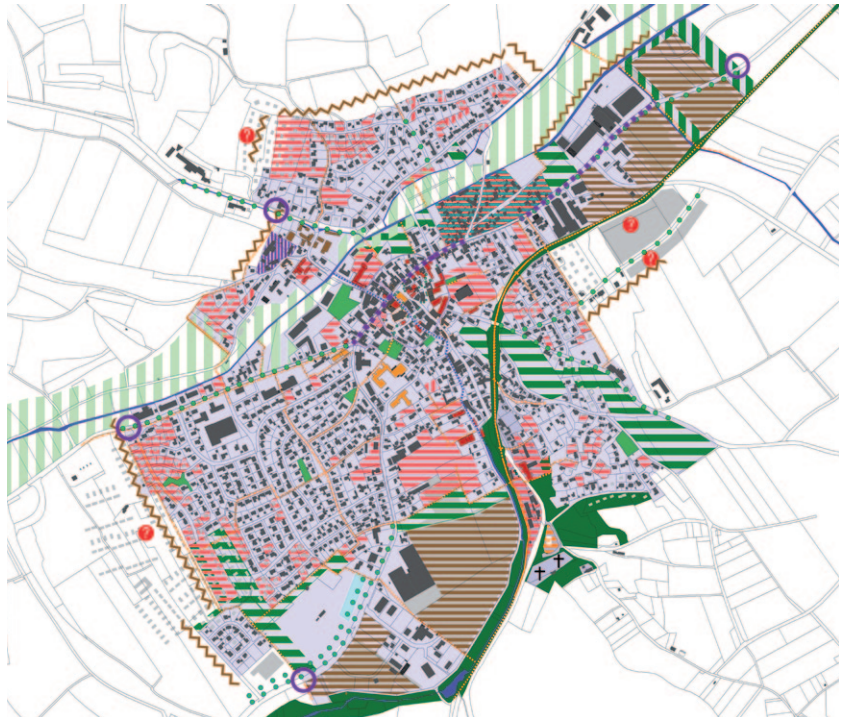




# OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN



## ORTSENTWICKLUNG UND DEMOGRAPHIE

Auftraggeber	Markt Peffenhausen Regierungsbezirk Niederbayern
Zeitraum	2010
Schwerpunkt/ Daten zum Projekt	Untersuchung der Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die vorhandenen Siedlungsgebiete. Analyse der Potentiale und Mängel der Innen- und Außenentwicklung des Marktes im Hinblick auf die Aktivierung der Ortsmitte und Verbesserung der Siedlungsstrukturen.
Planung	lab landschaftsarchitektur brenner   Prof. Hermann Brenner Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Architekt Stadtplaner   Landshut  Demographie: Dr. Robert Leiner   Department für Geographie iq-Projektgesellschaft   München
Förderung	Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen



## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 ANLASS UND AUFTRAG

Der Markt Pfeffenhausen unterliegt wie viele andere Orte im ländlichen Raum einem demografischen Strukturwandel. Die ehemals prägnanten Nutzungen Handwerk, Handel, Brauereiwesen und Landwirtschaft gehen im Ortskern immer mehr verloren.

Die Verschiebung von Arbeitsplätzen in die Gewerbegebiete und der stetige Wegzug der Bevölkerung in die Neubauquartiere hat erhebliche städtebauliche Folgen.

Durch den Leerstand ortsprägender Gebäude und den Verlust an Vielfalt verliert das Zentrum an Attraktivität. Im Rahmen einer modellhaften Untersuchung werden Innen- und Außenentwicklung gegenüber gestellt. Die demografische Entwicklung wird dabei besonders berücksichtigt.

Pfeffenhausen hat sich dieser zukünftigen Problemstellung angenommen und auf der Grundlage des Bewilligungsbescheides der Regierung von Niederbayern vom 10.12.2009 die strukturelle Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Vorgehensweise kann auch anderen Gemeinden als Beispiel dienen.



### 1.2 METHODEN DER BEARBEITUNG: VOM GROßEN INS KLEINE

Die Untersuchung der Lage im Raum zeigt die Beziehung zwischen den bebauten Bereichen und der Landschaft auf. In diesem Maßstab erfolgten die Bestandserfassung und die ersten Analysen.

Im nachfolgenden Bearbeitungsschritt werden die Strukturen des Gesamtortes untersucht. Die Themengebiete Bebauung, Grünstruktur, Verkehr, Topografie und Gewässer werden in ihrer Beziehung zueinander analysiert.

Die Betrachtung und Bewertung der Einzelquartiere gibt Aufschluss über deren Qualität, Identität und Potentiale.

Der historische Kernbereich wird gesondert untersucht. Dabei wird auf die Leerstandsproblematik eingegangen. In Testentwürfen werden Vorschläge für die Revitalisierung aufgezeigt.

