

24. Juni 2025



Gemeinde Gammelsdorf

EIN ORT. EINE GESCHICHTE. SEINE ZUKUNFT.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT



Juni 2025

Auftraggeberin

Gemeinde Gammelsdorf
Am Bachberg 4
85408 Gammelsdorf

vertreten durch:

1. Bürgermeisterin Raimunda Menzel

Tel: 08766 258

E-Mail: rathaus@mauern-verwaltung.de

Auftragnehmer

Hummel I Kraus PartG mbB
Erzgießereistraße 24
80335 München

Telefon 089 95 44 74 24 -0

office@hummelkraus.de

www.hummelkraus.de

Bildrechte

Hummel I Kraus PartG mbB
(soweit nicht anders angegeben)

Karten und Pläne

Hummel I Kraus PartG mbB
(soweit nicht anders angegeben)
Datengrundlage: Gemeinde Gammelsdorf

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird mit Mitteln im Bayerischen Städtebauförderprogramm von der Regierung von Oberbayern gefördert.



Anmerkungen

Zur besseren Lesbarkeit werden personenbezogene Bezeichnungen, die sich zugleich auf Frauen und Männer beziehen, generell nur in der männlichen Form angeführt. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.

Gemeinde Gammelsdorf

EIN ORT. EINE GESCHICHTE. SEINE ZUKUNFT.

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Inhaltsverzeichnis

I	Integriertes Denken - Einleitung	2
1	Anlass und Ziel des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts	3
2	Untersuchungsbereich und Ablauf ISEK	7
II	Der Ort Gammelsdorf - Grundlagen	8
1	Gammelsdorf - Wohnort mit dörflichem Charakter	9
2	Steckbrief Gammelsdorf	10
3	Vorhandene Planungen und Untersuchungen	12
III	Bestandserhebung und Analyse	22
1	Demografie	23
2	Wirtschaft und Beschäftigung	26
3	Historisches Dorfbild und Denkmalschutz	28
4	Siedlungsentwicklung und Ortsstruktur	32
5	Flächenpotenziale	36
6	Gebäudebestand, Bauentwicklung und Gebäudetypologie	38
7	Nutzungsverteilung	42
8	Daseinsvorsorge	44
9	Verkehr und Mobilität	48
10	Grünflächen, Gewässer, Versiegelung	54
11	Klimaschutz und Klimaanpassung	60
12	Zusammenfassung Stärken, Schwächen und Herausforderungen	62
IV	Leitbild & Maßnahmen	66
1	Zusammenfassung Handlungsbedarf	68
2	Projektsteckbrief mit Zielen und Maßnahmen	69
V	Maßnahmen nach Art und Priorität	78
VI	Partizipation	84
1	Bürgergespräch 02. Mai 2023	87
2	Exkursion 04. August 2024	90
3	Bürgergespräch 20. März 2025	93
4	Stellungnahmen Träger öffentliche Belange	94
VII	Vorbereitende Untersuchung mit Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung	104
VIII	Beschluss	114



Vorwort

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Gammelsdorf,

wie geht es weiter in den nächsten Jahren in Gammelsdorf?

Eine wichtige Frage vor dem Hintergrund, dass sich vieles ändert – auch in unserem kleinen Ort. Gammelsdorf ist unsere Heimat und wir alle wünschen uns eine positive Entwicklung.

Nur – wie sieht die aus?

Der Gemeinderat hat deswegen am 19.07.2022 beschlossen ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, kurz ISEK, zu beauftragen, das Sie hier in den Händen halten. Beauftragt dazu wurde das Büro Hummel Kraus, Stadtplanung, aus München, das sich seit vielen Jahren mit der Entwicklung von Orten im ländlichen Raum befasst.

