

# 3. Bayerisches Flächenspar-Forum

05. – 06. Oktober 2011 in Landshut

---

## Thema

**Pfeffenhausen: Anpassung der  
Siedlungsentwicklung an den  
demografischen Wandel**



## Vortrag von

Karl Scharf, 1. Bürgermeister  
Markt Pfeffenhausen



# Die Marktgemeinde Pfeffenhausen liegt...



...in **Niederbayern**  
 ...im **Landkreis Landshut**  
 ...in der **Hallertau**  
 ...direkt an der **B 299**  
 Fläche: **72 km<sup>2</sup>**

ca. **4.800 Einwohner** in **58 Ortsteilen**  
 davon im Hauptort Pfeffenhausen ca. 2.500 EW  
 in den umliegenden Orten ca. 2.300 EW

**Wirtschaftsstruktur:** Landwirtschaft, Handwerk,  
 Handel, Baugewerbe, Maschinenbau, Holzverarbeitung,  
 Getränkeherstellung-Brauerei, im Umland Landwirtschaft

*Markt*

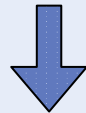


**Pfeffenhausen:** Anpassung der Siedlungsentwicklung an den demografischen Wandel



# Ausgangssituation:

Der Markt Pfeffenhausen unterliegt wie viele andere Orte einem demographischen Strukturwandel. Geringer Bevölkerungsrückgang und Verlust an gewerblichen Arbeitsplätzen (Brauereien) haben auch stadträumliche Folgen und erfordern ein Gegensteuern.



Im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung sollen diese Gegebenheiten analysiert und Wege aufgezeigt werden, wie eine ländliche Gemeinde darauf reagieren kann. Die zentralörtliche Bedeutung des Marktes Pfeffenhausen soll dabei herausgearbeitet werden. Entsprechende Maßnahmenvorschläge sollen helfen, dass mehr Lebensqualität und lokale Attraktivität für Bürger und Besucher erreicht werden. Es gilt, Potentiale und Qualitäten aufzudecken und dem Markt Pfeffenhausen neue, innovative und Erfolg versprechende Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

*Markt*



# Weichenstellung:

Konstituierende Sitzung des Marktgemeinderates  
Pfeffenhausen nach den Kommunalwahlen 2008  
im Mai 2008:

- Bildung eines  
**Marktentwicklungsausschusses**



# Sitzung des Marktentwicklungsausschusses am 14.10.2008:

- Festlegung des Themenbereiches, für den ein Entwicklungskonzept erarbeitet werden soll
- Beratung über die Erarbeitung eines Zukunftsprojektes mit professioneller Unterstützung





# Auftrag u. Aufgabenstellung an fachkundige Partner:

**lab landschafts.architektur**  
**brenner + partner**  
**Prof. Brenner, Landshut**



## Strukturelle Untersuchung der Abhängigkeiten zwischen Innen- und Außenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der demographischen Entwicklung

- Städtebauliche Bestandsaufnahme der Peripherie ca. 244 ha
- Städtebauliche Bestandsaufnahme Ort Pfeffenhausen ca. 147 ha
- Bestandsaufnahme der Hausquartiere und wichtigen Einzelgebäuden
- Bestandsaufnahme der demographischen Struktur
- Auswertung/Analyse des Bestands
- Entwicklungsperspektiven - Städtebauliches Leitbild
- Konzeptphase
- Maßnahmen - Zeit - Kostenplan
  - Konzepte für die Umnutzung von leer stehenden Gebäuden
  - Bürgerbeteiligung



