

NANDLSTADT

ISEK - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
VU - Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Bestandsaufnahmen, Analysen und Ausblick Lokale städtebauliche Faktoren



INHALT

Bestandsaufnahmen und Analysen - Lokale Faktoren	9
ISEK + VU - Sozioökonomische Bestandsaufnahmen und Analysen	11
* Ortslage und Altersaufbau	13
* Lage in der Metropolregion München	15
* Demographie	16
- Bevölkerungsprognose Nandlstadt 2019 – 2050	18
* Wirtschaft	19
- Wirtschaftsstruktur Handwerk Landwirtschaft Gastronomie und Tourismus	
* Soziale Infrastruktur	22
- Kindergärten und Kindertagesstätten Allgemeinbildende Schulen	
- Medizinische Versorgung Altenhilfe und Altenpflege Behindertenhilfe	
* Verkehr und Mobilität	23
- Individualverkehr (IV) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) Ruhender	
Verkehr (RV) Radfahrer- und Fußgängerverkehr (RuF)	
* Technische Infrastruktur	27
- Energieversorgung Wasser und Abwasser E-Mobilität Digitale Infrastruktur	
* Umwelt	29
- Boden Gewässer Grundwasser Vegetation	
* Klimaschutz und Klimaanpassung	31
- Klimarelevante Emissionen Grüne und Blaue Infrastruktur	
Quellen und Literatur	32
ISEK_Funktional-räumliche Bestandsaufnahmen Analysen des Städtebaus	33
* Geschichte	35
* Topografie – Gewässer	40
* F-Plan	44
* Grün- und Freiflächen	48
* Ortsbildprägende Gebäude	52
* Bebauungspläne	56
* Grundstücksgroßen	58
* GRZ – GFZ	62
* Barrieren	64
* ÖPNV	66
* Photovoltaik-Anlagen	68
VU_Städtebauliche Bestandsaufnahmen und Analysen	71
* Topographie	72
* Nutzungen	74
* Art der baulichen Nutzung	76
* Baualter	78
* Ensemble und Baudenkmäler	80
* Gebäudezustand	82
* Gebäudehöhen	84
* Grundstücksgroßen	86
* GRZ	88
* Überbaute Flächen	90
* Unbebaute Grundstücke	92
* Grün- und Freiflächen	94
* Innenwicklungspotenziale	96
* ÖPNV	98
* Die qualifizierten Straßen	100
* Städtebauliche Werte-Städtebauliche Mängel	102
Ausblick	107

Quellen siehe Heft auch 7



Bestandsaufnahmen, Analysen und Ausblick

Lokale städtebauliche Faktoren



INHALT



Bestandsaufnahmen und Analysen

Lokale Faktoren

Einleitung

Auf der Grundlage sektoraler Bestandsaufnahmen, Analysen und ersten Ausblicken lassen sich Entwicklungsstrategien und Projektideen aufzeigen. In Folgenden werden Werte und Missstände sektoral beschrieben, Entwicklungstendenzen eingeschätzt und erste Trends prognostiziert.

Sektorale städtebauliche Analysen

- * Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsprognose;
- * Soziale Infrastruktur, Arbeit und Leben: Einrichtungen für Bildung und Soziales. „Wohnortnahes Arbeiten“, „Jugend“ und „Kinderbetreuung“.
- * Wirtschaft und Beschäftigung (Arbeitsmarkt, Branchenstruktur, Betriebe im Einzelhandel | bei Dienstleistungen | Nahversorgung | Gewerbe) sind untersucht.
- * Wohnungs- und Gewerbestruktur | Immobilienwirtschaft: Entwicklung des Wohnungs- und Gewerbebestands sowie der Gewerbestruktur und Entwicklung nach Sektoren (Land- und Forstwirtschaft; Produzierendes Gewerbe; Dienstleistungen) sind untersucht.
- * Städtebaulich - hochbauliche Nutzungsstrukturen und Nutzungsverteilung innerörtlicher Verdichtungspotentiale (Leerstände | Brachflächen, Ortsbild prägende Bausubstanz) sind analysiert. Potenzielle Flächen für den Wohnungsbau sind ermittelt, sowie städtebauliche Problem- und Handlungsbereiche identifiziert.
- * Grün- und Freiflächenstrukturen samt Vernetzung im Bauegefüge und Wohnumfeld sowie mit der Landschaft sind untersucht.
- * Naherholung, Tourismus, Sport, Freizeit, die Naherholungsangebote, landschaftliche Qualitäten, touristische Einrichtungen sowie Kultur-, Freizeit-, Naherholungs- und Sportangebote sind beschrieben.
- * Verkehr und Mobilität: Funktionale | räumliche Analyse der Verkehrswege | Abschätzung der Verkehrsdichten (IV – Individualverkehr, ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr, Fuß- und Radwege und E-Mobilität) sind vorgenommen
- * Daten zur technischen Infrastruktur und Umwelt | Energie und Klimaschutz liegen vor.



ISEK und VU_
Sozioökonomische Bestandsaufnahmen und Analysen



SIEDLUNGSFLÄCHE

Historischer Ortskern

-  Landwirtschaftliche Hofanlagen
-  Wohnen
-  Gewerbe
-  sonstige bebaute Fläche

LAND- UND FORTSWIRTSCHAFT

-  Acker
-  Hopfen
-  Wiese
-  Wald

GRÜN

Raumwirksamer Baumbestand

-  Gärten, Streuobstwiesen
-  Dorfplatz, Festplatz, Friedhof
-  ND Naturdenkmal
-  Biotop kartiert

DENKMALSCHUTZ

-  Denkmal
-  Bodendenkmal
-  Ortsbildprägendes Gebäude

TOPOGRAPHIE, GEWÄSSER

-  Höhenlinien, Hochpunkt
-  Talräume und Bäche
-  See, Teich

VERKEHRSWEGE

-  Ortsverbindungsstraße
-  Erschließungsstraße
-  Religiöser Radwanderweg

WERTE/MÄNGEL

-  Wichtige Blickbeziehung
-  Merkzeichen Kirche/Kapelle mit Fernwirkung
-  Intakter Ortsrand
-  Intakter Orseingang
-  Bachlauf verrohrt
-  Brennpunkt positiv oder negativ
-  Barriere

Nandlstadt *innovativ*

- Eine Marktgemeinde in der Metropolregion -

1. Ortslage

Die Marktgemeinde Nandlstadt umfasst 4 Gemarkungen (s. Abbildung 1):

- Gemarkung Aiglsdorf
- Gemarkung Airischwand
- Gemarkung Baumgarten
- Gemarkung Nandlstadt

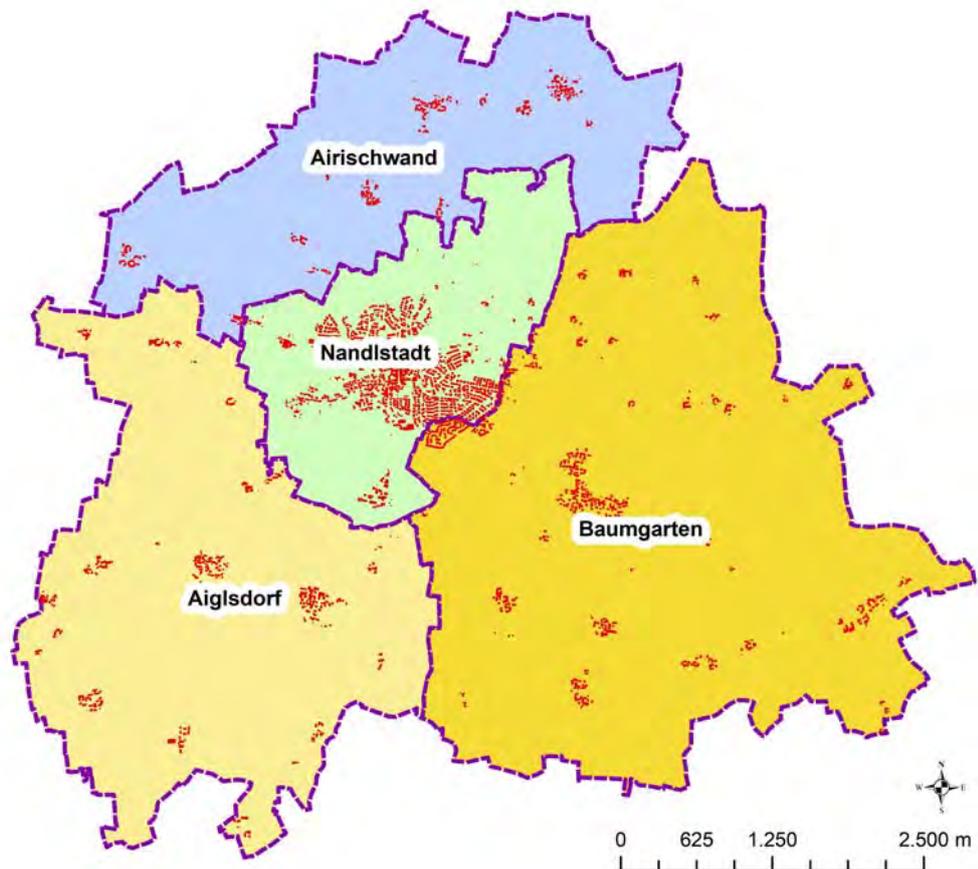


Abbildung 1 Ortslage der Marktgemeinde Nandlstadt

Die Gemeinde hat 39 amtlich benannte Gemeindeteile (in Klammern ist die Zahl der Einwohner angegeben):

- Aiglsdorf (79); Airischwand (41); Altfalterbach (60); Andorf (36); Bauernried (22); Baumgarten (252); Bockschwaig (0); Brudersdorf (0); Faistenberg (23); Figlsdorf (81); Großgründling (0);
- Gründl (36); Hadersdorf (4); Hausmehring (53); Höllbauer (24); Holzen (3); Kainrad (9); Kitzeberg (10); Kleingründling (4); Kleinwolferndorf (9); Kollersdorf (30); Kronwinkl (30);
- Mailendorf (0); Nandlstadt (4.337); Oberholzhäuseln (6); Oberschwaig (0); Rehloh (5); Reith (17); Riedglas (2); Riedhof (3); Schatz (20); Spitz (6); Thalsepp (4); Tölzkirchen (23); Unterholzhäuseln (23); Wadensdorf (6); Weihersdorf (23); Zeilhof (8); Zulehen (20)

Marktgemeinde Nandlstadt –
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
VU – Vorbereitende Untersuchungen nach Bau GB

Tabelle 1 Anzahl und mittleres Alter der Einwohner in den Ortsteilen von Nandlstadt

Anzahl Einwohner	Mittleres Alter	Ortsteil
79	49	Aiglsdorf
41	48	Airischwand
60	49	Altfalterbach
36	38	Andorf
22	45	Bauernried
252	43	Baumgarten
23	44	Faistenberg
81	41	Figlsdorf
36	40	Gründl
2	74	Hans-Mair-Hof
59	48	Hausmehring
24	35	Höll
3	54	Holzen
9	37	Kainrad
10	41	Kitzberg
4	46	Kleingründling
9	41	Kleinwolfersdorf
30	44	Kollersdorf
30	40	Kronwinkl
26	42	Meilendorf
6	62	Oberholzhäuseln
5	35	Rehloh
17	41	Reith
2	81	Riedglas
3	53	Riedhof
20	50	Schatz
6	36	Spitz
4	39	Thalsepp
23	39	Tölkirchen
23	45	Unterholzhäuseln
6	39	Wadensdorf
23	47	Weihersdorf
8	38	Zeilhof
20	43	Zulehen
4337	42	Nandlstadt
5339	43	gesamt

Neben dem Kernort Nandlstadt mit 4.337 Einwohnern hat lediglich der Ortsteil Baumgarten mit 252 Einwohnern mehr als 100 Einwohner. In den Ortsteilen Bockschwaig, Brudersdorf, Großgründling, Mailendorf und Oberschwaig sind im Jahr 2019 keine Einwohner gemeldet. Das mittlere Alter der Einwohner beträgt insgesamt rund 43 Jahre. Die Bewohner der Ortsteile Hans-Mair-Hof, Oberholzhäusl und Riedglas sind mit im Mittel 74, 62 bzw. 81 Jahren deutlich älter (s. Tabelle 1).

Von besonderer Bedeutung für die derzeitige städtebauliche Situation und die zukünftige Entwicklung von Nandlstadt ist die Lage im städtischen Einzugsgebiet der Metropolregion München (s. Abbildung 2).

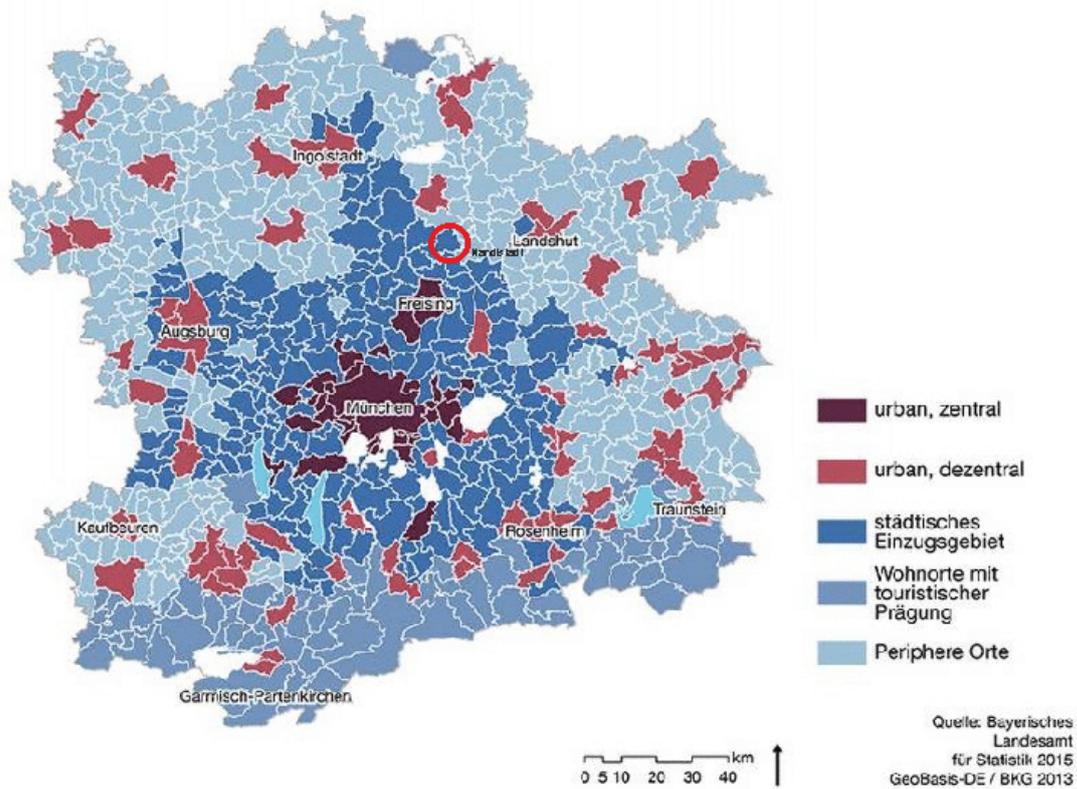


Abbildung 2 Lage in der Metropolregion München [21]

Der Landkreis Freising ist der Landkreis in Bayern mit der höchsten Einkommenssteigerung der Beschäftigten in den vergangenen Jahren [13].

2. Demographie

Der Markt Nandlstadt hat derzeit (2019) 5.318 Einwohner. In den Jahren seit 1970 hat sich die Einwohnerzahl sprunghaft mehr als verdoppelt (s. Abbildung 3); das hat zu erheblichen strukturellen Auswirkungen geführt. Der rapide Anstieg der Einwohnerzahl ist darauf zurückzuführen, dass die Zahl der Zuzüge deutlich größer ist als die Zahl der Wegzüge (s. Tabelle 2).

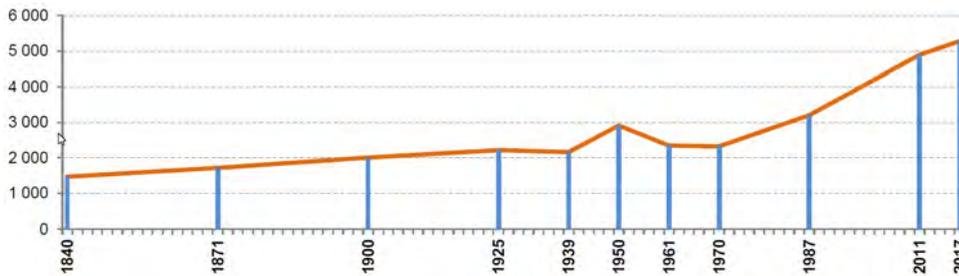


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung Nandlstadt 1840 – 2017 [6]

Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung 1961 – 2018 [6][5]

Jahr	Einwohner	Zuzug	Wegzug	Wanderungs- bilanz
1961	2.346	131	202	-71
1970	2.320	173	110	63
1987	3.203	265	172	93
2007	4.974	357	234	123
2010	4.977	393	359	34
2013	5.029	466	420	46
2014	5.097	521	452	69
2015	5.120	511	481	30
2016	5.223	543	430	113
2017	5.280	300	243	57
2018	5.354	263	189	74

Die Altersstruktur der Zuwanderungen zeigt Abbildung 4. Danach ziehen größtenteils junge Familien nach Nandlstadt. Das mittlere Alter der im Jahr 2019 zugezogenen Einwohner liegt zwischen 30 und 40 Jahren. Die Auswertung der Abwanderungen zeigt, dass vor allem junge Erwachsene den Wohnort aufgrund von Studium oder Arbeitsplatz wechseln.

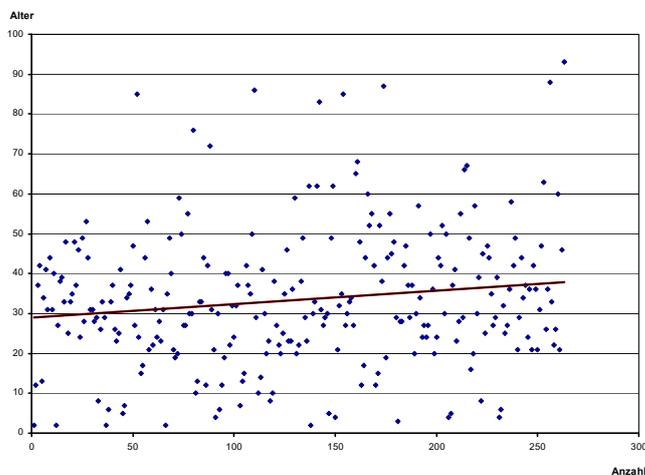


Abbildung 4 Altersstruktur der Zuwanderungen 2019 (eigene Auswertung der Einwohnerstatistik Nandlstadt 2019)

Marktgemeinde Nandlstadt –
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
VU – Vorbereitende Untersuchungen nach Bau GB

Die Anzahl der Einwohner wird voraussichtlich mittelfristig von derzeit rund 5.400 EW auf rund 6.000 EW ansteigen. Falls die erforderlichen strukturellen Voraussetzungen (Wohnflächen; Arbeitsplätze; Infrastruktur; ÖPNV) vorliegen, wird sich das Wachstum langfristig fortsetzen (s. Tabelle 3)

Tabelle 3 Bevölkerungsvorausberechnung Nandlstadt 2017 – 2037 [4]

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	5 280	948	3 442	890
2018	5 300	900	3 400	900
2019	5 400	1 000	3 500	1 000
2020	5 500	1 000	3 500	1 000
2021	5 500	1 000	3 500	1 000
2022	5 600	1 000	3 500	1 100
2023	5 600	1 000	3 500	1 100
2024	5 600	1 000	3 500	1 200
2025	5 700	1 000	3 500	1 200
2026	5 700	1 000	3 500	1 200
2027	5 700	1 000	3 500	1 300
2028	5 800	1 000	3 500	1 300
2029	5 800	1 000	3 500	1 300
2030	5 800	1 000	3 400	1 400
2031	5 900	1 000	3 400	1 400
2032	5 900	1 000	3 400	1 500
2033	5 900	1 000	3 400	1 500
2034	5 900	1 000	3 400	1 600
2035	6 000	1 000	3 400	1 600
2036	6 000	1 000	3 400	1 600
2037	6 000	1 000	3 400	1 700

Die Zahl der Kleinkinder unter 3 Jahren wird von 2019 bis 2050 stetig von 118 bis auf 158 zunehmen. Der Anteil der Einwohner zwischen 18 und 65 Jahre wird mittelfristig voraussichtlich bei rund 3.600 stagnieren und langfristig bis auf rund 3.850 geringfügig ansteigen. Die Zahl der Einwohner über 65 Jahre wird von heute rd. 17 % bis auf ca. 28 % im Jahr 2037 ansteigen. Bis 2050 wird ihre Zahl von derzeit rund 900 auf über 1.400 anwachsen (s. dazu Tabelle 4 und Abbildung 5). Bei der im Rahmen des ISEK ertsellten Bevölkerungsprognose wurden die aktuelle Fertilität von 1,6 und die statistische Sterberate in Deutschland zugrunde gelegt.

Tabelle 4 Bevölkerungsprognose Nandlstadt 2019 – 2050 (eigene Berechnung)

Altersgruppen	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-2	118	115	156	147	143	145	156	158
3-6	232	248	182	220	208	204	208	223
7-17	490	541	646	682	654	672	650	651
18-49	2.270	2.281	2.300	2.327	2.377	2.289	2.320	2.339
50-65	1.307	1.315	1.360	1.337	1.329	1.452	1.529	1.526
66-74	444	451	515	596	682	685	607	658
> 74	463	446	482	534	615	694	781	785
Summe	5.324	5.397	5.642	5.843	6.008	6.142	6.252	6.339

Altersgruppen	2019	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-2	2%	2%	3%	3%	2%	2%	2%	2%
3-6	4%	5%	3%	4%	3%	3%	3%	4%
7-17	9%	10%	11%	12%	11%	11%	10%	10%
18-49	43%	42%	41%	40%	40%	37%	37%	37%
50-65	25%	24%	24%	23%	22%	24%	24%	24%
66-74	8%	8%	9%	10%	11%	11%	10%	10%
> 74	9%	8%	9%	9%	10%	11%	12%	12%
Summe	100%							

Marktgemeinde Nandlstadt –
 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
 VU – Vorbereitende Untersuchungen nach Bau GB

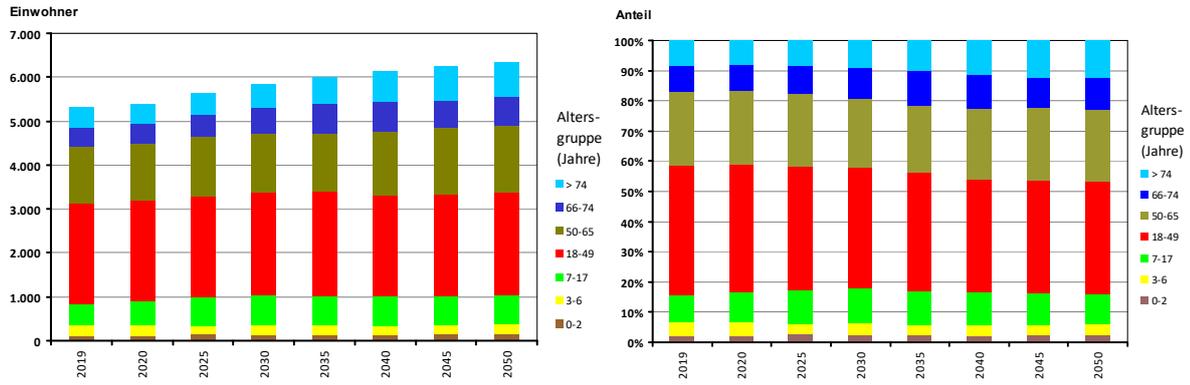


Abbildung 5 Bevölkerungsprognose Nandlstadt 2019 – 2050 (eigene Berechnung)

3. Wirtschaft

3.1 Wirtschaftsstruktur

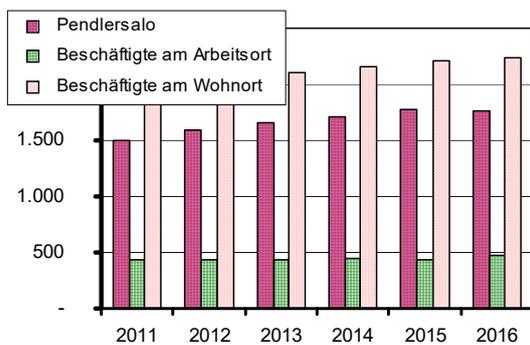
Die Wirtschaftsstruktur der Marktgemeinde Nandlstadt wird geprägt von einem hohen Anteil des Tertiären Sektors (Dienstleistungen). Dagegen ist der Anteil des Produzierenden Gewerbes mit rund 20 % sehr gering (s. Tabelle 5).

Tabelle 5 Stand und Entwicklung der Wirtschaftszweige [6]

Jahr	Wirtschaftszweige				
	Gesamt	Prod. Gewerbe (Industrie)	Handel, Verkehr; Gast-gewerbe	Unternehmens-dienst-leistungen	Öffentliche und private Dienst-leistungen
2011	425	83	138	60	144
2012	282	89	138	55	k.A.
2013	377	81	142	k.A.	154
2014	442	83	145	63	151
2015	430	80	144	54	152
2016	466	91	148	68	159

Insgesamt gibt es in Nandlstadt derzeit rund 2.300 Beschäftigte. Davon sind knapp 500 Beschäftigte am Wohnort (in Nandlstadt) und rund 1.800 außerhalb tätig.

Im Jahr 2016 sind insgesamt 2.264 Menschen gependelt. Davon waren 253 Einpendler und 2.011 Auspendler. 156 der Einpendler kommen aus dem Landkreis Freising, 10 aus München. Von den 2.011 Auspendlern entfallen 980 auf den Landkreis Freising und 323 auf die Stadt München (s. Abbildung 6 Die außerhalb Beschäftigten pendeln vor allem in die Stadt und den Landkreis Freising, zum Flughafen und in die Stadt München).



Jahr	ins-gesamt	Einpendler		Auspendler		
		darunter aus dem Landkreis	aus Stadt München	ins-gesamt	darunter in den Landkreis	nach Stadt München
2006	213	111	23	1.676	902	350
2007	198	107	19	1.669	911	333
2008	196	100	18	1.661	892	334
2009	207	107	22	1.686	903	323
2010	202	108	11	1.706	899	320
2011	218	120	13	1.723	915	304
2012	226	132	10	1.822	922	310
2013	231	135	10	1.884	960	324
2014	235	142		1.943	988	339
2015	224	136		2.002	997	308
2016	253	156	10	2.011	980	323

Abbildung 6 Beschäftigte und Pendler [5]

Im Jahr 2016 sind insgesamt 2.264 Menschen gependelt. Davon waren 253 Einpendler und 2.011 Auspendler. 156 der Einpendler kommen aus dem Landkreis Freising, 10 aus München. Von den Auspendlern pendeln 980 auf den Landkreis Freising und 323 in die Stadt München (s. Abbildung 6). Ein geringer Teil der Beschäftigten in Nandlstadt pendelt aus umgebenden Gemeinden ein.

3.2 Handwerk

In Nandlstadt gibt es insgesamt 36 Handwerksfirmen:

- Autowerkstatt & Autoreparatur (3)
- Bäckerei & Konditorei (2)
- Bauinstallation (3)
- Bauunternehmen (17)
- Dachdecker (2)
- Elektriker & Elektroinstallateur (3)
- Friseur (4)
- Gipser & Stuckateur (1)
- Hausmeisterservice (3)
- Maler & Lackierer (1)
- Schreinerei & Tischlerei (1)
- Steinmetz (1)
- Straßenbauer (1)
- Zimmerei (1)

Die Anzahl und die Wohnorte der in den Handwerksbetrieben Beschäftigten sind nicht statistisch erfasst. Sie liegt schätzungsweise in einer Größenordnung von 200 Personen. Eine Statistik über die Anzahl der Beschäftigten in Nandlstadt im Handwerk liegt nicht vor.

3.3 Landwirtschaft

Die Struktur der Landwirtschaft hat sich in den vergangenen 20 Jahren erheblich verändert. Die Anzahl der Rinder- und Schweinebauern ist zwischen 1999 und 2016 um über 60 % zurückgegangen. Im Zeitraum von 2003 bis 2016 hat sich dabei die Anzahl der Höfe mit weniger als 5 ha landwirtschaftlicher Fläche von 17 auf 2 verringert. Ähnliche Veränderungen sind in Höfen mit weniger als 50 ha zu verzeichnen. Die Anzahl der Höfe mit einer landwirtschaftlichen Fläche von über 50 ha ist von 13 auf 18 angestiegen. In diesem Zusammenhang hat sich die Struktur der Landschaft gewandelt (s. Tabelle 6).

Tabelle 6 Entwicklung der Struktur der Landwirtschaft 1999 – 2018 [6]

Landwirtschaftsstruktur

Jahr	Viehhalter			Viehbestand		
	Rinder	Schweine	Sonstige	Rinder	Schweine	Sonstige
1999	53	26	26	2.571	3.680	549
2007	30	17	24	1.700	4.052	396
2016	21	7	29	1.496	3.119	441

Anzahl der Betriebe

Jahr	Landwirtschaftliche Fläche (ha)					Summe Betriebe
	< 5	5 bis < 10	10 bis < 20	20 bis < 50	> 50	
2003	17	11	26	24	13	91
2010	5	10	16	20	17	68
2016	2	8	17	17	18	62

3.4 Gastronomie und Tourismus

Die Gastro-Szene in Nandlstadt schrumpft [17]. Nach diversen Schließungen ist das aktuelle Gastronomieangebot in Nandlstadt erheblich ausgedünnt. Ende 2017 hat sich die Lage noch verschärft. Ende Oktober hat der Posthalter seine Pforte geschlossen ebenso sind im Café La Villa die Türen inzwischen zu.

„Nandlstadt ist keine Stadt, aber keine Stadt ist wie Nandlstadt“, lautet ein Spruch über die Hopfengemeinde. Der Slogan war einst im Schwemmwirt zu lesen. Doch dieses Gasthaus ist Geschichte, ab dem Jahr 2010 schloss sich das Kapitel. Die einstige Vorzeigewirtschaft an der Marktstraße, die in den 1980er-Jahren abgerissen und als Hotelgasthof komplett neu gebaut wurde, hat sich inzwischen in ein Boarding-Haus verwandelt.

Direkt gegenüber, beim Bertlwirt, ist seit Dezember 2014 Schluss. Das Aus hat eine besonders große Lücke im Gesellschaftsleben Nandlstadts hinterlassen. Denn „Der Bertl“ war als Kultwirtschaft mit rustikalem Inventar weit umher bekannt, war mehreren Vereinen Heimat und gewährte bereits am Vormittag den Durstigen Unterschlupf. Eine wechselvolle Geschichte hat auch der Oberbräu. Die Eckwirtschaft hat sich in eine „Tattoo & Piercing-Bar“ verwandelt.

Ohne Pächter steht inzwischen auch der Posthalter da. Zumindest bei der Pizzeria im Bäckerbräu herrscht Kontinuität, denn seit Jahrzehnten bereichert Wirt Antonio Nandlstadts Esskultur um die italienischen Momente.

Derzeit gibt es folgende Gaststätten in Nandlstadt:

- La Piazza; Marktstr. 8
- Zum Bachwirt; Bahnhofstr. 1
- Café La Villa; Bäckerbräugasse 1
- Pilspub zum Posthalter; Marktstraße 4
- Gasthaus Johann Huber; Hausmehring 16 (mit Übernachtung)
- Gasthaus Martin Kürzinger; Airischwand 3
- Huberhof - Feiern auf dem Bauernhof; Airischwand 5

Das begrenzte Gaststätten- und fehlende Hotelangebot stellt ein erhebliches Defizit für die zukünftige Entwicklung der Marktgemeinde Nandlstadt dar.

4. Soziale Infrastruktur

4.1 Kindergärten und Kindertagesstätten

Es gibt 3 öffentliche Kindertageseinrichtungen mit insgesamt 296 genehmigten Plätzen. Derzeit werden 35 Kinder mit einem Alter von unter 3 Jahren, 158 Kinder in einem Alter von 3 bis 6 Jahren und 25 Kinder in einem Alter von 6 bis 11 Jahren betreut (s. Tabelle 7).

Tabelle 7 Kindertageseinrichtungen

Anzahl der Einrichtungen	3
Genehmigte Plätze	296
Betreute Kinder	219
unter 3 Jahre	35
3 bis 6 Jahre	158
6 bis 11 Jahre	26

4.2 Allgemeinbildende Schulen

Die Grund- und Mittelschule Nandlstadt ist eine Offene Ganztagschule die eine Betreuung der Kinder auch nach dem regulären Unterricht bis 15.30 Uhr unter der Trägerschaft des Schulverbands Nandlstadt anbietet. Die Schüler werden mit 3 Schulbuslinien aus den Ortsteilen und den Gemeinden des Schulverbandes in die Schule gefahren (s. Tabelle 8).

Tabelle 8 Grund- und Mittelschule

Anzahl Klassen	17
Anzahl Schüler	189

4.3 Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung umfasst vier Arztpraxen, eine Zahnarztpraxis und eine Apotheke. Problematisch ist der Transport von unmobilen Personen aus den Ortsteilen zu den medizinischen Einrichtungen im Kernort.

4.4 Altenhilfe und Altenpflege

Die vorhandene Einrichtung der Altenhilfe und Altenpflege, der Seniorenpark, ist für 75 Personen ausgelegt. Derzeit ist die Einrichtung voll belegt. Daneben gibt es einen Ambulanten Pflegedienst (s. Tabelle 9).

Tabelle 9 Einrichtungen der Altenhilfe und Altenpflege

Anzahl Einrichtungen	1
Verfügbare Plätze	75
Bewohner/innen	73

4.5 Behindertenhilfe

Das Therapiezentrum Aiglsdorf bietet mit der Therapeutischen Wohngemeinschaft und der Sozialtherapeutischen Übergangseinrichtung ein ambulantes Angebot für suchtkranke Frauen und Männer in Nandlstadt.