In einer Gesamtschau wird das Leitbild formuliert und in einem Entwicklungsplan dargestellt.

Die Gegenüberstellung der Kosten für die Innen- und Außenentwicklung ergänzen die Untersuchung.



Bearbeitung vom Großen ins Kleine

## 2. LAGE IM RAUM - MAKROSTANDORT

### 2.1 RAUMSTRUKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Markt Pfeffenhausen befindet sich im nordwestlichen Teil des heutigen Landkreises Landshut, der zur Planungsregion Landshut (13) zählt und sich im Westen des Regierungsbezirks Niederbayern befindet.

### 2.2 DEMOGRAPHIE UND WOHNEN

Die demographische Entwicklung des Marktes Pfeffenhausen ist nicht nur entscheidend für den Umfang des örtlichen Nachfragevolumens, sondern auch für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum. Für den gesamten Markt Pfeffenhausen zeigt die Bevölkerungsentwicklung der letzten acht Jahre eine rückläufige Tendenz. So ist die Einwohnerzahl von 4.920 Einwohnern im Jahr 2002 auf 4.736 Einwohner im Jahr 2010 gesunken.

Auch die Altersstruktur wird sich verändern. Die Bevölkerungsgruppe der über 65-jährigen wird nach einer Modellrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (LfStaD) bis 2021 um ca. 22% zunehmen.

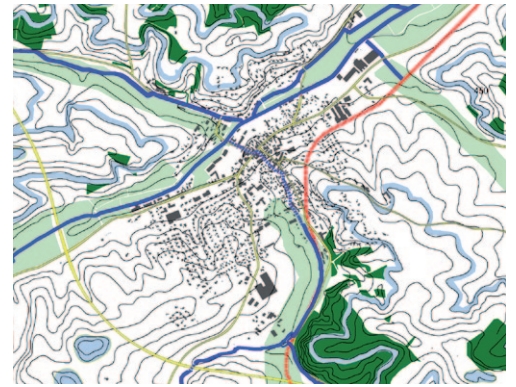
Entgegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre hat sich der Wohnungsbestand in Pfeffenhausen kontinuierlich erhöht. Sofern diese Entwicklung nicht mit einer weiter sinkenden Haushaltsgröße bzw. einer Zunahme der Ein-Personen-Haushalte einhergeht, verstärkt sich der Überbesatz an Wohnungen und das Leerstandsrisiko steigt. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung ist in starkem Maße vom Altersaufbau und insbesondere dem zahlenmäßigen Verhältnis der jüngeren Generation zur älteren Generation abhängig.

## 3 GESAMTORT

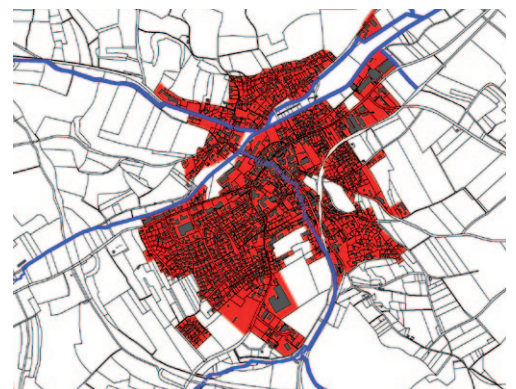
### 3.1 NUTZUNGSSTRUKTUR - MIKROSTANDORT

Die flächenmäßig bedeutendste Nutzung am Hauptort Pfeffenhausen betrifft das Wohnen. Dabei werden weite Teile der Wohnbauflächen von Einfamilienhaus-Bebauung dominiert, während Mehrfamilienhäuser lediglich in der Ortsmitte in höherer Anzahl auftreten. Insgesamt ist der Bestand an Wohngebäuden sehr stark auf die Nutzergruppe der Familien mit Kindern ausgerichtet, was gerade bei einer künftig älter werdenden Bevölkerung einen entsprechenden Wandel bei der Wohnraumnachfrage bedeutet.

Innerhalb des Hauptortes Pfeffenhausen zeigt sich für die nächsten 20 Jahre ein durchaus unterschiedlicher Wiederbesetzungsbedarf in den einzelnen Wohngebieten. So liegt gerade im Ortskern sowie im westlichen, von Einfamilienhaus-Bebauung dominierten Wohngebiet künftig der stärkste Revitalisierungsbedarf vor. Etwa ein Fünftel der heutigen Bewohner dieser beiden Wohngebiete ist im Jahr 2010 bereits über 65 Jahre alt. Bei einer insgesamt stagnierenden Bevölkerungszahl hat dies erhebliche Konsequenzen für die künftige Strategie der Wohnbauflächenentwicklung.