**Pfeffenhausen:** Anpassung der Siedlungsentwicklung an den demografischen Wandel

**iq-projektgesellschaft**  
**Dr. Leiner, München**

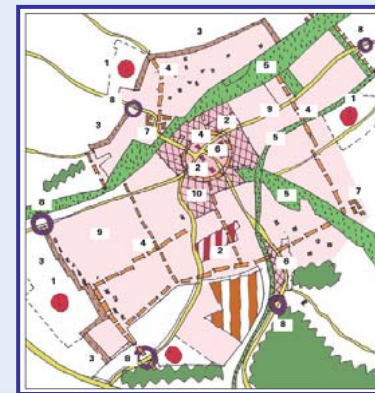


## Unterstützung und Ergänzung der Ortsentwicklungsplanung mit Erfassung und Darstellung der wirtschaftsgeographischen Rahmenbedingungen

- Raumstrukturelle Rahmenbedingen
- Demographie
- Arbeitsmarkt und Beschäftigung
- Gewerbliche Wirtschaft, Einzelhandel und Dienstleistung
- Einzelhandelsbezogene Rahmenbedingungen
- Aufnahme und Analyse sekundärstatistischer Daten
- Nutzungskartierung von gewerblicher Wirtschaft, Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie am Hauptort Pfeffenhausen
- Dokumentation und Präsentation

# Sitzung des Marktentwicklungsausschusses am 20.07.2010:

- Vorstellung der Bestandsaufnahme und 1. Analysen zur Untersuchung der Abhängigkeiten zwischen Innen- und Außenentwicklung durch H. Prof. Brenner
- Vorstellung der Untersuchung zur wirtschaftsgeographischen Entwicklung durch H. Dr. Leiner



Markt







# Außerordentliche Bürgerversammlung im Oktober 2010:

## Infoabend mit Aussprache über ein Ortsentwicklungskonzept

LANDSHUTER ZEITUNG 15

### Leerstände auffüllen und Naherholung stärken

Außerordentliche Bürgerversammlung zur Ortsentwicklung stieß auf großes Interesse

Von Judith Popp

Pfeffenhausen. Trotz der Parallelveranstaltung des DFB-Pokal-Spiels FC Bayern München gegen Werder Bremen fanden viele Zuhörer am Dienstag den Weg zur außerordentlichen Bürgerversammlung. Im Brauereigasthof Pollinger informierte das Landschaftsarchitekturbüro Brenner aus Landshut und die Münchener iq-Entwicklungsgesellschaft über die Möglichkeiten eines Ortsentwicklungskonzepts. Interessiert verfolgten die Bürger die Ausführungen der Experten und beteiligten sich rege an der anschließenden Diskussion.

Bürgermeister Karl Scharf war „überwältigt“ vom zahlreichen Besuch. Das Nebenzimmer des Gasthofes war am Dienstagabend voll besetzt. Um ein zukunftsfähiges Projekt zur Belebung der Ortsmitte auf die Beine zu stellen, habe sich der Marktgemeinderat „professionelle

Gestaltung des Ortskerns werde allerdings ein jahrelanger Prozess werden. „Ich hoffe, Ihre Erwartungshaltung an heute Abend wird erfüllt.“

#### Richtige Werbung

Dr. Robert Leiner von der iq-Projektgesellschaft stellte seine wirtschaftsgeographische Untersuchung vor. Er riet der Marktgemeinde, vor allem die Qualität des Lebens im ländlichen Raum stärker zu bewerben. Außerdem regte Leiner an, dass sich die Kommune als Naherholungsgebiet für Fahrradfahrer, Spaziergänger oder Walker positionieren soll.

Auch Professor Hermann Brenner sah Potential in den vielfältigen Landschaftsstrukturen: „Sie haben kurze Wege in Wälder, Wiesen und Auen sowie zur Laaber. Der Ausflugsverkehr wird in Zukunft noch zunehmen.“ Allerdings wies er auch auf die vielen leer stehenden Gebäude im Ortskern hin.

men möglich wären, um die Ortsmitte zu beleben.

#### Für Kinder und Senioren

In der anschließenden Diskussion kristallisierte sich heraus, dass die Bürger eine Kinderspielfläche und be-

Hallertau' besser ausnutzen“, war zu hören. Beim Thema Jugendzentrum gingen die Meinungen allerdings auseinander.

