Tischtennis-Platten wird ein Beachvolley-Feld für jung und alt eingerichtet;
- in den Kronen des Laubwaldes wird ein kleiner Klettergarten hochgezogen;
- der Parkplatz wird neu strukturiert und aufgewertet;
- für den Abendbetrieb wird die Beleuchtung der Anlage attraktiver gestaltet.

Darüber hinaus sind keine weiteren Funktionen für das Naturbad vorgesehen. Gegen Vandalismus müssen jedoch Vorkehrungen getroffen werden.

### 4

Im Rahmen der Städtebauförderung muss die Gemeindeverwaltung versuchen, die Aufwertungsmaßnahmen planerisch ausführen und finanziell umsetzen zu lassen.

# 15 GESPRÄCHSNOTIZ

2. März 2020, 14:30 – 16:00 Uhr, Kleinwolfersdorf,

Teilnehmer: Herr Michael Blomoser, Hopfenbauer, Marktgemeinderat

Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt | Frau Almuth Boedecker, Landschaftsarchitektin

## 1

### Einleitung

Nandlstadt liegt am Rand des Holledauer Hopfenanbaugebiets. Herr Blomoser betreibt im Vollerwerb Hopfenanbau als einer von zehn bis fünfzehn Landwirten in der Marktgemeinde.

Die Holledau ist neben den USA (Oregon - bei Seattle) eines der bedeutendsten Anbaugebiete weltweit.

Hier werden fünf Hopfensorten kultiviert.

In seinem Betrieb sind es wegen interner Arbeitsabläufe zwei Sorten. Das Preisniveau für das landwirtschaftliche Erzeugnis ist hoch.

### Handlungsfelder

## 2

### Arbeitsabläufe

Herr Blomoser bearbeitet zusammen mit seiner Ehefrau den Betrieb in Kleinwolfersdorf auf rund 30 ha Hopfenanbauflächen. Pachtland wird nicht bewirtschaftet. Neben den Eigentümern sind im Frühjahr und Sommer zusätzlich 3 bis zu 15 ausländische Hilfskräfte beschäftigt: 15 Personen sind zum Beispiel beim Aufziehen der Drähte und Andrehen der Schlingpflanzen (bis auf rd 4m Höhe) tätig.

Schließlich verbleiben 4 Mitarbeiter beim nachjustieren der Pflanzen und 6 Personen bis zum Ende der Ernte auf dem Hof.

## 3

### Der Hopfen

Hopfenstöcke tragen bis zu 20 Jahre lang. Pro Hektar werden 200 – 1.000 Hopfenstöcke gesetzt. Die Reben wachsen pro Saison bis zu 7m oberirdisch und 7m unterirdisch; sie werden nicht bewässert.

Das Hanfgewächs ist eine Auenpflanze, die auf jedem Boden gedeiht. Das Aroma des Hopfens wird bestimmt durch den Breitengrad der Erde und durch die Niederschlagsmenge. Die Pflanzen werden Anfang März auf den Stock gesetzt. Während der Wachstumsphase werden sie periodisch beschnitten, Blätter herausgenommen und die Spitzen immer wieder angedreht.

Das Spritzen der Pflanzen wird aufgrund von EU-Richtlinien derzeit weiter deutlich eingeschränkt, was eine Zunahme von Krankheiten bedeutet. Die tägliche Beobachtung ist ein Muß („Hopfen verlangt täglich nach seinem Herrn!“).

Am 1. September beginnt die Ernte und dauert ca 30 Tage. Der Hopfen wird maschinell eingebracht.

Die Reben werden abgeschnitten und auf den Hof transportiert, in der Halle maschinell die Dolden von den Strünken getrennt, getrocknet, aufbereitet (auf ca. 10% Wassergehalt), verpackt und von Zwischenhändlern (meist aus den USA) weltweit vermarktet.

## 4

### Soziales Miteinander

Während in früheren Zeiten die Hopfenbauern untereinander gut vernetzt waren, hat sich dies heute deutlich geändert. Jeder Landwirt schaut nur auf seinen Hof. Landmaschinen werden zum Beispiel untereinander kaum mehr ausgeliehen. Beim Brand seiner Hopfentrockenanlage (durch Selbstentzündung der Blüten) gab es zum Beispiel kaum Hilfe von Fachkollegen.