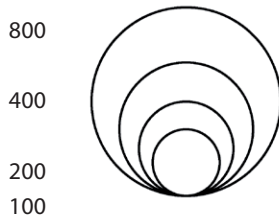
Topographie



Siedlungsraum

Altersstruktur der Wohnbevölkerung in Pfeffenhausen im Jahr 2010

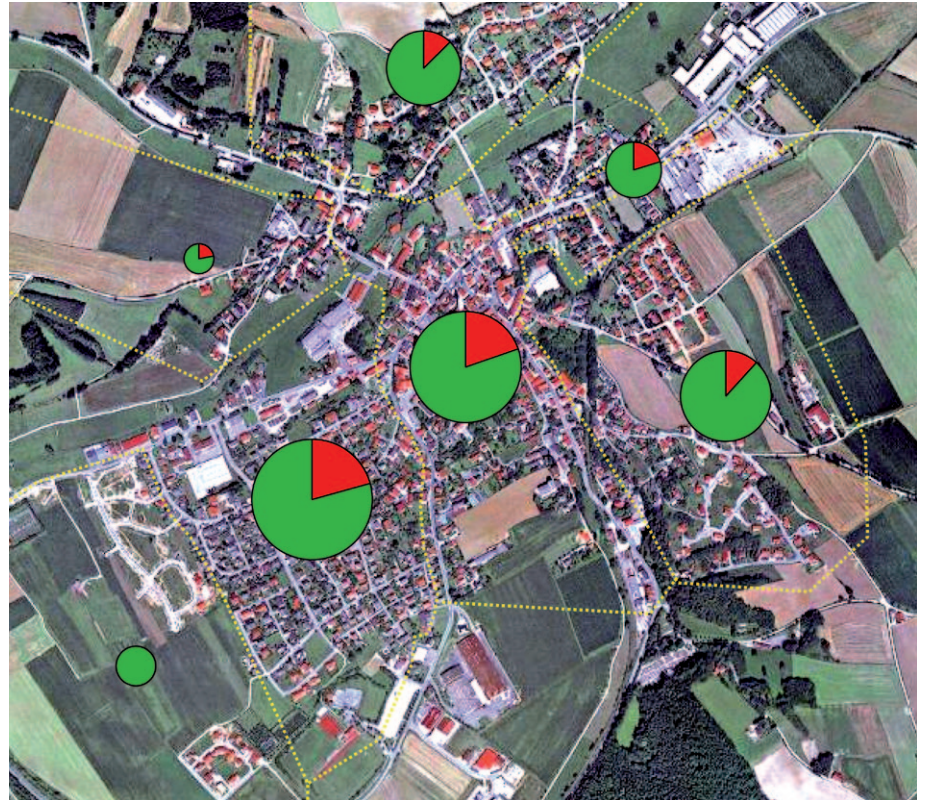
Anzahl der Einwohner in den Wohnbereichen



Einwohner bis 65 Jahre ■

Einwohner über 65 Jahre ■

Abgrenzung der Wohnbereiche - - - - -



Zur Wohnnutzung komplementäre Nutzungen aus den Bereichen Landwirtschaft, Gewerbe und Industrie sind an ganz unterschiedlichen Stellen am Hauptort angesiedelt. So verteilen sich Industrieunternehmen bzw. industriell geprägte Unternehmen mit ihren großvolumigen Gebäuden vergleichsweise dispers als Einzelstandorte über den Hauptort. Eine stärkere Konzentration ist lediglich entlang der Rottenburger Straße auszumachen.

Standorte für das örtliche Gewerbe finden sich vorwiegend entlang der ehemals überörtlich bedeutenden Straßenverbindungen. Aber auch gewerbliche Nutzungen sind derzeit an Standorten vorhanden, die kein geeignetes Umfeld besitzen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass die bestehenden Standorte noch über umfangreiche Flächenreserven verfügen.

Die räumliche Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbe- und Industriestandorte wird durch zwei Herausforderungen bestimmt. Zum einen gilt es einen nutzungsbezogenen Wandel an den Standorten zu fördern, deren Standortumfeld heute nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist bzw. an denen diese die Nutzungen im Umfeld negativ beeinflusst. Zum anderen gilt es die neu entstanden Standorte besser in den Siedlungskörper einzubinden. Darüber hinaus besteht eine grundsätzliche Anforderung darin, die umfangreichen Flächen, die im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, kritisch zu hinterfragen.

Landwirtschaftliche Gebäude als wahrnehmbarer Ausdruck der dörflichen Nutzungs- und Siedlungsstruktur sind östlich und nordöstlich des Ortskerns entlang der Siegenburger Straße konzentriert. Bei einem weiteren Wegbrechen dieser Nutzungen wäre im Bereich der Großen Laaber einerseits der Rückbau der landwirtschaftlichen Gebäude eine geeignete Option andererseits liegt im Bereich Hintlaber auch eine besondere Standortqualität für die Wohnnutzung vor.