Ein Bürger forderte auch, nach Finanzierungsprogrammen für die Marktgemeinde zu schauen. Dabei



Bürgermeister Karl Scharf begrüßte zur außerordentlichen Bürgerversammlung Christoph Brenner (links), Robert Leiner und Hermann Brenner (rechts). (Foto: jp)

Markt



## Mai 2011:

- Vorstellung der Ergebnisse zur Erstellung des Marktentwicklungskonzeptes

und

- Beispielentwürfe „Seniorenwohnen Pfeffenhausen“

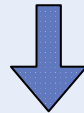


Markt



# Handlungsabsichten und Vorhaben:

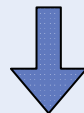
- Erfassung der vorhandenen Baulücken und Leerstände



vorrangige Vermarktung dieser Flächen und Gebäulichkeiten



- Belebung des Ortszentrums und Innenentwicklung durch Sanierung und Umnutzung

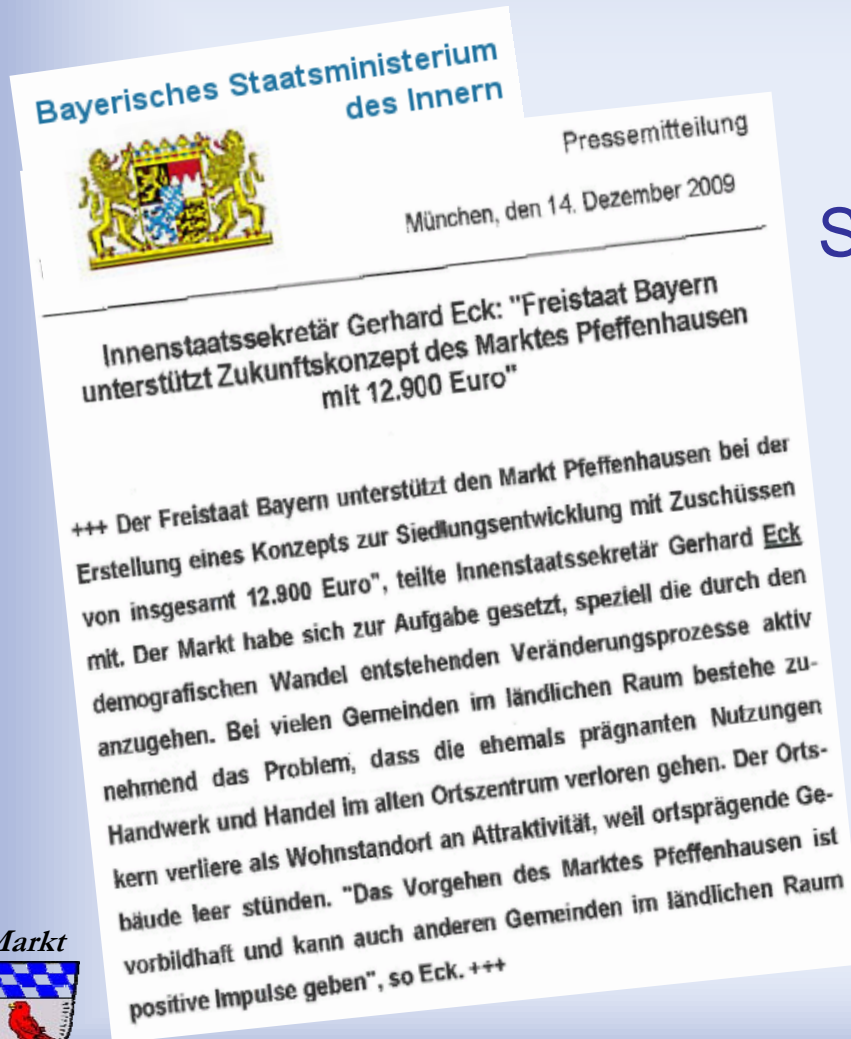


gezieltes Vorhaben:  
Errichtung eines  
Seniorenzentrums



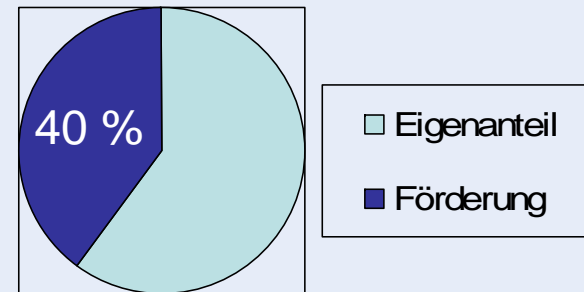
# Förderung der Maßnahme

Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen, Siedlungsentwicklung und demografischer Wandel



Mittel des Bayerischen  
Staatsministeriums des Innern  
in Höhe von 12.900,- EUR

bei Gesamtkosten  