## 5

### Weitere Vorhaben

Die neue Halle ist trotz unmittelbarer Dorfnähe im Außenbereich gebaut. Der Bau eines Wohnhauses für den Betriebsleiter mit Räumen für Mitarbeiter sowie mit Angeboten für „Ferien auf dem Bauernhof“ wird vom LRA Freising trotz ausführlicher Unterlagen zum Betriebskonzept nicht genehmigt. Hindernde Eigentumsfragen im Straßennetz werden von der Gemeinde nur sehr schleppend abgewickelt.

In Übereinstimmung mit den Zielen des ISEK, in der Gemeinde Erholungsangebote mit Unterküpfen für Touristen zu schaffen, die Gastlichkeit auf dem Land zu stärken und Führungen in der Landschaft durchzuführen, wollen die Eigentümer auch in Nandlstadt eingeführte Regionalprogramme der Holledau anbieten, wie z.B. Hopfenerlebnisführungen, Vorträge u.a.

Die Qualifikation der Bäuerin als Hopfenbotschafterin liegt vor.

# 16 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 9:00 –10:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Johann Pichlmayer, Leiter des Bauamtes | Herr Christian Fersch  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Zu Beginn berichtet Herr Pichlmayer, Leiter des Bauamtes, zusammen mit Herrn Fersch über die vielfältigen Aufgaben ihres Aufgabenbereichs. Als Grundlagen für das zu entwickelnde ISEK Nandlstadt haben die Herren eine Reihe von Unterlagen (Pläne | CDs | Stick) vorbereitet und übergeben:

### Handlungsfelder

## 2

### Sparten

- Planung einer Breitbandanlage (CD+Stick): In zwei Stufen wurden bereits ca. 80% der Anlage baulich abgeschlossen. Für die restlichen Kabeltrassen sind in den Straßenkörpern bereits Leerrohre verlegt.
- Der Höfebonus wird bereits 2020 (100 %) erreicht.

### Wasser | Kanalisation

- Planung und Ausführung: In Nandlstadt | Baumgarten | Gründl sind 65% - 70% der Parzellen an Mischwasserkanäle (CD) angeschlossen.
- Planung und Ausführung „Neues Baugebiet Nandlstadt NWII“: Die Wohnbauflächen sollen im Trennsystem erschlossen und mit Regenwasserversickerung ausgestattet werden.
- Auf den Parzellen sollen Rückhaltebecken für Regenwasser (Oberflächenwasser) gebaut werden. Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass in der Gemarkung große Kiesbänke anstehen.
- Im Neubaugebiet „Nandlstadt NWII“ wird privatrechtlich verbindlich der Bau von Zisternen festgesetzt.
- Das Thema „Fremdwasser“ im Gemeindegebiet ist noch zu lösen.

Das Wassernetz Nandlstadt wurde am 1.1.2019 an die Baumgartner Gruppe übergeben.

## 3

### Baudenkmäler und Ensembles

- Grundlagen nach DSchG des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zu den Bau- und Bodendenkmälern sowie zur Abgrenzung des Ensembles Nandlstadt wurden übergeben (CD).

## 4

### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der aktuelle F-Plan mit integriertem L-Plan wurde (CD) überreicht. Eine Überarbeitung des F-Plans ist derzeit beauftragt.

## 5

### Bebauungspläne

Alle Bebauungspläne (CD) der Gemeinde Nandlstadt wurden übergeben. Der neue B-Plan „Nandlstadt NW-II“ ist auf diesem Datenträger enthalten.

## 6

### Grundstücksmarkt (§ 127 BauGB)

Die Gemeinde ist ständig (auch indirekt) bestrebt, existenzsichernde LaWi-Flächen käuflich zu erwerben. Die Bemühungen gestalten sich als äußerst kompliziert, meist nicht sehr erfolgreich. Nur Uferbereiche und „nasse Wiesen“ werden derzeit immer wieder angeboten. Sie werden meist durch die Gemeindeverwaltung für € 10,-/m<sup>2</sup> erworben.