### 3.2 LEERSTAND GEBÄUDE

Während sich Pfeffenhausen an den Ortsrändern durch Gewerbe und Neubaugebiete stetig entwickelt, ist im Ortsinneren Gebäudeleerstand vorhanden.

Durch den Wandel im Brauereiwesen und der Landwirtschaft stehen große und ortsbildprägende Baustrukturen im Zentrum leer. Mit der Stilllegung der Bahntrasse haben der Bahnhof und die dazugehörigen Lagerhäuser ihre Funktion verloren. Auch im Ortszentrum hat der Strukturwandel zum Rückgang an Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben geführt.

Um den Ortskern lebendig und lebenswert zu erhalten, ist es ausserordentlich wichtig, den leerstehenden Gebäuden eine neue Nutzung zuzuführen. In den Außenbereichen waren keine gravierenden Leerstände festzustellen.



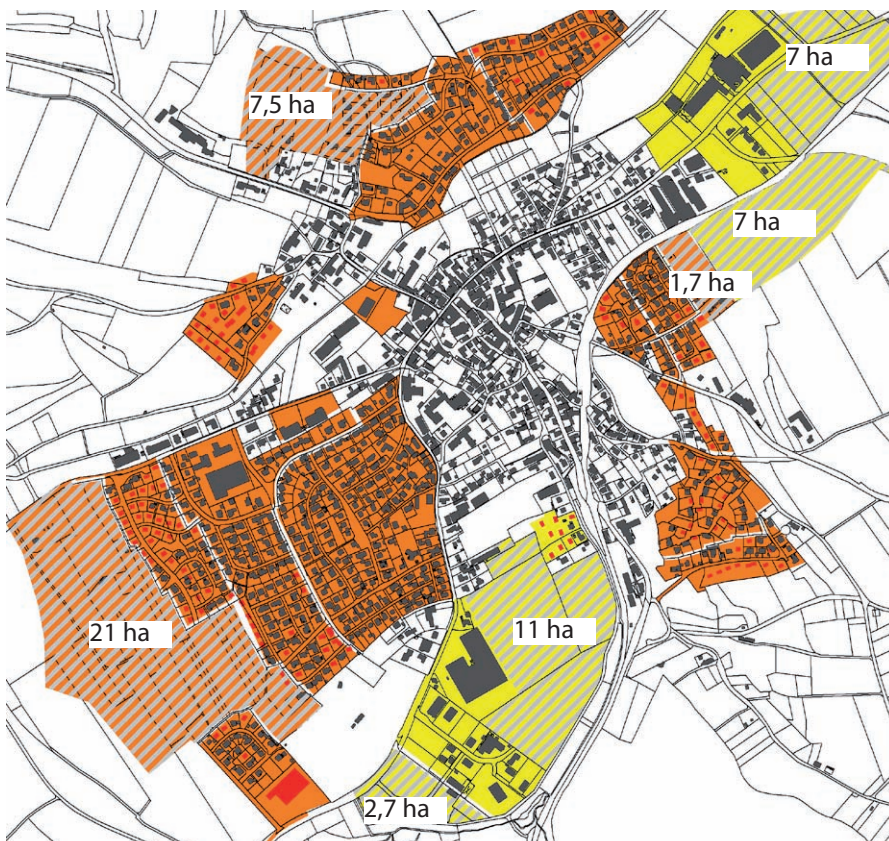
Leerstand von Gebäuden

### 3.3 PLANUNGSRECHT

Die farblich dargestellten Flächen zeigen die einzelnen rechtskräftigen Bebauungspläne und sind mit weißer Linie voneinander abgegrenzt.

Die Gesamtfläche der weitestgehend unerschlossenen Wohnbaugebiete beläuft sich auf rund 30 Hektar. Diese Gebiete liegen weit außerhalb des Kernbereichs und greifen in teilweise sehr empfindliche Landschaftsbereiche ein.

Die südliche Gewerbeentwicklung zwischen Bahnhofsstraße und Moosburger Straße stellt eine Ergänzung der bereits bebauten Flächen dar. Dies gilt auch für die Gewerbeentwicklung an der Rottenburger Straße. Diese Gebiete sind verkehrsgünstig angebunden. Insgesamt sind rund 28 Hektar unerschlossene Baulandflächen für Gewerbenutzung ausgewiesen.



Bebauungspläne

- BP Wohnen rechtskräftig
- weitestgehend unerschlossene Flächen für Wohnungsbau im rechtskräftigen BP
- BP Gewerbe rechtskräftig
- unerschlossene Flächen für Gewerbe im rechtskräftigen BP



Potential Innenentwicklung

#### 4. POTENTIALUNTERSUCHUNG

##### 4.1 INNENENTWICKLUNG: FAKTEN UND KOSTEN

Die unbebauten Flächen im Innenbereich Pfeffenhausens bieten ein nicht zu unterschätzendes Potential für die weitere Entwicklung. Im Ortsgebiet stehen Grundstücke und Baulücken kleinteiligen landwirtschaftlichen Restflächen gegenüber.