von 32.300,- EUR



**Vielen Dank**  
**für Ihre**  
**Aufmerksamkeit**





### 3. Bayerisches Flächenspar-Forum

Bündnis zum Flächensparen

Ortsentwicklung Pfeffenhausen

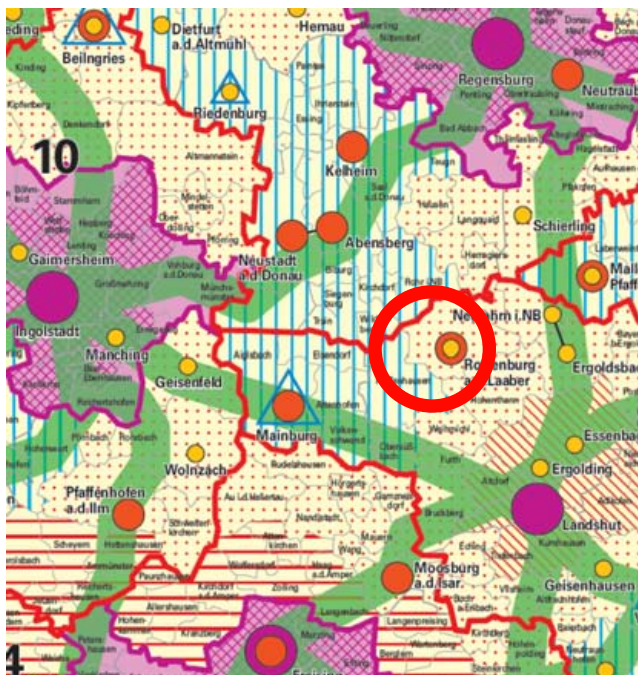
5.10.2011



lab landschaftsarchitektur brenner

## Ablauf der Präsentation

0. Lage
1. Innen - Außenentwicklung
2. Kosten der Erschließung
3. Beispiele Aktivierung von Leerstand
4. Exkursion nach Pfeffenhausen



Lage im Raum

# I. Ziele der Raumordnung

## a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Verdichtungsraum
- Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsraum
- Äußere Verdichtungszone
- Ländlicher Raum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
- Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
- Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
- Alpengebiet
- Entwicklungsschwerpunkte

## b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen

- Oberzentrum
- Mögliches Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Mögliches Mittelzentrum
- Unterszentrum
- Siedlungsschwerpunkt
- Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- Grenzen der Regionen