# 17 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 14:00 –15:00 Uhr

TeilnehmerInnen: Frau Christine Heinzlmair, Sachbearbeiterin\_Steuer- und Gebührenamt | Lohn- und Personalbüro | Frau Balas\_ Sachbearbeiterin im Steuer- und Rentenamt  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Zu Beginn beschreiben Frau Heinzlmair und Frau Balas ihre Tätigkeitsbereiche.

Frau Heinzlmair ist im Einwohnermeldeamt tätig, Frau Balas ist Sachbearbeiterin für eine Reihe von Aufgabenbereichen: Kindergarten- und Mittagsbetreuungsgebühren, Hunde- und Gewerbesteuer, Renten- und Sozialamt, Gebühren der Kindergärten, Gebühren für den Kanal, die Müllabfuhr, die Friedhofspflege sowie Grundsteuerabgaben. Die beiden Mitarbeiterinnen der Marktverwaltung beschreiben den Markt Nandlstadt mit seinen 106 Mitarbeitern als attraktiven Arbeitgeber. Die Vorzüge der Gemeindeverwaltung sollten jedoch breiter publik gemacht und deren Besonderheiten besser herausgestellt werden. Die Ausbildungsmöglichkeiten sind so gut, dass die Verwaltung ihren eigenen Nachwuchs schult.

### Handlungsfelder

## 2

### Gemeinbedarf

#### Alte Turnhalle

Die „Alte Turnhalle“ soll aufgewertet, d.h. dringend grundhaft saniert, funktional umgebaut und als „Mensa“ für Kinder, Schüler und Bedienstete der Marktgemeinde eingerichtet und gestalterisch ansprechend ausgestattet werden.

Denkbar wäre, dass auch Senioren die Einrichtung nutzen. Die Mensa sollte für ältere Single-Haushalte und für „Essen für Alleinstehende“ geöffnet werden.

#### Mülldeponie

Die Müllgrube Holzen im Wald ist renaturiert.

## 3

### Kinderbetreuung

#### Kinderkrippe

Der Bedarf bei der Kinderbetreuung nimmt in der Marktgemeinde beständig zu, weil Babys von ihren Eltern immer früher in der Einrichtung zur Betreuung abgegeben werden. Insbesondere die Plätze für Krippenkinder sind sehr gesucht. Dort gibt es kaum einen Puffer an freien Plätzen.

Im Dezember 2018 wurden 37 Kleinkinder (0 – 3 Jahre) in der Kinderkrippe betreut. Die Zahl der Anmeldungen übersteigt derzeit jedoch die Zahl der vorhandenen Plätze. Die Marktverwaltung beschäftigt sich deshalb mit der Frage, ob die Krippenbetreuung weiter ausgebaut werden muss. Konkrete Planungen gibt es derzeit jedoch nicht.

#### Kindergärten

Für die 158 Kleinkinder von Nandlstadt (3 -6 Jahre) gibt es derzeit zwei Kindergärten. Wegen des großen Bedarfs an Kindergartenplätzen wird jedoch ein neuer Kindergarten immer dringender.

#### Mittelschule

Die Schulart „Mittelschule“ hat derzeit keinen guten Ruf. Durch ein Bündel von aufwertenden Maßnahmen muß jedoch deren Attraktivität deutlich gesteigert werden. Dafür ist ein Arbeitskreis „Attraktive Mittelschule Nandlstadt“ ins Leben zu rufen.

#### Mittagsbetreuung

Seit vielen Jahren ist die Mittagsbetreuung von Kindern und Jugendlichen ein „ganz großes Thema“.

Die Mittagsbetreuung wird Kindern von der 1. bis zur 4. Klasse angeboten. Das Mittagessen (für die Mittagsbetreuung | Johannes-Kindergarten) liefert eine Gaststätte aus der Umgebung. Gegessen wird in der Einrichtung bzw. in einem Nebengebäude.