5. Verkehr und Mobilität

5.1 Individualverkehr (IV)

Der innerörtliche und der regionale Verkehr in Nandlstadt werden in einem hohen Maße durch den Individualverkehr geprägt. Trotz der relativ geringen Verkehrsbelastung ergeben sich eine Reihe von Konflikten insbesondere in Form der Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern. Die Tabelle 10 zeigt das mittlere Verkehrsaufkommen, die erlaubte Höchstgeschwindigkeit, den Anteil der Geschwindigkeitsübertretungen und die gemessenen Höchstgeschwindigkeiten der Fahrzeuge. Auch wenn die zugrunde liegenden Geschwindigkeitsmessungen mehrere Jahre zurückliegen, dürften die Ergebnisse derzeit noch zutreffen. Danach sind trotz teilweise hoher zulässiger Höchstgeschwindigkeiten die Anteile der Geschwindigkeitsübertretungen mit bis zu 90 % und der gemessenen Höchstgeschwindigkeiten von teilweise über 100 km/h in den Ortslagen sehr hoch.

Messpunkte / Messzeitraum	Mittlere Anzahl Fahrzeuge (gerundet) (Kfz/Tag)	Zulässige Höchstgeschwindigkeit (km/h)	Anteil der Geschwindigkeitsübertretungen (%)	Gemessene Höchstgeschwindigkeit (km/h)
Baumgarten aus Richtung Schatz: 14.08.2013 – 21.08.2013	300	50	10	75
Baumgarten Obere Dorfstraße aus Richtung Ortsmitte: 21.08.2013 – 28.08.2013	300	30	90	85
Figlsdorf in Richtung Kreisstraße FS 43: 20.11.2013 bis 03.12.2013	1.200	50	30	90
Großgründling aus Richtung Au/Hallertau: 28.08.2013 bis 05.09.2013	1.000	50	80	95
Großgründling aus Richtung Nandlstadt: 05.09.2013 bis 13.09.2013	1.000	50	80	100
Gründl FS 32 Fahrtrichtung Nandlstadt: 12.11.2012 – 21.11.2012	2.000	50	80	120
Gründl FS 32 in Fahrtrichtung Moosburg: 05.11.2012 bis 12.11.2012	2.000	50	80	120
Kitzberg aus Richtung Figlsdorf: 09.10.2013 – 16.10.2013	1.000	60	80	130
Kitzberg aus Richtung Nandlstadt: 16.10.2013 – 24.10.2013	1.000	60	80	120
Nandlstadt Bräuanger Fahrtrichtung Herzog-Stephan-Straße: 17.10.2012 – 24.10.2012	300	30	70	60
Nandlstadt Bräuanger in Fahrtrichtung Moosburger Straße: 24.10.2012 – 31.10.2012	300	30	50	60
Nandlstadt Freisinger Straße ortseinwärts	10.000	50	50	115
Nandlstadt Hausmehringner Straße aus Nandlstadt nach Zulehen: 09.07.2013 – 19.07.2013	2.000	50	30	85
Nandlstadt Hausmehringner Straße aus Richtung Zulehen: 27.06.2013 – 09.07.2013	2.000	50	60	90
Nandlstadt Herzog-Stephan-Straße aus Richtung Bräuanger: 14.11.2013 – 21.11.2013	200	30	60	60
Nandlstadt Mainburger Straße außerhalb Richtung Nandlstadt: 17.09.2013 – 24.09.2013	1.500	60	90	150
Nandlstadt Reichertshausener Straße aus Richtung Nandlstadt: 06.11.2013 – 13.11.2013	250	30	80	70
Nandlstadt Waldbadstraße aus Richtung Hausmehringner Straße: 02.08.2013 – 14.08.2013	1.500	50	10	75
Nandlstadt Waldbadstraße aus Richtung Waldbad: 19.07.2013 – 02.08.2013	1.500	50	30	85

Tabelle 10 Ergebnisse von Geschwindigkeitsmessungen (Angaben der Gemeinde)

In einer Marktratssitzung in Nandlstadt lag ein Antrag auf „Geschwindigkeitsbegrenzung und Verbesserung der Sicht auf der Strecke zwischen dem Ortsausgang Nandlstadt Richtung Mauern und den Abzweigungen Aiglsdorf und Figlsdorf“ vor. Dieser betraf vor allem den Bereich ab dem Ortsschild an der Schule bis zur Abzweigung ins Gewerbegebiet „Am Kitzberger Feld“.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nandlstadt war über die Die Hallertauer Lokalbahn, auch als *Holledauer Bockerl* Hallertauer an den regionalen Schienenverkehr angeschlossen. 1969 wurde der Personenverkehr zwischen Mainburg und Wolnzach eingestellt. Der Öffentliche Personennahverkehr zwischen den Ortsteilen von Nandlstadt sowie nach Freising, zum Franz-Josef-Strauß-Flughafen in Halbergmoos und zu den benachbarten Gemeinden Au und Moosburg erfolgen seither durch Busse des MVV (s. Abbildung 7). Zusätzlich fahren Schulbusse nach Au und Moosburg.

Marktgemeinde Nandlstadt –
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
VU – Vorbereitende Untersuchungen nach Bau GB

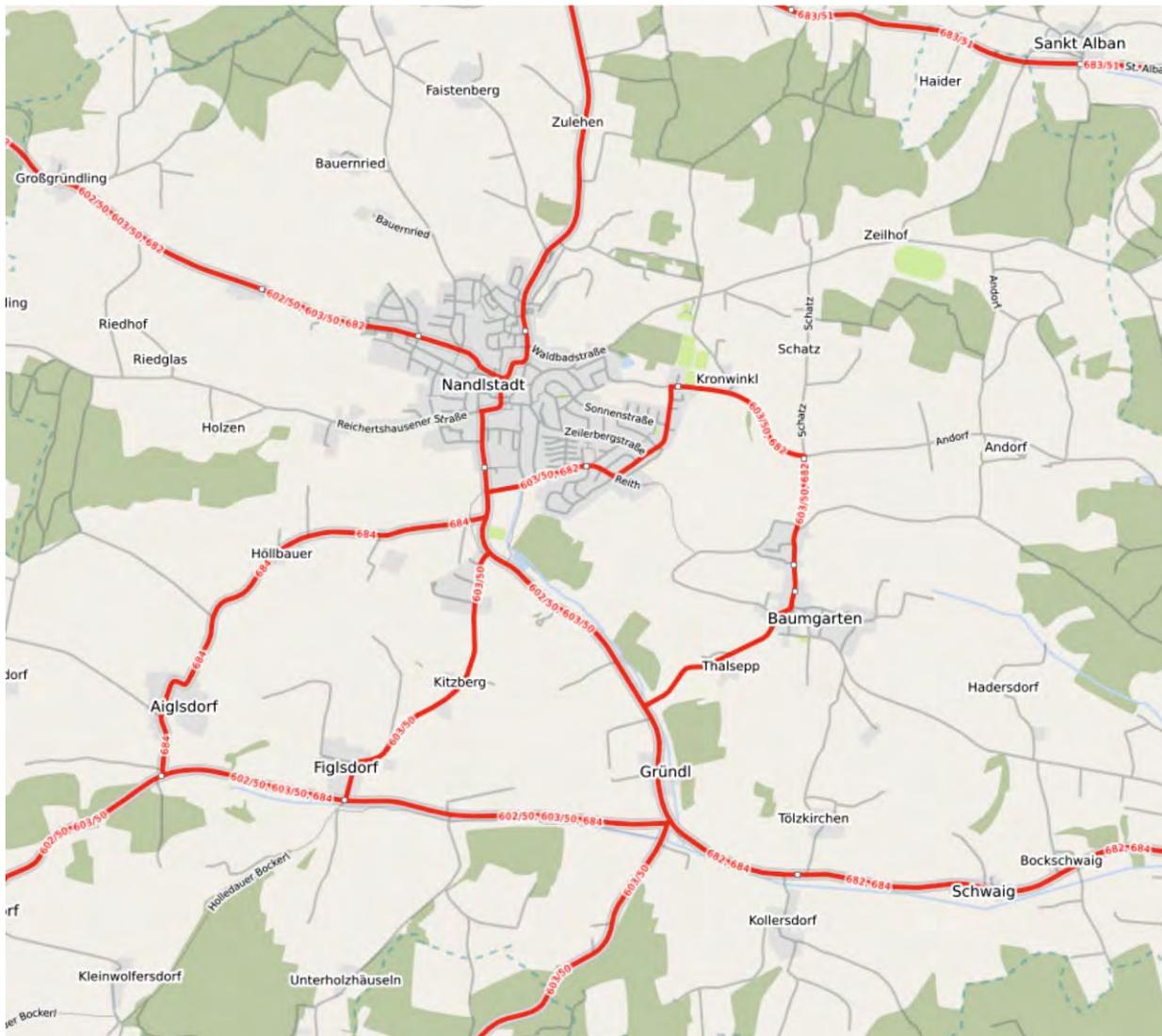


Abbildung 7 Örtliche ÖPNV-Verbindungen [25]

Der ÖPNV in Nandlstadt weist eine Reihe von örtlichen Defiziten auf:

- die Haltestellen sind nicht barrierefrei gestaltet;
- die Haltestellen liegen teilweise ungesichert an vielbefahrenen Straße (z.B. Freisinger Straße an der Schule);
- an den zentralen Haltestellen im Ortskern und an der Schule fehlen Park-and-ride-Stellplätze für Pendler;
- es besteht kein örtliches, nachfrageorientiertes, flächendeckendes ÖPNV-Angebot in den Ortsteilen für besondere Personengruppen, die auf den ÖPNV angewiesen sind (Alte Menschen; Kranke; Kinder und Jugendliche) wie Bürgerbusse oder ÖPNV-on-demand;
- der derzeit noch nicht vorhandene Expressbus zur S-Bahn nach Freising ist vom MVV beschlossen.

5.3 Ruhender Verkehr (RV)

Der Ruhende Verkehr in der Kerngemeinde ist ungeordnet. In der Marktstraße befindet sich eine Bushaltestelle, die viele Pendler nutzen. Eine Stunde parken ist in der Marktstraße mit Parkscheibe befristet erlaubt. Trotzdem parken in der Marktstraße Pendler für längere Zeit. Die Gewerbetreibenden haben es schwer, sie brauchen für ihre Kunden freie Parkplätze in der Nähe ihrer Läden. Auch die Parkplatzsituation um die Raiffeisen-Sporthalle und die Grund- und Mittelschule Nandlstadt haben schon viele Bürger moniert; die



Gemeindeverwaltung bezeichnet diese als "bei Veranstaltungen regelmäßig angespannt".

Ein Behelfsparkplatz, der während der Veranstaltungen in der Hopfenhalle genutzt wird, befindet sich nördlich der Johannesstraße an der Josef-Hörhammer-Straße. Dieser Platz ist ungeordnet und schlecht an die Hopfenhalle angebunden.

Abbildung 8 Parken in der Marktstraße

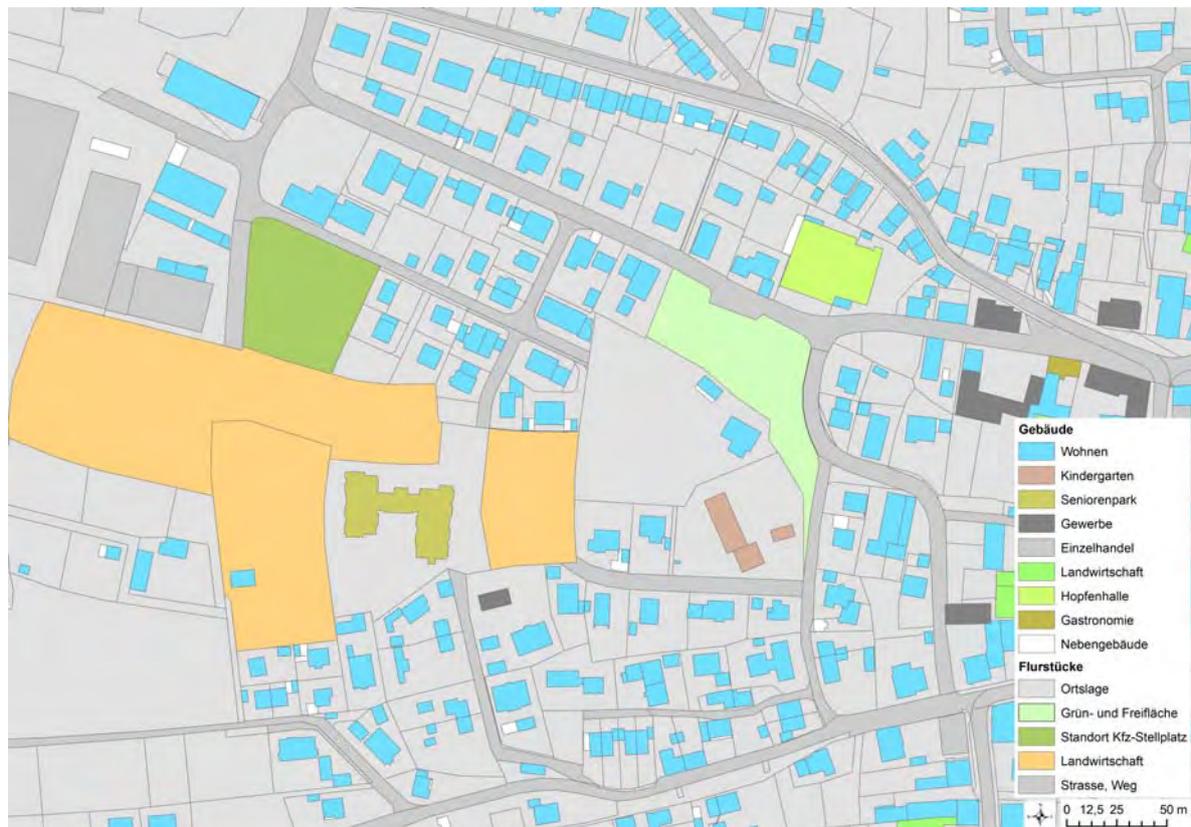


Abbildung 9 Behelfsparkplatz an der Josef-Hörhammer-Straße

5.4 Radfahrer- und Fußgängerverkehr (RuF)

Das ausgewiesene Radwegenetz des Landkreises Freising deckt das gesamte Gemeindegebiet in alle Richtungen ab. Sie verlaufen meist auf Straßen, weisen Lücken und Gefährdungsstellen auf und sind meist in einem qualitativ schlechten Zustand. Gesonderte, regelgerecht ausgebaute Radwege gibt es nicht. Die Hallertauer Tour, die Hallertauer Hopfentour und der Abens-Radweg verlaufen zentral durch das Gemeindegebiet (s. Abbildung 10).

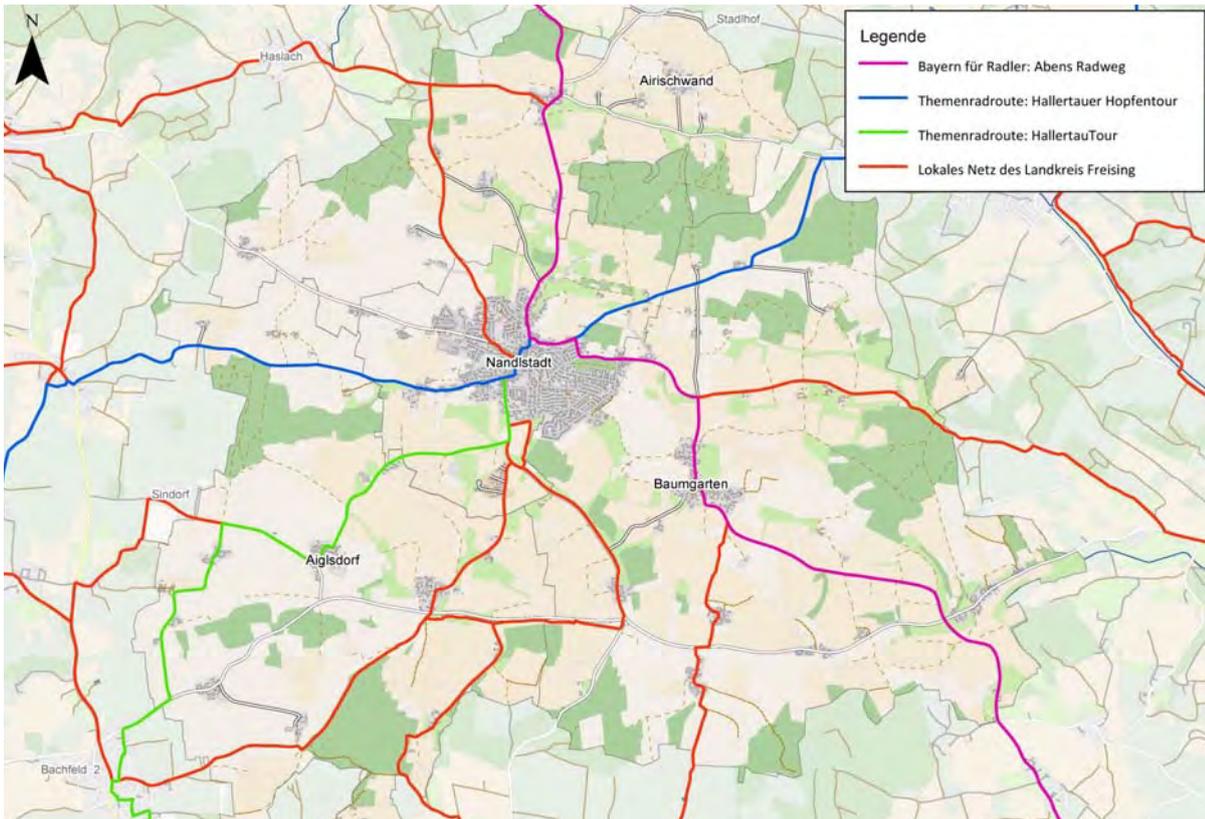


Abbildung 10 Radwege in Nandlstadt [26]

Die Landschaft und die Weiler in und um Nandlstadt laden zu Spaziergängern und Wanderungen ein. Die vorhandenen Wege sind landschaftlich attraktiv, es fehlen jedoch Markierungen, Wegweisungen und Verknüpfungen. Teilweise bestehen, wie auch bei den Fahrradwegen Lücken und Gefährdungsstellen. Die Wege sind häufig in einem schlechten Zustand und führen entlang von Straßen.

6. Technische Infrastruktur

6.1 Energieversorgung

Die Wärmeversorgung von Nandlstadt beruht zum größten Teil auf Heizöl. Es gibt keine Erdgasversorgung. Die Bundesregierung hat eine gesetzliche Regelung vorgelegt, wonach in Gebäuden, in denen eine klimafreundlichere Wärmeerzeugung möglich ist, der Einbau von Ölheizungen ab 2026 nicht mehr gestattet ist. Daraus ergibt sich ein erheblicher Erneuerungsbedarf, der durch ein kommunales Konzept vorbereitet werden muss.

Der Anteil der Erzeugung von Erneuerbarer Energie durch Photovoltaik im Gemeindegebiet liegt mit rund 5.400 kWh/Jahr (2016) bei rund 14 % des Stromverbrauchs. Wasserkraft, Windkraft und Bioenergie werden derzeit im Gemeindegebiet nicht genutzt (s. Abbildung 11).

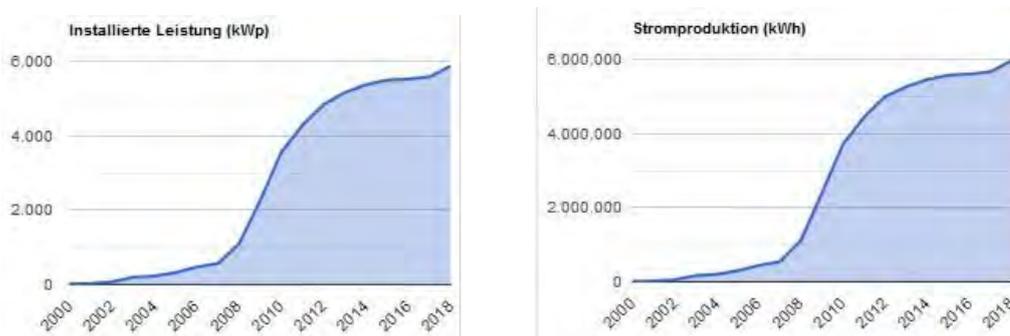


Abbildung 11 Stromerzeugung durch Erneuerbare Energien [14]

Die Abbildung 11 zeigt, dass im Zeitraum von 2006 bis etwa 2014 die Installierte Leistung und die Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen deutlich angestiegen sind, seither aber der Ausbau weitgehend stagniert.

In der Abbildung 12 sind die Standorte von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet eingetragen.

Marktgemeinde Nandlstadt –
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
VU – Vorbereitende Untersuchungen nach Bau GB

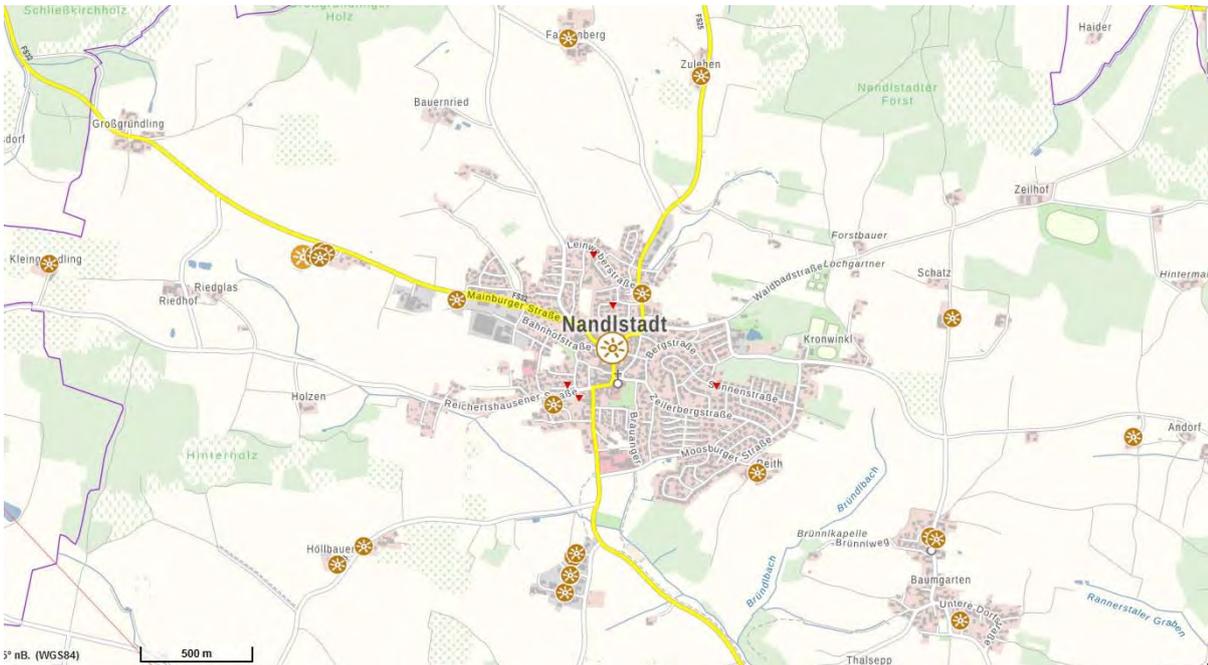


Abbildung 12 Standorte von Photovoltaikanlagen im Gemeindegebiet [2]

6.2 Wasser und Abwasser

Zum 1. Januar 2019 wurde die Wasserversorgung des Marktes Nandlstadt fast komplett an den Wasserzweckverband Baumgartner Gruppe übergeben, mit Ausnahme von Hausmehring, Airischwand, Spitz, Kainrad und Rehloh, die an den Wasserzweckverband Hörgertshausen angeschlossen sind. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Marktgemeinde. Die Kläranlage ist auf 4.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt. Sie wurde im Herbst 1993 saniert.

6.3 E-Mobilität

Im Markt Nandlstadt sind keine öffentlichen Ladestationen für E-Pkw und für E.Bikes vorhanden.

6.4 Digitale Infrastruktur

Die Netzabdeckung im Gemeindegebiet von Nandlstadt (4G/LTE) ist lückenhaft (s. Abbildung 13). Das wirkt sich negativ auf die Standortqualität in den kleineren Ortsteilen, insbesondere für die Gewerbebetriebe, die Entwicklung des ÖPNV aber auch für die Bewohner, aus.

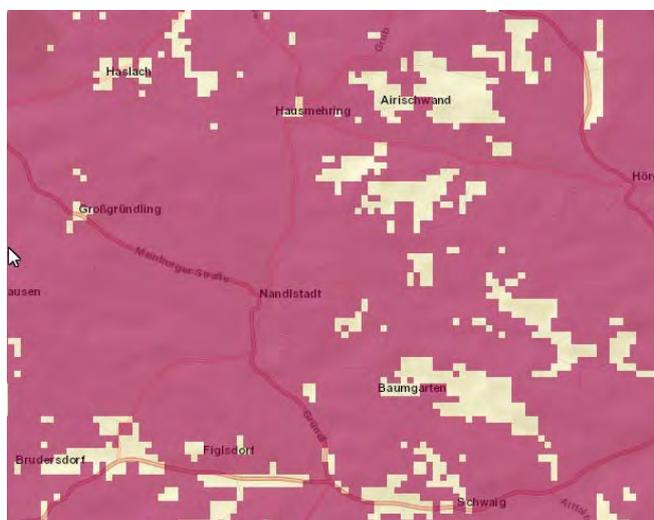


Abbildung 13 Netzabdeckung (4G/LTE)

7. Umwelt

7.1 Boden

Die Gemeindefläche beträgt insgesamt 3.430 ha. Davon sind 224 ha Siedlungs- und Verkehrsflächen, 2.486 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche und 604 ha Wald (s. Tabelle 11).

Tabelle 11 Flächennutzung [6]

Bezeichnung	Jahr	
	2010 ha	2017 ha
Gebietsfläche (gesamt)	3.430	3.430
Siedlungs- und Verkehrsflächen	333	224
Wohnbauflächen	76	93
Industrie- und Gewerbeflächen	9	17
Tagebau, Grube, Steinbruch	1	1
Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen	12	9
Sonstige Flächen	235	104
Verkehrsflächen	105	111
Vegetationsflächen	3.139	3.090
Landwirtschaftlich genutzte Flächen	2.593	2.486
Wald; Gehölz	546	604
Gewässer	3	6
Wohnungsbäude (Anzahl)	1.304	1.414
Wohnungen (Anzahl)	2.060	2.235
Wohnfläche (m²)	242.000	253.100

7.2 Gewässer

Alle Fließgewässer im Gemeindegebiet sind Fließgewässer III. Ordnung. Als bedeutendstes Fließgewässer III. Ordnung ist der Mauerner Bach zu nennen. Er nimmt in seinem Verlauf sämtliche Bäche und Gräben im Gemeindegebiet auf. Er ist überwiegend begradigt und weist einen kanalartigen Ausbau auf. Weitere Fließgewässer sind

- die Nandl, die im gesamten Ortsbereich von Nandlstadt verrohrt ist,
- der Mailendorfer Bach,
- der Grabenlauf Sindorf-Aiglsdorf, der überwiegend begradigt und in Aiglsdorf verrohrt ist,
- der Langbach,
- der Holzbach,
- der Kitzberger Graben,
- der ein längeres Stück verrohrter Kühbach,
- der Bründlbach,
- der Riedmoosgraben,
- der Rannerstaler Graben,
- der Schmalzergraben und
- der Albaner Bach

Die aufgeführten Bäche sind in großen Teilen begradigt oder verrohrt. Das Arten- und Biotop-schutzprogramm Freising hat für Mauerner Bach, Mailendorfer Bach, Grabenlauf Sindorf-Aiglsdorf, Albaner Bach und Schmalzergraben Verbesserungen hinsichtlich Gewässer- und Auenlebensraum gefordert.

Das größte Stillgewässer in Nandlstadt ist das Waldbad. Es wird als Bade- und Freizeiteinrichtung genutzt und ist nur noch in geringem Ausmaß als natürliches Gewässer zu bezeichnen, da die Ufer zum Teil betoniert, abgeflacht und kindgerecht gestaltet sind. Die derzeitige unzureichende Wasserqualität des Waldbades verbietet zur Zeit die Nutzung als Badegewässer.

Als weitere kleinere Stillgewässer kommen im Gemeindegebiet einige künstlich geschaffene Teiche vor. Sie stellen zum Teil bedeutsame Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Es sind folgende größere und ökologisch wertvolle Teiche zu erwähnen:

- Teich nordwestlich von Airischwand
- Fischteiche östlich von Andorf
- 2 Teiche nördlich von Riedhof
- Teich nördlich von Gründl am Waldrand

7.3 Grundwasser

Das tertiäre Hügelland der Gemarkung ist gekennzeichnet durch niedrig anstehendes Grundwasser mit einem ausgeglichenen Wasserhaushalt. Der zuoberst anstehende Grundwasserleiter liegt im Hügelland tiefer als 2 m unter Geländeoberkante. In den Tälern und Senken ist der Grundwasserstand höher. An den tertiären und quartären Hangkanten kommt es örtlich infolge von stauenden Mergelschichten zu Quellaustritten.

7.4 Vegetation

Der größte Teil des Gemeindegebiets besteht aus landwirtschaftlich genutzter Fläche (2.486 ha). Die Waldfläche ist dagegen mit 604 ha relativ gering (s. Abbildung 14).

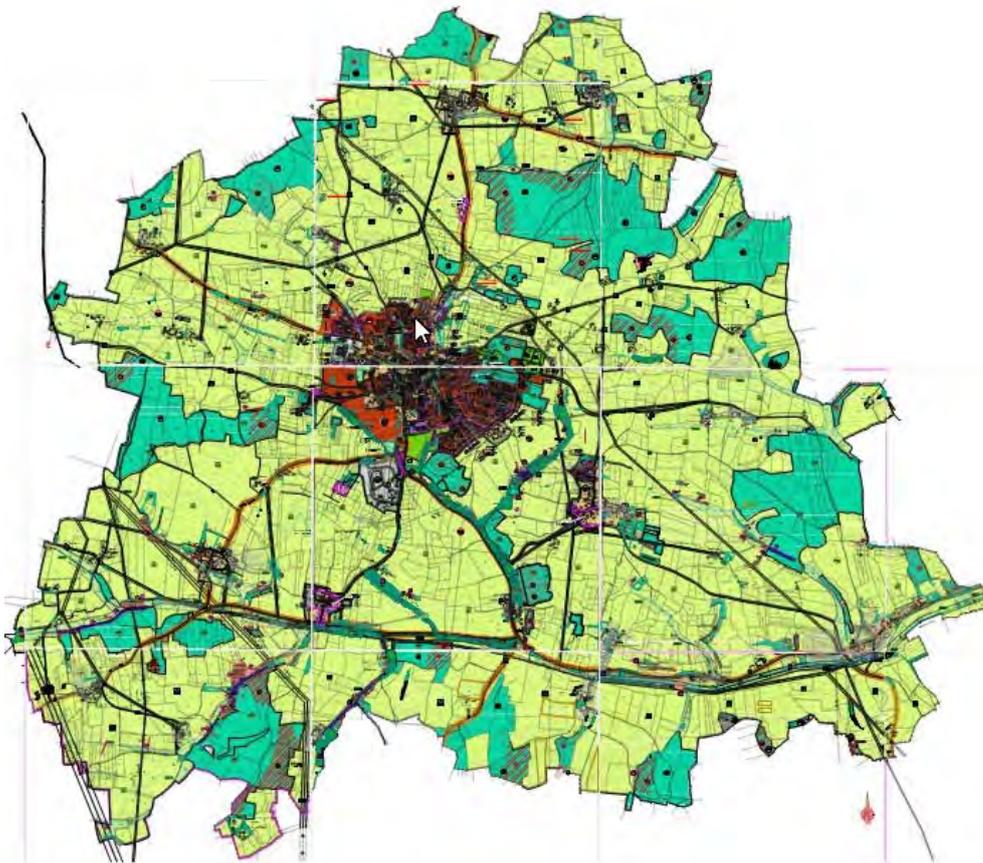


Abbildung 14 : Flächennutzungsplan

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Umgang mit dem Klimawandel stehen den Kommunen grundsätzlich zwei Ansätze zur Verfügung: Klimaschutz (Mitigation) und Klimaanpassung (Adaption).

Während beim Klimaschutz Strategien und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes von klimarelevanten Treibhausgasen im Vordergrund stehen, sind es bei der Klimaanpassung Maßnahmen, die dazu dienen, die unvermeidbaren und die bereits eingetretenen Folgen des Klimawandels abzumildern und Schäden abzuwenden.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind für viele Kommunen bereits jetzt deutlich spürbar – Extremwetterereignisse, verursachten vielerorts massive Schäden durch Stürme und Hochwasser. Auch lang anhaltende Hitzeperioden und dadurch her vorgerufene Gesundheitsbelastungen der Bevölkerung stellen Städte, Gemeinden und Landkreise zunehmend vor die Herausforderung und Aufgabe, präventive Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dadurch können Schäden begrenzt und Schadenskosten verringert werden.

8.1 Klimarelevante Emissionen

Aufgrund der großen Zahl der innerörtlichen und regionalen Kfz-Pendler, der relativ großen spezifischen Wohnflächen von rund 50 m²/Einwohner mit einem relativ hohen spezifischen Wärmebedarf sowie der überwiegenden Nutzung von Heizöl zur Gebäudeheizung und dem geringen Anteil Erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeversorgung sind die spezifischen klimarelevanten Emissionen (Ökologischer Fußabdruck) der Bevölkerung und der Wirtschaft in Nandlstadt relativ hoch.