0 10 20 km



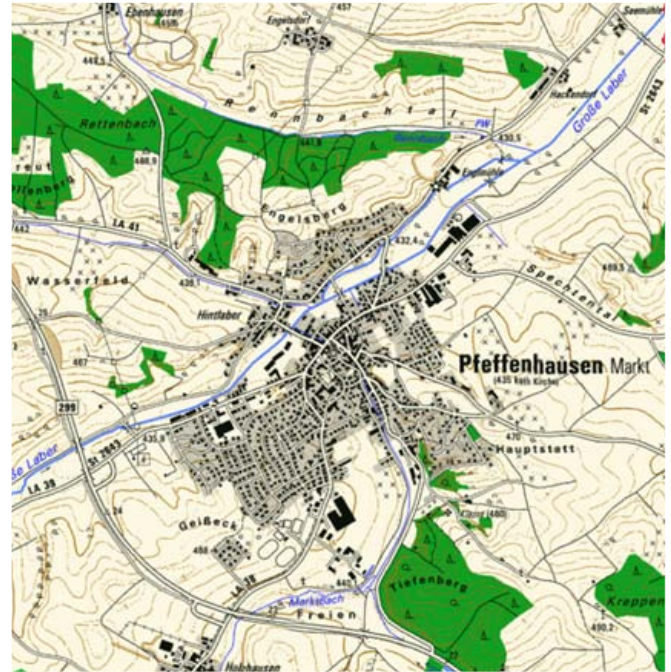
## Kernbereich

3. Bayerisches Flächenspar - Forum  
Bündnis zum Flächensparen

Ortsentwicklung Pfeffenhausen  
lab | landschaftsarchitektur brenner



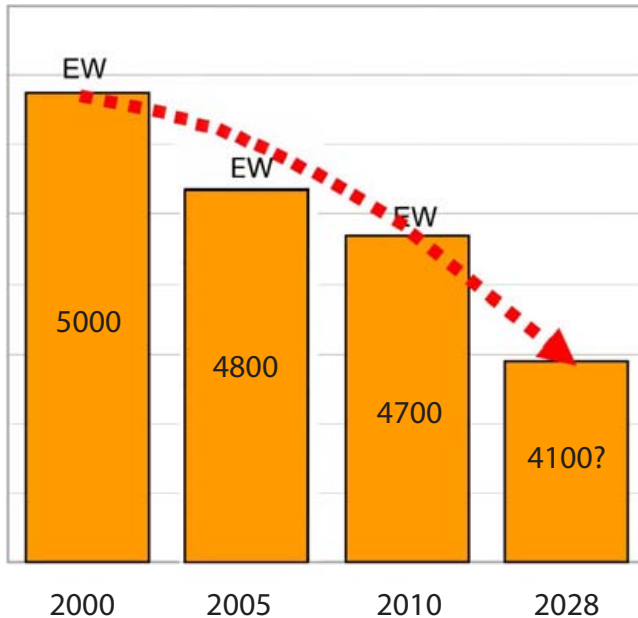
Urkataster



Topkarte



## Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet



## Bevölkerungsentwicklung



## Außenentwicklung



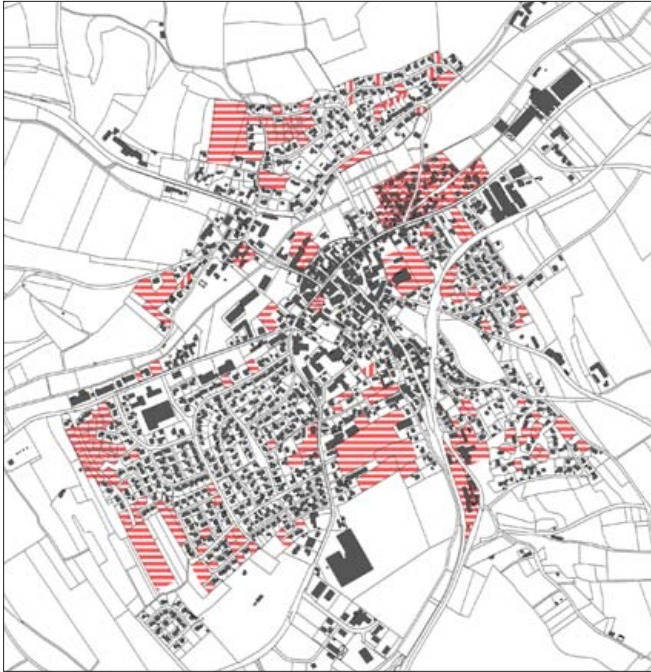
freie Grundstücksflächen  
im rechtskräftigen BBP,  
unerschlossen  
30 ha