Die Kinder der Korbinian-Kindertagesstätte erhalten Tiefkühlware (Firma Hipp) sowie frisch zubereitete Snacks (z.B. klein geschnittenes Obst und Gemüse).

Die Kinder in der „Offenen Ganztageschule“ (OGTS) erhalten vor Ort, also in der Schule, ein gekochtes Mittagessen. Die Qualität der Küche ist gut. Die beiden Mitarbeiterinnen (Frau Bedon | Frau Westermeier) achten auf eine ausgewogene und gesunde Ernährung.

#### Kloster

Die Mittagsbetreuung muss sich grundsätzlich aller Kinder (1. - 4. Klasse) des Marktes annehmen.

## 17 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 14:00 – 15:00 Uhr

TeilnehmerInnen: Frau Christine Heinzlmair, Sachbearbeiterin\_Steuer- und Gebührenamt | Lohn- und Personalbüro | Frau Balas\_ Sachbearbeiterin im Steuer- und Rentenamt  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

Aus Platzgründen werden Kinder der 4. Klassen (17 Kinder) jedoch in der Offenen Ganztageschule (OGTS) betreut, obwohl diese Einrichtung den älteren Kindern (5. - 9. Klasse) vorbehalten sein sollte. Die OGTS besuchen derzeit 11 Mittelschüler.

Mitarbeiterinnen

In der Mittagsbetreuung arbeiten 5 Betreuungskräfte, 1 Reinigungskraft sowie 1 hauswirtschaftliche Hilfskraft. In der OGTS sind dagegen 4 Betreuungskräfte beschäftigt sowie 2 Hauswirtschafterinnen und 1 Aushilfskraft.

### 4

Gewerbebauflächen

Der ländlich geprägte Markt Nandlstadt ist ein interessanter Standort für eine ganze Reihe arbeitsplatzintensiver Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Da in der Marktstraße bereits erheblicher Leerstand festgestellt wird, sollten dort diese Betriebszweige einschließlich Handwerkern mit interessanten Produktions- und Verkaufsbedingungen einschließlich eines Buchladens angesiedelt werden.

**Beispiele:** In die umgebaute „Historische Hopfenhalle“ dagegen sollten nur Branchen des Kunsthandwerks (zB Holzschnitzer | Keramiker samt Ausstellungsräumen) Flächen erhalten. Für eine kommunale Bücherei mit Leseecke und kleinem Cafe sowie weiteren Einrichtungen sollten in dem historischen Gebäude attraktive Standortbedingungen geschaffen werden.

### 5

Kooperationen

Keramik

Die Marktgemeinde, in einer attraktiven Landschaft gelegen, sollte Kooperationen mit künstlerisch tätigen Schulen anstreben.

Vorgeschlagen wird, zum Beispiel der staatlichen „Meisterschule für Keramik, Landshut“ in der Historischen Hopfenhalle Arbeitsräume und Flächen für Ausstellungen anzubieten.

### 6

„Hopfenhallenkreis“

Um Nandlstadt deutlicher aus dem Kreis konkurrierender Gemeinden herauszuheben, sollte der

Gemeinderat einen „Hopfenhallenkreis“ ins Leben rufen.

Über den „Hopfenhallenkreis“ könnten neue Kontakte geknüpft und die Sanierung der „Historischen Hopfenhalle“ vorangetrieben werden.

Durch eine Vermarktung über die Region hinaus könnte die neue kulturelle Einrichtung „Hopfenhalle“ breiter aufgestellt und bekannt gemacht werden.

# 18 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 15:00 –16:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Martin Anneser, Leiter der Kämmerei  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Einleitung

Der Kämmerer der Marktgemeinde, Herr Anneser, erläutert für die kommenden Jahre die finanzielle Lage bei der gemeindlichen Entwicklung. Der kommunale Haushalt von rd. 15 Millionen (2018) ist solide, die Schuldenlast beträgt 1,3 Mio. Kreditaufnahmen für die Erweiterung der Kläranlage über 5 Mio. € sind vorgesehen. Tilgung über 20 Jahre.