Ferner bietet die verstärkte Konzentration auf die Innenentwicklung Chancen im Rahmen der Bauleitplanung: Mängel im Städtebau, der Grünordnung und in den Wegeverbindungen können im Zuge einer weiteren Innenentwicklung behoben werden. Neben Grundstücken und Baulücken ist, vorwiegend im Kerngebiet und am ehemaligen Bahnhof, Gebäudeleerstand vorhanden.

##### Innenentwicklung



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

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

Die vorausgehenden Untersuchungen haben geeignete Flächen von insgesamt 25 Hektar ergeben, die zur Innenentwicklung geeignet sind. Zusätzlich besteht ein Gebäudeleerstand mit einer Brutto-Grundfläche (BGF) von 30.400 m<sup>2</sup>.

Da bei der Innenentwicklung größtenteils bestehende Infrastrukturen genutzt werden können, sind die Erschließungskosten für Nachverdichtungsmaßnahmen vergleichsweise gering. Es muss mit Kosten in Höhe von rund 6,5 Millionen Euro gerechnet werden. Der tatsächliche Anteil von bereits erschlossenen sowie unerschlossenen Grundstücken wurden in der Berechnung berücksichtigt.

Durch die Bebauung freier Grundstücke im Ortsgebiet kann somit Wohnraum für 1.100 neue Einwohner geschaffen werden. Zusammen mit dem Potential, welches sich aus der Reaktivierung der leerstehenden Gebäude ergibt, (600 Einwohner) kann im Rahmen der Innenentwicklung Wohnraum für insgesamt 1.700 Menschen geschaffen werden.

## 4.2 AUßENENTWICKLUNG: FAKTEN UND KOSTEN

Die Bauleitplanung für Pfeffenhausen sieht an den Ortsrändern großflächige Neubaugebiete vor, die noch nicht erschlossen sind. Beim derzeitigen Stand von 4.700 Einwohnern würde dies eine Zunahme von 29 % bedeuten. In Anbetracht der demografischen Entwicklung ist die überwiegende Bebauung dieser Flächen nicht realistisch und würde zu hohen Kosten bei Erschließung und Unterhalt führen.

Sofern sich die vorwiegende Entwicklung des Ortes dennoch auf diese Gebiete konzentriert, muss mit einem weiteren Ausbluten des Kernbereichs gerechnet werden. Die Besiedlung von wertvollen und empfindlichen Freiraumflächen hat ökologische Konsequenzen. In der Folge wird der Landschaftsraum noch stärker zersiedelt und werden hochwertige Flächen versiegelt.

Für den größer werdenden Anteil der Senioren an der Gesamtbevölkerung sind diese neu zu erschließenden Bauflächen nur bedingt geeignet. Die älteren Bewohner benötigen vielmehr Wohnraum, der ihnen Mobilität gewährleistet, einen positiven Charakter vermittelt und identitätsstiftend ist.



Außenentwicklung Wohnungsbau

### Außenentwicklung

	freie Grundstücksflächen in rechtskräftigen BP, unerschlossen	300.000 m <sup>2</sup> (= 30 ha)
	45 Einwohner x 30 ha	1.350 Einwohner
	Kosten für die Erschließung mit allen Gebühren	15,0 Mio. EUR

In Pfeffenhausen sind Baugebiete für den Wohnungsbau mit einer Gesamtgröße von 30 Hektar ausgewiesen. Es liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. Bei einer vollständigen Bebauung dieser Flächen entsteht Wohnraum für 1.350 Menschen. Die Kosten für Erschließung und Hausanschluss belaufen sich dabei auf rund 15 Millionen Euro.

Mittelfristig entstehen bei der Entwicklung von Neubaugebieten erhebliche Kosten für die Pflege und Instandhaltung der Infrastruktur. Für den Unterhalt von Straßen, Beleuchtung, Freiflächen, Kanalisation etc. müsste innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren rund 1,4 Millionen Euro aufgewendet werden.

## 4.3 FAZIT

Für bestehende Wohngebiete wird eine Umgestaltung der Straßen und eine stärkere Durchmischung der Funktionen vorgeschlagen. Durch neu zu schaffende Fuß- und Radwege können Verknüpfungen mit dem Landschaftsraum wie auch dem Ortskern entstehen. Nicht nur aus Kostengründen ist die Innenentwicklung konsequent voran zu treiben, da insbesondere für die ältere Bevölkerung das zentrumsnahe Wohnen hohe Qualitäten wie Vielfalt, Bürgernähe und Mobilität mit kurzen, fußläufigen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen bietet.