45 Einwohner x 30 ha  
1.350 Einwohner



Kosten für die  
Erschließung mit allen Gebühren  
15 Mio. EUR



## Innenentwicklung

### Nachverdichtung



freie Grundstücksflächen  
für Innenentwicklung geeignet  
250.000 m<sup>2</sup> (= 25 ha)



45 Einwohner x 25 ha  
1.125 Einwohner



Kosten für die  
Erschließung mit allen Gebühren  
6,5 Mio. EUR

### Auffüllen Gebäude - Leerstand



Leerstand Gebäude  
30.400 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)



pro 50 m<sup>2</sup> BGF / 1 EiW  
608 Einwohner



Die unbebauten landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Quartiers bieten Potential zur Nachverdichtung. Die Bebauung ist differenziert.

#### Werte

- bestehende Erschließung an Moosburger und Bahnhofstraße
- Mischung der Funktionen

#### Mängel

- Baulücken, Leerstand
- geplante Gewerbeentwicklung rückt an Wohnbebauung heran
- Wegeverbindung zur Ortsmitte unzureichend
- Marktbach teilweise verrohrt

#### Handlungsfelder

- Anschluss an Wanderweg in Richtung Süden
- Nachverdichtungspotential
- Leerstand nutzbar machen
- Fuge zwischen Wohnungsbau und Gewerbe entwickeln
- Verknüpfungen zum Zentrum, öffentlichen Gebäuden, Wohnsiedlung
- Verbindung zur „ehemaligen Bahntrasse“ herstellen
- verrohrte Bereiche des Marktbaches öffnen



#### Daten

Fläche Gesamtquartier: 132.000m<sup>2</sup>  
Fläche Leerstand BGF: 4.700 m<sup>2</sup>

Nachverdichtung:  
Baulandfläche: 40.000 m<sup>2</sup>  
Erschließungskosten:

1.600.000 EUR



## Zwischenstadt Quartier 4

## Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im Ortsbereich von Pfeffenhausen gibt es ein ungenutztes bebaubares Flächenpotenzial von ca. 25 ha und Gebäudeleerstand.

Vor dem Hintergrund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gilt es, dieses Potential vorrangig zu nutzen.

Dafür sind notwendig:

Flächen- und Leerstandsmanagement

Entwicklung neuer Nutzungskonzepte für Leerstand

Anreize für neues Wohnen im Ortskern

Vermeidung von Zersiedelung im Außenbereich







Leitbild

- 1 Keine Ausweisung neuer Wohnbaugebiete am Ortsrand und Aufhebung bestehender Bebauungspläne
- 2 Konzentration auf Nachverdichtung im Bestand
- 3 Sanierung bestehender Ortsränder
- 4 Aufbau eines durchgängigen und sicheren Fuß- und Radwegenetzes
- 5 Einbindung der wichtigen Grünverbindungen wie Laaberaue, ehemalige Bahntrasse und östlicher Grünfinger in die Ortsentwicklung
- 6 Vitalisierung des Ortskerns und Reaktivierung der Leerstände
- 7 Stabilisierung der Landwirtschaft
- 8 Betonung der Orteinfahrten
- 9 Herstellen einer neuen Identität in den Siedlungsgebieten
- 10 Stärken des „Gürtels“ durch den Ausbau öffentlicher Einrichtungen