Das Entwicklungskonzept zeigt zuerst einmal Stärken und Schwächen unseres Ortes auf. Das ist wichtig, um überhaupt zu sehen, was in unserem Dorf los ist. Der Blick von außen erweist sich dabei als besonders wichtig, weil wir Gammelsdorfer vieles gar nicht mehr sehen. Darauf aufbauend wurden Maßnahmen erarbeitet, die zu einer positiven Entwicklung beitragen. Dabei wird immer der ganze Ort mit allen Aspekten im Auge behalten: der Gebäudebestand und deren Nutzungen, die Mobilitätsmöglichkeiten, wenn man jung aber auch alt ist, die Einkaufsmöglichkeiten, die sozialen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Angebote für Jugendliche, Senioren und Familien), die Wohnmöglichkeiten (nur für Familien oder auch für andere Lebensabschnitte und Lebensmodelle), der baulichen Entwicklung – und nicht zuletzt der Klimaschutz- und Klimaanpassung.

In zwei Bürgerdialogen wurde jeweils der Stand des ISEKs interessierten Gammelsdorfern vorgestellt und die Inhalte diskutiert.

Vielen Dank all denen, die daran teilgenommen und sich für unser Dorf engagiert haben.

Der Gemeinderat hat die Anregungen aus dem Ort diskutiert und schließlich Maßnahmen beschlossen und priorisiert.

Am 24.06.2025 hat der Gemeinderat dieses ISEK beschlossen und damit einen wertvollen Leitfaden für die nächsten Jahre erhalten und – mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets – die Möglichkeit geschaffen, Fördermittel der Städtebauförderung in Anspruch nehmen zu können, was für eine so kleine Gemeinde wie wir es sind, besonders wichtig ist.

Wir freuen uns Ihnen hiermit das ISEK, unsere Grundlage für Entscheidungen in den nächsten Jahren, vorstellen zu dürfen und bedanken uns bei allen, die sich daran beteiligt und eingebracht haben. Ganz besonders gilt mein Dank der Regierung von Oberbayern, Abteilung Städtebauförderung, für ihre Unterstützung.

Ihre

1. Bürgermeisterin Raimunda Menzel

I Integriertes Denken - Einleitung

1 Anlass und Ziel des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Eingebettet in die sanft hügelige Landschaft der Hallertau, dem größten zusammenhängendem Hopfenanbaugebiet der Welt, liegt die Gemeinde Gammelsdorf. Bekannt ist Gammelsdorf durch die Schlacht um die Herrschaft in Niederbayern und um die Vormachtstellung im damaligen Deutschen Reich, die Ludwig der Bayer im Jahre 1313 gegen seinen Vetter, Herzog Friedrich von Österreich, in der Nähe von Gammelsdorf gewann, aber auch durch die legendären Faschingsumzüge und die überregional bekannte Kulturbühne „Circus“ (Eröffnung 1977) im ehemaligen Kino Deterbeck.

Stadtplanung in Gammelsdorf?

Wie viele Orte in Bayern muss sich auch die Gemeinde Gammelsdorf zahlreichen Herausforderungen stellen. Diese ergeben sich aus verschiedenen Megatrends, wie beispielsweise dem demografischen Wandel, dem ökonomischen Strukturwandel im Zusammenhang mit der Globalisierung und Digitalisierung sowie notwendigen Anpassungen an Klimawandel, Umweltschutz und Energiewende. Hinzu kommen ortsspezifische lokale Herausforderungen. Beliebte Einrichtungen wie das Schwimmbad und der Lebensmittelladen in der Ortsmitte sind geschlossen. Andere Nutzungen, wie Schule und Mittagsbetreuung brauchen mehr Platz. Der Bedarf nach neuen Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen steigt. Aber auch der drohende Verlust ortsspezifischer, dörflicher sowie städtebaulicher Strukturen und Bauweisen und der Umgang mit dem zunehmenden Flächenverbrauch stellen die Kommune vor neue Aufgaben.

Passenden Handlungsstrategien und Entwicklungskonzepte, die richtige Verortung von Nutzungen sowie die Ausbildung einer erkennbaren, identitätsstiftenden Ortsmitte sind zentrale Aufgaben in Gammelsdorf und sind entscheidend, wie sich der Ort zukünftig weiterentwickelt.