## 5 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

### 5.1 LEITBILD

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

Folgende 10 Leitlinien für die Ortsentwicklung werden vorgeschlagen:

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 Ortseinfahrten
9. Herstellen einer neuen Identität in den Siedlungsgebieten
10. Stärken des „Gürtels“ durch den Ausbau öffentlicher Einrichtungen



Leitbild

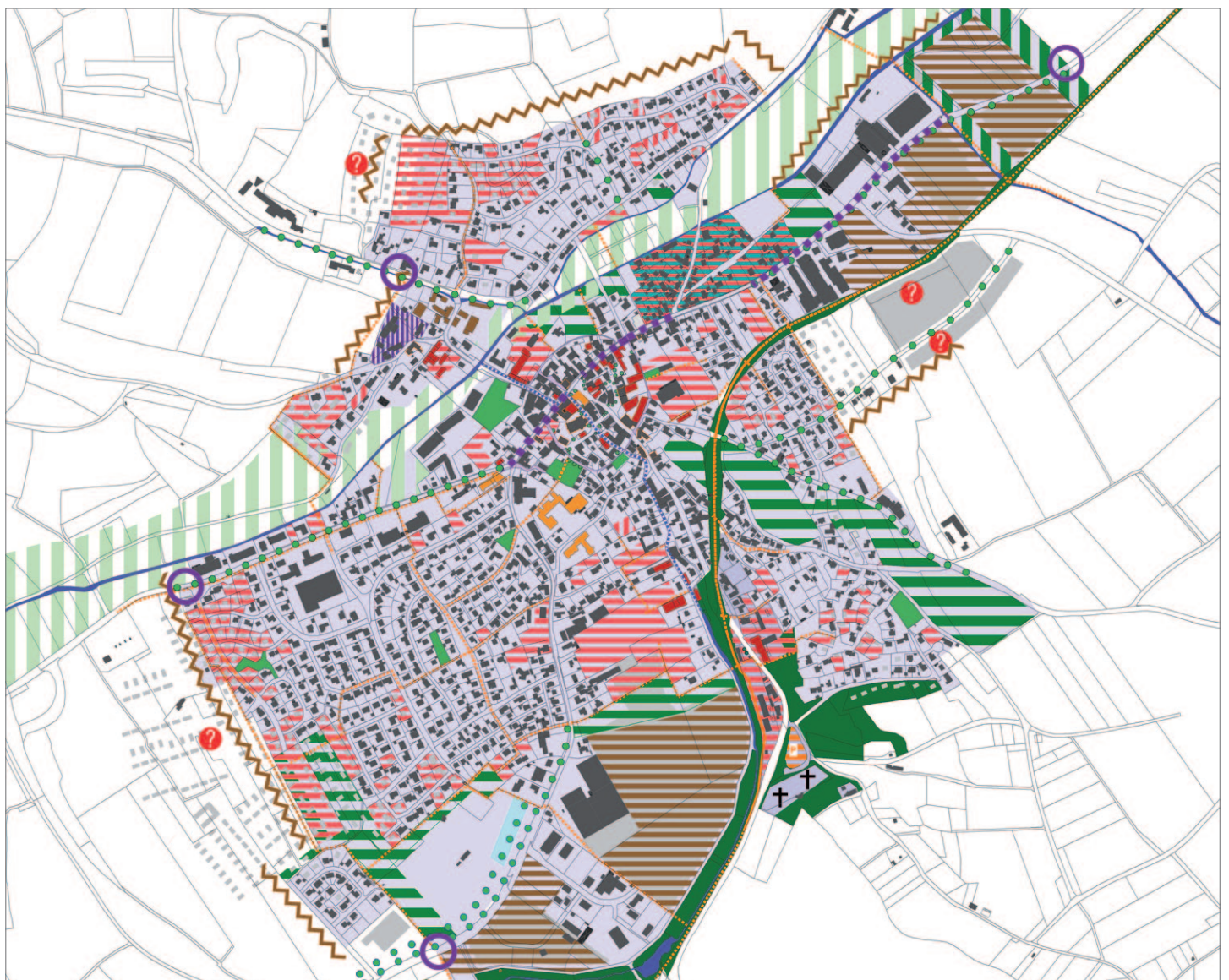
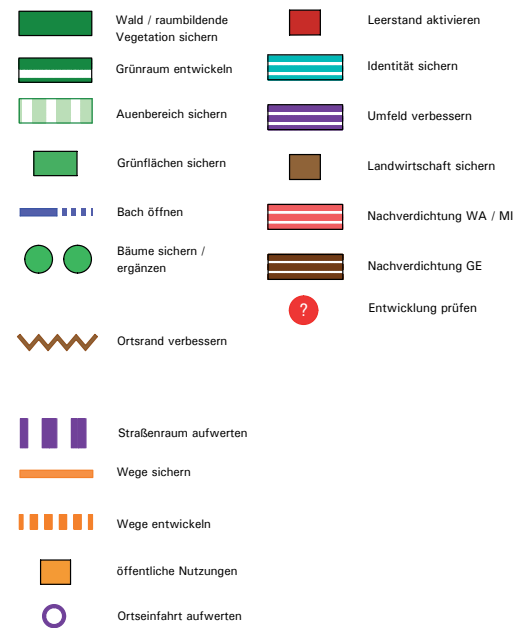