Folgende Lasten hat die Gemeinde zu schultern. Das Defizit der Kindergärten beträgt bei Gesamtaufwendungen von rd. 2,1 Mio (Personalkosten rd. 1,6 Mio) jährlich etwa 1 Million.

Die Grund- und Hauptschule betreibt der Schulverband. Eine Realschule wird in Au, ein gymnasiale Ausbildung entweder in Mainburg oder in Moosburg angeboten.

Die Ortsteile sind nur zum Teil an die Abwasserkanalisation angeschlossen.

### Handlungsfelder

## 2

### Gemeinbedarf

#### Kindergarten

Ein dritter Kindergarten ist perspektivisch angedacht und wird relativ bald gebaut.

#### „Alte Turnhalle“

Der Baukörper wird in eine „Mensa“ in den nächsten Jahren umfunktioniert, und muss daher grundhaft saniert und funktional aufgewertet werden.

#### Grund- und Hauptschule

An eine Erweiterung ist derzeit nicht gedacht. Ausweichquartiere werden in leer stehenden Gebäuden des Marktes gesucht und kurzzeitig umfunktioniert.

#### Hallenbad der Schule

Das Gebäude aus dem Jahr 1974 ist dringend sanierungsbedürftig, derzeit ist es „quasi ein Fass ohne Boden“ (zB Reparaturanfälligkeit des Hubboden im Schwimmbekken bei sehr hohen Sanierungskosten).

Das Hallenbad ist abends für die Öffentlichkeit zugänglich.

Derzeit beträgt das Defizit im Hallenbad rd. : 100.000/a.

Das Defizit wird entsprechend den Öffnungszeiten getragen:

5,5/13 vom Markt Nandlstadt

7,5/13 vom Schulverband Nandlstadt

#### Waldbad

Der Markt ist sehr stolz auf diese gemeindliche Einrichtung. Alle Teile des Waldbads werden dauerhaft erhalten und beständig gepflegt. An Neuinvestitionen ist derzeit nicht gedacht.

#### PV-Anlagen

2019 ist auf dem Dach der Feuerwehr Nandlstadt und auf den beiden Kindergärten der Bau von PV-Anlagen geplant. (Diskussion über eine mögliche Strahlenbelastung).

#### Friedhof

Die traditionelle Grabpflege verliert an Bedeutung. Urnenstelen, Urnensäulen oder Urnenwände gewinnen zunehmend an Bedeutung. Auch in Nandlstadt zeichnet sich eine Tendenz zum Bau von Urnengräbern (mobile Gesellschaft | Grabpflege | Kosten) ab. Auf dem Friedhof sind weitere Urnenwände zu erwarten, sodaß in nächster Zeit der Friedhof neu gestaltet werden muss.

## 3

### Gebäudesanierungen

Neben der historischen Hopfenhalle, zu der die Kämmerei derzeit noch keine funktionalen Vorstellungen entwickelt hat, stehen in absehbarer Zeit folgende Sanierungsmaßnahmen an:

#### Mietshaus

Das gemeindeeigene Mietshaus (Bräuanger2) mit 5 Mietparteien bzw. Notunterkünfte muss grundhaft saniert, energetisch aufgewertet und die Haustechnik erneuert werden.

#### Baukörper Marktstraße 25

In dem Gebäude, das sog. „Kloster“ sind derzeit die Volkshochschule und die Mittagsbetreuung der Schule eingerichtet. Die Bausubstanz ist grundhaft zu sanieren, energetisch aufzuwerten und die Haustechnik ist zu erneuern.

# 18 GESPRÄCHSNOTIZ

15. Januar 2019, 15:00 –16:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Martin Anneser, Leiter der Kämmerei  
Herr Klaus J.Schulz, Stadtplaner-Architekt

## Ortsteil Baumgarten

Das ehemalige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr ist derzeit vermietet.

Eine Sanierung scheint unrentabel; evtl. Abbruch.

## Jugendraum

Die angemieteten Flächen gegenüber dem Rathaus scheinen für die Nutzerinnen und Nutzer wenig attraktiv zu sein. Eine alternative Lösung ist erstrebenswert.