8.2 Grüne und Blaue Infrastruktur

Grüne Infrastrukturen sind Grünflächen, die die Folgen des Klimawandels verringern. Sie reichen von gebäudeintegrierten Systemen wie begrünten Dächern und Fassaden bis hin zu privaten und öffentlichen Grünflächen wie Gärten, Parks, begrünten Verkehrswegen und stadtnahen Wäldern. Zählt man natürliche und künstliche Gewässer dazu, dann wird auch von Grüner und Blauer Infrastruktur gesprochen. Sie können als dezentrale Maßnahme der Regenwasserbewirtschaftung die Kanalisation und die Gewässer entlasten. Diese Ansätze sind in Nandlstadt kaum vorhanden.

9. Quellen und Literatur

- [1] Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Flächenspar-Offensive. München, Januar 2020
- [2] Bayerische Staatsregierung: Energieatlas Bayern. www.energieatlas.bayern.de
- [3] Bayerische Staatsregierung: Klimaschutzprogramm Bayern 2050. München, 2014
- [4] Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550. Demographie-Spiegel für Bayern – Markt Nandlstadt, Berechnungen bis 2037. München, Juli 2019. www.statistik.bayern.de/demographie
- [5] Bayerisches Landesamt für Statistik: Gemeindedaten für Bayern.
- [6] Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2018 – Markt Nandlstadt. München, Januar 2019. www.statistik.bayern.de
- [7] Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu): Klimaschutz & Klimaanpassung. Köln, 2015
- [8] Deutsches Institut für Urbanistik (Difu): Räumliche Dimensionen der Digitalisierung - Handlungsbedarfe für die Stadtentwicklungsplanung - Ein Thesenpapier. Berlin, Oktober 2019
- [9] Die Bundesregierung: Digitalisierung gestalten - Umsetzungsstrategie der Bundesregierung. Aktualisierung März 2019
- [10] Gesetz zur Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes zugunsten der Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern („Rettet die Bienen!“). Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 14/2019 vom 24. Juli 2019
- [11] Grund- und Mittelschule Nandlstadt – Schulleitung: Fahrpläne für Schulbusse
- [12] Hallertauer Hopfenland. www.hopfenland-hallertau.de
- [13] Internationales Institut für Empirische Sozialökonomie (INIFES): Verteilung, Armut und Reichtum in München , Expertise III zum Münchner Armutsbericht 2017. Stadtbergen, Februar 2017
- [14] Landkreis Freising: Strom aus Erneuerbaren Energien 2018. Freising, Februar 2018
- [15] Längst & Voerkelius die Landschaftsarchitekten: Windkraftstudie Nandlstadt. Landshut, 2014
- [16] Lebenswert - COOPERATIVE Infrastruktur und Umwelt (Kassel); Deutsches Institut für Urbanistik difu (Berlin); Institut für sozial-ökologische Forschung ISOE (Frankfurt am Main): Lebensqualität und Daseinsvorsorge durch interkommunale Kooperation - Ein Leitfaden für Kommunen in ländlich geprägten Regionen. Berlin, Frankfurt am Main, Eschwege, Juni 2019
- [17] Markt Nandlstadt: Landschaftsplan Nandlstadt – Begründung. Nandlstadt, o.J
- [18] Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVG): Fortschreibung Nahverkehrsplan Landkreis Freising - Bericht im PUTLI am 02.05.2019
- [19] Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVG): Mobilität im Landkreis Freising - Basisdaten des MVV. München, Dezember 2010
- [20] Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVG): Regionaler Nahverkehrsplan für das Gebiet des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes, 3. Fortschreibung, November 2018
- [21] Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV): Gemeindedaten Markt Nandlstadt 2018
- [22] Sozialverband VdK Deutschland e. V.: Handbuch Barrierefreie Verkehrsraumgestaltung. Mainz, 2008
- [23] Technische Universität München: Leitfaden für klimaorientierte Kommunen in Bayern - Teilprojekt 1: Klimaschutz und grüne Infrastruktur in der Stadt. München, o.J.
- [24] www.markt-nandlstadt.de
- [25] www.openstreetmap.de/karte.html
- [26] www.radroutenplaner-bayern.de

ISEK_
Funktional-räumliche Bestandsaufnahmen und Analysen
des Städtebaus



Die Holledau

Seit dem 14. Jahrhundert wird der Begriff „Hollledau“ für die Landschaft zwischen Regensburg, Ingolstadt, Landshut und Freising gebraucht. Die Namensgebung ist jedoch ungeklärt. Denkbar ist eine Zusammensetzung aus den althochdeutschen Wörtern Hardt (Wald) und hall (verbergen, hehlen), dem noch der Flurname Au angehängt ist. An der Abensquelle südöstlich von Schweitenkirchen, steht ein Mischwald, der die Flurbezeichnung „Hollledau“ trägt.

Philipp Apian (1566) schreibt dazu: „.. der sich .. gegen Osten nach Norden erstreckende Wald heißt Hallerthaw. Davon erhält fast der ganze Landstrich bis hin zur Ilm den gleichen Namen; er ist ganz voll von Hügeln und Wäldern.“ Die aktuelle Schreibweise stammt von 1926, als aus „Au bei Freising“ „Au in der Hallertau“ wurde.

Der Hopfenanbau

Seit dem 8. Jahrhundert ist der Anbau der Hopfenranken belegt. 736 sollen im Dorf Geisenfeld die Wenden den ersten Hopfen kultiviert haben. Zudem ist im Jahr 860 in Gründl bei Nandlstadt ein Hofengarten belegt. Die Kultivierung der Pflanze verbreitet sich jedoch langsam über weite Flächen des nördlichen Oberbayern.

Um 1800 spielt der Hopfen in der Holledau jedoch noch keine große Rolle, außer für die Herrschaftssitze. Ab 1848, nach der Bauernbefreiung, beginnt die Produktion jedoch sprunghaft und wird ständig gesteigert. Die Erträge wachsen von 1.500 Zentner (1815) auf über 75.000 Zentner pro Jahr (1865).

Um 1877 blüht schließlich auch in Nandlstadt der Hopfenanbau auf.

Seit 1912 ist die Holledau das größte Hopfenanbaugebiet Deutschlands.



Ortsgeschichte bis 1945

Auswertung gemeindlicher Dokumente

Der Markt Nandlstadt (Wappen von 1347 - Johannes der Täufer) hat bis ins 8. Jh. (755 n. Chr.) keine eindeutig nachweisbare Geschichte.

Der Ort gehörte 1045 zu Ebersberg, dann zum Kloster Scheyern. Das älteste Herzogsurbar (1231) nennt „Nandolstat“, das 1338 zum Hofmarkamt Nandelstatt und zur Gerichtsstätte (Schranne | Exekutivhochgericht-Schergenamt) wird. Am 7. Mai 1386 erhält der Markt die Bürgerrechte: Recht wird gesprochen, ein Wochenmarkt und drei Jahrmärkte eingerichtet.

Wirtschaftlicher Niedergang (17.+ 18. Jd.)

Nach 1570 nimmt der Bedeutungsverlust deutlich ab. Nur noch zwei Gerichtsverhandlungen sind erwähnt und das Braurecht abgeschafft.

30jähriger Krieg (1618 – 1648)

Nach 1625 herrscht Lethargie.

Das Dorf ist geplündert und es herrscht große Armut. Weder ein Marktschreiber noch einen Schulmeister sind erwähnt, kaum ein Bürger kann schreiben noch lesen, und Wege noch Stege werden nur schleppend repariert.

Ein Großbrand (1666) vernichtet vermutlich die gesamte Marktstraße.

Ein Wochenmarkt (1675) für 48 Bierwirte, Hufschmiede, Söldner, Tagwerker wird aber wieder eingerichtet und langsam erholt sich der Ort.

Jedoch nicht lange. Kurfürst Max Emanuel (ab 1715) erhebt harte Steuern. So hart, dass Marktgründe (Mainberg: 18 „Häusln“ auf Gemeindegund) verkauft werden müssen. Die Bürger verlieren ihre Anwesen an die Kirche, die ihnen ihr Eigentum jedoch im Erbrecht zurückgibt.

Die Umfriedung des Dorfes



Das neu gebaute Rathaus

1717 wird die erste Einwohnerliste, die sog. „Herdstattliste“ (Feuerstellen) erstellt. Sie führt 64, meist erdgeschossige Häuser auf mit Berufsangaben. Die Bebauungsgrenzen schließen den Birkenberg (Osten), Zeilerberg, oberen Markt und die Penkerstraße ein. Um den Markt war ein Zaun gebaut mit ein Falltor (Bahnhofstraße) sowie zwei weitere Tore gebaut. (Chronik | Wenig (1723) „Markh Nandelstatt“ Topographie, Kupferstich des Churfürstlichen Marktes mit Anbau von Feldfrüchten und Obst, jedoch kein Hopfen).

Handel und Gewerbe (17. - 18.Jd.)

Durch die uneinheitliche Zollerhebung wird Au gestärkt bei gleichzeitiger Schwächung von Nandlstadt. Folge sind der Verkauf von Eigentumsrechten und Zwangsvollstreckungen (Gantung). Der Niedergang von Handel und Gastwirten setzt damit erstmals wieder ein.

Gastronomie

Erster Wirt: Richterwirt (Georg Kleydorfer)

Zweiter Wirt - 1627: Baumeisterwirt (Posthalter Simon Holzer).

Dritter Wirt – ab 1697: Weinwirt

Vierter Wirt – ab 1666: Bäckerwirt

Fünfter Wirt - ab 1696: Bertlwirt

Sechster Wirt-1618: Wirtshaus auf der Schwemm Krämer

Um 1647: Nikolaus + Leonhart Däsch (frisches Gemüse), sowie drei Krämer (1710/12)

Nach 1700: fünf weitere Krämer

Ende 18.Jd.: nur noch zwei Krämer

1809: ein Krämer

Sonstiges Gewerbe

1717 gibt es 31 weitere Gewerbetreibende.

Marktverwaltung

Der Markt wird wie folgt verwaltet: Kammerer (Bürgermeister | 1717 - 1806: Jährliche Wahl), Innerer Rat (5 Mitglieder), Äußerer Rat (4 Mitglieder), Weg- und Holzmeister, Brunnenmeister, Baumeister, Ratsdiener, Ratschreiber.

Der Abbruch des Tanzhauses wird vorbereitet (1727). 1728 wird ein Rathaus errichtet, 1845 das Armenhaus (Haus Nr. 71) gekauft, 1881

das heutige Rathaus und 1894 die Mädchenschule (Schulschwwestern) gebaut.

Zeitenwende (19.Jd.)

Nandlstadt wechselt (1806) von Oberbayern nach Niederbayern und 1869 wird eine Gemeindeordnung erlassen.

Einwohnerentwicklung

Um 1806 zählt das Dorf bereits rd. 800 Einwohner. Nandlstadt wird (1814) „Municipalgemeinde“ (städtische Gemeinde). Figlsdorf und Airischwand erhalten Gründling und Bauernried.

1826: Der Ort ist wieder Landgemeinde (ohne Militär, jedoch mit Vorsteher und Beigeordneten).

1848: Die abhängigen Bauern (Grundholden) werden erstmals Eigentümer ihrer Höfe.

Landvermessung Nandlstadt

80 Bürgerhäuser, Rathaus, Kirche, Pfarrhof werden erhoben sowie Gärten für den Obst- und Hopfenanbau (13 Tagwerk: Tagwerk in BY 3407,27 m²), umgeben vom Palisadenzaun. Der Nandlbach hat zwei Brücken und die Viehschwemme.

1897: Die Gemeinde wächst auf 138 Hausnummern. Nach 1925: 239 Hausnummern mit einem Straßenverzeichnis sind registriert.

Gewerbe und Handel (19. und 20.Jd)

1813 gibt es 42 Gewerbetriebe. Besonders hervorzuheben ist die „Taferngerechtigkeit“. Folgende Gewerbetreibende sind bekannt: 2 Bäcker, 2 Metzger, Färber, Weber, Hutmacher, Sattler, Zeug-, Rechen- und Ledermacher, Schneider, Schuhmacher, Wagner, Hufschmied, Konditor, Krämer, Bader, Eisenkammer. Die erste Brauerei wird 1874, die zweite 1880 gegründet. 1897 existiert eine Ziegelei (italienische Arbeiter).

Transportwesen

1824 werden Botenfahrten nach München eingerichtet, 1851 die Postexpedition über Au geführt und 1858 wird die Eisenbahnlinie



Aiglisdorfer Bäuerin 1896



Aiglisdorfer Tracht

Landshut-München eröffnet. 1898 fahren täglich zwei Postkutschen nach Moosburg. Trotz erheblicher Grundstücksprobleme (35 betroffene Eigentümer) wird 1898 die Lokalbahn Freising-Mainburg projektiert, 1909 eröffnet, die durch „schöne Landschaftsbilder führt“.

Jahrmärkte

Seit 1676 verändern sich die drei Jahrmärkte. Markttag und werden schließlich ganz aufgegeben (1893), „da ein wirtschaftliches Bedürfnis dazu nicht bestehe.“ 1899 wird ein Viehmarkt mit Getreideschranne eingerichtet, jedoch wegen zu geringer Nachfrage 1902 Hopfensiegel

Nandlstadt (1862) erhält durch die Änderungen am Grundeigentum (ab 1848), das Ende der Dreifelderwirtschaft, das Bevölkerungswachstum, das verbesserte Verkehrswesen, die Entwicklung der Bierbrauerei auch das Hopfensiegel. Obwohl im Dorf Gründl bereits 860 ein Hopfengarten genannt ist, geschieht dies erst nach Wolnzach (1834) und Au (1845).

Hopfenhalle

1897 werden in der Hopfenhalle (Präparierung, Trocken- und Packanlage) der Genossenschaft des Siegelbezirk Nandlstadt 1.100 Ballen Hopfen gewogen. Hopfen- und Getreideernten sind zu der Zeit jedoch schlecht. 1902 ist die Anlage bereits in finanziellen Schwierigkeiten. Die Genossenschaft wird aufgelöst und die Übernahme durch die Gemeinde beschlossen.

Technische Infrastruktur

1866 wird eine Wassersammelstelle (schlechte Wasserversorgung), 1893 eine neue Wasserleitung mit 6 öffentlichen Brunnen sowie einem Zieh- und Zierbrunnen am Marktplatz errichtet. 1909 wird die Quelle Zeilerberg erschlossen und 1952 schließlich gesamte Anlage erneuert. 1885 vertieft man den Marktgraben und nach Hochwasser und Uferschäden kommt 1893 die Überdeckung des Marktgrabens. 1912 beschließt der Gemeinderat, „30 Glühlampen sowie eine Trafostation“ zur Straßenbeleuchtung zu bauen. Es gibt auch 39 private Stromabnehmer. 1913 brennt die erste Lampe.

Geselliges Leben

Anfang des 20.Jd. kehrte Wohlstand ein: Der Bierausstoß ist prächtig, die Gastwirtschaften sind gut besucht, Sommergärten mit Kegelbahnen haben geöffnet, Vereine und Feste florieren ebenso wie der Hopfenmarkt von Nürnberg. 1868 wird der Turnverein, 1872 die Freiwillige Feuerwehr gegründet, 1932 der Bau des Waldbades als Volksbad beschlossen.

Erster Weltkrieg

Im August 1914 ist Mobilmachung; das Leben ändert sich schlagartig: Arbeitskräfte fehlen, die Hopfenpreise fallen um 50% und Brotgetreide muß angebaut werden.

40 Bürgersöhne fallen.

Nachkriegsjahre

Nach 1918 kommt gesellschaftliches Leben langsam zurück: der katholische Arbeiterverein spielt Theater, ein Konzertverein wird gegründet und die Feuerwehr blüht wieder auf. Turnverein, Obstbauverein, Schützenverein, „Hopfenbau-Zweigverein“, katholischer Frauenverein und Geflügelzuchtverein prägen nun das kulturelle Leben.

1922 wird der Friedhof mit Leichenhaus gebaut, eine Kunstmühle eröffnet und 1926 wird die Regulierung des Nandlbachs beschlossen.

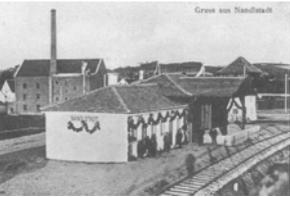
Daneben gibt es aber auch herbe Verluste: Der Ziegelstadel wird abgebrochen, die Brauerei Tafelmeier geht in Konkurs, der Oberbräu wird an die Spatenbrauerei verkauft und der Sommerkeller muß schließen.

Zudem gibt es 1926 eine Hopfenmißernte.

Drittes Reich

Über die Zeit sind kaum Fakten dokumentiert. Bekannt ist nur, dass 1934 1.032 Einwohner im Ort leben.

76 Bürger verlieren im Zweiter Weltkrieg ihr Leben.



1909: Bahnhof Nandlstadt

Das Nandlstädter Schulwesen

1625 wird vermerkt, dass es weder Marktschreiber, Lehrer noch Mesner in der Gemeinde gibt.
 Erst ab 1759 wird ein regulärer Schuldienst eingeführt.

Schule nach 1800

1771: Der „Allgemeine Schulzwang“ wird in Bayern und 1804: die Sonntagsschulen (6. – 12. Lebensjahr) eingeführt.

Schulhausbau

1830 wird der Neubau einer Schule diskutiert, jedoch nicht ausgeführt. Dafür werden 1832 Teile des alten Rathauses (1728) zur Schule umgebaut. 1857 sitzen „138 Schüler auf 17 Schulbänken (8 Kinder pro Bank)“, 1859 werden 152 Schüler (60 Knaben, 92 Mädchen) gezählt.

1865: Wegen des Kirchenneubaus, aber auch wegen der grassierenden Armut, wird der Schulhausbau weiter hinausgezögert, obwohl 90 Knaben und 90 Mädchen mittlerweile unterrichtet werden.

Mädchenschule: ab 1896: Zwei arme Schwestern unterrichten 90 Mädchen.

Für die Mädchenschule (1921/22: 128 Mädchen) wird schließlich ein neuer Schulsaal gebaut.

Bereits ab 1937 soll im Süden ein weiteres Schulhaus (Knaben|Mädchen) errichtet werden.

Die Kirchengeschichte

Ab 1315 ist Nandlstadt Pfarrei. 1558 wird der Bau einer Blutkapelle (wahrscheinlich) dokumentiert, die 1728 (heilige Blutzelten) ausgebaut, 1811 gesperrt und abgebrochen wird.

Kirchenneubau: Der Ortspfarrer (Entwurf Pfarrer Leibig) entwirft 1863 eine neue Kirche, da zu wenige Plätze in der alten Kirche vorhanden sind. Der Turm (mit barocker Zwiebel) bleibt jedoch erhalten. Er brennt 1882 ab und wird neu aufgerichtet.

Vereine

Turnverein

1868 gründen 20 Turnern den Verein. Geturnt wird in Tanzsälen, Kegelbahnen und in Biergärten. 1872 werden die Turner Mitglieder der FF Nandlstadt.

1909: Die Turnhalle wird gebaut. Sie spielt eine bedeutende Rolle im sportlichen (Faustballmannschaft | Leichtathleten) und gesellschaftlichen Leben (Turnerbälle | Theateraufführungen) des Ortes.

1911: Die Linde des Prinzregenten Luitpold wird am Bahnhofplatz gepflanzt.

Feuerwehr

1872 konstituiert sich die FF Nandlstadt. Sie zählt 70 Mitglieder.

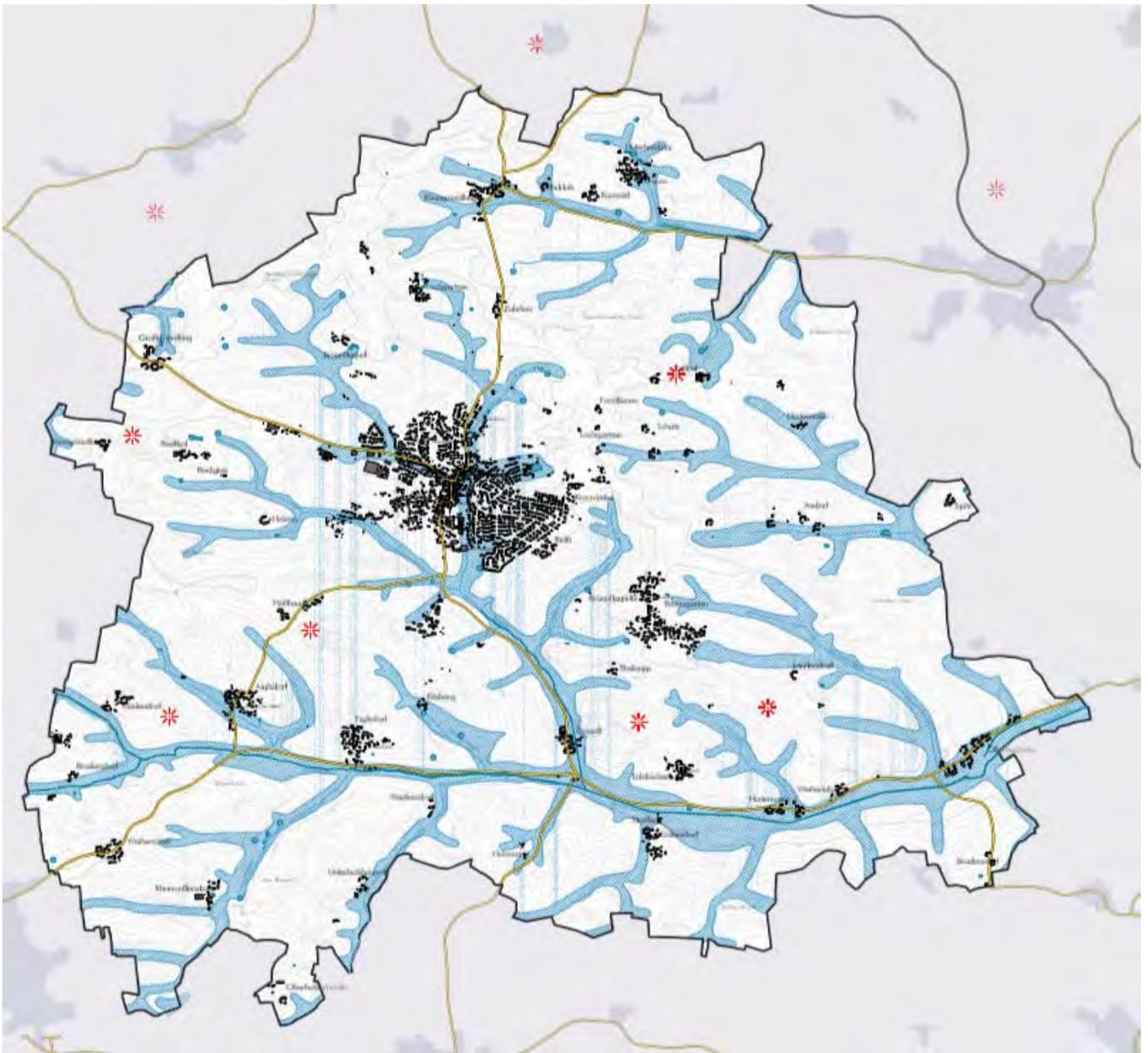
1882 wird eine neue Löschmaschine, (Saug- und Druckspritze mit Saugwerk) angeschafft.

Kath. Arbeiterverein

1910: 52 Mitglieder gründen den Verein. Er tut sich durch Lichtbildervorträge, aber auch durch Humor, die Christbaumversteigerungen oder durch das Theaterspiel hervor. Mit dem 1. Weltkrieg sterben diese Aktivitäten. 1917 ist die letzte große Veranstaltung dokumentiert. 1922: Fünf Jahre später wird der Kath. Arbeiterverein mit Theaterveranstaltungen wiederbelebt.

Das Ende des Vereins wird schließlich durch die Nationalsozialisten erzwungen.





Topografie - Gewässer

Topografie und Fließgewässer

Nandlstadt hat zahlreiche oberirdische Fließgewässer III. Ordnung, deren Pflege und Unterhalt in der Verantwortung der Gemeinde liegt.

Die Bäche - Bestand

Das System der zahlreichen kleinen Fließgewässer in ihrer räumlichen Verteilung zeigt die Übersicht (siehe auch nebenstehenden Plan).

- * Mauerner Bach
- * Nandl-Bach
- * Meilendorfer Bach
- * Grabenlauf Sindorf –Aiglsdorf
- * Langbach
- * Holzbach
- * Kühbach
- * Bründlbach
- * Riedmoosgraben
- * Rannerstaler Graben
- * Schmalzergraben
- * Albaner Bach

Das bedeutendste Fließgewässer ist der Mauerner Bach. Er durchquert die Gemeinde von West nach Ost und mündet bei Wang in die Amper. Er ist überwiegend begradigt und weist einen kanalartigen Ausbau auf. Die Begradigungen erfolgten bereits 1934 bis 1938. Gewässerbegleitender Gehölzbestand und Pufferstreifen sind kaum vorhanden. Häufig grenzen Ackerflächen bis an die Uferböschung, so dass sich kein Uferbewuchs bilden kann. Fast auf der gesamten Länge des Mauerner Baches ist eine ökologische Verarmung festzustellen. Eine Ausnahme bildet lediglich ein Bereich östlich Brudersdorf. Hier befinden sich angrenzende Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren (Biotop 76.08).

Nandl:

von Nord nach Süd durch Nandlstadt verlaufend ist die Nandl im gesamten Ortsbereich verrohrt. Erst im Süden wieder freifließend, mündet sie in den Kühbach. Wiesenbereiche sind in den Talzügen noch vorhanden.

Mailendorfer Bach:

weist teilweise Biotope auf.

Grabenlauf Sindorf-Aiglsdorf:

fließt überwiegend begradigt und in Aiglsdorf verrohrt, jedoch teilweise Schilfflächen und Großseggenriede vorhanden.

Langbach:

weist wertvolle Feuchtbiotope auf und ist überwiegend freifließend in landschaftlich reizvoller Lage, wertvollste Feuchtbereiche im Gebiet.

Holzbach:

fließt als kleiner Wiesengraben bei Wadensdorf in den Mauerner Bach.

Kitzberger Graben:

naturnaher Wiesengraben, unter ehemaliger Bahntrasse ein längeres Stück verrohrt.

Kühbach:

weist auf der gesamten Fließstrecke kaum Bewuchs auf.

Bründlbach:

Reizvoller Taleinschnitt mit mehreren Biotopen, entlang des Verlaufs mit Schilf- und Großseggenriedern und Feuchtwald.

Riedmoosgraben:

Kleiner Wiesengraben mit kurzem Streckenverlauf.

Rannerstaler Graben: weist zahlreiche Biotope und Feuchtflächen auf, ökologisch sehr wertvolle Bereiche vorhanden

Schmalzergraben: fließt von Andorf außerhalb Gemeindegebiet weiter zum Mauerner Bach, einige Fischteiche auf der Strecke.



Albaner Bach:

von Hausmehring Richtung Sankt Alban fließend, fast ausschließlich begradigt und nur wenige ökologisch wertvolle Bereiche.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm Freising hat für den Mauerner Bach, Meilendorfer Bach, Grabenlauf Sindorf-Aiglsdorf Albaner Bach, Schmalzergraben Verbesserungen hinsichtlich Gewässer- und Auenlebensraum gefordert.

Die Verrohrung von Fließgewässern bedeutet eine Unterbrechung der Vernetzung von Biotopen und stellt für Tiere oft unüberwindbare Hürden und Barrieren - oft sogar Todesfallen dar. Besser sind Brückenbauten, die das Fließgewässer nicht unterbrechen.

Gewässereutrophierung

Die landwirtschaftliche Nutzung beeinflusst den Wasserhaushalt über den Stoffeintrag in Oberflächen- und Grundwasser. Hauptfaktor ist hierbei die Gefährdung des Grundwassers durch Nitratreintrag. Verantwortlich dafür sind stark gesteigerte Stickstoffdüngungen. Überschüssiger Nitrat-Stickstoff kann vom Boden nicht gespeichert werden und wird daher ausgewaschen. Immer häufiger geschieht auch der Eintrag von Pflanzenschutzmitteln.

Pflanzenbestand, Breite und Bodenbeschaffenheit des Uferrandstreifens sind entscheidend für den Einfluss auf das Abflussgeschehen. Meist ist er zu schmal und somit wenig wirksam. Um einen positiven Einfluss auf das Abflussgeschehen zu haben, sollte die Breite des Uferrandstreifens nicht unter 5 Meter liegen.

Bedeutung im gesamten Gemeindegebiet

Das Gewässersystem ist durch seine Vernetzung von unschätzbarem Wert für die Anreicherung und ihrer Verknüpfung in der Biotopvernetzung der gesamten Landschaft.

Die aktuelle Klimadebatte, die Erhaltung der

Artenvielfalt und die Nachhaltigkeit unserer Lebensumstände treffen direkt die Maßnahmen, die zur Pflege und Wiedereinrichtung eines funktionierenden Bach-Ökosystems erforderlich sind. Aus diesem Grunde wurde beispielhaft das Fließgewässersystem herausgegriffen.

Als exemplarisch erweist sich hier auch die Problematik der Landwirtschaft, die durch die Bewirtschaftung bis an die Gewässerränder heran, durch verrohrte Bäche und Gräben, durch die Düngung und die intensive Bearbeitung und Nutzung der Flächen mit Grünlandumwandlung u.a. zu der Verarmung der Landschaft beigetragen hat.

Die vorhandenen Bäche und Gräben haben eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt, die Artenvielfalt und den Erholungswert der Landschaft:

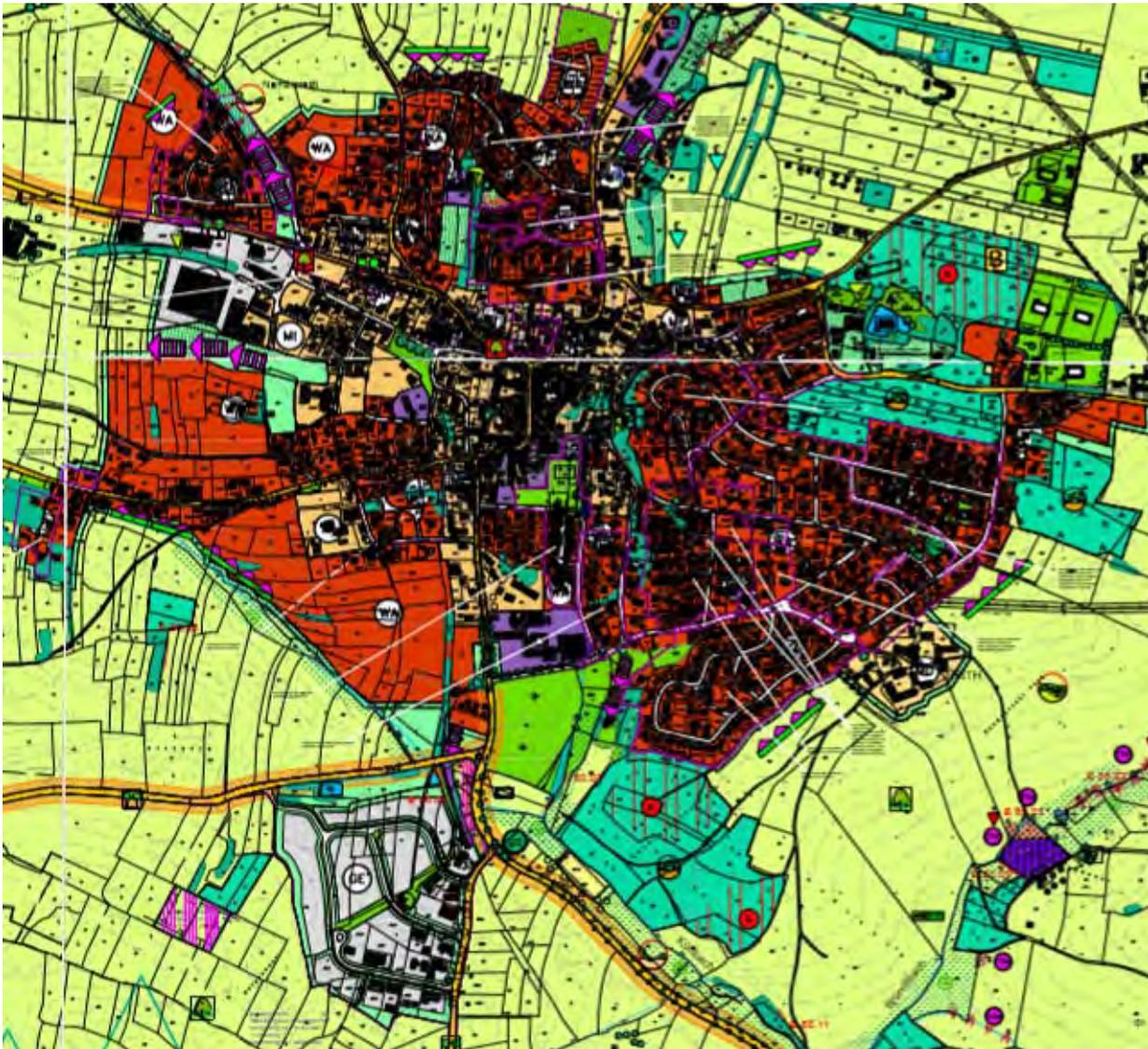
- * sie sind Lebensraum zahlreicher Tiere und Pflanzen
- * sie verbessern die Wasserqualität
- * sie besitzen Wasserrückhaltefähigkeit in den Bachauen
- * sie dienen (bei guter Naturlausstattung) der Naherholung und
- * sie bieten durch ihre kleinteilige Gliederung einen wesentlichen Beitrag für das Landschaftsbild.

Maßnahmen

Aus diesem Grund ist das Gewässersystem die räumlich und landschaftlich geeignete Struktur, um dort die Biotopvernetzung für die Aufwertung der Landschaft zu planen und umzusetzen.

Die Ansatzpunkte für eine Trendwende in dieser komplexen Thematik sind jedoch eindeutig in der Politik zu suchen, die Lösungen zur Sicherung des Gemeinwohls und die Finanzierung zur Erhaltung unserer Lebensgrundlagen liefern muß.





Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist ein Instrument der Marktgemeinde zur Bodennutzung und regelt insbesondere die städtebauliche Ordnung und Entwicklung.



Flächen

Nandlstadt hat eine Fläche von 34,3 km². 204 ha (6,0%) sind mit Gebäuden und Freiflächen, 2.488 ha landwirtschaftlich genutzt (72,5%), deren Betriebe jedoch kontinuierlich abnehmen.