Entwicklungsplan

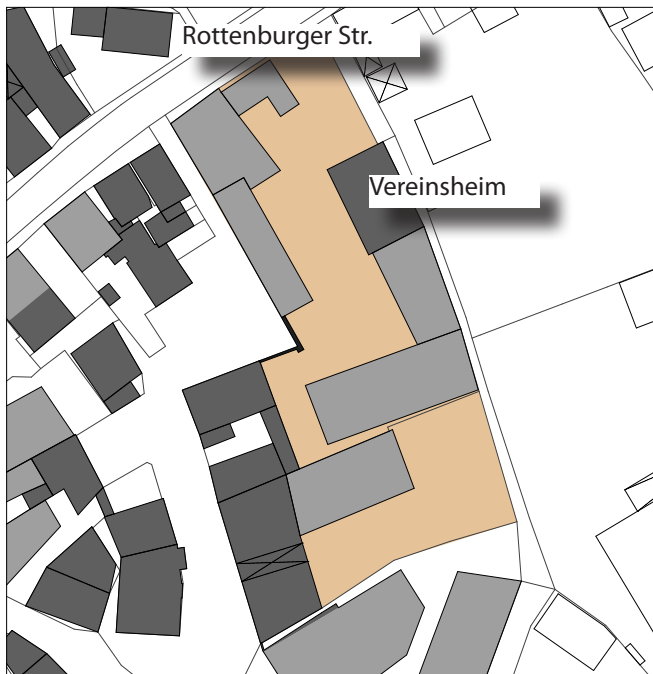


Leerstand



Ortskern

-  Westentaschenpark
-  Straßenraum aufwerten
-  Wege sichern
-  Wege entwickeln
-  öffentliche Nutzung
-  Leerstand
-  Ensembleschutz
-  Denkmalschutz
-  Umfeld verbessern
-  Nachverdichtung



Beispiel altes Brauereigelände







Altenwohnen im Zentrum

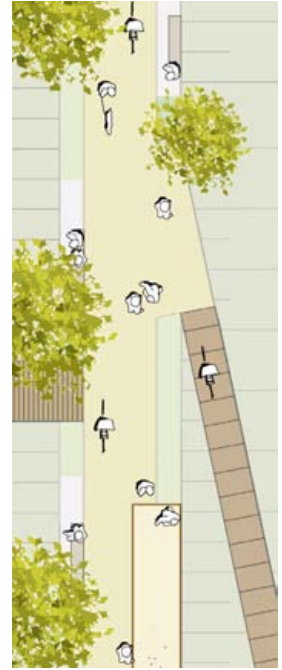
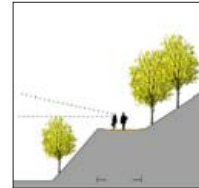
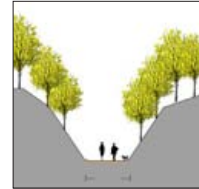


Varianten



Beispiel Begegnungshaus





Beispiel Grünes Band aufgelassene Bahntrasse

# Leerstände auffüllen und Naherholung stärken

Außerordentliche Bürgerversammlung zur Ortsentwicklung stieß auf großes Interesse

Von Judith Popp

**Pfeffenhausen.** Trotz der Parallelveranstaltung des DFB-Pokal-Spiels FC Bayern München gegen Werder Bremen fanden viele Zuhörer am Dienstag den Weg zur außerordentlichen Bürgerversammlung. Im Brauereigasthof Pöllinger informierte das Landschaftsarchitekturbüro Brenner aus Landshut und die Münchener iq-Entwicklungsgesellschaft über die Möglichkeiten eines Ortsentwicklungskonzepts. Interessiert verfolgten die Bürger die Ausführungen der Experten und beteiligten sich rege an der anschließenden Diskussion.

Bürgermeister Karl Scharf war „überwältigt“ vom zahlreichen Besuch. Das Nebenzimmer des Gasthofes war am Dienstagabend voll besetzt. Um ein zukunftsfähiges Projekt zur Belebung der Ortsmitte auf die Beine zu stellen, habe sich der Marktgemeinderat professionelle Hilfe geholt, erklärte Scharf. Die

Gestaltung des Ortskerns werde allerdings ein jahrelanger Prozess werden. „Ich hoffe, Ihre Erwartungshaltung an heute Abend wird erfüllt.“

## Richtige Werbung

Dr. Robert Leiner von der iq-Projektgesellschaft stellte seine wirtschaftsgeographische Untersuchung vor. Er riet der Marktgemeinde, vor allem die Qualität des Lebens im ländlichen Raum stärker zu bewahren. Außerdem regte Leiner an, dass sich die Kommune als Naherholungsgebiet für Fahrradfahrer, Spaziergänger oder Walker positionieren soll.