Gammelsdorf muss sich aktiv diesen Veränderungen stellen und Lösungen entwickeln, die langfristig tragfähig sind und den Ort ganzheitlich einbeziehen. Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) bietet Lösungsansätze für ein aktives steuerndes Handeln. Es beschreibt nach einer intensiven Bestandsanalyse Anpassungserfordernisse, Ziele und Maßnahmen. Ein ISEK verfolgt immer einen ganzheitlichen, integrierten Ansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder. Mit einer zeitlichen und inhaltlichen Priorisierung von Maßnahmen erhält Gammelsdorf mit dem ISEK einen „Handlungsplan“ für die nächsten acht bis zehn Jahre, abgestimmt mit der Bürgerschaft und den Entscheidungsträgern.

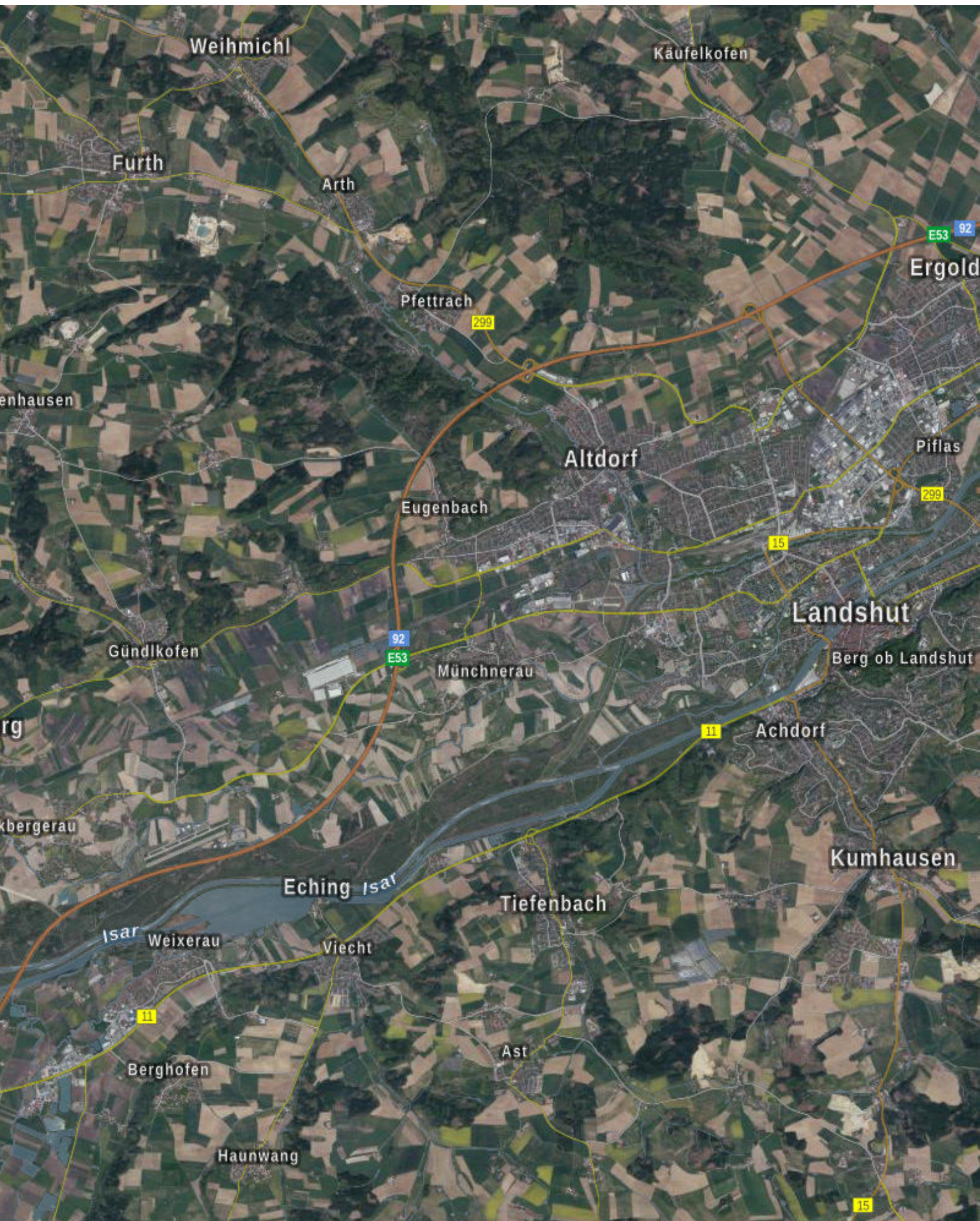
Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde im Sommer 2022 von der Gemeinde Gammelsdorf in Auftrag gegeben und wird im Bayerischen Städtebauförderprogramm von der Regierung von Oberbayern gefördert. Es baut auf bereits vorhanden Planungen auf und stellt eine Fortsetzung und Weiterführung der bisherigen Umsetzungen und Konzepte der Gemeinde Gammelsdorf dar.