Landschaft

Historischer Marktort, Dörfer und Weiler liegen landschaftlich attraktiv in einer Hügellandschaft. Sie bieten gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Landschaftsraum mit seinen individuellen Ortsbildern ist zu erhalten.

Bestehende bauliche Strukturen

Die Wohndichte (2.134WE/3430ha oder 0,63 WE/ha) in intakten dörflichen Ortsstrukturen (Kirche, Friedhof und ortsbildprägende, mächtige Laubbäume) ist gering.

Einige Entwicklungsdaten

Einwohner- und Apl-Entwicklung

Nach beinahe 20 Jahren (31.12.1997: 4.542 E, 30.06.2017: 5.227 E) leben 685 Personen oder 7,5%/a mehr Menschen in der Gemeinde. Wegen der relativ geringen Apl-Dichte ist Nandlstadt eine Auspendler-, dh eine Wohngemeinde geblieben.

Ausgleichsflächen

Werden neue Gewerbe- oder Wohngebiete ausgewiesen, sind die Eingriffe auszugleichen. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auszuweisen. Um Wohngebiete sind Ortsränder (Mindestbreite: 10 m) mit Streuobstwiesen und Heckenstrukturen anzulegen.

Landwirtschaftliche Flur
 Ökologische Aufwertungen in der landwirtschaftlichen Flur (Hecken | Bachfreilegungen) sind besonders wichtig.

Ökokonto

Konzepte und Flächen sind zu definieren, um Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft auszugleichen. Sie sind der Grundstock für Ausgleichsflächen (Ökokonto). Um Biotope zu schaffen werden je nach Verfügbarkeit weitere Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft herangezogen.

Durch Änderungen in der Flächennutzungsplanung werden diese Bereiche vorgehalten. Sie werden der Landwirtschaft dauerhaft entzogen und können als Acker, Wiese oder Garten nicht genutzt und nicht bebaut werden.

Die Durchlässigkeit des Bodens, der Schutz des Wassers, die Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima werden damit erhöht.

Die Erholungseignung und das Landschaftsbild werden positiv verändert und aufgewertet. Beeinträchtigungen in der Bodenstruktur werden abgebaut, die durch die intensive ackerbauliche Nutzung entstehen.

Der Umweltzustand – Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

Schutzgut Mensch

Die Bebauung ist einzugrünen und optische Beeinträchtigungen sind abzumildern.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Landwirtschaftliche Flächen sind ein-

zugrünen, externe Ausgleichsflächen mit Festsetzungen sind zu schaffen: Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind umzusetzen.

Schutzgut Boden

Für Bauvorhaben an Hängen sind Bodengutachten zu erstellen.

Schutzgut Wasser

Hochwassergefährdete Bereiche bleiben entlang von Oberflächengewässern unbebaut. Zum Schutz vor Hochwasser werden Regenrückhaltegräben gebaut.

Schutzgut Klima/Luft

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden weitere Grünflächen angelegt.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch begrünte, neue Ortsränder werden Baugebiete besser in die Landschaft eingebunden.

Schutzgut Kulturgut

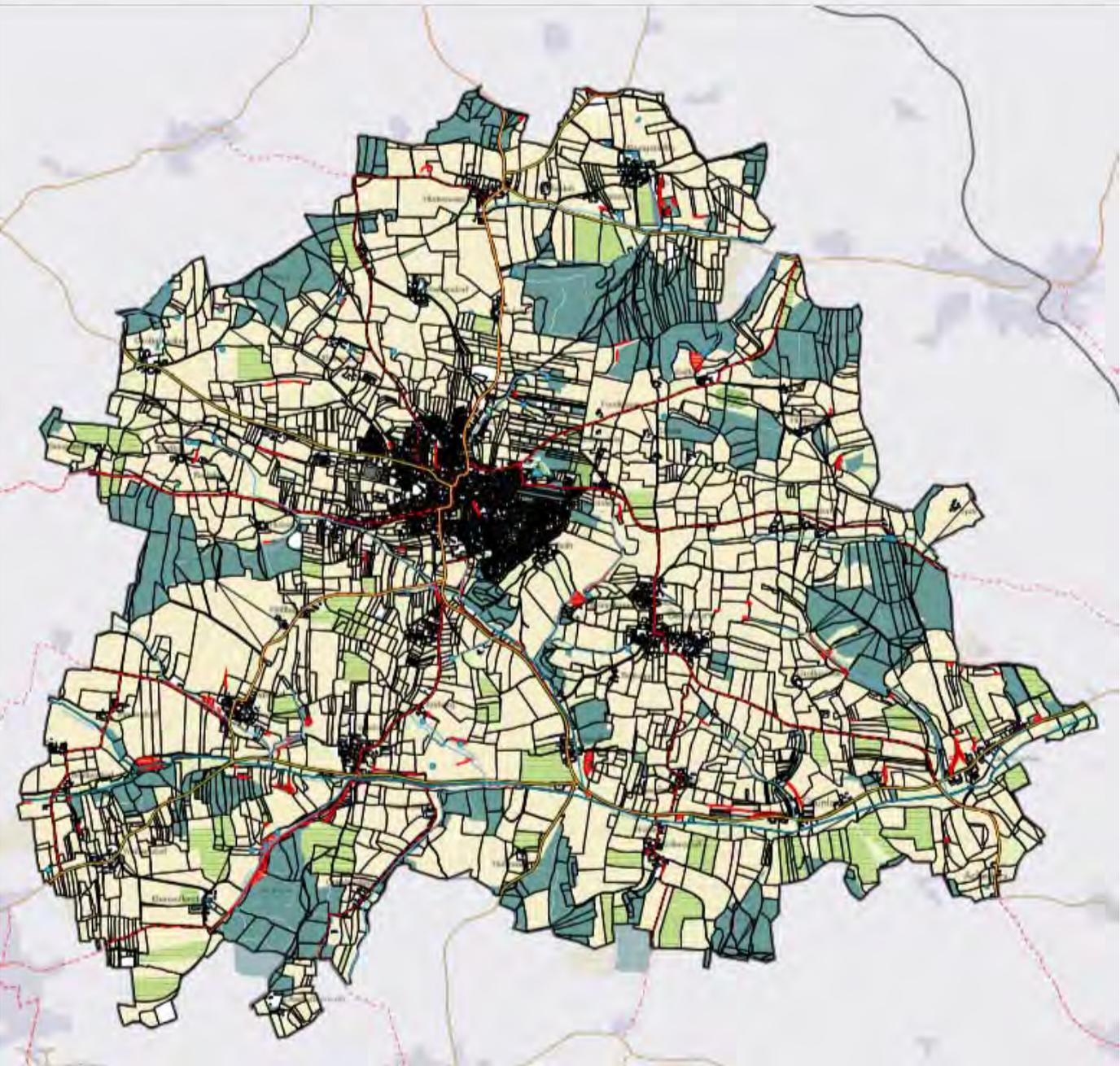
Derzeit sind keine Maßnahmen erforderlich.

Prognose

Die Prognose der F-Planung, dass in den kommenden 10-15 Jahren zusätzlich neue Wohnbauflächen von 34–36 ha netto, also um mehr als ein Fünftel ausgewiesen werden müssen, scheint aufgrund der bisherigen Untersuchungen deutlich überzogen zu sein.

Das Städtebauliche Leitbild des Marktgemeinderats bliebe dadurch unberücksichtigt, da weder die Innenentwicklung, die Sanierung und Umnutzung leer stehender Bausubstanz noch die Nachverdichtung in den Ortsteilen berücksichtigt wäre.





NATUR UND LANDSCHAFT

Naturraum

Die Marktgemeinde Nandlstadt liegt im Naturraum Donau-Isar Hügelland auf 465 m Höhe ü.NN. Die Landschaft ist das Tertiäre Hügelland, bestehend aus tertiären Lockergesteinen von unterschiedlicher Durchlässigkeit. Die Landschaft ist kleinteilig gegliedert und geprägt von in östlich bis südlich verlaufenden, asymmetrisch eingekerbten Talzügen (sog. asymmetrische Seitentälchen).

An den steilen Hanglagen stocken Waldstücke, auf den flacheren Hängen sind die fruchtbaren Ackerstandorte und in den Tälern die Wiesenflächen ausgebreitet. Die potentielle natürliche Vegetation ist der Eichen-Hainbuchenwald, in höheren Lagen der Tannen-Buchenwald.

Landschaftsbild

Durch die kleinteilige Topografie wirkt die Landschaft lieblich und malerisch. Die vielen Ortsteile, Kirchdörfer, Weiler und Einöden liegen auf den Anhöhen oder ducken sich in Geländemulden, hier und dort durch die Kirchtürme in der Landschaft sichtbar gemacht.

Landwirtschaft

Aufgrund der fruchtbaren Löß- und Lehmböden ist intensiver Ackerbau im Tertiären Hügelland möglich. Der Anteil von Ackerland an der landwirtschaftlich genutzten Fläche beträgt 86 %, von Grünland 13 %, auf ca. 350 ha wird Hopfen angebaut.

Von den 10-15 landwirtschaftlichen Betrieben sind 45 % Haupterwerbsbetriebe, 55% Nebenerwerbsbetriebe. Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 1999 um 21% zurückgegangen zugunsten der großen Betriebe.

Hopfenanbau

Der Hopfenanbau spielt eine große Rolle in der Marktgemeinde. In der Holledau wird der Hopfen durch ausgebildete Hopfenbotschafterinnen mit Führungen, Vorträgen etc. für den Tourismus als Erlebnis gestaltet. Die Anbauflächen sind in den letzten Jahren wieder angestiegen auf 320 ha. Die für den Hopfenanbau genutzten Flächen sind, ähnlich wie bei Mais, durch Erosion stark gefährdet. Durch die Dauerkultur ist keine Zwischennutzung möglich.

Natur in der Landschaft

Die günstigen Erzeugungsbedingungen haben eine intensive Flächenbeanspruchung zur Folge. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt bis an die Gewässerufer und die Ränder der Gehölzbestände heran und bringt intensiven Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln mit sich. Durch den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe, weil Flächen an andere Betriebe verpachtet werden, sind struktur- und artenarme Produktionslandschaften entstanden, die für eine Erholungsnutzung nicht attraktiv genug sind. Der Landschaftsplan der Gemeinde (2018) stellt fest, dass alle Biotope als gefährdet anzusehen sind.

Aktuelle Lage

In weiten Teilen des Gemeindegebietes sind die typischen Landschaftselemente der traditionellen kleinbäuerlichen Kulturlandschaft durch Intensivierungs- und Arrondierungsmaßnahmen zum großen Teil verloren gegangen.

Die ebenfalls als ökologisch wichtig zu wertenden Entwicklungsachsen wie Talmulden und Bachläufe wurden durch Verfüllen und Drainage ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit beraubt. Vielfach drang die Ackernutzung in den Talmulden bis an die Böschungskante der Gewässer vor, was Bodenabschwem-



mungen und Nährstoffeintrag zur Folge hatte.

Viele ökologisch verarmte Landschaftsteile in der landwirtschaftlichen Flur sind festzustellen. Über weite Bereiche fehlen Kleinstrukturen wie Baumreihen, Hecken, Ranken und Raine, die als Lebensräume eine wichtige Funktion zur Vernetzung der Landschaft, zur ökologischen Aufwertung und optischer Bereicherung haben.

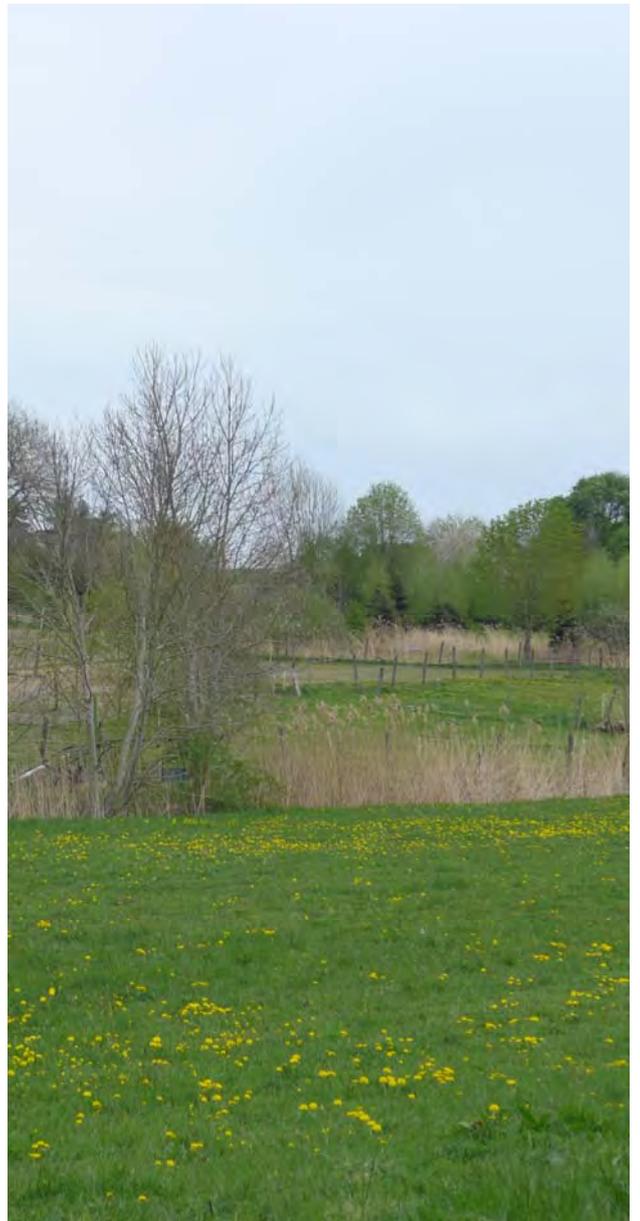
Der Landschaftsplan der Marktgemeinde Nandlstadt (2018) hat die Mängel analysiert und ein kleinteiliges Maßnahmenprogramm zur Verbesserung der Lage aufgestellt.

Die jüngste Entwicklung des Klimawandels und das Volksbegehren (2019) aber haben Bewegung in die politische Landschaft gebracht und zu massiven Veränderungen geführt (s. a. Änderungen im BayNatSchG: Naturschutz-Ergänzungsgesetz vom 1.8.2019). Um auch Veränderungen in der Marktgemeinde Nandlstadt zu bewirken, müssen ganz erhebliche finanzielle Mittel eingestellt werden.

Maßnahmen

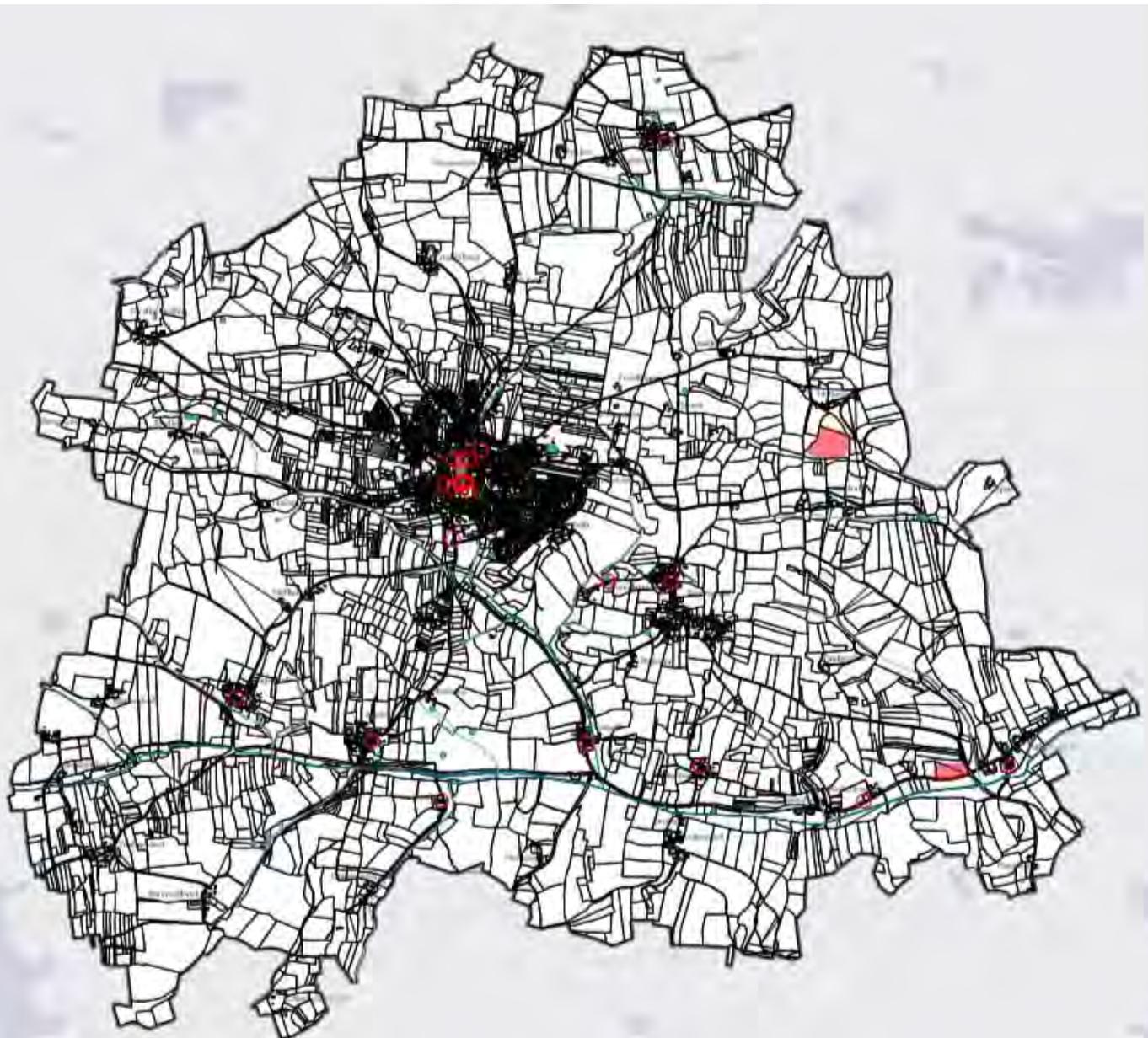
Der Landschaftsplan sieht eine Fülle von Maßnahmen vor, von denen hier beispielhaft genannt werden sollen:

- * Ökologische Aufwertung von ausgeräumten Landschaftsteilen in der landwirtschaftlich genutzten Flur
- * Schaffung, Vernetzung und ökologische Anreicherung von verarmten Fließgewässern
- * Schaffung von Vernetzungsstrukturen mit Hecken, Feldgehölzen und Baumreihen an Feldwegen und Straßen.



Bachlauf südlich Aiglsdorf





Das Ortsbild prägende Gebäude

Städtebauliche Ordnung

Wertvolle Teile der historisch dörflichen Ordnung des Markts Nandlstadts mit seinen Dörfern und Weilern sind bis unsere Tage in situ erhalten. Gelegentlich stehen diese Werte abseits und haben auch außerhalb von Ortslagen ihre Beachtung: Besondere Kirchen und wertvolle Kapellen, Natur- und Straßenräume sowie wichtige Hofstellen prägen seit langem die Gemarkung und unterstreichen die straffe Ordnung der diversen dörflichen Gefüge.

Besonderheiten | Merkzeichen

Der mittelalterliche Turm der Pfarrkirche charakterisiert von außen, die mächtigen Dächer ehemaliger Scheunen und Ställe von Ubo 7/9 von innen den städtebaulichen Raum und formen einen harmonisches Ortsrand.

Häufig wiederkehrende Merkmale

Reste tradierter, repräsentativer und eindrucksvoller Bauernhöfe (mit Ställen und Scheunen) sind noch zu finden und zeugen im dörflichen Erscheinungsbild von einer machtvollen ländlich geprägten Baukultur.

Störende Bauformen

Jüngst wurden neue Hausformen mit atypischem Materialien, Formen und Farben unachtsam in die dörflichen Gefüge implantiert, die den ländlichen Gestaltungskanon negieren, ihn gelegentlich sogar sprengen. Der Duktus der umgebenden Bebauung (Kubaturen | Öffnungen) wurde gelegentlich verlassen. Diese Elemente stören das Erscheinungsbild erheblich.

Das Ensemble Marktstraße

(Quelle: BayLfD, E-1-78-144-1)

„Das Ensemble umfasst den regelmäßigen, nordsüdlich gerichteten Hauptzug der Nandlstädter Marktstraße mit dem auf der Höhe der Kirche westlich abbiegenden und leicht ansteigenden Teil. Der Ort, 1255 zuerst genannt, erhielt wahrscheinlich 1386 durch die niederbayerischen Herzöge Marktrechte. Die spätmittelalterliche Bebauung des Marktes fiel dem Dreißigjährigen Krieg zum Opfer, die Bebauung des 17./18. Jahrhunderts wurde im späten 19. Jahrhundert mit fortschreitender Entwicklung Nandlstadts zu einem der Hauptorte des Holledauer Hopfenanbaugebiets völlig durch Neubauten ersetzt. 1865 wurde die neugotische Pfarrkirche errichtet, der städtebaulich die Funktion eines Gelenks zwischen unterem und oberem Markt zukommt und deren im Kern gotischer Turm das Ensemble beherrscht, 1884 entstand das neugotische Rathaus mit seinem zinnenbekrönten Turm, das den Markt im Norden abschließt. Zweigeschossige, streng traufseitige Bebauung der Zeit um 1900, darunter einige Gasthöfe, fassen die Platzseiten des unteren Marktes ein. Im ansteigenden oberen Teil herrscht offene, z. T. villenartige, z. T. neubarocke Bebauung des frühen 20. Jahrhunderts vor.“



Ortslage Tölzkirchen

Markt Nandlstadt
 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
**Bau- und
 Bodendenkmäler**





Die Baudenkmäler von Nandlstadt

Anzahl: 23 Baudenkmäler (Quelle: BayLfD)



Airischwand 11

Katholische Filialkirche St. Silvester, spätgotischer Backsteinbau, Saalkirche mit eingezogenem Polygonalchor, Flankenturm verputzt mit gemalter Quaderung, Ende 15. Jh. mit Ausstattung, nachqualifiziert



Bahnhofstraße

Kriegerdenkmal zur Erinnerung an die Gefallenen des Ersten Weltkriegs, von Mauer umrahmte Stelen mit flankierenden Löwen und Soldatenfigur, nach 1918, nachqualifiziert

Brünnlweg 5

Bründl-Kapelle, kleiner Satteldachbau mit Polygonalchor und Giebelreiter, 1839; mit Ausstattung, nachqualifiziert

Freisinger Straße 1

Gasthof, zweigeschossiger Eckbau mit Schweifgiebeln, Zwerchhaus, Erkern und Eckerker, modern-barockisierend, bez. 1909, nachqualifiziert

Gründl

Kapelle, neugotischer Putzbau mit polygonalem Chorschluss und Dachreiter, 19. Jh., nachqualifiziert

Hausmehringner Straße 4

Ehemaliges Bauernhaus, erdgeschossiger Mittertennbau mit Satteldach und Gred, Stall mit Gewölben, um 1839/40, nachqualifiziert

Hausmehringner Straße 14

Wohnhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit Putzgliederungen, Giebelobelisken und eisernem Balkon, Ende 19. Jh. nachqualifiziert

Aiglsdorf

Katholische Filialkirche St. Jakob, neugoti-

scher Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, Westturm und angefügter Sakristei, 1875/80; mit Ausstattung, nachqualifiziert

Altfalterbach

Katholische Filialkirche St. Johannes d.T., romanischer Saalbau mit stark eingezogener Apsis und spätmittelalterlichem Giebelturm, 1156-1172, mit Ausstattung, nachqualifiziert

Bockschwaig

Kapelle, kleiner Putzbau, 19. Jh. mit Ausstattung, nachqualifiziert

Figlsdorf

Katholische Filialkirche St. Leonhard, romanisch-gotischer Saalbau mit Polygonalchor, Westturm und angefügter Sakristei, Langhaus im 19. Jh. Erneuert, mit Ausstattung, nachqualifiziert

Tölkirchen

Katholische Filialkirche St. Michael, kleiner Saalbau mit östlich angebauter Kapelle und stark eingezogener Apsis, 1921

Kitzberger Feld

Wegkreuz, bez. 1885, nachqualifiziert

Marktstraße 14

Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher Putzzier im Stil der Neurenaissance, Eckerkerturm und flachem Walm-dach, um 1900, nachqualifiziert

Marktstraße 17

Wohn- und Geschäftshaus, schmaler zweigeschossiger Putzbau mit neubarocker Schweifgiebelfassade, Putzgliederungen und Balkon, bez. 1901, nachqualifiziert

St. Silvester



Bründl-Kapelle



Tölkirchen - Katholische Filialkirche St. Michael



Marienbrunnen

Marktstraße 19
 Marienbrunnen, aus Gußeisen, in historisierenden Formen, 2. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert

Marktstraße 19
 Katholische Pfarrkirche St. Martin, neugotischer Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und angefügter zweigeschossiger Sakristei, 1865 errichtet, Westturm Ende 15. Jh. mit Ausstattung, nachqualifiziert

Marktstraße 19
 Friedhof, rechteckige Anlage mit Leichenhaus, breit gelagerter Walmdachbau mit giebelbekrönter Vorhalle, Anfang 20. Jh.; vier barockisierende Eckkapellen mit geschwungenem Satteldach, gleichzeitig. nachqualifiziert

Obere Dorfstraße 13
 Katholische Pfarrkirche Herz Jesu, breiter Saalbau mit stark eingezogenem gerade schließendem Chor, angefügter Sakristei und



Wadendorf schlossartiges Gutshaus

Chorturm, 1924, im Kern älter, mit Ausstattung, nachqualifiziert

Rathausplatz 1
 Rathaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit reichem neugotischem Fassadenschmuck und zinnenbekröntem polygonalem Giebelreiter, 1884, nachqualifiziert

Reichertshausener Straße 2.
 Villa, malerischer zweigeschossiger Gruppenbau mit Erkern und Balkonen, modernhistorisierend, Anfang 20. Jh., nachqualifiziert

Wadendorf 7
 Gutshaus, schloßartiges zweigeschossiges Wohnhaus mit reicher Fassadengliederung und Ziergiebeln mit Zinnenbekrönung, in historisierender Formensprache, 1866, nachqualifiziert



Friedhof Nandlstadt mit Pfarrkirche St. Michael

Planerischer Leitgedanke

Um sozial stabile Bevölkerungsstrukturen zu erhalten, stellt der Markt Nandlstadt mit neuen B-Plänen die zukünftigen Entwicklungstendenzen des Wohnens dar,.

B-Planung „Nord – West II“

Der Marktgemeinderat hat 2017 beschlossen, im Nordwesten gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Nord – West II“ als allgemeines Wohngebiet-WA gemäß § 4 BauNVO (GRZ um 0,35) aufzustellen.

In dem ca. 5,5 ha großen Baugebiet sollen neben der Bildung von allgemeinem Wohneigentum auch die Belange der geringer verdienenden Bürger berücksichtigt werden.

Einige Grundstücke sollen im „Bonusmodell“ zu günstigen Konditionen angeboten werden. 69 Parzellen (Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser - E+1+D bzw. E+D) werden um einen Grünzug ausgewiesen, der als Ausgleichsfläche, Regenwasserrückhaltung, zur Oberflächenentwässerung und zum Ablauf dient. Eine Ausgleichsfläche von mehr als 1,6 ha wird notwendig.

Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb an der Kreisstraße nach Au sichert die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Das Gebiet wird von Süden über zwei Zufahrten erschlossen.





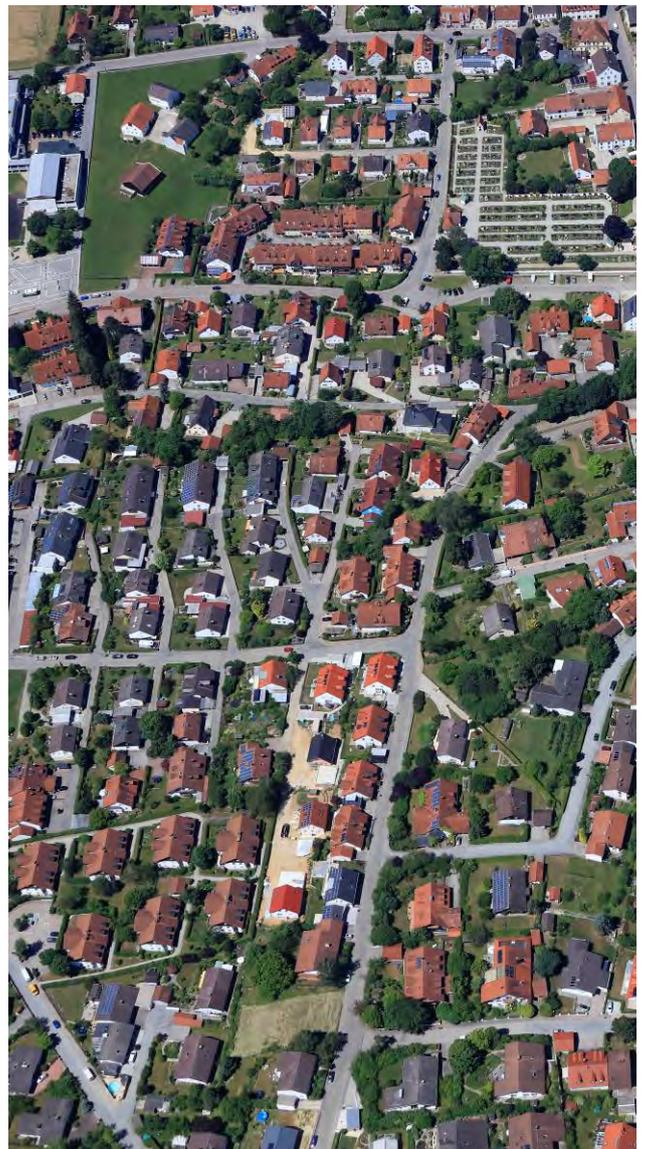
Grundflächen

Eine „Grundstücksfläche (GF)“ gliedert sich in „Bebaute Fläche (BF)“ und „Unbebaute Fläche (UF)“.

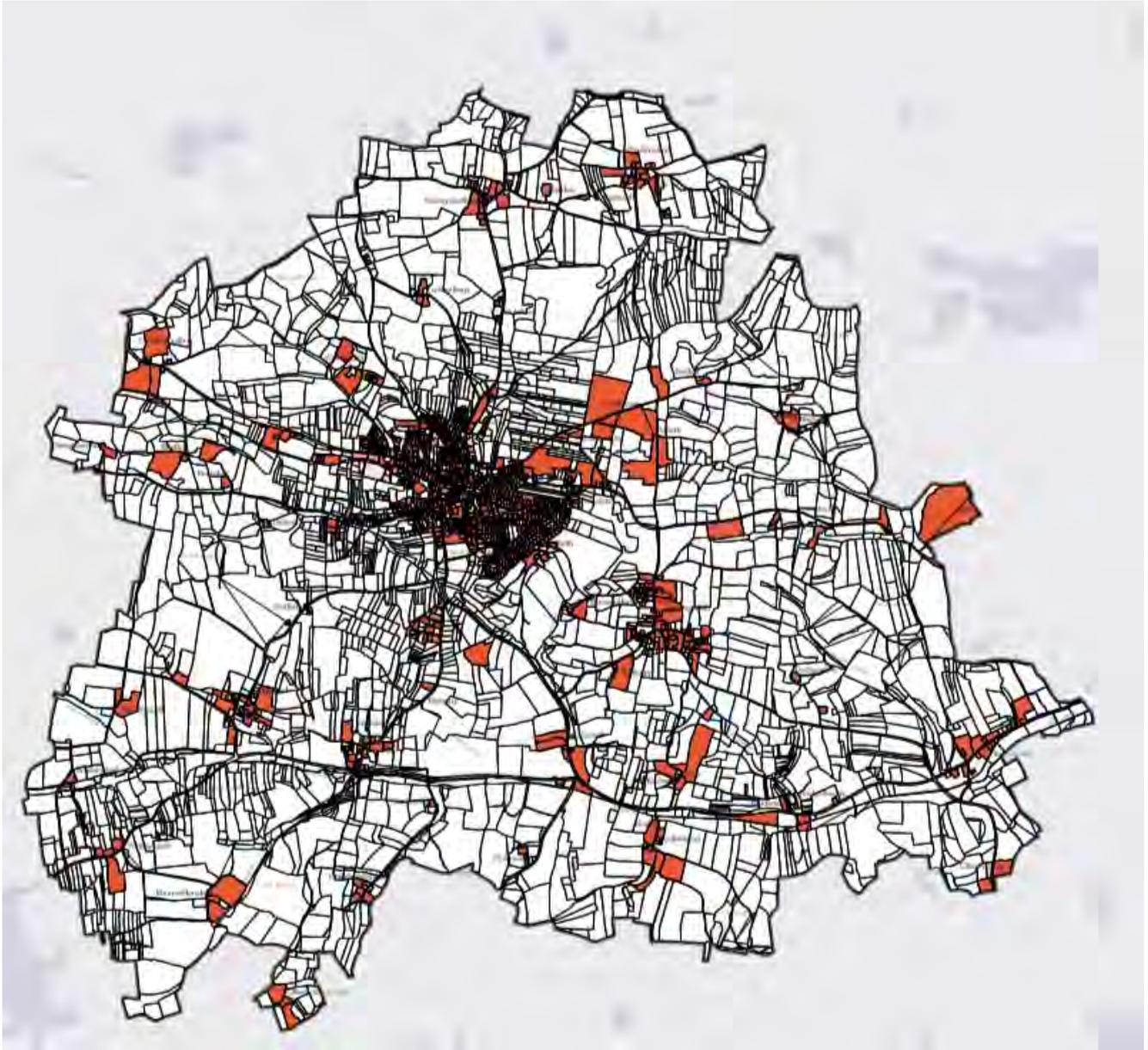
Weiterhin werden „Außenanlagenflächen (AF)“ differenziert und als Flächen eines Grundstücks bezeichnet, die außerhalb eines Bauwerks liegen bzw. lediglich von einem Bauwerk unterbaut sind. Diese Fläche ist jedoch nicht gleichzusetzen mit der „Unbebauten Fläche (UF)“.