## 5.2 ENTWICKLUNGSPLANUNG

Der Entwicklungsplan stellt ein informelles Planungsinstrument für die Gemeinde dar. Durch seinen Beschluss durch den Gemeinderat entfaltet er eine Bindungswirkung nach innen, jedoch keine Rechtsverbindlichkeit nach außen. Die formulierten Ideen können in der weiteren Entwicklung des Ortes überprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt und angepasst werden.

Inhaltlich konzentriert sich das Konzept auf folgende vier Schwerpunkte:

- Schnittstellen zwischen Ort und Landschaft
- Konzentration auf die Innenentwicklung
- Strukturierung und Reparatur des bestehenden Siedlungsgefüges
- Punktuelle Einzelmaßnahmen zur Stabilisierung der Ortsentwicklung



Entwicklungsplan

## 6 VERTIEFUNG ORTSKERN

### 6.1 BEISPIELENTWÜRFE IM STÄDTEBAULICHEN KONTEXT

Im Rahmen der Entwicklungsplanung werden Maßnahmen vorgeschlagen, um das Ortszentrum zu revitalisieren. Dazu zählen beispielsweise die verstärkte Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben und die Schaffung zukunftsfähiger Wohnformen. Auf einem innerörtlichen Quartier wurden anhand von Beispielenwürfen Szenarien mit typischen Nutzungen planerisch überprüft.

#### Wohnungsbau

Im zentralen Quartier um das Vereinsheim wird die Realisierbarkeit von innerörtlichem Wohnungsbau untersucht. Es entstehen drei Stangen mit insgesamt zwölf Wohneinheiten.

#### SB Markt

An gleicher Stelle wird die Möglichkeit untersucht, einen SB Markt verträglich im Ortskern zu errichten. Aufgrund der Lage muss hier auf Architektur und Freiraumgestaltung besonders Wert gelegt werden.

#### Pflegeheim

Der Entwurf Pflegeheim basiert auf der neuesten Generation von Pflegeheimen. Das Pflegeheim besteht aus drei Häusern, die baulich miteinander verbunden sind.

#### Pflegeheim und betreutes Wohnen

Die zweite Untersuchung für ein Pflegeheim mit betreutem und versorgtem Wohnen ist zum Teil in die bestehenden, derzeit ungenutzten Brauereigebäude integriert.



Wohnungsbau



SB Markt



Pflegeheim



Pflegeheim und betreutes Wohnen

## 6.2 PFLEGEHEIM UND BETREUTES WOHNEN

Die leerstehenden Brauereigebäude bieten aufgrund ihrer robusten Struktur ideale Voraussetzungen für Nutzungsveränderungen. Der Entwurf für ein Pflegeheim mit angeschlossenen betreuten und versorgten Wohnen nutzt teilweise diese vorhandenen Gebäude.

Um einen sonnigen und begrünten Innenhof gruppieren sich die Gebäude mit folgenden Nutzungen:

- Neubau Pflegeheim mit 39 Einzelzimmern im Nord-Osten
- betreutes Wohnen (OG) sowie Begegnungs- und Versorgungsräume (EG) in der früheren Hopfenscheune im Süd-Osten
- Verwaltung, Café, Therapie und Aufenthalt im ehemaligen Sudhaus im Süd-Westen
- versorgtes Wohnen im denkmalgeschützten Gebäude im Westen

Ein kleiner Parkplatz für die Mitarbeiter entsteht im nördlichen Bereich.