## Rathaus Nandlstadt

Neue Ölheizung wurde angeschafft.

Eine wirtschaftlichere Lösung ist erst nach deren Austausch (20 Jahre) vorgesehen.

## 4

## Verkehrsinfrastruktur

Der laufende Straßenunterhalt Nandlstadt ist gesichert, die Straßenbeleuchtung wird schrittweise auf LED-Leuchten umgestellt.

# 19 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 9:00 – 10:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Michael Reithmeier, Geschäftsleiter der Marktgemeindeverwaltung Nandlstadt  
Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt

## 1

### Leitbild

Am Beginn stellt Herr Reithmeier, Leiter der Gemeindeverwaltung nochmals das gemeinsame Ziel aller Parteien und Gruppierungen des Marktgemeinderats heraus, dass die Bewohnerinnen und Bewohner im Ort weiterhin beschaulich leben und deren Nachwuchs in Nandlstadt behütet aufwachsen sollen und können. Um dieses wichtige Ziel auch in Zukunft gewährleisten zu können, sind durch die derzeit 46 Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung eine Reihe neuer Aufgaben zu bewältigen.

### Handlungsfelder

## 2

### Gemeinbedarf

#### Technische Infrastruktur

Eine der wichtigsten Aufgaben zur Weiterentwicklung der Marktgemeinde ist der Ausbau der Kläranlage (Baubeginn 2019 | Baufertigstellung 2020).

## 3

### Soziale Infrastruktur

#### Kinderbetreuung

Wegen des starken Zuzugs und der deutlichen Zunahme bei den Geburtenraten muss bald ein dritter Kindergarten gebaut werden. In die beiden bestehenden Kindergärten investiert die Gemeinde derzeit jährlich rd. € 1 Mio (Personalkosten für rd. 200 Kinder | Krippenplätze | Inklusion).

#### Schule

Die Schule hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht; der Schulverband muss daher die Anlage bald erweitern (Baubeginn 2020). Geplant ist eine Vergrößerung zur Ganztagschule einschließlich Mittagsbetreuung.

#### Ferienbetreuung

Die Eltern von Kindergarten- und Schulkindern, häufig beide berufstätig, fordern über das dreiwöchige Sommerferienangebot hinaus ein Programm zur umfassenden kommunalen Betreuung aller Ferientage.

## 4

### Kulturelle Infrastruktur | Gesellschaftliches Leben | Vereine

#### „Historischen Hopfenhalle“

In der Gemeinde besteht seit langem großer Bedarf an attraktiven Flächen für kulturelle Veranstaltungen. Vorrangiges Ziel der Gemeindeentwicklung ist deshalb die grundlegende bauliche Sanierung und attraktive Umnutzung der „Historischen Hopfenhalle“, die sich im kommunalen Besitz befindet und derzeit leer steht. Mit Hilfe einer baulichen Sanierung könnten fast alle kulturellen und gesellschaftlichen Einrichtungen in dem Baukörper dauerhaft untergebracht werden:

#### \* Gemeindebücherei

Wegen des auslaufenden Pachtvertrags mit der Kath. Kirchengemeinde muß ein neuer Standort gefunden werden. Die „Hopfenhalle“ steht zentral im Ort und wäre auch für diese Funktion räumlich besonders günstig zu nutzen.

#### \* Kinderbetreuung

Um Kinder und Jugendliche aller Alterstufen außerhalb der Kindergarten- und Schulzeit betreuen zu können, werden für die wachsenden Zahlen dieser Altersstufen in fußläufiger Lage dringend Räume und Außenspielflächen benötigt.

#### \* Senioren

Die älteren Menschen von Nandlstadt suchen seit langem zentral gelegene Räume für ihre Aktivitäten, die sie ohne längere Fußmärsche bequem bewältigen können.

#### \* Museum

Ausstellungsräume mit den Schwerpunkten „Heimat, Hopfen und bäuerliche Kultur“ werden gebraucht, um an das vielfältige, vorindustriell-gesellschaftliche, aber auch an das reichhaltige bäuerliche Leben in Nandlstadt zu erinnern. Im Museum soll zum Beispiel auch die „Hallertauer Bockerlbahn“ einen attraktiven Platz finden, die den Markt einst mit Freising und den Nachbargemeinden verbunden hat.