Die dargestellten Grundstücksgrößen zeigen die Eigentums- und Flächenverhältnisse auf, die die Marktgemeinde derzeit prägen.

Während im historischen Marktkern, aber auch in den Dörfern und Weilern alle Grundstücksgrößen der Marktgemeinde, privater Eigentümer, Landwirten oder Gewerbetreibenden zu identifizieren sind, dh von kleinen, relativ großen bis sehr großen Grundstücken zuzuordnen sind, ist der überwiegende Bestand der Grundstücksflächen an den Rändern des historischen Markttorts (Wohnbaugebiete | Ortsabrundungen) im Eigentum von Eigenheimbesitzern relativ kleinteilig und homogen.



Nandlstadt-Ost: Grundstücksangebote in den Neubaugebieten



Errechnung der Gesamtgrundfläche

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche eines Baukörpers ist diejenige Fläche, die von Außenmauer umschlossen ist. Sie wird aus Außenmaßen bestimmt und in Fußbodenhöhe gemessen.

Sie ist nicht mit der „überbauten Fläche“ identisch, die auch Dachüberstände mit einschließt und darf auch nicht mit der Brutto-Grundfläche (BGF) verwechselt werden, die die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen definiert. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die tatsächlichen Fertigmaße anzusetzen.

Die Grundfläche unterscheidet sich zudem von Nutzfläche nach DIN 277. Deren Begrifflichkeiten und Berechnungsgrundlagen liefern in erster Linie eine einheitliche Beurteilungsgrundlage.

Der absolute Wert einer Grundfläche ist Voraussetzung für die Überbaubarkeit. Nach §19 BauNVO sind alle Flächen (Stellplätze | Zufahrten | Garagen | Nebenanlagen | bauliche Anlagen unter der Erde) hinzuzurechnen. Er dient zudem als Berechnungsgrundlage und wird auch beim Vergleich von Gebäuden herangezogen.

Die Regelungen zur Grundfläche wurden zwischenzeitlich der Europa-Norm angepasst. Bisherige Begriffe („Technische Funktionsfläche“ in „Technikfläche“ und „Netto-Grundfläche“ in „Netto-Raumfläche“ sowie der bisherige Begriff „Nutzfläche“ in „Nutzungsfläche“) sind umbenannt.

Grundflächenzahl- GRZ

Ermittlung der baulichen Nutzbarkeit

Die Grundflächenzahl beschreibt das Maß der baulichen Nutzung für ein Grundstück. Sie ist Teil des öffentlichen Baurechts und des Bauplanungsrecht und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich geregelt. Mit ihr werden Standards eingehalten und die städtebauliche Nutzung einer Parzelle bestimmt.

Da die Grundflächenzahl (GRZ) angibt, wie intensiv ein Grundstück bebaut werden darf, ist neben der Art auch das Maß der baulichen Nutzung eines der wichtigsten Kriterien zur Bewertung der Nutzbarkeit eine Fläche.

Mit der GRZ werden Mindestanteile einer Flächenaufteilung definiert. GRZ 0,2 bedeutet, dass 20 Prozent bebaut, 80 Prozent jedoch unbebaut bleiben müssen. 1,0 bedeutet die vollständige Überbauung eines Grundstücks.

Überschreitungen

Kleinere Überschreitungen der Grundflächenzahl können dann zugelassen werden, sofern sie keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder die Einhaltung der Nutzung des Grundstücks maßgeblich erschweren würden.



Eckdaten – Bestand

GF – Geschossfläche (§ 19 (2) Bau NVO)

Ziel der Festlegungen bei den Geschossflächen ist, die Bebauungsdichte aus städtebaulichen und ökologischen Gründen zu steuern bzw. zu begrenzen.

Die Abkürzung (GF) ist im Baurecht zu finden, die für die Geschossfläche steht. Sie beschreibt die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes. Zusammen mit der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhe gehört sie zum Maß der baulichen Nutzung. Die Festsetzung einer zulässigen Geschossfläche gehörte einst zum Mindestbestandteil eines qualifizierten Bebauungsplans und sollte die höhenmäßige Ausdehnung von Gebäuden zu begrenzen.

Gebäudehöhe

Als wirksames Mittel hat sich inzwischen jedoch die Begrenzung der Gebäudehöhe erwiesen, die zunehmend die Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl ersetzt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe wird verhindert, dass innerhalb eines zusammenhängenden Baugebiets unterschiedlich hohe Gebäude mit städtebaulich negativen Auswirkungen errichtet werden.

GFZ – Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Verhältniswert, die sich aus der Fläche eines Baugrundstücks und der Geschossfläche (GF) ergibt. Die Geschossflächenzahl gibt somit an, wie viel Prozent einer Grundstücksfläche als Geschossfläche auf einem Baugrundstück errichtet werden darf.

Beispiel:

Zulässige Geschossfläche (GF) =
 maßgebende Grundstücksfläche (MGF) x
 Geschossflächenzahl (GFZ)

Beispiel:

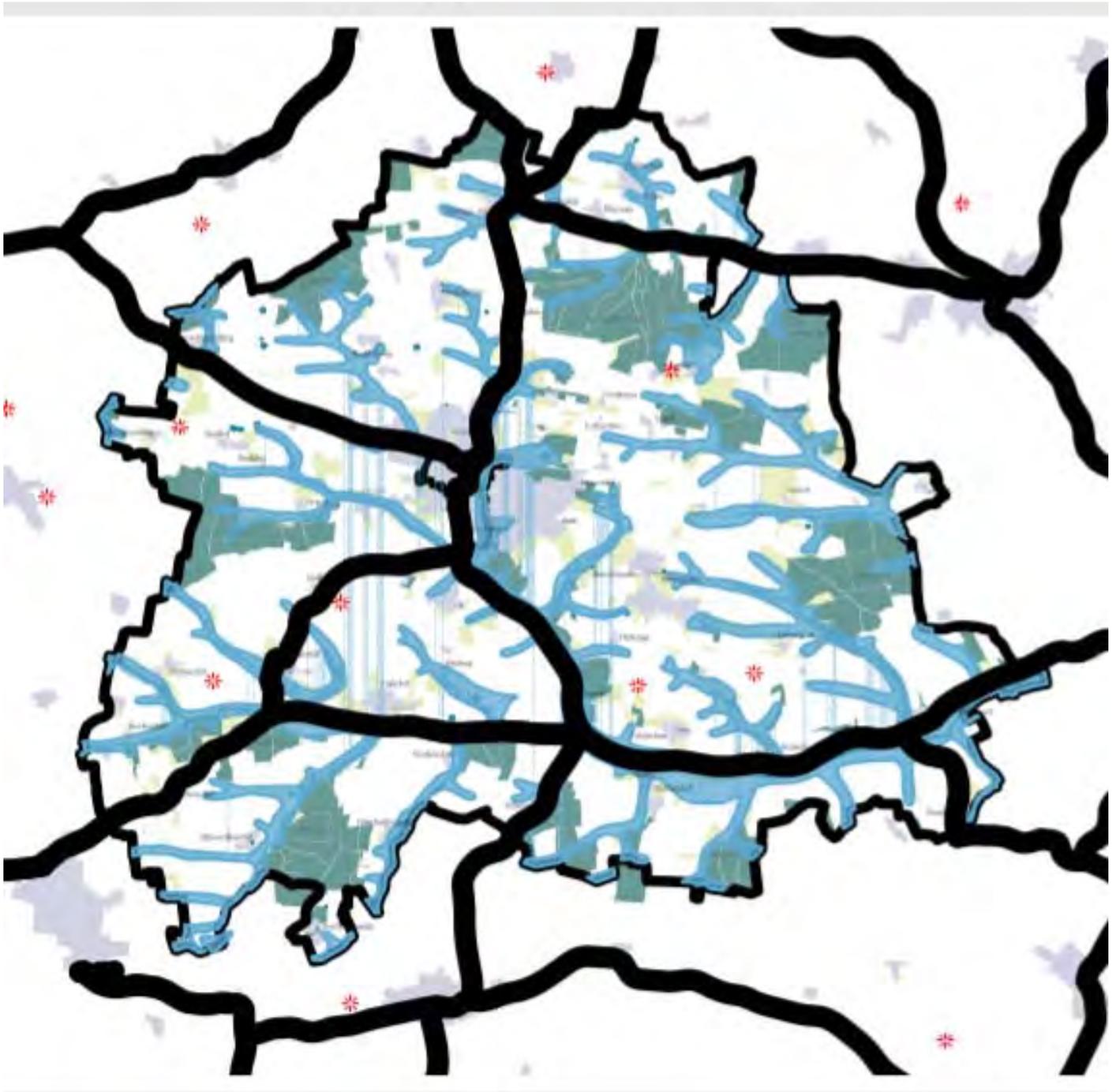
$MGF = 1.100 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche
 $GFZ = 0,60$
 $GF = 1.100 \text{ m}^2 \times 0,6 = 660 \text{ m}^2$

Umgekehrt ist die Geschossflächenzahl er-
 rechenbar:

Beispiel:

$GF \text{ zu } MGF = 660 \text{ m}^2 \text{ zu } 1.100 \text{ m}^2 = 0,60$
 GFZ







Zu hohe Fahrgeschwindigkeiten in der Freisinger Straße

Barrieren

Barrierefreiheit in Städtebau

Allen Menschen haben ein Recht auf selbst bestimmtes Leben, ohne Hinweis auf deren Alter oder Handicaps. Besonders wichtig in einer Gemeinde ist dabei der öffentliche Raum. Durch geeignete Maßnahmen sind Naturraum, Straßen, Plätze und Wege deshalb für alle Menschen nutzbar zu machen und zu halten.

Aufgrund der demografischen Veränderungen bekommt auch in Nandlstadt die Barrierefreiheit zusätzliche Bedeutung. Insbesondere ältere Menschen sind auf Barrierefreiheit angewiesen, um lange selbständig leben zu können.

Barrierefreie Straßen, Wege und Plätze

'Die barrierefreie Gemeinde'

Straßen, Wege und Plätze der Marktgemeinde und Grünanlagen einschließlich des ÖPNV sind seit dem Jahr 2014 (DIN-Reihe 18040 Teil 3 - Barrierefreies Bauen) nach dem drei Sinne-Prinzip 'Sehen', 'Hören' und 'Fühlen' (Tasten) barrierefrei auszubauen.

Ziel ist, systematisch, großflächig und örtlich individuelle Barrieren sowohl im historischen Markttort, aber auch in den Dörfern und Weilern sowie in der freien Landschaft abzubauen.

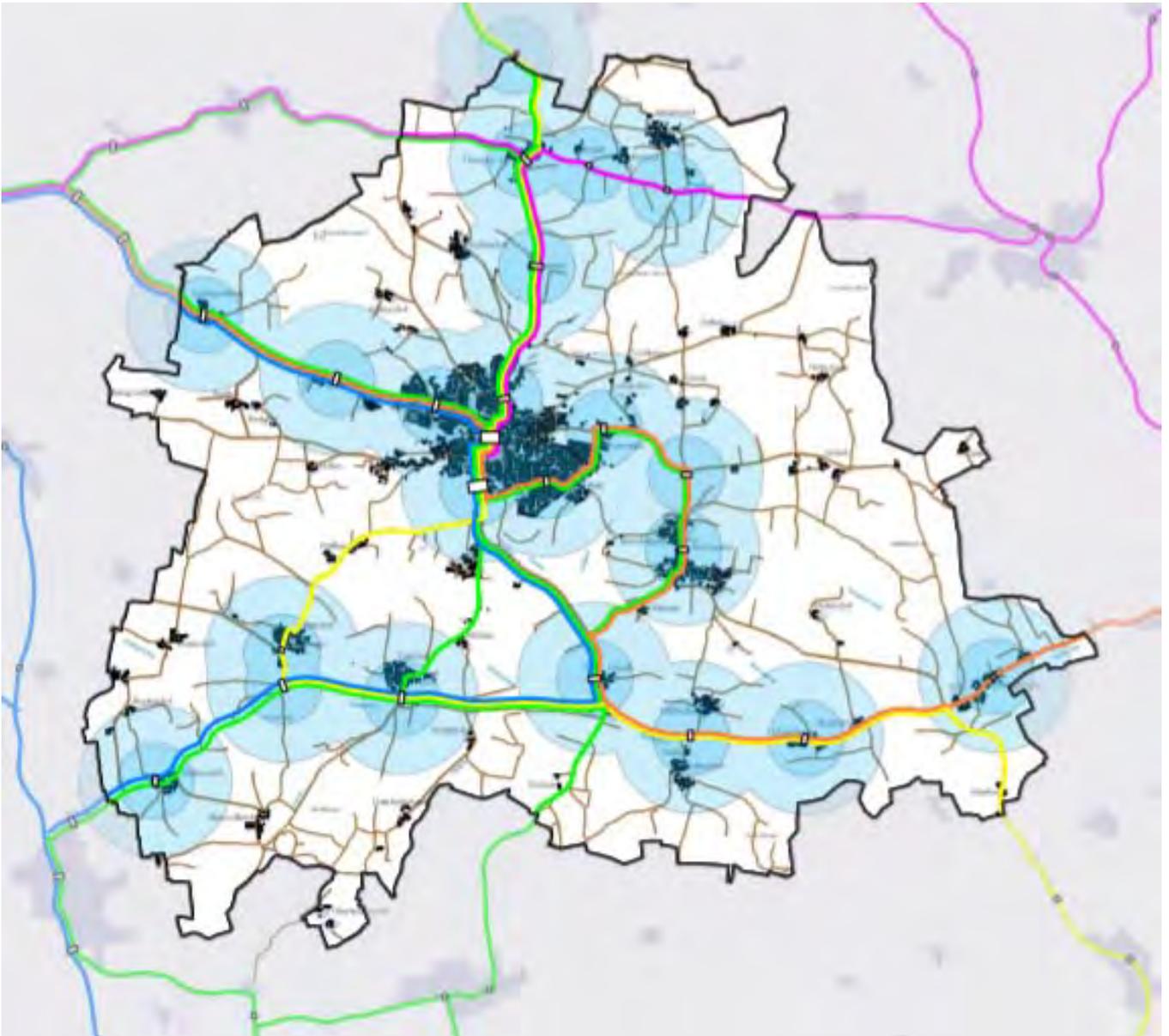
Dazu zählen die schnell befahrenen, qualifizierten Straßen auf der freien Strecke ebenso wie Barrieren in den Ortlagen. Sie bilden häufig Gefahrenquellen und gelegentlich unüberwindliche Hindernisse. Nicht zu vergessen sind Bäche und Gräben, die für Erholung Suchende häufig Grenzen für das Weiterkommen bilden.

Isolierte, vereinzelte Ideallösungen ohne größere Zusammenhänge sind oftmals keine Hilfe.



Einmündung am Gewerbegebiet





Der öffentliche Nahverkehr



Zur Daseinsvorsorge einer attraktiven Gemeinde gehört auch, dass die Bevölkerung, insbesondere die Jugendlichen, Familien, Rentner mit geringem Haushaltseinkommen und ältere Menschen bestmöglich mit öffentlichem Nahverkehr versorgt wird.

Ganz besonders Frauen in den Dörfern und Weilern Nandlstads benötigen ein flexibles, flächendeckendes ÖPNV-System, das auch an Wochenenden oder außerhalb der Hauptverkehrszeiten zur Verfügung steht, um kulturelle, gesellschaftliche, sportliche, ärztliche oder Versorgungsangebote des täglichen Lebens bewältigen und wahrnehmen zu können.

Insbesondere für wirtschaftlich schwächere Personen nimmt neben seinen integrierenden und dienenden Funktionen der bedarfsorientierte ÖPNV einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert ein. Dieser soziale Ansatz muss sich stark in den Transportangeboten der öffentlichen Verkehrsmittel niederschlagen.

Bedeutung des öffentlichen Personennahverkehrs

Im Vergleich mit dem Individualverkehr hat der ÖPNV deutliche Vorteile. Ein Pkw ist zum Beispiel im Schnitt nur mit 1,3 Personen belegt und seine tägliche Nutzungsdauer beträgt rd. eine Stunde. Damit ist die Mobilität mit dem

Kfz volkswirtschaftlich gesehen etwa doppelt so teuer wie der gut ausgebaute ÖPNV.

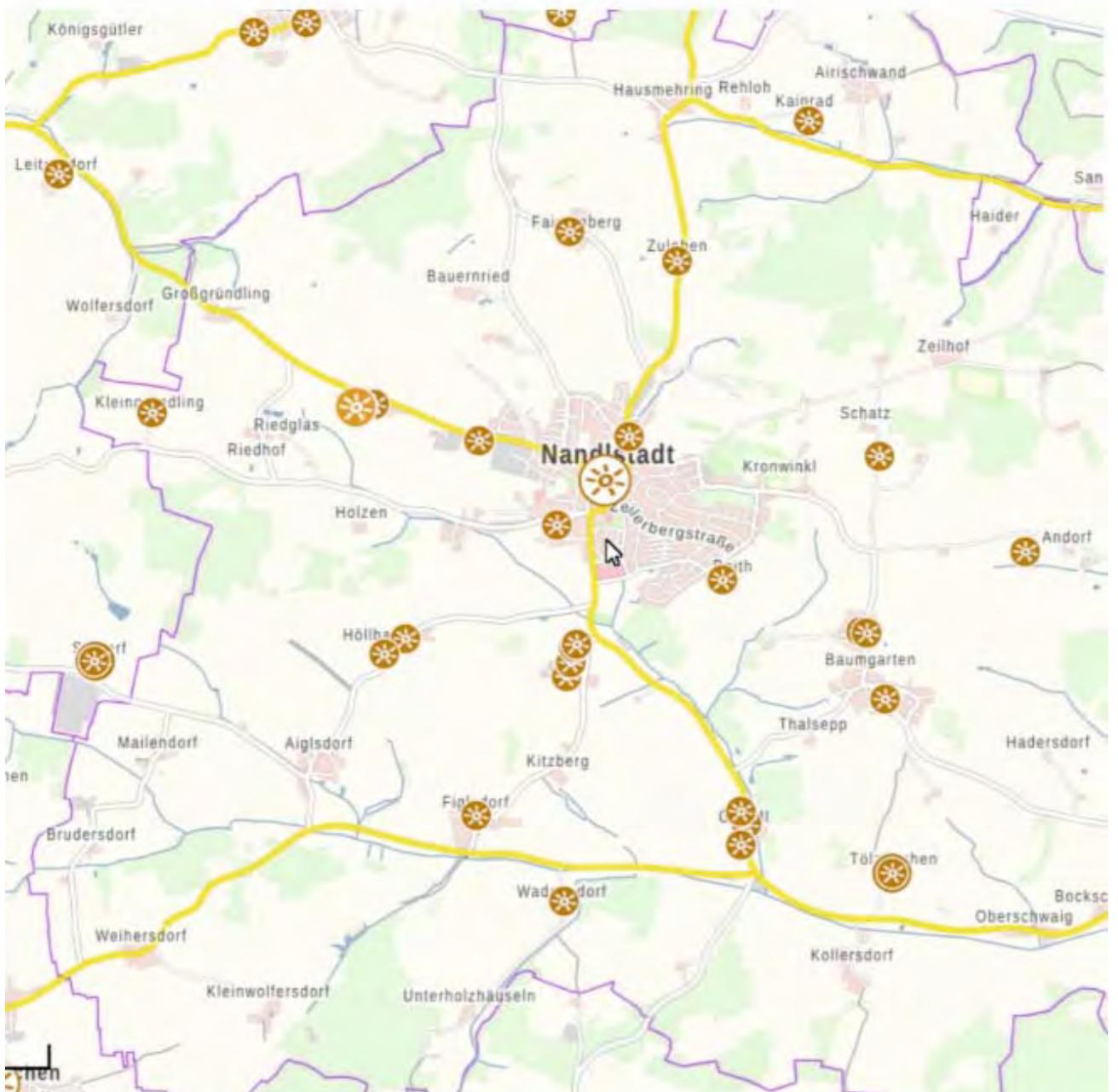
Ganz anders der ÖPNV. Busse bewältigen grundsätzlich höhere Fahrgastkapazitäten. Sie verbrauchen dabei deutlich weniger Fläche (einschließlich ruhender Verkehr - Parken), weniger Energie pro Fahrgast, emittieren weniger Schadstoffe (pro Fahrgast rd. 10–25 % weniger Treibhausgas) und entlasten die Umwelt somit erheblich besser.

Das neue ÖPNV-Angebot für Nandlstadt

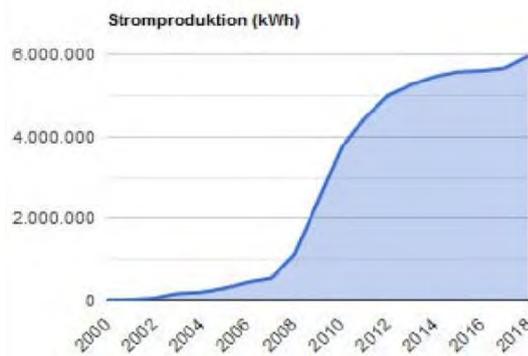
Die Versorgung der Nandlstädter muss vor diesem Hintergrund trotz der aktuellen Bandbreite weiter verbessert, dh das Angebot weiter ausgebaut werden. Die Busse müssen insgesamt umweltschonender sein, kommunikativer ausgestattet werden und für alle Fahrgäste offen stehen.

Die Attraktivität des lokalen ÖPNV ist zudem stark mit dem Angebot an komfortablen, informativen Haltestellen, qualitätvollen Fahrzeugen und engen Taktzahlen verknüpft.

Kennzeichnend für die Bedienungsstandards sind deshalb häufige Fahrten mit modernen Bussen, kurze Warte- und vertretbare Umsteigezeiten.



Technische Infrastruktur Sonnenenergie Photovoltaik-Anlagen



Stromerzeugung durch Erneuerbare Energien
 (Quelle: COOPERATIVE, 2020)

In Deutschland sind der Gebäude- und Verkehrssektor für rund 70% der CO₂-Emissionen verantwortlich. Strategiebündelungen können zur Senkung des Ressourcen- und Energieverbrauchs und zur Erhöhung der Energieeffizienz durch Nutzung erneuerbarer Energien beitragen (1).

Sonnenkollektoren

In den vergangenen Jahren hat auch in Nandlstadt die Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) stetig zugenommen. Der Anteil der Erzeugung von Erneuerbarer Energie durch Photovoltaik liegt mit rund 5.400 kWh/Jahr (2016) bei rund 14 % des Stromverbrauchs. Im Zeitraum zwischen 2006 bis etwa 2014 ist die installierte Leistung und die Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen deutlich angestiegen. Die Nutzung der Sonnenenergie erfolgt durch Umwandlung der Strahlungsenergie in Strom (Photovoltaik-Anlagen) oder in Wärme (Sonnenkollektoren). Seither stagniert der Ausbau weitgehend.

Der Umfang der Dachflächen, die für eine weitere solare Energienutzung geeignet sind, sind noch im Detail zu ermitteln. Ein Dachflächenkataster ist dafür anzulegen. Auf der Grundlage dieses Dachflächenkatasters, das über die Auswertung einer digitalen Flurkarte erstellt wird, ergibt sich das nutzbare „Solarpotenzial“ der geeigneten Dachflächen.

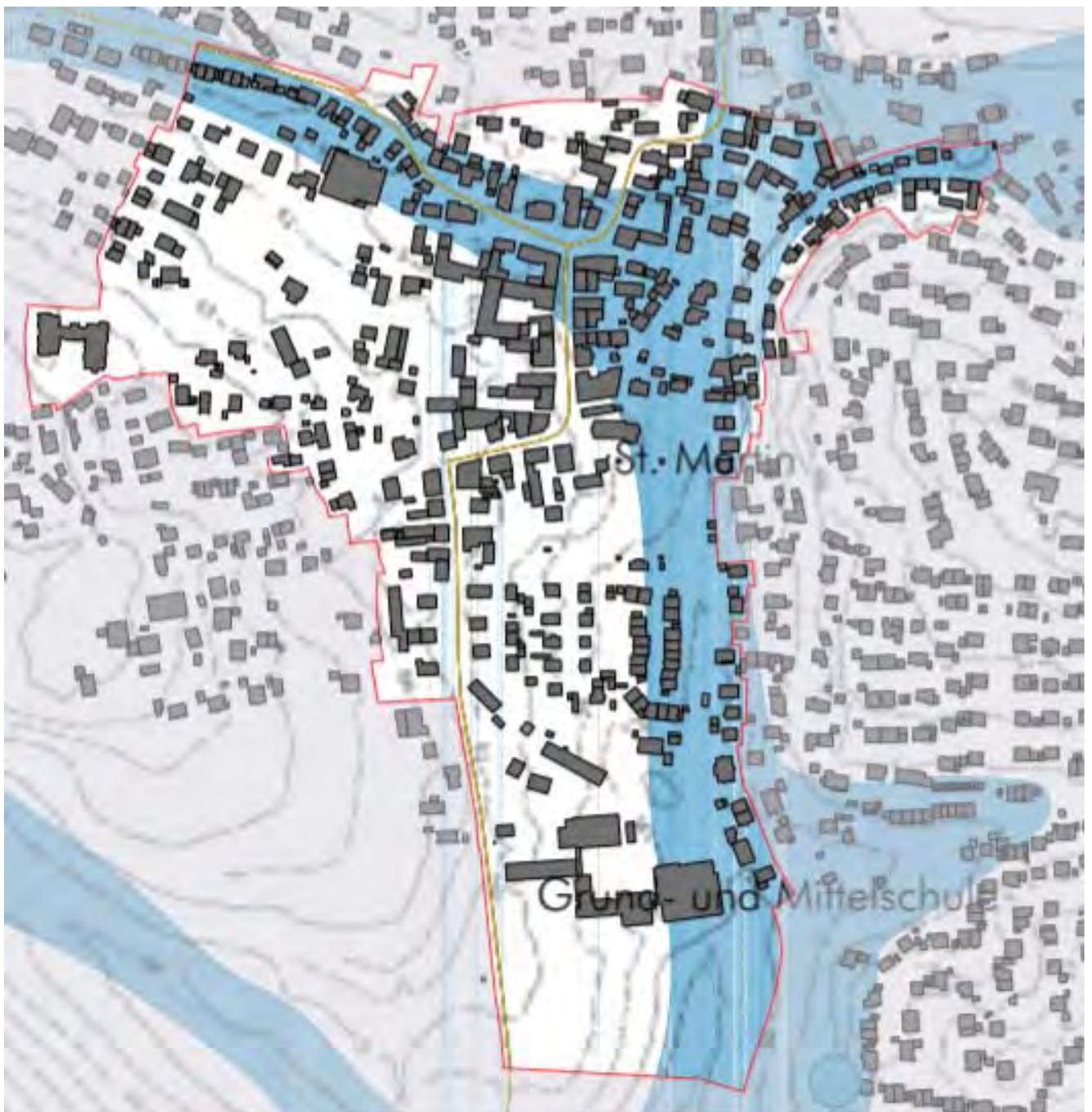
Davon wird voraussichtlich ein geringer Teil für die Wärmeerzeugung genutzt. Der überwiegende Teil, insbesondere der größeren Dachflächen, wird der Stromerzeugung mit Photovoltaikanlagen vorbehalten werden.

Quelle:

(1) ExWoSt-Studie „Anforderungen an energieeffiziente und klimaneutrale Quartiere – EQ“ Heft Nr. 81 aus der Reihe Werkstatt: Praxis



VU_
Städtebauliche Bestandsaufnahmen und Analysen



Topographie

Die Analyse der Topographie des Nandlstädter Marktors legt die natürlichen Vorgaben des lokalen Bodenreliefs offen. Die nebenstehende Karte beschreibt Besonderheiten der lokalen Erdoberflächenformen mit Aussagen über Höhen, steile Böschungen im Osten und sanften Senken im Westen einschließlich der Lage von Gewässern, Bebauung, Verkehrswegen und der Bodennutzung. Zusammen mit historischen Plandarstellungen lassen sich aus den topografischen Beobachtungen wichtige Rückschlüsse auf positive, aber auch auf negative Merkmale der Entwicklung im historischen Marktkern ableiten. Die erste topografische Karte der Gemeinde, das Urkataster von 1811 und ihre Fortschreibung im Jahr 1859 zeigen, wie die Bewohner bei der Nutzung der Flächen noch vor 160 Jahren Höhen und Senken beachteten. Sie siedelten ausschließlich an den Hängen oberhalb des Nandlbachs (Zeilerberg) und ließen die Talauen un bebaut.

Die neuere Ortsstruktur, bei der topografische Vorgaben beachtet wurden, wurde in jüngerer Zeit deutlich verändert. Nach dem Hochwasser von 1891 wurden die Gräben, die von Norden und Westen zum Nandl-Bach flossen, kanalisiert und überdeckt. Heute sind diese, der Graben am Rathaus und der Nandl-Bach selbst im Ortsbild nicht mehr spür- und erlebbar. Alle Fließgewässer und Gräben im Ort sind verrohrt und haben zu unklaren öffentlichen Räumen geführt.

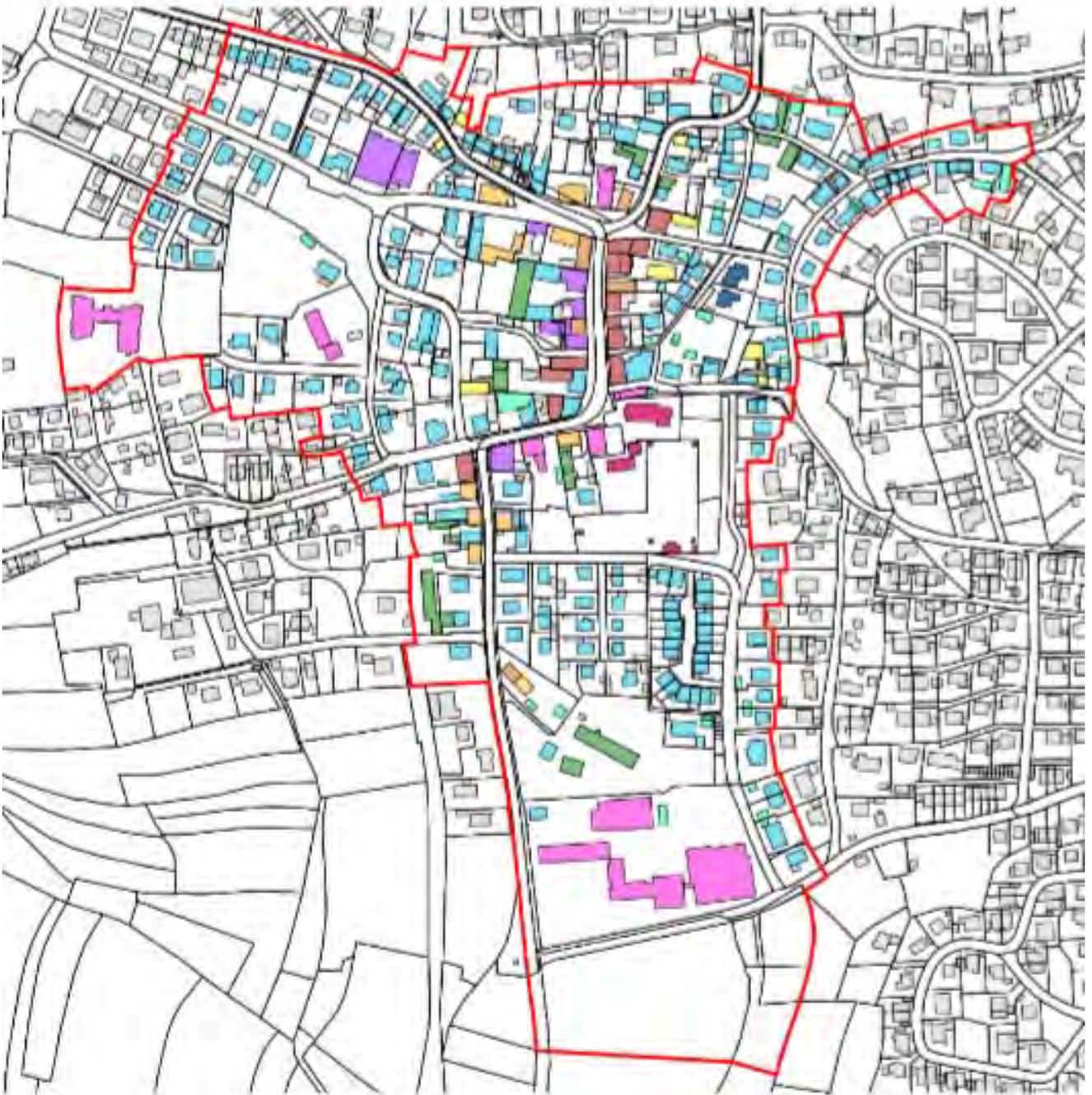
Die Allmende, die landwirtschaftliche Nutzfläche aller, auf der in vorindustrieller Zeit Kleinvieh gehalten wurde, wurde trocken gelegt und überbaut.

Natürliche topografische Verhältnisse existieren damit in wichtigen Teilen nicht mehr.



Der Graben entlang der Straße nach Au oder der Nandl-Bach selbst sind im Ortskern verrohrt und erst in der freien Landschaft wieder erlebbar.





Die Nutzung des historischen Ortskerns

Wirtschaftliche Merkmale

Wesentliche Grundlagen für die Wirtschaft von Nandlstadt sind ihre attraktive Lage im tertiären Hügelland und die regionalen Verkehrsverbindungen.

Die Erschließung der Kommune außerhalb der großen Verkehrsbänder beschränkt allerdings auch eine geringe räumliche Ausdehnung und damit auf beschränkte wirtschaftliche Wachstumsmöglichkeiten. Die landwirtschaftlichen Aktivitäten konzentrierten sich traditionell auf die Hopfenwirtschaft, jedoch mit derzeit deutlich rückläufiger Tendenz.