Dachaufsicht



Grundriss OG

## 6.3 HAUS AM KIRCHPLATZ 18

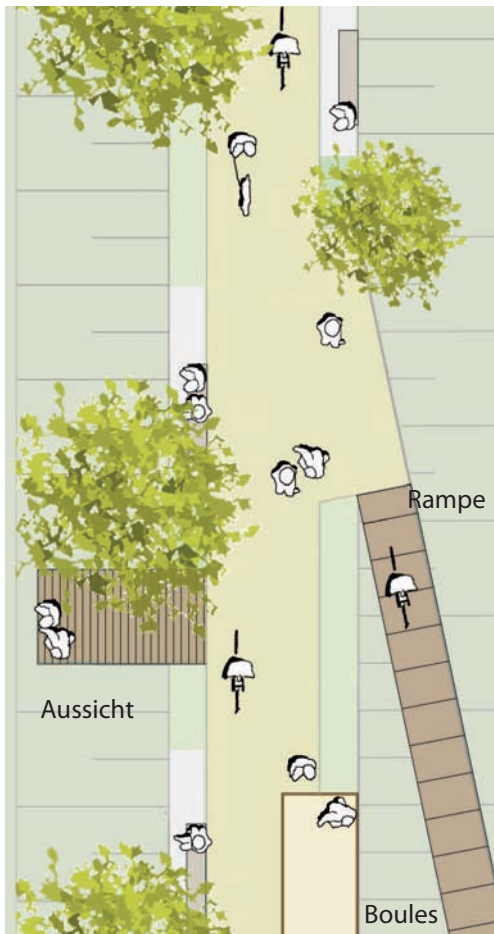
Das Haus am Kirchplatz 18 hat einen engen räumlichen Bezug zu anderen öffentlichen Gebäuden. Es definiert, zusammen mit der Kirche und dem Rathaus, wichtige innerörtliche Räume.

Durch seine Lage bildet das Gebäude eine Engstelle in der Kirchstraße und steht gleichzeitig exponiert am Platz.

Aufgrund des besonderen Standortes und der Besitzverhältnisse - die Marktgemeinde ist Eigentümerin - erscheint eine öffentliche Nutzung überlegenswert. Eine Kernsanierung mit gleichzeitiger Nutzungsänderung wird untersucht. Alternativ kann jedoch auch ein Neubau mit gleicher Gebäudegeometrie realisiert werden.



Ansicht von Süden und Osten



Ausschnitt Aktivband  
Maßstab 1:200

#### 6.4 EHEMALIGE BAHNTRASSE

Nach Stilllegung der Bahnlinie Landshut-Rottenburg bietet die ehemalige Bahntrasse eine enorme Entwicklungschance.

Mit relativ geringem Kostenaufwand lässt sich die Trasse in eine „Aktivzone“ verwandeln. Funktionen wie Radfahren, Spazierengehen, Walken, Sonnen, Spielen oder Fitness können hier angeboten werden. Die fast ohne Steigung und Gefälle ausgebildete Trasse durchzieht den Ort in vielfältigen Situationen und lässt sich leicht an die bestehenden Wegestrukturen anbinden.

Die dargestellte Aktivzone ist eine schnell realisierbare, kostengünstige Maßnahme, die von allen Generationen genutzt werden kann und das Zentrum kreuzungs- und barrierefrei mit dem Umland verbindet. Eine Realisierung kann in mehreren Bauabschnitten erfolgen.

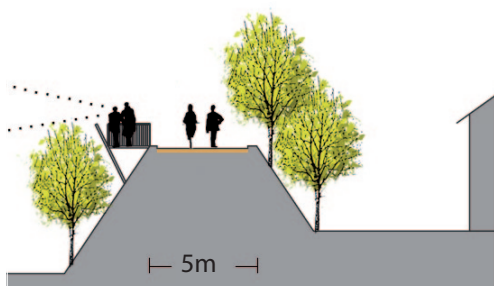
Die Bahntrasse bleibt nicht länger ein undefinierter Raum im Ortsgefüge sondern wird Attraktion. Entlang der Grünachse werden Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung angeboten:

- Aussichtsplattformen mit Blick auf den Ortskern von Pfeffenhausen
- Im Bereich der Brücke eine Boulderwand und/oder ein kleiner Skatepark
- Sitz- und Liegeplätze
- Boulebahnen entlang des Weges
- kleine Kunstausstellungen am Wegrand usw.

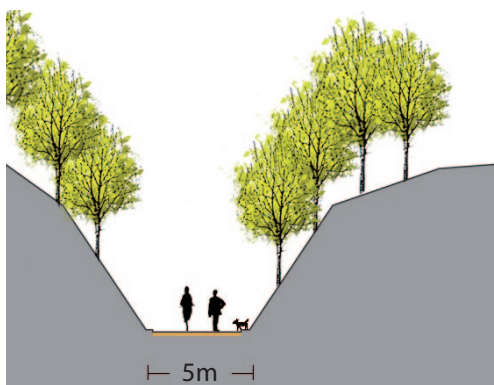
Die Anziehungskraft des neuen Freiraumes wird sich positiv auf das Umland und den Ortskern auswirken.

Durch das Angebot an alle Bevölkerungsgruppen wird die Grün- und Aktivachse zum Magnet und einem zentralen Treffpunkt Pfeffenhausens.

ehemalige Bahntrasse als kreuzungsfreies  
Aktivband



Schnitt 1



Schnitt 2