#### \* Café International

In der „Historischen Hopfenhalle“ wird ein Café eingerichtet, das eine wichtige Funktion zum

# 19 GESPRÄCHSNOTIZ

17. Januar 2019, 9:00 – 10:00 Uhr

Teilnehmer: Herr Michael Reithmeier, Geschäftsleiter der Marktgemeindeverwaltung Nandlstadt  
 Herr Klaus J. Schulz, Stadtplaner-Architekt

Kommunizieren von Hallennutzern, Gästen und Besuchern der Marktgemeinde erfüllen wird.

## \* Nachbarschaftshilfe

In der Marktgemeinde leben aktuell zwischen 70 und 80 geflüchtete Menschen (Syrer | Afghanen | Nigerianer). Nach Auskunft der Leiterin der Einrichtung, Frau Kurkowiak, ist die Gruppe ohne Probleme gut in der Gemeinde integriert. Für die diversen Programme mit dem Personenkreis (Sprachkurse | Eingliederungshilfen | Behördendienste | ärztliche Betreuung | Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen etc.) werden Räume gebraucht.

## \* Erschließung der „Historischen Hopfenhalle“

Über ein großzügiges Foyer samt sanitärer Einrichtungen, bequeme Treppen und einen Aufzug werden die 4 Geschosse der „Historischen Hopfenhalle“ erschlossen.

## 5

### Wohnbauflächen

Da alle Wohnbaugebiete der Gemeinde weitestgehend mit Wohngebäuden genutzt sind, muss geradezu zwangsläufig ein neues Baugebiet erschlossen werden. Das Wohnbaugebiet (rd. 70 Parzellen) ist derzeit im Verfahren. 114 Interessenten, davon rd. 50% davon sind Nandlstadter Bürgerinnen und Bürger, die sich um Grundstücke bewerben.

### Grundstückspreise

Das reine Bauland kostet ohne Erschließung derzeit rd. € 95,-/m<sup>2</sup>, erschlossen etwa € 240,-/m<sup>2</sup> (Vergleichswert Freising: rd. € 500,-/m<sup>2</sup> erschlossen). Die Parzellen sind im Durchschnitt rd. 500m<sup>2</sup> groß.

Das BayLfD vermutet auf den Flächen des neuen Baugebiets „Nandlstadt NW II“ ein Bodendenkmal (Keltenschanze). Die notwendigen Untersuchungen (Suchschnitte | evtl. Grabungen der Denkmalpfleger | Archäologen) werden vermutlich zu einer Zeitverzögerung von 6 Monaten bei den Erschließungsarbeiten führen.

## 6

### Gewerbeflächen

Der Grundstückserwerb durch die Gemeindeverwaltung (Etat für Grundstücke: ca. € 1 Mio/a) gestaltet sich derzeit äußerst zäh und kompliziert. Die Eigentümer der an das besiedelte Gebiet angren-

zenden landwirtschaftlichen Flächen sind weder verkaufswillig noch zum Grundstückstausch bereit. Dennoch kauft die Gemeindeverwaltung ständig potenzielle Tauschflächen an.

Mehrere Anfragen von Betrieben nach gewerblichen Bauflächen liegen derzeit vor.

Beispiele:

- Herstellung von Kfz-Bauteilen
- Unternehmen der Laser-Technik
- Drogeriemarkt
- Schreinereibetrieb
- Unternehmen für Metallbau

### Arbeitsplätze

Da in der Marktgemeinde kaum Arbeitsplätze angeboten werden, pendeln die meisten Arbeitnehmer (Flughafen | BMW Freising | München) täglich aus. Dies sollte geändert werden.

## 7

### Bürgerbeteiligung

Um die vielfältigen Aufgaben der Gemeinde im Einklang mit den Bürgerinnen und Bürgern Nandlstadts planen und umsetzen zu können, ist eine vertiefte, intensive Beteiligung der Bevölkerung geplant.