Der Immobilienmarkt Nandlstadts ist wenig flexibel. Die wirtschaftliche Effizienz der Flächennutzung ist nicht optimal, da Immobilien-eigentümer kaum bereit sind Flächen für produktive Nutzungen zu öffnen, bzw. zum Verkauf anzubieten.

Trotzdem besitzt der historische Ortskern noch eine gewisse Vitalität und Attraktivität, obwohl gewerbliche Aktivitäten (Handwerk | Handel | Dienstleistungen) abgewandert sind oder stagnieren.

Nandlstadt ist heute kein Arbeitsort geworden, sondern weitgehend ein Wohnort geblieben. Die weitaus meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind Berufspendler. Die Nähe zur Metropole München, zum Flughafen, zu Freising, Landshut und Moosburg wurden von der Nandlstädter Wirtschaft bisher nur wenig genutzt, abgesehen von den Berufspendlern und den Einkäufen der Haushalte.

Diese profitieren in erster Linie von den Vorteilen gut ausgebauter Verkehrsverbindungen, während ältere Menschen sowie Kinder vor allem die Nachteile zu tragen haben. Eine Verbesserung der Entwicklungsbedingungen betreffen deshalb nicht nur die Lebensqualität der Bürger, sondern sind auch entscheidend für die wirtschaftlichen Perspektiven der Ge-

meinde. Ansätze für die Revitalisierung dürfen sich deshalb nicht nur auf die Ortskernsanierung beschränken, sondern müssen die Gesamtgemeinde und ihr sozioökonomisches Umfeld einbeziehen.

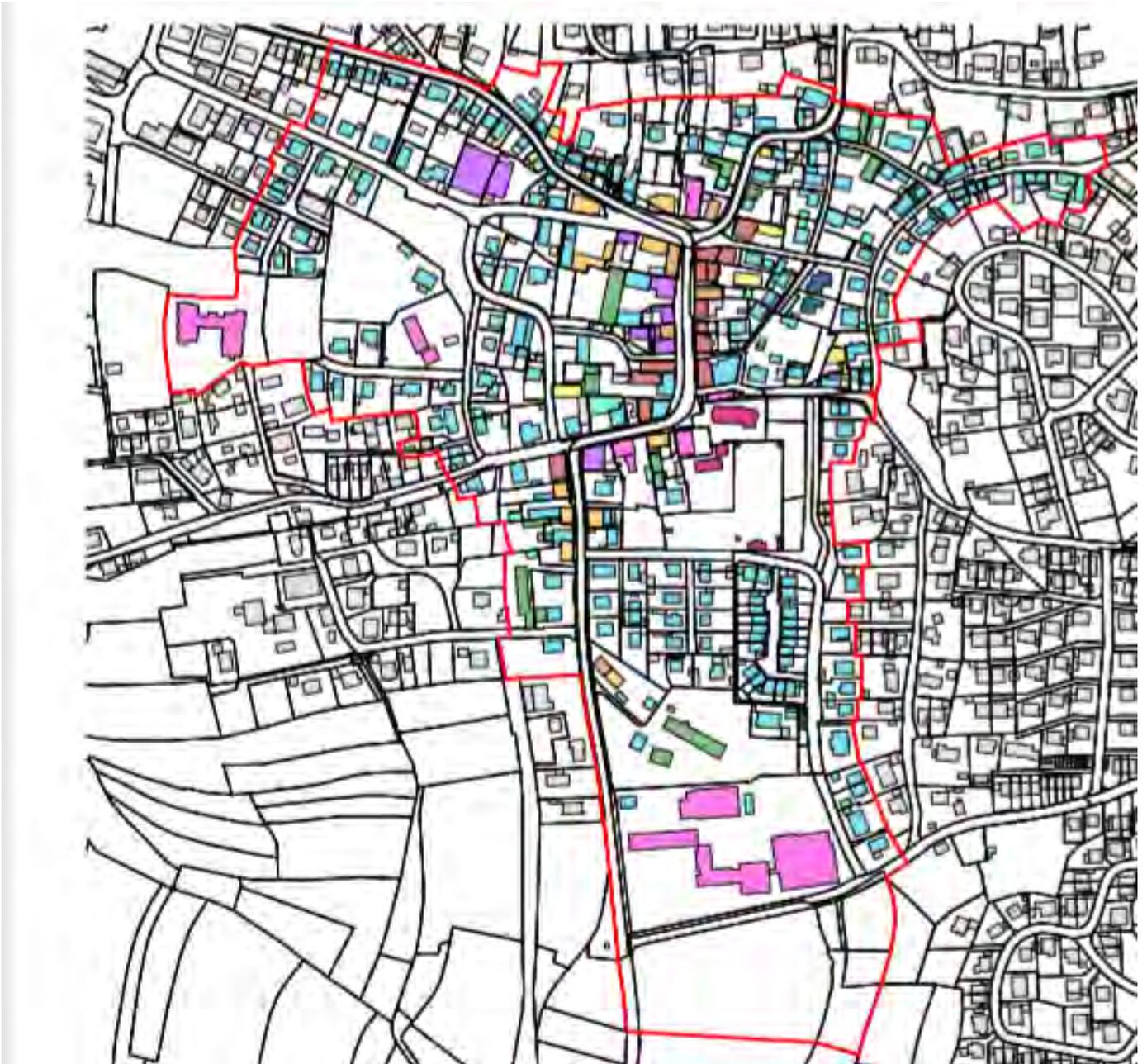
Die kommunale Wirtschaftsentwicklung

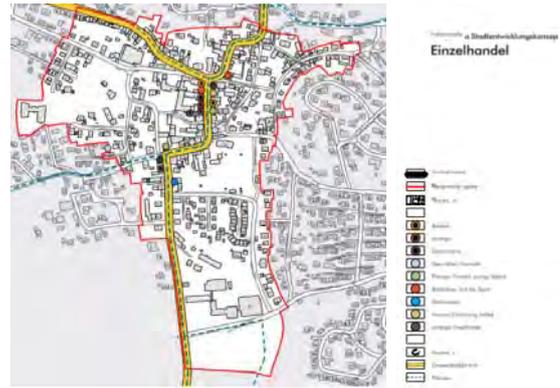
Das sozioökonomische Leitbild sollte drei Entwicklungstendenzen berücksichtigen:

- * Kleinräumliche Wirtschaftsbeziehungen sollten weiter gestärkt werden. Wegen wachsender Sicherheitsbedürfnisse bei sich verschlechternden Beschäftigungs- und Umweltbedingungen sollte man sich stärker mit den regionalen Wirtschaftskreisläufen vernetzen. Gesundes Wohnumfeld, gesunde Ernährung und soziale Sicherung sind Motivation insbesondere für ältere Menschen und Familien mit Kindern.
- * Das reale Wachstum der Einkommen wird sich verlangsamen, die Mobilität verteuern und Kosten für den Individualverkehr werden sich erhöhen. Vitalität und Attraktivität des lokalen Umfeldes werden für die Lebensqualität der Bürger immer wichtiger.
- * Die Bedeutung des umweltverträglichen Umgangs mit den Lebensgrundlagen (Wasser, Luft, Boden, Energie, Abfall, Lärm) wird zunehmen. Die Kosten werden steigen und die Einkommen der Haushalte immer stärker in Anspruch nehmen.

Die Bestandsaufnahme und Analyse kommen zum Ergebnis, dass das Branchen- und Produktionsspektrum erweitert werden sollte. Der Erhalt und die Neuansiedlung kleinerer Betriebe bei Dienstleistungen und Handwerk (Tourismus, Erholung, Freizeit, Ingenieure und andere Beratungen) kommen dafür in Frage, um die Zahl der Pendler zu verringern und die Lebensqualität der Erwerbsbevölkerung zu verbessern.







Art der baulichen Nutzung

Gemessen am hohen Baualter des Markts insgesamt sind die meisten Baukörper „sehr jung“ geblieben.

Ähnlich sieht es bei deren Funktionen aus, die sich in relativ kurzer Zeit immer wieder verändert, erneuert und den Bedarfen angepasst haben. Durch punktuelle Anbauten, Erweiterungen und Umnutzungen älterer Baukörpern konnten sich vielfältige Aktivitäten halten, weiterentwickelt oder neu starten, die damit den Weiterbestand der Bebauung des Ensembles sicherten. Die Struktur von Grundstücken und Gebäuden ist funktionsunabhängig, robust und vital mit positiven Auswirkungen auf die Lebendigkeit des historischen Kerns.

Nutzung der Grundstücke

Das Erscheinungsbild eines Ortskerns ist entscheidend durch die Nutzung der Parzellen geprägt. In Nandlstadt haben sich, trotz des permanenten Wandels bis auf die Gastronomie Einzelhandel und Dienstleistungen behauptet. Das Nutzungsverhältnis Wohnen zu Arbeiten ist ausgewogen geblieben.

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und das Aussterben historischer, handwerklich-gewerblicher Funktionen (siehe dazu auch das Kap. „Geschichte“) hat sich die Nutzung der Parzellen deutlich gewandelt. Dies hatte jedoch keinen Einfluß auf die historische Parzellenstruktur, da diese für neue Funktionen gut nutzbar sind, die jedoch erst aufgebaut werden müssen.

Nutzung der Gebäude

Positiv ist, dass die Baukörper des Ensembles weitgehend in geschlossener Bauweise errichtet sind. Sie folgen einer strengen Ordnung, die den historischen Kern charakteristisch und vielfältig nutzbar macht und eine gewisse Urbanität vermittelt. Das Nebeneinander öffentlicher kultureller Einrichtungen, besonderem Wohnen, Gastronomie, Handwerk, Dienstleistungen und Kleingewerbe wird in dieser Gemengelage auch zukünftig konfliktfrei funktionieren.

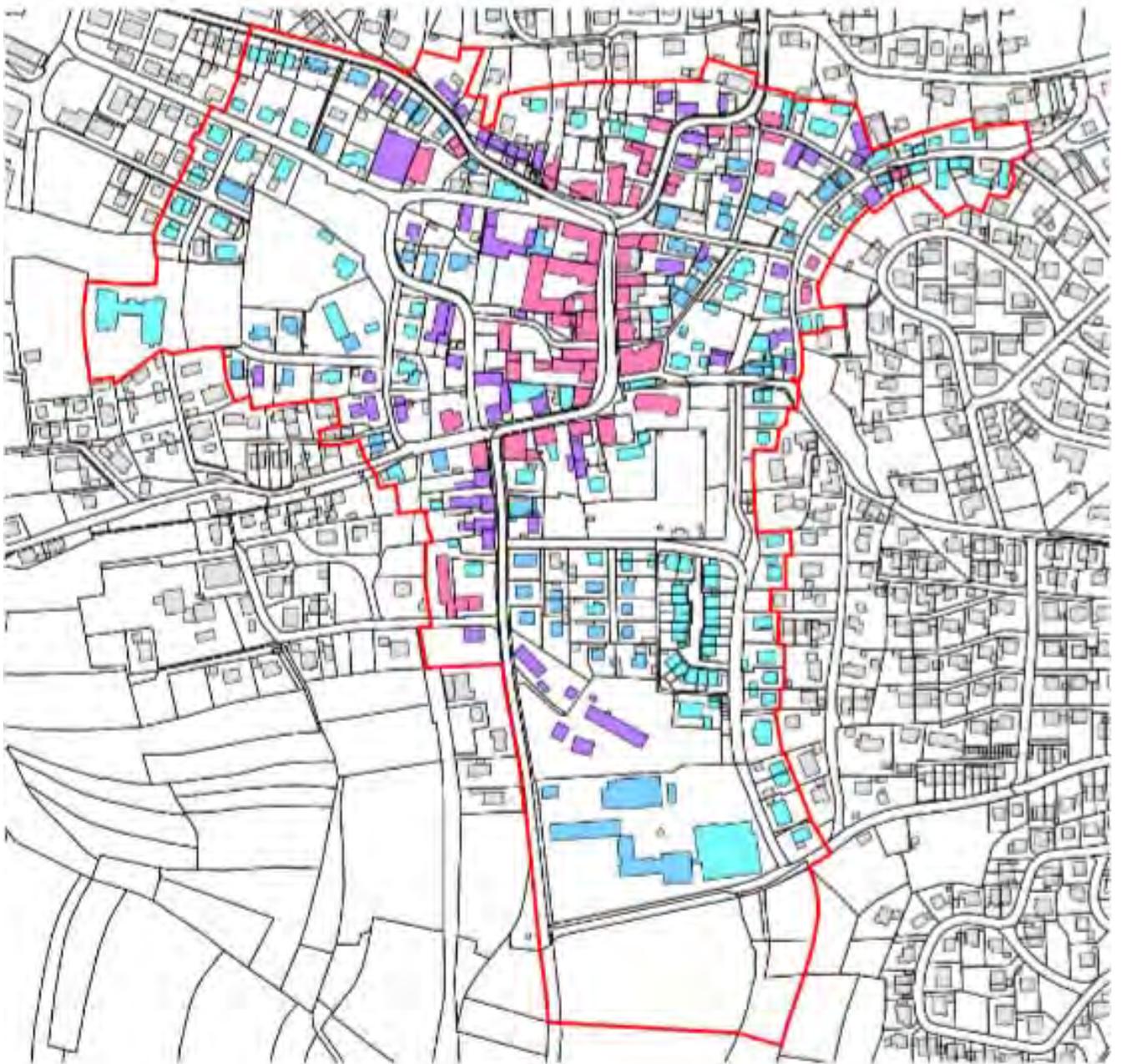
Bäuerlich-handwerkliches Wohnen und Arbeiten wird durch neuzeitliche Wohn- und Dienstleistungsformen in ehemaligen Scheunen und Ställe abgelöst. Aber auch Handwerker, Dienstleister und kleine Gewerbebetriebe werden in das historische Gefüge einziehen. Im räumlichen Erscheinungsbild sind keine größeren Brüche, eher eine Zunahme einer abwechslungsreichen Vielfalt zu erwarten.

Im restlichen Untersuchungsgebiet wird das Wohnen weiterhin überwiegen.

Gebäudeleerstand

Der Grad des Leerstands von Gebäuden unterstreicht die dringende Notwendigkeit, Bausubstanz neu zu ordnen und zu nutzen. Mehrere Gebäude sind kaum genutzt, teils stehen sie leer und müssen dringend wieder in Funktion kommen, soll das Gesamtgefüge nicht leiden.





Das Alter der Gebäude

Dass Nandlstadt als historisch bedeutsamer Hopfenanbauort eine lange Bautradition besitzt, zeigen nicht zuletzt die Bauformen, die trotz Katastrophen auf mehr als 800 Jahre Bauen im Ortskern verweisen. Auch Bauherrn früherer Jahrhunderte haben ihren Stolz auf die Anwesen dadurch ausgedrückt, dass sie ihre Bauformen suchten und sich so verewigten ließen. Sie haben, individuell gestaltet und für alle sichtbar, am Anwesen individuelle Konstruktionen und besonders ausgeführte Baudetails umsetzen lassen.

Detaillierte Aussagen zur Baugeschichte und zum Baulter von Markt und Gebäuden sind in der Marktchronik und in den denkmalpflegerischen Untersuchungen zu finden (Bay.LfD: Denkmalliste). Die Eigentümer sind dabei immer eine wichtige Quelle für Informationen.

Analyse

Die Analyse der Quellen ergibt, dass bis auf den spätmittelalterlichen Kirchturm die Gebäude aus der Zeit um 1900 stammen.

Das Ensemble Nandlstadt

„Das Ensemble umfasst den regelmäßigen, nordsüdlich gerichteten Hauptzug der Nandlstädter Marktstraße mit dem auf der Höhe der Kirche westlich abbiegenden und leicht ansteigenden Teil. Der Ort, 1255 zuerst genannt, erhielt wahrscheinlich 1386 durch die niederbayerischen Herzöge Marktrechte. Die spätmittelalterliche Bebauung des Marktes fiel dem Dreißigjährigen Krieg zum Opfer, die Bebauung des 17./18. Jahrhunderts wurde im späten 19. Jahrhundert mit fortschreitender Entwicklung Nandlstadts zu einem der Hauptorte des Holledauer Hopfenanbaugebiets völlig durch Neubauten ersetzt. 1865 wurde die neugotische Pfarrkirche errichtet, der städtebaulich die Funktion eines Gelenks zwischen unterem und oberem

Markt zukommt und deren im Kern gotischer Turm das Ensemble beherrscht, 1884 entstand das neugotische Rathaus mit seinem zinnenbekrönten Turm, das den Markt im Norden abschließt. Zweigeschossige, streng traufseitige Bebauung der Zeit um 1900, darunter einige Gasthöfe, fassen die Platzseiten des unteren Marktes ein. Im ansteigenden oberen Teil herrscht offene, zum Teil villenartige, zum Teil neubarocke Bebauung des frühen 20. Jahrhunderts vor.“ (BayLfD)

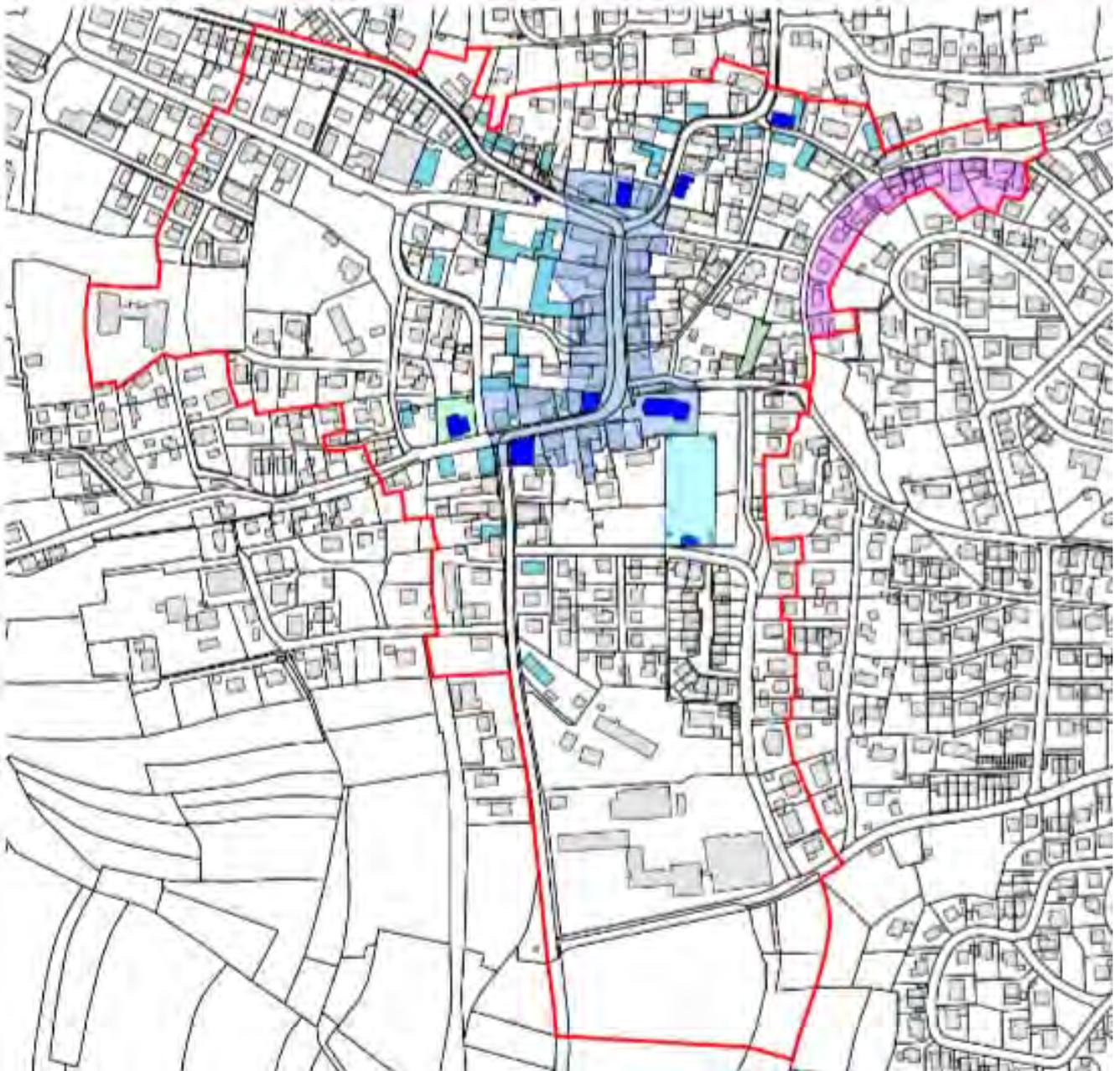
Baudenkmäler

Über die Beschreibung des Ensembles hinaus sind in der Denkmalliste (gemäß Art 2 BayDschG) 12 Einzeldenkmäler, darunter der Brunnen, das Kriegerdenkmal und ein Feldkreuz aufgeführt. Neben der katholischen Pfarrkirche St. Michael mit ihren spätmittelalterlichen Spuren bis ins 15.Jd. und neben dem Rathaus aus der zweiten Hälfte des 19.Jd sind es die geschützten, aber auch die das Ortsbild prägenden, massiv gemauerten privaten Handwerkerhäusern und Hopfenbauernhöfe, die um die Jahrhundertwende des 19. zum 20.Jd erbaut wurden und die in besonders einprägsamer Weise das Erscheinungsbild des historischen Ortskerns prägen.

Ensemble und Baudenkmäler veranschaulichen auf hervorragende, eindrucksvolle Weise, welcher Schatz an historisch wertvollen Strukturen im Gefüge um die geschützte Bausubstanz in der Gemeinde zu finden ist. Sie sind als wichtige Information und als Potential für spätere Generationen möglichst unverfälscht zu erhalten und müssen als Beispiele unwiederbringlicher Wohn- und Wirtschaftsformen einer vergangenen Epoche bewahrt bleiben.

Nur wer weiß, woher seine Vorfahren kommen, wird in der Lage sein, den Weg in die Zukunft zu meistern.





Das Ensemble Nandlstadt und seine Baudenkmäler

Städtebauliche Ordnung

Wesentliche Teile der vorindustriell dörflichen Ordnung sind in situ noch erhalten. Mächtige Hofstellen und gut proportionierte Bürgerhäuser des 18. bis zum ausgehenden 19. Jd. zeugen von einer wirtschaftlich prosperierenden Epoche. Die Baukörper prägen das städtebaulich-urbane Gefüge ebenso wie die öffentlichen Räume rund um das Rathaus und die Pfarrkirche St. Michael und unterstreichen die straffen räumlich-gestalterischen Vorstellungen früherer Tage.

Besonderheiten | Merkzeichen

Der spätmittelalterliche Turm der Pfarrkirche mit erweitertem, deutlich jüngeren Kirchenschiff und die feingliedrige Schauffassade des Rathauses formen zusammen mit den ruhigen Baumassen ehemaliger Bauern- und Handwerkerhäuser, Gasthöfe, Remisen, Scheunen und Ställe im Äußeren ein harmonisches Ortsbild und charakterisieren bis heute das besondere städtebauliche Gefüge.

Häufig wiederkehrende Merkmale

Die baulichen Hüllen repräsentativer, eindrucksvoller Bauernhöfe (Posthalterei | Bertlwirt) sind auch heute noch zu finden. Im dörflichen Erscheinungsbild zeugen diese von einer machtvollen, ländlich geprägten Wirtschafts- und Baukultur vergangener Tage.

Zwar äußerlich noch erlebbar, ist die ländliche Baugesüge des ausgehenden 19. Jd. derzeit jedoch im Umbruch. Der Bedeutungsverlust der Kirche, insbesondere aber der Strukturwandel in der Landwirtschaft formt, scheinbar unmerklich, diesen Teil des Marktkerns um. Ein lange gültiges Ordnungsprinzip für das Bauen im Ort droht sich aufzulösen,

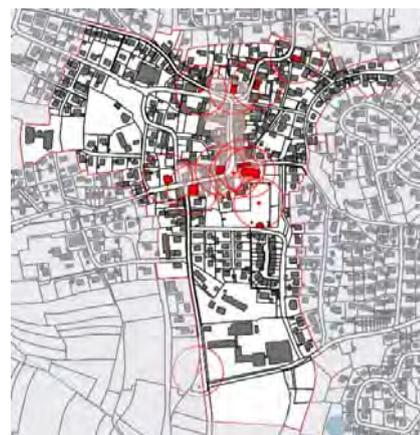
indem das historische Gefüge schrittweise überformt wird. Neue Funktionen, Nutzungsänderungen, veränderte Gestaltvorstellungen und Bauweisen drohen die historischen räumlichen Strukturen weiter zu abzuwandeln.

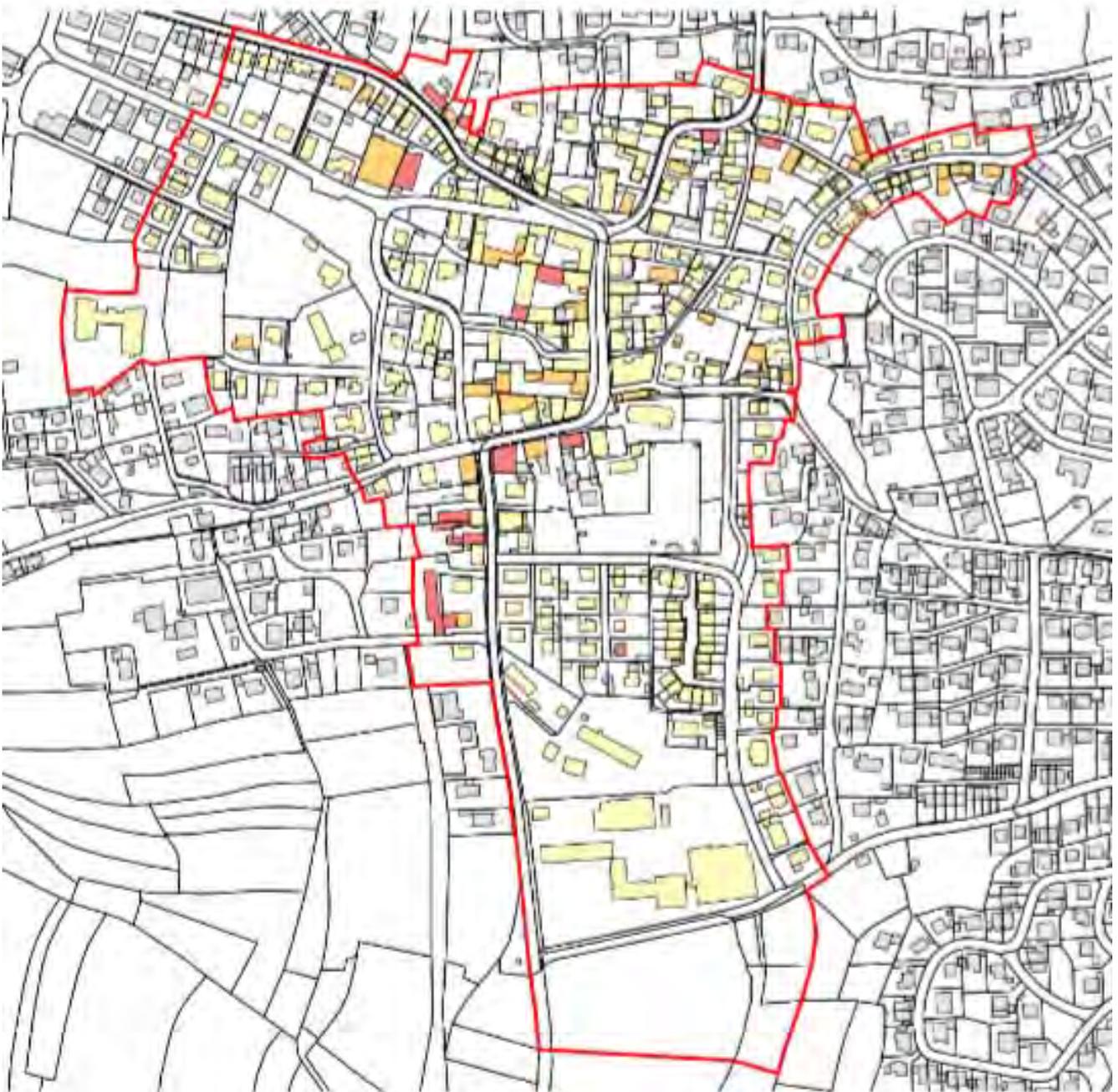
Parzellenstruktur

Die ehemaligen Elemente einer klaren Parzellenstruktur an den Rückseiten der Marktstraße sind nur noch bedingt vorhanden. Die Übergänge zu den ehemaligen Hopfengärten und Feldern an den Rändern sind aufgelöst, weil diese in Bauparzellen umgewandelt wurden. Viele landwirtschaftlich geprägte Baukörper mit prägnanten Formen (traufständige Gebäude an der Straße, große Ställe und Scheunen in rückwärtigen Bereichen) sind gefährdet, weil die landwirtschaftlichen Funktionen verloren sind: Gasthöfe stehen leer, Scheunen und Ställe sind umfunktioniert oder umgenutzt.

Störende Bauformen

Wichtige Grenzen sind missachtet und gelegentlich wurden unachtsam neue Häuser in das historische Gefüge implantiert, die den ländlichen Gestaltungskanon negieren. Der Duktus der historischen Bebauung (Kubaturen | Öffnungen) wurde verlassen mit gestalterischen Störungen für das Erscheinungsbild.





Der Zustand der Gebäude

Die Konstruktion

Die konstruktiven Teile der Gebäude wurden bei den Begehungen betrachtet, beurteilt sowie Besonderheiten und Schäden identifiziert: Neben der statischen Standfestigkeit, ggf. durch Verformungen, Senkungen, Risse, Schäden im Gefüge der baulichen Konstruktion wurden äußerlich bewertet. Gebäudebegehungen fanden jedoch nur punktuell statt.

Außenhaut

Der Zustand der Außenhaut der Gebäude wurde eingeschätzt. Die tragenden Wände wurden dabei mit bewertet.

Feuchtigkeit in den Wänden

Gesundes Raumklima ist bei der Einschätzung von Räumen von erheblicher Bedeutung. Alle Gebäude wurden danach analysiert, ob Feuchtigkeit in den Außenwänden zu beobachten ist (Verfärbungen | Pilzbefall | Ausblühungen).

Öffnungen in den Wänden

Öffnungen in den Wänden (Fenster | Türen | Tore) prägen in besonderem Maß den Charakter eines Baukörpers. Rhythmus, Form und Teilung der Flügel, Bauweise, Proportionen, Querschnitte, Profile und Materialien wurden beurteilt. Schaufenster sind zudem Bauelemente, auf deren Gestaltung größerer Wert gelegt werden muss.

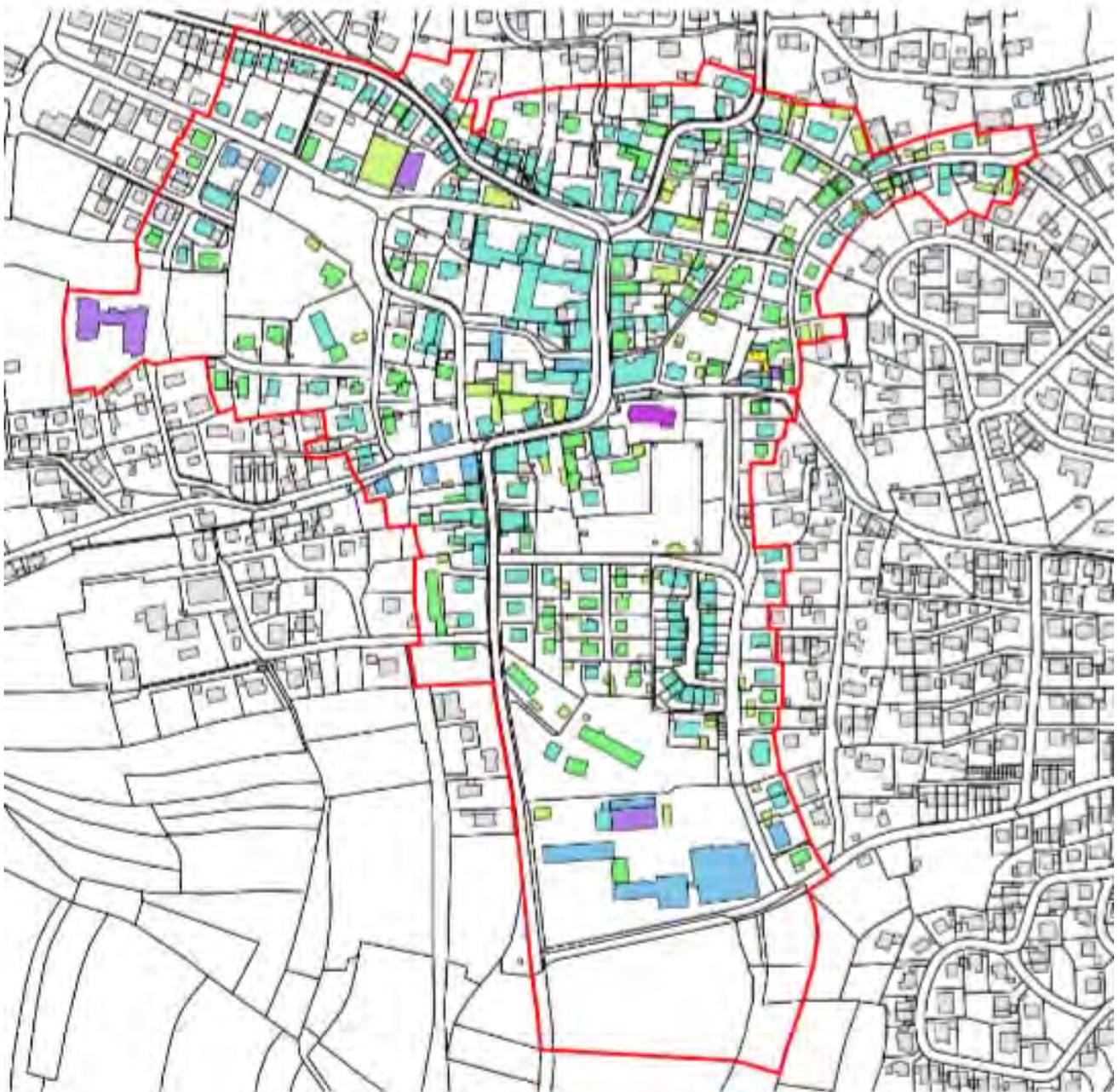
Dachstühle

Der Zustand von Dachstühlen wurde taxiert. Sichtbare Verformungen zB der Firstpfette lassen darauf schließen, dass starke Mängel mit hohen Sanierungskosten zu erwarten sind.