Auch Professor Hermann Brenner sah Potential in den vielfältigen Landschaftsstrukturen: „Sie haben kurze Wege in Wälder, Wiesen und Auen sowie zur Lande. Der Ausflugsverkehr wird in Zukunft noch zunehmen.“ Allerdings wies er auch auf die vielen leer stehenden Gebäude im Ortskern hin.

## Genügend Bauplätze

Er schlug der Gemeinde vor, keine neuen Baugebiete mehr auszuweisen, da genügend Bauplätze vorhanden seien. Vielmehr sollte sich der Markt darauf konzentrieren, bestehende Leerräume aufzufüllen und die Innenflächen zu nutzen. Dazu regte er an, ein Management aufzubauen, das Angebot und Nachfrage des Immobilienmarktes abgleicht.

Brenner verspricht, bis Ende des Jahres eine Broschüre mit den Ergebnissen der Untersuchung und konkreten Anregungen zur Ortskerngestaltung zu erstellen. Anhand des Gaillinger-Hauses stellte sein Sohn Christoph vorab einen Beispielenwurf vor, welche Maßnahmen



Bürgermeister Karl Scharf begrüßt zur außerordentlichen Bürgerversammlung Christoph Brenner (links), Robert Leiner und Hermann Brenner (rechts). (Foto: jp)

men möglich wären, um die Ortsmitte zu beleben.

## Für Kinder und Senioren

In der anschließenden Diskussion kristallisierte sich heraus, dass die Bürger eine Kinderkrippe und betreutes Wohnen für Senioren möglichst zentrumsnah wünschen. Bürgermeister Karl Scharf erklärte, dass die Gemeinde in diesen Punkten bereits Schritte unternommen habe. Allerdings gab er zu bedenken, dass es Kriterien zu berücksichtigen gibt, die manchmal eine Umsetzung erschweren. „Oft wird eine Kompromisslösung nötig sein“, bestätigte Hermann Brenner. „Aber eine Tendenz, wo die Planungen hingehen sollen, ist wichtig.“

## Naherholung ankurbeln

Die Idee, den Ausflugsstolzismus zu bewerten, stieß auch auf Zustimmung bei den Einwohnern. Man war der Ansicht, dass der Fremdenverkehr angekurbelt werden soll. „Wir sollten das Schlagwort ‚Hopfenland

Hallertau‘ besser ausnutzen“, war zu hören. Beim Thema Jugendzentrum gingen die Meinungen allerdings auseinander.

Ein Bürger forderte auch, nach Finanzierungsprogrammen für die Maßnahmen zu suchen. „Privatpersonen soll die Modernisierung ihrer Gebäude ermöglicht werden“, begründete er. „Wir wollen in Pfeffenhausen investieren, nicht auswärts“, stimmte Karl Scharf zu.

## Bürgerbeteiligung



Lage im Raum

Gemeindegebiet

Planungsgebiet

Kataster

Aufgabe

Verfahren

Leistungen

Unterlagen

Bestandsfotos

Anlage

Einladung 3. Bayr. Flächenspar-Forum



lebendiger Ortskern

3. Bayerisches Flächenspar - Forum  
Bündnis zum Flächensparen

Ortsentwicklung Peffenhausen  
lab | landschaftsarchitektur brenner





## Exkursion Pfeffenhausen

3. Bayerisches Flächenspar - Forum  
Bündnis zum Flächensparen

Ortsentwicklung Pfeffenhausen  
lab | landschaftsarchitektur brenner