Bewertungsergebnis

Das Erscheinungsbild von Gebäuden hat zum Ergebnis, dass Konstruktion, Außenhaut und Dachstühle sowie Feuchtigkeit in Außenwänden fast nie mit dem Alter, sondern ausschließlich mit der Nutzung von Gebäuden korrelieren.





Höhenentwicklung der Gebäude

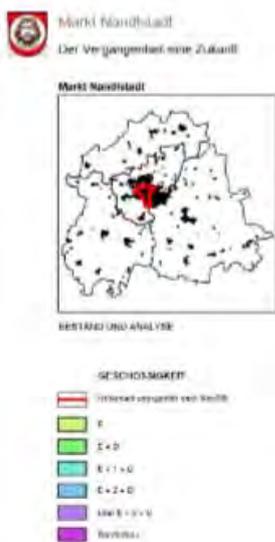
Gebäudehöhen

Das Gefüge besteht ausschließlich aus ein- und zweigeschossigen Baukörpern. Sie konzentrieren sich weitgehend auf die Marktstraße des historischen Markorts. Haupt- und Nebengebäuden bilden dabei ein harmonisches Nebeneinander unterschiedlicher, ländlich geprägter Gebäudehöhen.

Bei der Höhenentwicklung lehnt sich das übrige bauliche Gefüge der Marktgemeinde an die Vorgaben des Ensembles des Markorts an. Mächtige, lang gezogene Gebäuderiegel (Beispiel: die ehemalige Posthalterei) geben den Rhythmus vor und prägen zusammen mit den übrigen großen landwirtschaftlichen Baukörpern und Handwerkerhäusern eine sehr markante Höhenentwicklung. Sie definieren harmonisch die Struktur der ruhigen Dachlandschaft im Untersuchungsgebiet mit wenigen Dachgauben.

Alle Baukörper respektieren in Ihrer Höhe den Turm des Rathauses und den Glockenturm von St. Michael, der Denkmal geschützten Pfarrkirche. Dessen Satteldach überragt alle umgebenden Baumassen und ist weit über das Areal hinaus sichtbar.

Diese beiden Superzeichen sind auch als landmark zu bezeichnen, die über den historischen Ortskern hinaus sichtbar sind und weithin zur Orientierung der Nutzer dient.





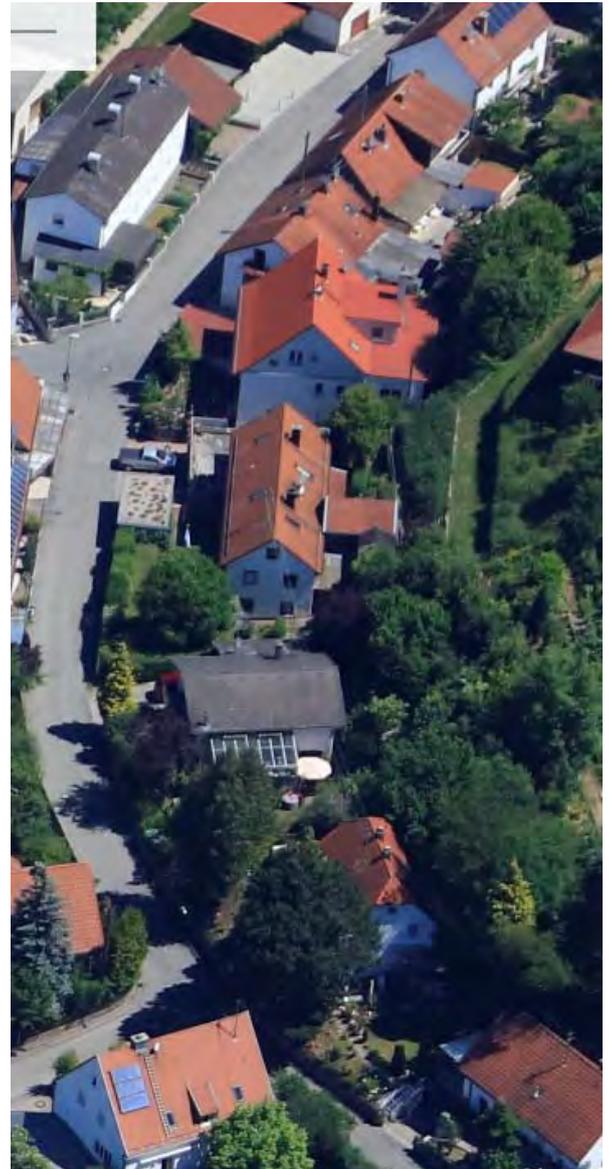
Grundstücksgrößen

Eine „Grundstücksfläche (GF)“ gliedert sich in ein „Bebaute Fläche (BF)“ und in eine „Unbebaute Fläche (UF)“. Weiterhin werden „Außenanlagenflächen (AF)“ differenziert und als Flächen eines Grundstücks bezeichnet, die außerhalb eines Bauwerks liegen bzw. lediglich von einem Bauwerk unterbaut sind. Diese Fläche ist jedoch nicht gleichzusetzen mit der „Unbebauten Fläche (UF)“.

Die zweite Gliederungsebene, die „Nutzungsfläche (NUF)“, vormals NGF, ist grundsätzlich unverändert beibehalten.

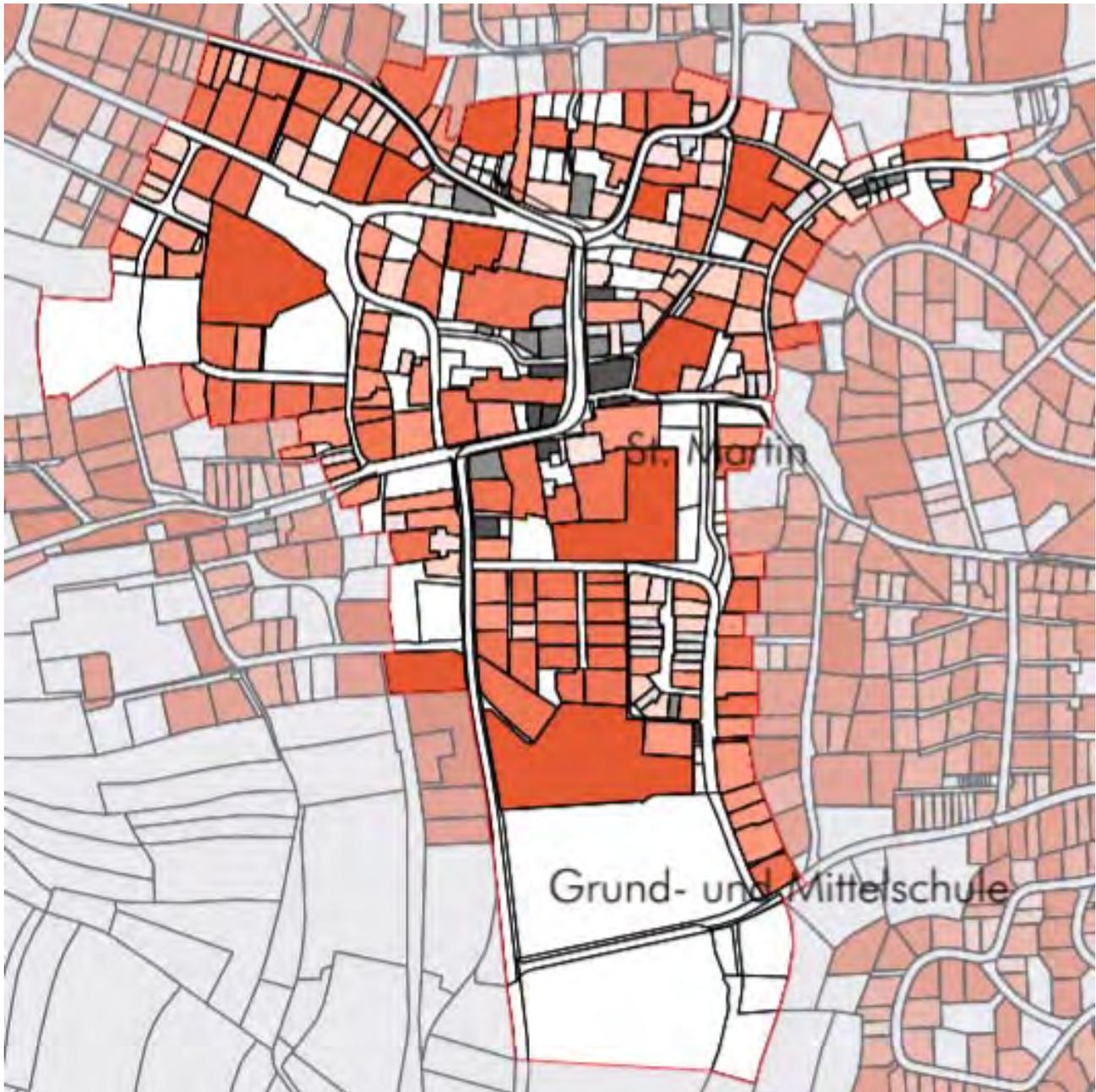
Die Grundstücksgrößen im Untersuchungsgebiet nach StBAUF zeigen die Eigentums- und Flächenverhältnisse auf, unabhängig von öffentlichen oder privaten Eigentümern, die den Bereich derzeit prägen. Während östlich der Marktstraße und beiderseits der Bergstraße unterhalb des Zeilerbergs relativ kleinteilige Grundstücke privaten Eigentümern zugeordnet sind, sind westlich der Marktstraße der Bestand großer Grundstücksflächen im Eigentum überwiegend weniger Privatpersonen bzw. Organisationen wie der katholischen Kirche. Die Grundstücksflächen, die im Eigentum der Marktgemeinde liegen, sind dagegen vergleichsweise relativ klein.

In Kombination mit der GRZ sind die Grundstücksgrößen ein weiterer Indikator dafür, in welchen Bereichen des Untersuchungsgebietes wie nachverdichtet werden kann.



Bergstraße: Kleine und kleinste Wohngrundstücke, jedoch dicht bebaut





Die Grundflächenzahl GRZ

Errechnung der Gesamtgrundfläche

Die Grundfläche eines Baukörpers ist diejenige Fläche, die von Außenmauer umschlossen ist. Sie wird aus Außenmaßen bestimmt und in Fußbodenhöhe (fertige Oberflächen | Holzverkleidungen | Wärmedämmung | Außenputz) gemessen.

Die Grundfläche ist nicht mit der „überbauten Fläche“ identisch, die Dachüberstände einschließt, und darf auch nicht mit der Brutto-Grundfläche (BGF) verwechselt werden, die die Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen definiert. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die tatsächlichen Fertigmaße anzusetzen.

Die Grundfläche unterscheidet sich zudem von Nutzfläche nach DIN 277. Deren Begrifflichkeiten und Berechnungsgrundlagen liefern in erster Linie eine einheitliche Beurteilungsgrundlage.

Der absolute Wert einer Grundfläche ist Voraussetzung für die Überbaubarkeit.

Nach §19 BauNVO sind alle Flächen (Stellplätze | Zufahrten | Garagen | Nebenanlagen | bauliche Anlagen unter der Erde) hinzuzurechnen. Er dient als Berechnungsgrundlage und wird auch beim Vergleich von Gebäuden herangezogen.

Die Regelungen zur Grundfläche wurden zwischenzeitlich der Europa-Norm angepasst. Bisherige Begriffe („Technische Funktionsfläche“ in „Technikfläche“ und „Netto-Grundfläche“ in „Netto-Raumfläche“ sowie der Begriff „Nutzfläche“ in „Nutzungsfläche“) sind umbenannt.

Grundflächenzahl- GRZ

Ermittlung der baulichen Nutzbarkeit

Die Grundflächenzahl beschreibt das Maß der baulichen Nutzung für ein Grundstück. Sie ist Teil des öffentlichen Baurechts und des Bauplanungsrecht und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich geregelt. Mit ihr werden Standards eingehalten und die städtebauliche Nutzung eines Gebiets bestimmt.

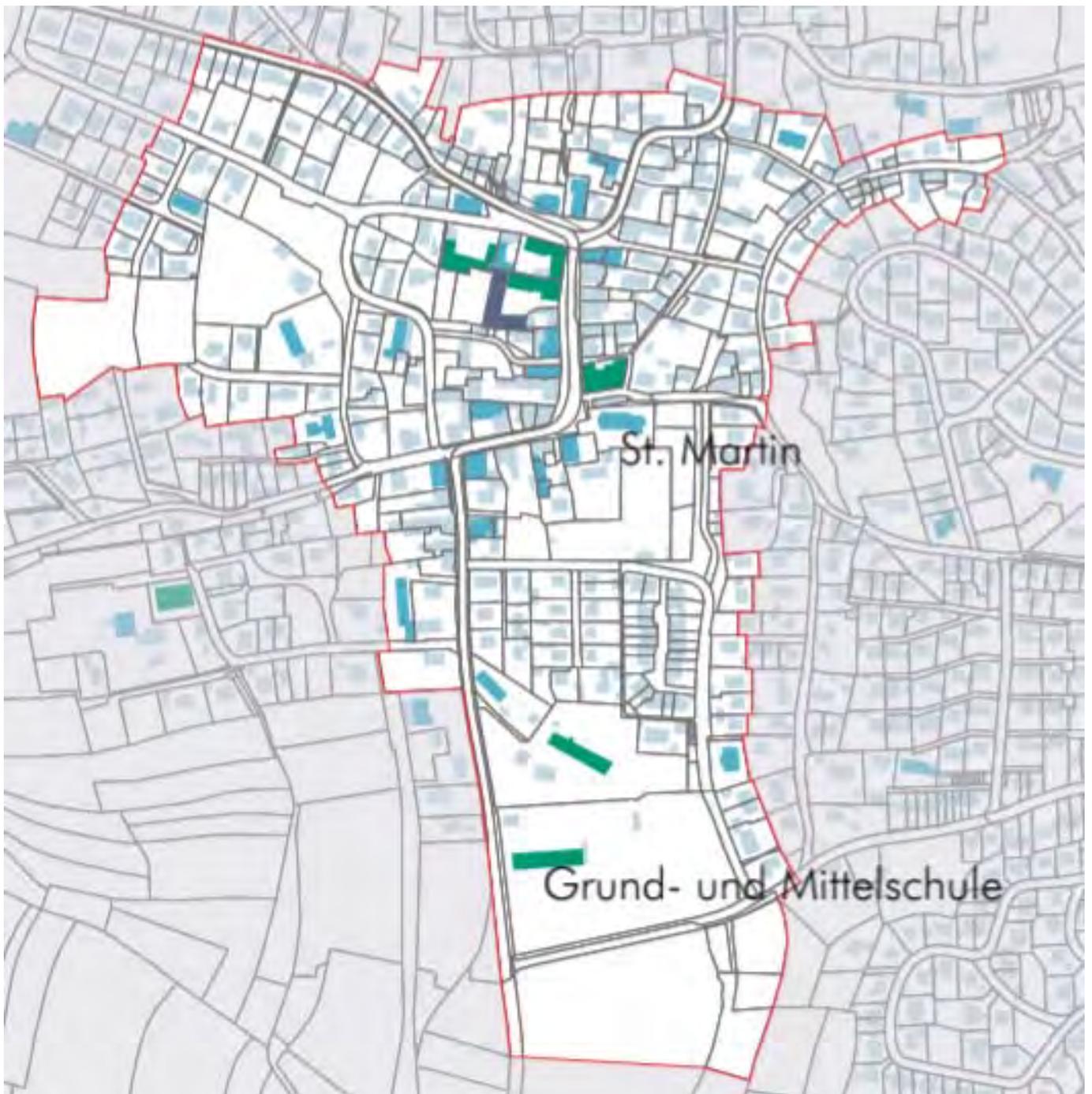
Da die Grundflächenzahl (GRZ) angibt, wie intensiv ein Grundstück bebaut werden darf, ist sie neben der Art auch dem Maß der baulichen Nutzung eines der wichtigsten Kriterien zur Bewertung der Nutzbarkeit eine Grundstücksfläche.

Mit der GRZ werden Mindestanteile einer Flächenaufteilung definiert. GRZ 0,2 bedeutet, dass 20 Prozent bebaut werden können, 80 Prozent jedoch unbebaut bleiben müssen. 1,0 bedeutet die vollständige Überbauung eines Grundstücks.

Überschreitungen

Kleinere Überschreitungen der Grundflächenzahl können zugelassen werden, sofern sie keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben oder die Einhaltung der Nutzung des Grundstücks maßgeblich erschweren würden.





Überbaute Flächen

Das räumliche Erscheinungsbild des historischen Marktkerns wird neben der Nutzung der Parzellen entscheidend durch das Maß und der Dichte der Überbauung geprägt. Ist das Nutzungsverhältnis von überbauten zu unbebauten Flächen weitgehend ausgewogen, werden sich im abwechslungsreichen Erscheinungsbild des ländlich strukturierten Orts erfahrungsgemäß keine größeren Konflikte ergeben.

Mittelalterliches, historisches Dorf

Im Kern von Nandlstadt ist das Nutzungsverhältnis der Überbauung von Grundstücken für das Wohnen, für Einzelhandel, Ladenhandwerk und die übrigen ländlich-handwerklichen Funktionen ausgeglichen. Trotz des weitgehenden Rückzugs der Landwirtschaft aufgrund des Strukturwandels sind die überbauten Flächen und deren Baustruktur noch intakt und weitgehend gut erhalten geblieben.

In die noch bestehenden Scheunen, Remisen und Ställe sollten deshalb wie oben bereits angedeutet bald neue Funktionen einziehen: Besonderes Wohnen für Singles oder Senioren mit individuellen Wohnformen sollte sich entwickeln, Dienstleister, Handwerker und kleine Gewerbebetriebe könnten dort einziehen und diejenigen Flächen nachnutzen, die neben den verbliebenen Nutzungen reibungslos existieren würden.

Der Sanierungsgrundsatz der Städtebauförderung: „Reparatur vor Neubau“ bleibt auch in Nandlstadt oberstes Ziel der Neuordnung. Durch Umnutzungen, Anbauten und Erweiterungen an historischen Baukörpern werden sich neue Nutzungs- und Handelsstrukturen bilden, die den Erhalt des Ensembles sichern. In den bestehenden Gebäuden entwickelt sich

ein fruchtbares Nebeneinander von Wohnen, Handwerk, Dienstleistungen und Kleingewerbe.

Die Marktgemeinde wird ein Modellvorhaben beantragen, mit dem tragfähige Konzepte entwickelt und baulich umgesetzt werden.

Dörfliche Erweiterungen

Unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern wurden in die ehemaligen Streuobstwiesen und die hauseigenen, kleinen Hopfengärten Flächen für modernen Wohnungsbau ausgewiesen, ohne die definierten, räumlich-historischen Grenzen und Vorgaben zu beachten.

Ohne gebührende Abstände wurden Bauplätze parzelliert und kleinteilig bebaut.

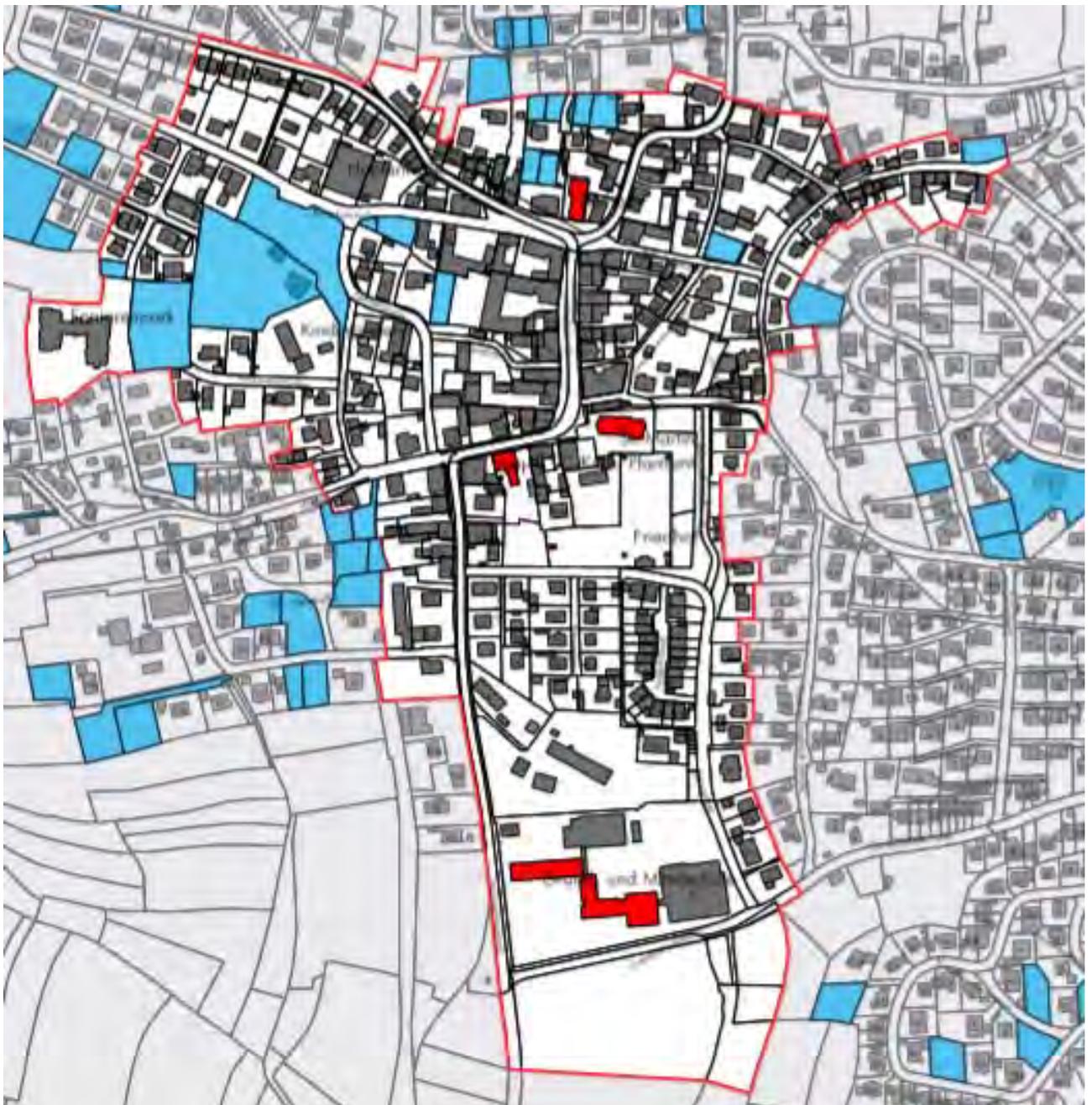
Neue Funktionen

Neben den vorhandenen Einrichtungen sind zur weiteren Stärkung des historischen Marktkerns weitere Funktionen auf untergenutzten Parzellen neu anzusiedeln. Mit den Eigentümern sind im Detail gebäudeweise Nutzungskonzepte zu formulieren und umzusetzen.

Fehlende soziale, kulturelle und gesellschaftliche Funktionen sind zu ermitteln und deren Flächenbedarfe sind zu bestimmen:

Öffentliche Einrichtungen, Flächen für gemeinnützige Organisationen bzw. für private Betriebe (Besonderes Wohnen | Gewerbe | Handwerk | Dienstleistungen) ausfindig zu machen ebenso wie für künstlerische Berufe, soziale Sparten und für Start-ups.





Die unbebauten Grundstücke im historischen Ortskern

Die Anzahl unbebauter Parzellen im Untersuchungsgebiet ist relativ gering.

Nordwesten

Dort, wo der Bahnhof Nandlstadt (Lokalbahn Freising–Mainburg ab 1909) stand und heute die Feste der Marktgemeinde gefeiert werden, die ungenutzte Hopfenhalle und das Seniorenpark „Schönblick“ stehen, wurden größere und kleinere unbebaute Flächen identifiziert, die für die Innenentwicklung durch Umgestaltung oder durch Neubebauung nutzbar gemacht werden sollten.

Norden und Osten

Nördlich des Rathauses sind noch vier kleine Parzellen ungenutzt, auf denen aufgrund der umgebenden Bebauung wahrscheinlich Einfamilienhäuser errichtet werden.

Das Ruinengrundstück an der Pfarrer-Leibig- bzw. eine Fläche an der Bergstraße sollten ebenfalls wieder bebaut werden.

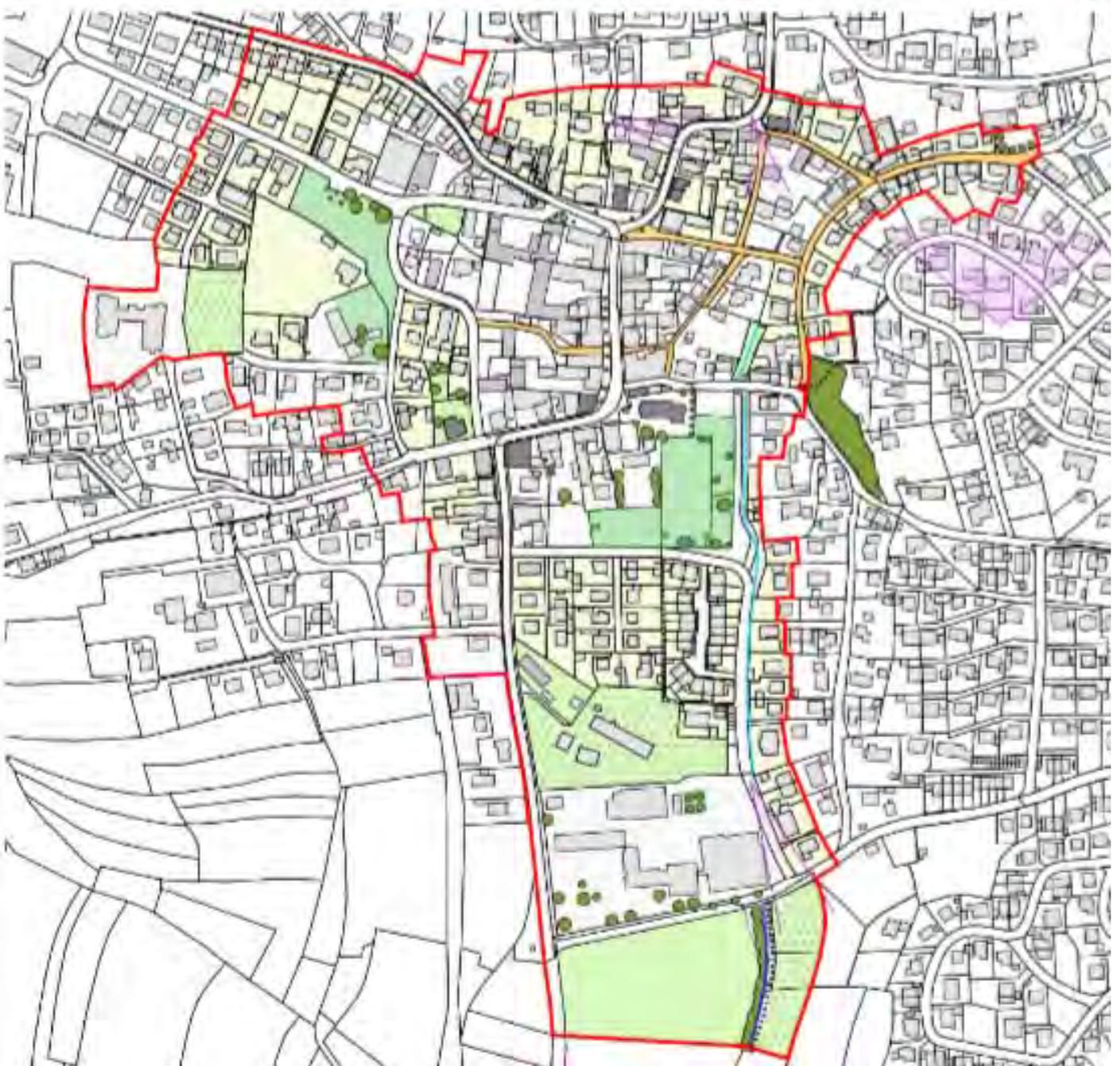
Süden

Nördlich der Grund- und Mittelschule liegen die Flächen eines großen, ehemals landwirtschaftlichen Anwesens, dessen Bausubstanz weitgehend untergenutzt ist. Die Marktgemeinde sollte sich mit der Eigentümerin dauerhaft einigen, damit Teile der Flächen mittel- bis langfristig für Erweiterungen des Schulverbands und für sonstige öffentliche Einrichtungen des Marktes gesichert werden und zur Verfügung stehen.



Unbebaute Grundstücksflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens nördlich der Grund- und Mittelschule (links: die alte Sporthalle mit Hallbad).





Die Grün- und Freiflächen

Die Art öffentlicher und privater Freiflächen, ihre Verteilung und Ausdehnung, ihre Gestaltungselemente und Nutzungen sind charakteristisch für den historischen Ortskern von Nandlstadt. Die Erhaltung von Resten der ortstypischen Freiflächenstruktur und die Sicherung wertvoller Einzelelemente ist ein Ziel städtebaulicher Maßnahmen für den historischen Raum. So gilt es, den Kontrast zwischen der dicht bebauten, historischen Marktstraße mit ihren großen Baummassen zu erhalten: die Grünelemente rund um die Pfarrkirche mit Blick über den Pfarrgarten auf den geschützten Friedhof und die unbebauten Räume um die Hopfenhalle. Aber auch die wichtigen privaten Gärten sind zu sichern und, wo möglich, in Teilen zu entsiegeln. Der Baumbestand ist zu pflegen und zu erhalten.

Die Grünstruktur

Das dem Markort den Namen gebende Flüsschen Nandl durchfließt die Gemeinde von Nord nach Süd. Es hat sich in die sanften Hügel der Holledau eingegraben und gliedert heute noch den historischen Ort: der Markort mit Kirche und Rathaus liegt westlich des ehemals in feuchte Wiesen eingebetteten Bachlaufs. Im Osten führt die Bergstraße, an der sich im großen Bogen um den Zeiler Berg dicht gedrängt kleine Anwesen aufreihen. Auch sie gliedern mit raumwirksamen Baumbestand den Ort. Die Nandl fließt nahe der Hausmehringers Straße in den Ortskern, verschwindet von der Oberfläche, wird in Rohren bis südlich der Mittelschule geführt, wo sie wieder offen dahin fließen darf. Sie soll, wo möglich, wieder geöffnet werden.

Öffentliche Freiflächen

Die historisch bedeutsamen öffentlichen Freiflächen sind der Markt mit Kirchplatz,

der Friedhof südlich der Pfarrkirche, der überbaute Talraum des Nandlbaches am Bräuanger, die Wiesen südwestlich der Hopfenhalle (früher Bahnhof) und der Festplatz. Die große Freifläche am Kloster ist aufgrund des Strukturwandels im historischen Altort wieder aufzuwerten und umzugestalten. Zu den hochwertigen historischen Gartengrundstücken gehört das Penker-Anwesen des 19. Jahrhunderts.

Die Höfe

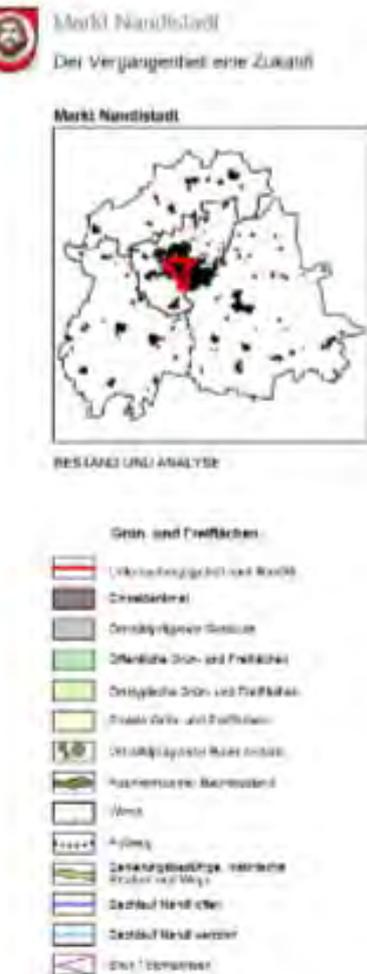
Typische private Freiflächen im Ortskern sind die ehemaligen Wirtschaftshöfe der Anwesen. Obwohl weitgehend ihrer Funktion beraubt, sind viele davon immer noch vollständig versiegelt, in Teilen mit Asphalt, Beton oder Betonverbundpflaster befestigt, in Teilen gekiest. Sie sind heute nur noch Stellplätze für die privaten Fahrzeuge der Eigentümer.

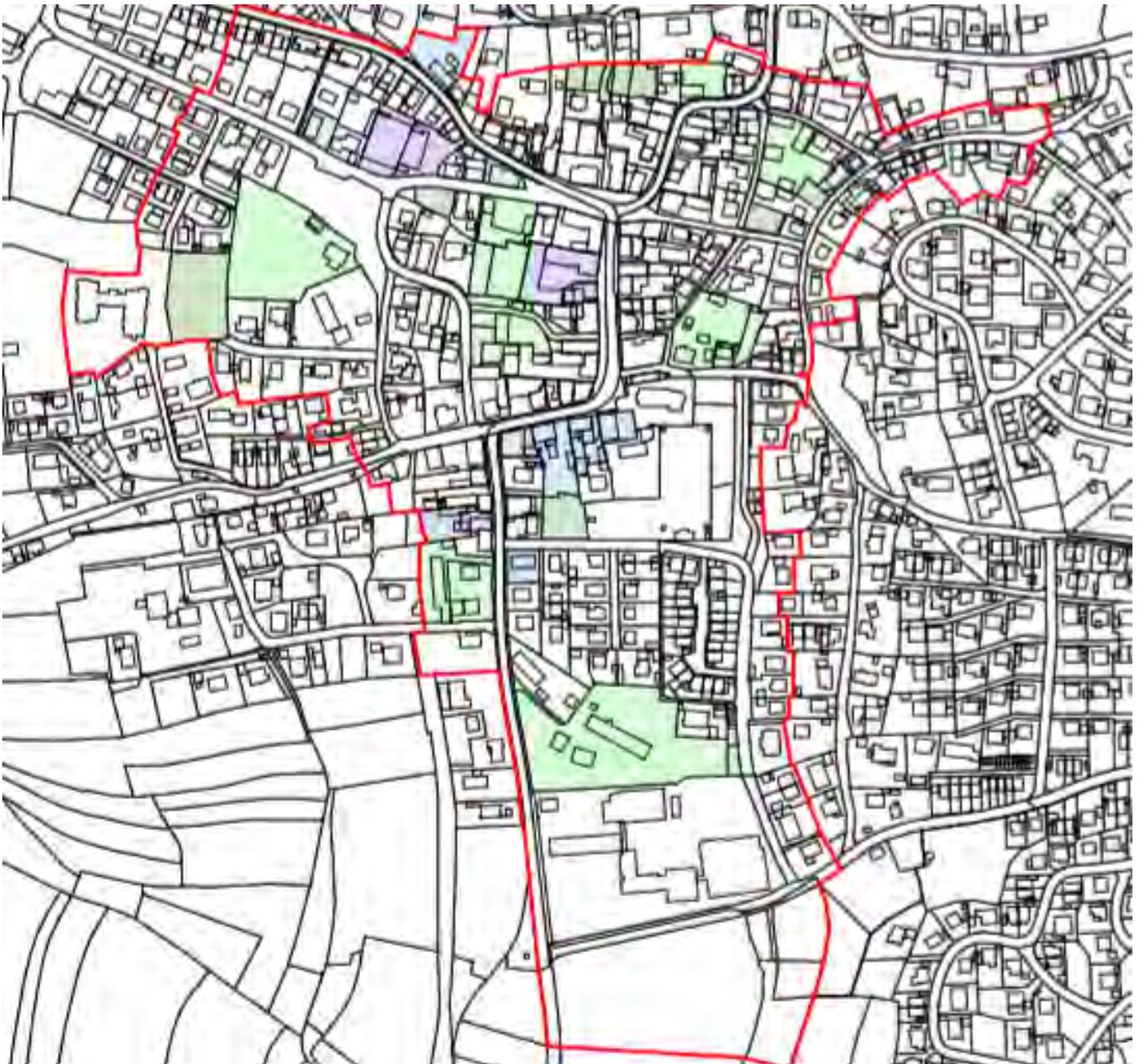
Private Gärten

Die Gärten im Ortskern schlossen historisch an die Bebauung an, mit Nutz- und Ziergärten sowie Streuobstwiesen. In der Holledau selbstverständlich waren sie auch mit jeweils einem „Hopfengarten“ ausgestattet. Diese Elemente sind zu erhalten und zu pflegen.



Der Großraumbestand an der Penker-Villa





Grundsätze und Potenziale zur Innenentwicklung

Potenziale

Die Mischung der kommunalen, öffentlichen Einrichtungen mit dem allgemeinen und besonderen Wohnen, mit Gastronomie, Handel, Handwerk, Kleingewerbe und Dienstleistungen, eingebettet in wichtige Grün- und Freiflächen, unterstreicht die außergewöhnliche Bedeutung des historischen Marktkerns. Die Nahtstelle unterschiedlichster, bestehender und neuer Funktionen wird zukünftig noch deutlicher herauszuheben sein.

Leer stehende Bausubstanz ist im Grundsatz zu erhalten, zu sanieren, zu modernisieren und wieder zu nutzen. Die Funktionen sind nach Möglichkeit weiter zu verdichten ohne dabei die Reste der vorhandene Grünsbstanz zu gefährden.

Grundsatz der Innenentwicklung

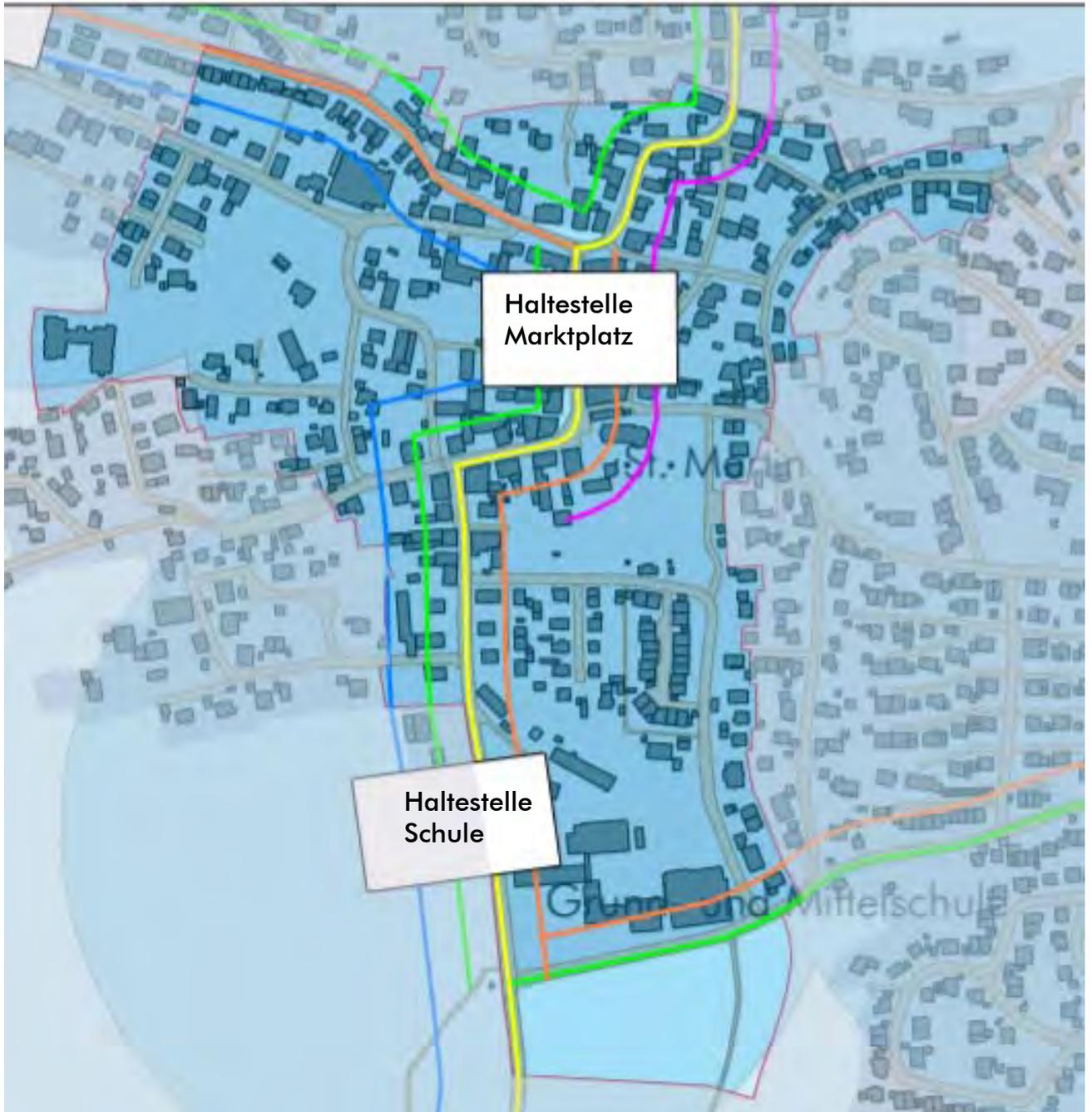
Zusammenfassend bedeutet der Grundsatz zur Innenentwicklung: Wiederverwendung wertvoller, baulicher Hüllen (Bestandsschutz) vor der Beseitigung („Graue Energie“: Nachhaltigkeit und Energieeffizienz - kein Industriezweig verbraucht mehr Materialien | Energie oder produziert mehr Abfälle als das Bauwesen).

Anstelle von Abbruch und Neubau ziehen neue Nutzungen in die Bausubstanz ein. Durch Sanierung, Modernisierung oder punktuelle Reparatur ist dies möglich.

Die Verantwortlichen Nandlstadts werden den Sanierungsprozess zur Innenentwicklung aktiv begleiten, steuern und möglichst beschleunigen: durch Erwerb, Rohbausanierung und Reprivatisierung leer stehender Gebäude und Freiflächen. Das Kommunale Förderprogramm wird insbesondere kleinere Maßnahmen unterstützen.



Innenentwicklungspotenziale an der Pfarrer-Leibig-Straße



Der öffentliche Personennahverkehr

Als öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) wird in Nandlstadt im Rahmen der Grundversorgung der Personenverkehr mit Bussen auf der Straße bezeichnet. Dieser versorgt die Bevölkerung nicht nur in der Gemarkung der Gemeinde, sondern ist auch in der Region des nördlichen Oberbayern präsent. In Nandlstadt verkehren neben dem öffentlichen Busverkehr zwei private Buslinien, die die Schulkinder aus den Dörfern und Nachbargemeinden zur Grund- und Mittelschule transportieren.

Aktueller Versorgungsgrad

Während die Bereiche rund um die Marktstraße von vier Linien angefahren werden, dünnt sich das Angebot im Nordwesten und Norden des Marktkerns bereits aus. Der Nordosten ist schlecht versorgt und die Wege zu den Haltestellen sind lang.

Langfristige Vorstellungen

Ausstattungsgrad des Bestands

Angeregt wird, im ersten Schritt den Schulbusverkehr für alle zu öffnen. Zudem soll die Taktfolge dichter werden. Zudem wird die Taktfolge dichter.

Um das Angebot des ÖPNV zu verbessern, werden die Haltestellen komfortabler ausgestattet. Wartehäuschen werden windgeschützt und mit Informationen auf Displays über die nächsten Verbindungen ausgestattet sein.

Mitfahrbank

An den Ausfahrten der Gemeinde stehen Bänke mit einem Schild, auf dem angezeigt ist, wohin man gerne mitgenommen wird. Die Autofahrer entscheiden, ob sie eine Mitfahlerin, einen Mitfahrer aufnehmen oder nicht.

Bus-on-demand

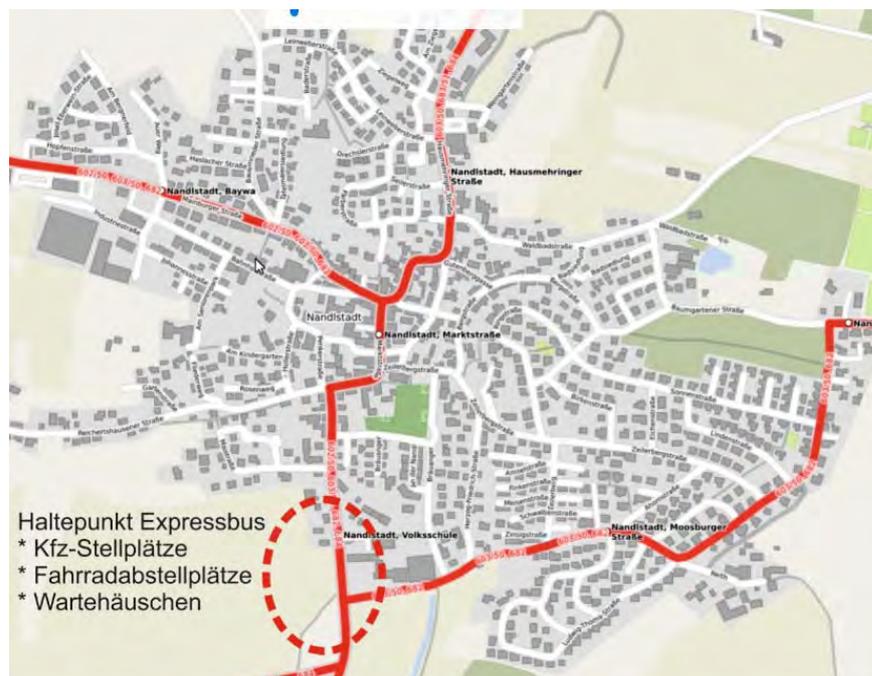
Das ÖPNV-Angebot wird im ländlichen Raum attraktiver gemacht. Bürger bestellen einen Bus per App und ohne festen Fahrplan. Start und Ziel sind individuell wählbar.

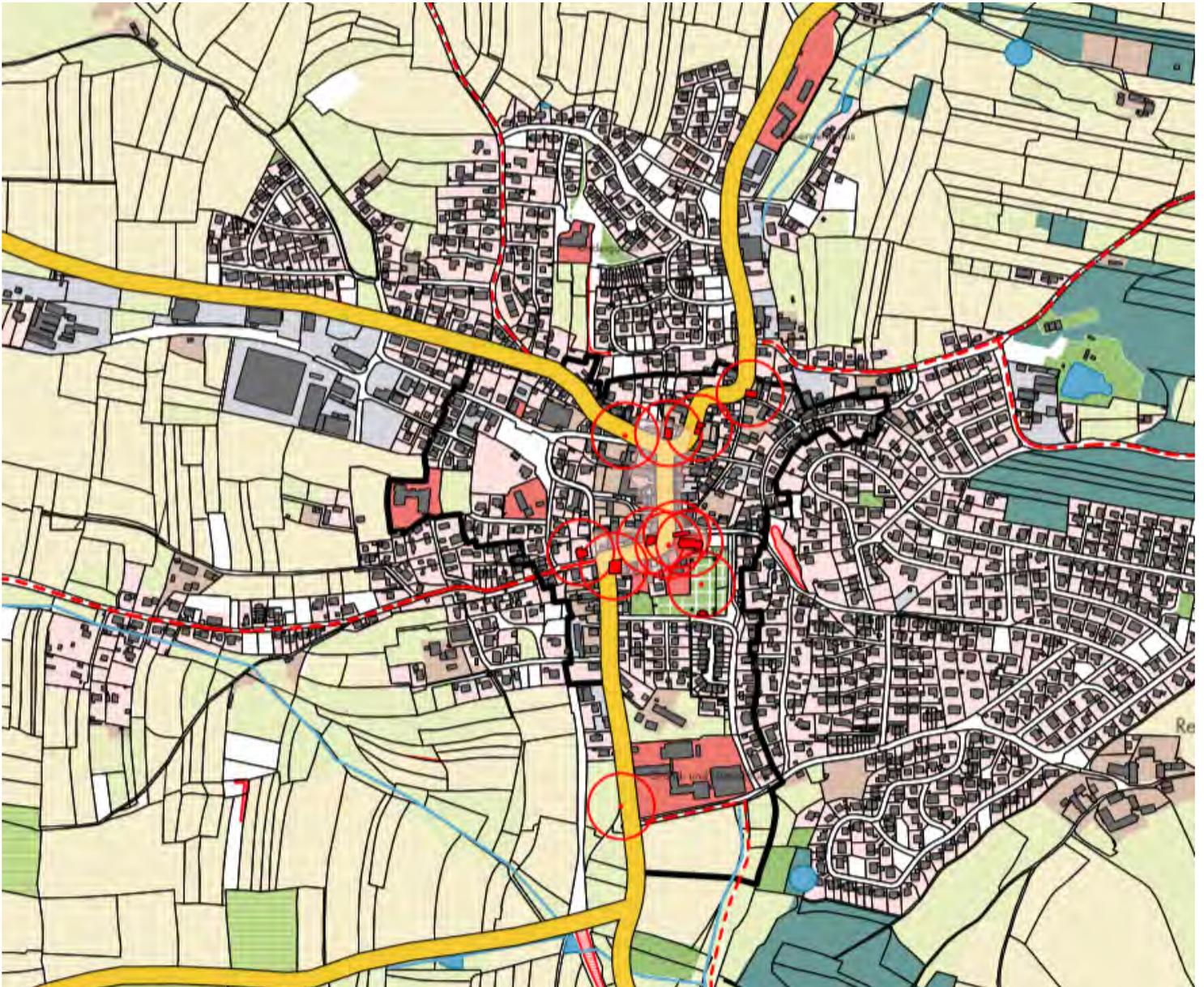
Car-sharing

Ein Fahrzeug wird per App oder Telefon reserviert. Geöffnet wird das Fahrzeug per App, Kundenkarte oder Schlüssel. Abgerechnet werden die gefahrenen Minuten, Kilometer oder eine Pauschale. Das System funktioniert in der Regel einwandfrei.

Expressbuslinie

Derzeit existieren in München fünf Expressbuslinien, die nur wenige Haltestellen bedienen. Projektiert ist, dieses System auch in der Metropolregion einzuführen. Ein Zeitpunkt, wann eine Linie Nandlstadt mit Freising verbinden wird, ist nicht bekannt.





Die qualifizierten Straßen

Die öffentlichen Räume im Marktort:
 Strassen, Gassen, Wege und Plätze

Das Erschließungssystem

Beim Vergleich des Urkatasters (1859) und der topografischen Karte (2020) ist im Grundriss des historischen Marktorts das System der Straßen, Gassen, Wege und Plätze exakt erhalten. Alle öffentlichen Verkehrsflächen des Kerns waren strukturell bereits vor 160 Jahren angelegt. Die Straßen zu den neuen Wohngebieten wurden an das bestehende Geflecht angebunden.

Urkataster von 1859/62

Von Norden aus Hausmehring, von Osten vom Zeilerberg und von Westen aus Au kommend bündeln sich die historischen Landstraßen in der Marktstraße, einer Senke des Nandlbachtals. Auf dem Weg nach Süden überwinden diese vom Rathaus kommend bis zur Kirche eine Anhöhe und verlassen den Marktort im Süden nach Freising und Moosburg. Die leicht ansteigende, als Linie trassierte Marktstraße ist geprägt durch Plätze vor dem Rathaus und vor der Kirche. Von den vier Hauptstraßen und der Marktstraße führen Wege in Seitenstraßen und Gassen, die mit Feldwegen zu den topografisch bewegten Äckern, Wiesen und Hopfengärten des tertiären Hügellands verbunden sind.

Die Nutzung öffentlicher Freiflächen

Ein weitgehend ausgewogenes Verhältnis der Flächenwidmung für unterschiedliche Nutzungen (Fahren, Arbeiten, Gehen, Verweilen, Austauschen, Spielen, Sitzen etc) prägt den öffentlichen Raum. Insbesondere das öffentliche Gefüge zwischen St. Michael und Rathaus wird viel-

fältig genutzt. Die Funktionen im westlich, nördlich und südlich angrenzenden Wohnumfeld werden durch erträgliche Belastungen des fließenden und ruhenden Verkehrs nur mäßig beeinträchtigt.

Maßnahmen

Individualverkehr

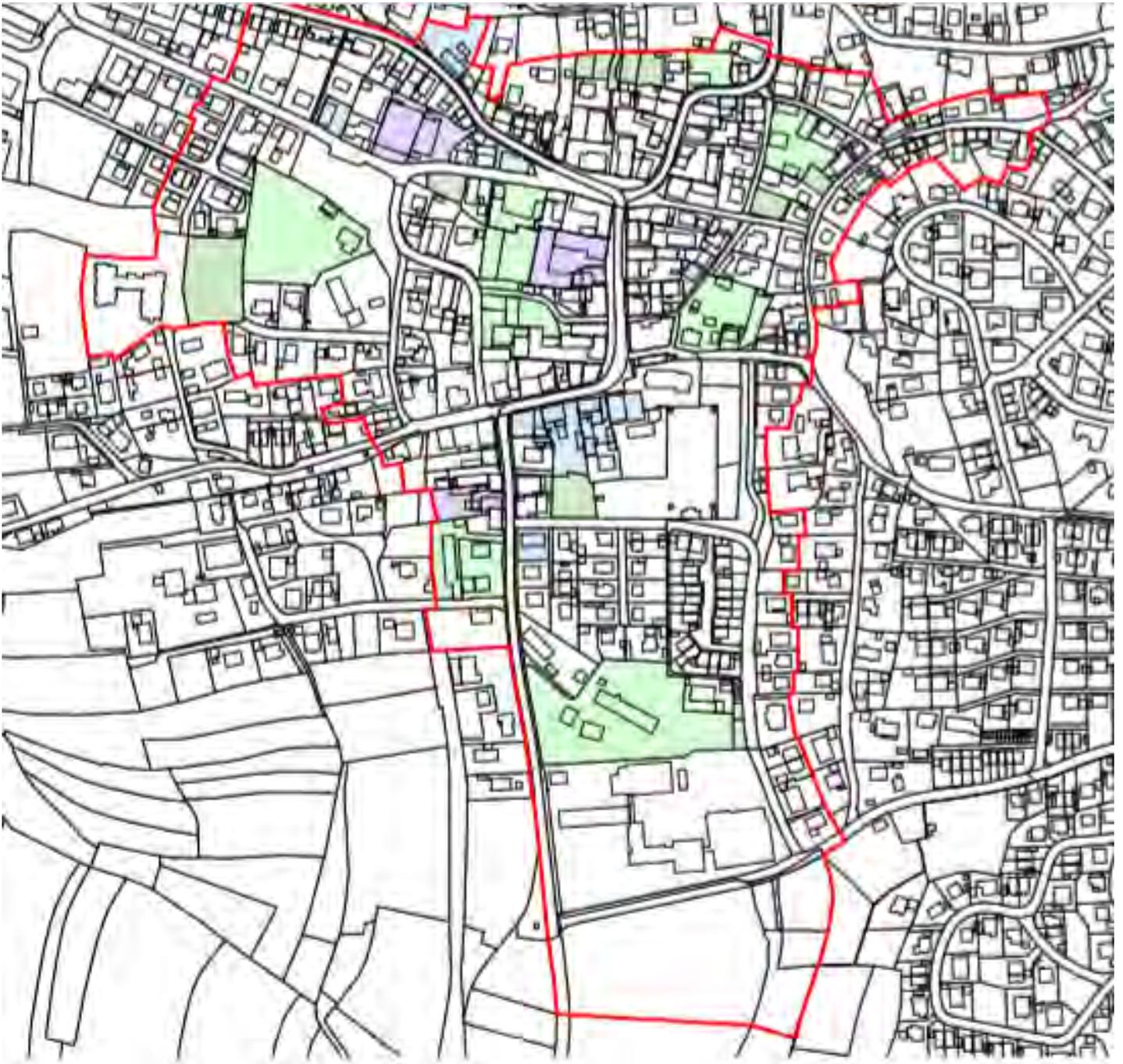
Zu hohe Fahrgeschwindigkeiten des motorisierten Straßenverkehrs auf den Kreisstraßen nach Au und Freising und auf der Gemeindeverbindungsstraße nach Hausmehring beeinträchtigen stattdessen Kinder, Familien und ältere Bewohner. Fahrtempo und Emissionen (Kfz-Verkehr) müssen vermindert werden, um Fußgänger und Radfahrer vor Unfallgefahren zu schützen, und um Lärm, Abgase, Feinstaub, Gerüche, Schwebstoffe und Erschütterungen zu reduzieren.

Fußgänger und Radfahrer

Die Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu den kulturell-sozialen Einrichtungen (Hopfenhalle | Festwiese | Waldbad), zur Grund- und Mittelschule sowie zum neuen Wohngebiet im Westen sind neu zu ordnen, sicherer und attraktiver zu gestalten.

Ruhender Verkehr

Wenn die Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen im historischen Marktort greifen und am Parkplatz an der Pfarrkirche realisiert sind, ist es dringlich, das System des ruhenden Verkehrs entlang der Hauptverkehrsstraßen und auf dem Parkplatz am Friedhof strukturell neu zu ordnen.



Städtebauliche Werte

Begrünte Flächen

Reste wertvoller, ehemals begrünter Ränder prägen immer noch den historischen Markort. Die wenigen, noch vorhandenen Baumkronen sind wichtige gestalterische Elemente; sie strukturieren in Teilen noch das Untersuchungsgebiet:

- * im Kern die Marktstraße,
- * östlich und südlich am Friedhof (ehemaliges Nandltal) und am Kloster,
- * im Westen die Baum bestandene öffentliche Grün- und Freifläche am Festplatz,
- * westlich und östlich davon private Höfe und Gärten sowie üppiger Baumbestand an der Penker-Villa,
- * im Verlauf des verrohrten Nandl-Bachs größere Privatgärten.

Die verbliebenen Grün- und Freiflächen sind typisch für das ehemalige, historische Bauerndorf und erinnern entfernt an die frühere landwirtschaftliche Nutzung.



Großbaumbestand am Friedhof

Städtebaulich-hochbauliche Werte

Wichtige Baukörper in Nandlstadt unterstreichen die überragende Bedeutung des historischen Ortskerns weit über den Markt hinaus und prägen einen besonderen, ehemals dörflich charakteristischen, gelegentlich fast urbanen Städtebau. Einzelne, das Ortsbild prägende, bedeutende Baukörper steigern zudem den kleinstädtisch konzipierten, noblen Gesamteindruck.

Der Sakralbau des Denkmals St. Michael und mächtige, ehemals Handwerker- und landwirtschaftliche Stall- und Wirtschaftsgebäude bilden eine historisch bedeutsame Gebäudegruppe. Rathaus- und insbesondere der Kirchturm überragen, weithin sichtbar, die unterschiedlich hohen, mächtigen Dächer des städtebaulich-räumlichen Gefüges.



Städtebauliches Gefüge an der Marktstraße



Städtebaulich-funktionale Mängel

Die funktional-räumlichen Beziehungen zwischen dem historischen Ortskern und den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten sind in Teilen funktional und räumlich beeinträchtigt. Die zu hohen Kfz-

Geschwindigkeiten auf den breit ausgebauten Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen sind störend und gefährlich für die Nutzer im Kern des Marktes. Die zum Teil überdimensioniert ausgebauten Straßenflächen sind im historischen Ortsbild besonders störend. Asphaltierte Straßen und Wege, vernachlässigte Freiflächen und die Beleuchtung der öffentlichen Räume erzeugen gelegentlich das Bild eines vernachlässigten Ortes.



Am verrohrten Nandl-Bach: die räumlich undefinierte, namenlose Straße

Funktionale Mängel bei Grün- und Freiflächen

Der hohe Versiegelungsgrad bei Teilen der öffentlichen Straßen, Gassen, Wege und Plätze, aber auch auf privaten, früheren landwirtschaftlichen Hofflächen ist negativ zu werten und widerspricht dem ländlich-bäuerlichen Charakter des ehemaligen historischen Ortskerns. Insbesondere die intensiv befestigten, jedoch weitgehend leeren privaten Freiflächen vermitteln „Stillstand“ unterstützen die negativen Eindrücke einer mangelnden Vitalität. Zudem haben diese Flächen negative Einflüsse auf Kleinklima und Wohnumfeld: alle Straßen sowie die meisten privaten Wirtschaftsflächen sind vollständig befestigt und heizen den Ortskern unnötig auf.

Teile des Kirchengrundstücks im Nordosten sind funktional, strukturell und gestalterisch unzureichend gelöst. Zudem ist ein Großteil der Verkehrsflächen außerhalb des Planungsgebietes überdimensioniert ausgebaut und häufig ohne Begrünung realisiert. Selbst im neu geplanten Wohngebiet „Nord-West II“ fehlt ein nachvollziehbares Grün- und Freiflächenkonzept.



Hoffläche eines ehemaligen Hopfenbauern im Ortskern

Funktionale Gebäudemängel

Nach dem tief greifenden Strukturwandel in der Landwirtschaft ist die zukünftige Nutzung einer Reihe von Baukörpern ungelöst; kaum genutzte Gebäude verharren im Wartezustand. Erste Ideen für einen Transformationsprozess werden derzeit jedoch formuliert. Auf leer stehende, kaum genutzte Anwesen ist die Aufmerksamkeit in besonderem Maß zu lenken.



Gestalterische Gebäudemängel

Der ungelöste Wartestand vieler Gebäude, aber auch das restriktives Veräußerungsverhalten der Eigentümer haben gestalterische Gebäudemängel zur Folge. Bausubstanz ist gelegentlich vernachlässigt, hat konstruktive Schäden und die Freiflächen sind weitgehend ungenutzt; sie sind Negativbeispiele für den Sanierungsprozess.



Bedrohte Anwesen

Die Überlagerung ausgewählter sozialräumlicher, funktionaler und baulicher Mängel lassen den manchmal Schluss zu, dass Eigentümer das Risiko und den finanziellen Aufwand scheuen, in leer stehende Anwesen zu investieren.

Sie sind in ihrem Bestand bedroht, weil Eigentümer für ihre historische Substanz keine sinnvolle Nutzung mehr sehen. Diese Anwesen sind Brennpunkte der Sanierung.



Mängel bei Straßen, Wegen und Plätzen

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer im künftigen Sanierungsgebiet ist immer wieder eingeschränkt.

Eigentumsverhältnisse, topografische Hindernisse, trotz weitgehend ebenem Gelände, verhindern dies.

Schwach frequentierte Straßen in reinen Wohngebieten sind, wie nebenstehend zu sehen, immer wieder überdimensioniert ausgebaut. Die asphaltierten Flächen in reinen Wohnstraßen oder an Einmündungen sind meist viel zu ausladend erstellt.

Die Sicherheit der Fußgänger entlang der Ausfallstraßen nach Au, Freising oder Hausmehring ist nur mäßig gewährleistet, weil meist Radwege fehlen oder Gehsteige zu gunsten der Pkw viel zu schmal ausgebaut sind. Die Autos an stark frequentierten Fußwegen behindern häufig Fußgänger.

Der insbesondere von Schulkindern stark frequentierte Fußweg entlang der Freisinger Straße mit gefährlichen Übergängen unmittelbar an der Moosburger Straße birgt hohe Unfallgefahren.



Mängel in Neubaugebieten: überdimensionierte Straßen, fehlendes Freiraumkonzept und fehlende Ortsränder



Häufig kommen radelnde Schüler an der Freisinger Straße in gefährliche Situationen



Straße nach Hausmehring: Erhebliche Gefahren für Radfahrer und Fußgänger lauern durch zu hohe Geschwindigkeiten der Kfz

Ausblick

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

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

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

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

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

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

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

Ausblick

Orientierungslinien der kommunalen Entwicklungspolitik

Vor diesem Hintergrund sollte das Leitbild (siehe auch Heft 1) des Marktgemeinderats Nandlstadt um drei Entwicklungstendenzen erweitert werden:

- * Der Austausch von Gütern, Dienstleistungen und Informationen wird nicht nur im Rahmen der Globalisierung weiter ansteigen, sondern es werden sich zukünftig noch stärker kleinräumliche Wirtschaftsbeziehungen herausbilden, die sich zu lokalen und regionalen Wirtschaftskreisläufen vernetzen. Sie sind zu fördern.

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

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

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

Als wichtigstes städtebauliches Ziel wird daher empfohlen, das Branchen- und Produktionsspektrum zu erweitern. Dafür kommen vor allem der Erhalt und die Neuansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben (zB 3D-Unternehmen) und des Handwerks in den Bereichen Handel und Dienstleistungen (Tourismus, Erholung, Freizeit, Ingenieur- und Beratungsdienstleistungen) in Frage. Mit den neuen Arbeitsplätzen könnte die Zahl der Auspendler verringert und die Lebensqualität der Erwerbsbevölkerung verbessert werden.

Strategien für die Entwicklungsplanung

Auf der Grundlage sektoraler Bestandsaufnahmen, Analysen und der Zielsetzungen (siehe dazu Heft 1) wurden Entwicklungsstrategien und die Projektideen aufgebaut. Diese beziehen sich einerseits auf kulturelle, soziale, ökologische und gewerbliche Ansiedlungen innerhalb und außerhalb des historischen Ortskerns. Sie binden zum Beispiel aber auch leer stehende, bäuerliche Bausubstanz in den Dörfern und Weilern in die Konzepte mit ein. Denn es ist davon auszugehen, dass angesichts der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten im historischen Ortskern eine tragfähige und verbreiterte Kultur-, Sozial- und Wirtschaftsstruktur nur dann entstehen wird, wenn sich die Aktivitäten auch außerhalb des zentralen Marktorts ausdehnen können und zwischen den Standorten Wechselbeziehungen geschaffen werden.

Im historischen Ortskern können deshalb nur Aktivitäten mit begrenztem Flächenbedarf angesiedelt werden, deren Wachstum zum Beispiel bei den Wirtschaftsbetrieben (Handwerker | Kunsthandwerker | personenbezogene Dienstleistungen) weniger mit zusätzlichem Flä-

Ausblick

chenbedarf verbunden ist.

Die Planungen für der Flächennutzung sollten deshalb so angelegt sein, dass Angebote räumlich kompakt zueinander liegen.

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

* Die Marktgemeinde und wichtige Vertreter des Privatsektors entwickeln auf der Basis der vorliegenden Bestandsaufnahmen, Analysen und Sanierungs- und Entwicklungskonzepten einen partnerschaftlichen Ansatz (Arbeitskreise) zur Erhaltung bestehender und zur Ansiedlung neuer Aktivitäten und Unternehmen sowie zur Nutzung von Flächen und Gebäuden. Die Gemeinde setzt durch zügig durchgeführte Infrastrukturmaßnahmen erste sichtbare Zeichen, die einen Aufbruch signalisieren.

* Die Bürger bringen in diese Partnerschaft Immobilien und unternehmerisches Know-how ein. Mit den Arbeitskreisen der Bürgerinnen und Bürger Nandlstadts wurde damit bereits begonnen. Die Marktgemeinde empfiehlt sich als Träger von Infrastrukturmaßnahmen und als Antragsberechtigte für Fördermittel.

Denn die Lebens- und Zukunftsfähigkeit der Marktgemeinde zu sichern, fällt nicht nur in die Zuständigkeit der öffentlichen Hand, sondern ist insbesondere auch Aufgabe aller Bürger.

Die kulturelle, soziale, ökologische wie die ökonomische Basis von Nandlstadt wird in Zukunft nur dann „stimmen“, wenn diese durch alle verbreitert wird.