„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“

(Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2016)





Lage des Untersuchungsgebiets

M 1:5.000

 ISEK-Untersuchungsgebiet



2 Untersuchungsbereich und Ablauf ISEK

Für einen ganzheitlichen Ansatz wird der Ort im Gesamten betrachtet. Es wird jedoch vertieft im Untersuchungsgebiet, das sich hauptsächlich auf den Ortskern bezieht und im Falle von Gammelsdorf noch zusätzlich den nordöstlichen Bereich mit dem Vereinsheim und dem neuen Kindergarten einbezieht. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 18,7 ha.

Ablauf ISEK Gammelsdorf

In der folgenden Grafik wird der zeitliche und inhaltliche Ablauf des ISEK-Prozesses dargestellt. Für ein gutes Ergebnis ist eine fundierte Bestandsaufnahme und Analyse wichtig. Strategien, Ziele und Maßnahmen müssen intensiv mit der Bürgerschaft und den Entscheidungsträgern diskutiert werden, damit ein breiter, stabiler Konsens erreicht wird und sie damit erfolgreich umgesetzt werden können. Die Bürgerschaft wird in den Prozess in Form von Bürgerdialogen als Experten ihres Ortes eingebunden und ihre Anregungen werden aufgegriffen. Die Umsetzung erfolgt nach einer beschlossenen Priorisierung der Maßnahmen durch den Gemeinderat und in Abstimmung mit der Förderstelle.

Bestandsaufnahme

- Bestandsaufnahme vor Ort
- Sichten und Auswerten der bisherigen Planungen und Konzepte
- Abstimmung mit der Verwaltung und ggf. mit Fachplanern

Analyse

- Analyse der Stärken und Schwächen
- Vorstellung der Analyse im Gemeinderat

Ziele und Maßnahmen, Sanierungsgebiet

- Benennung/Diskussion von Zielen, Handlungsfeldern, Maßnahmen
- Priorisierung der Maßnahmen durch Gemeinderat
- Erstellung Kosten- und Finanzierungsplan
- Diskussion Entwurf Sanierungsgebiet/Satzung
- 2. Bürgerbeteiligung zu Zielen/Maßnahmen/Sanierungssatzung
- Beschluss ISEK/Sanierungsgebiet im Entwurf
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Eigentümeransprache Privater im Sanierungsgebiet

Beschluss und Umsetzungsphase

- Beschluss ISEK
- Beschluss Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung
- Bekanntmachung Sanierungssatzung
- Umsetzung der Maßnahmenagenda

ISEK-Beirat

- ca. 12 Personen aus der Bürgerschaft: Diskussion aktueller Themen und Ausarbeitung von Empfehlungen

August 2022
Bestandsaufnahmen vor Ort

Auswertung Bestandsaufnahme

März 2023
Gemeinderat Vorstellung
Analyse Bestandserhebung

Mai 2023
1. Bürgerdialog

August 2023
Gemeinderat
Exkursion Mehrgenerationenwohnen

April 2024
Gemeinderat
Vorstellung übergeordnete Ziele und Maßnahmen

Oktober 2024
Gemeinderat
Vorstellung Sanierungsgebiet mit Maßnahmen

18. Dezember 2024
Beschluss ISEK und Sanierungsgebiet im Entwurf

Dezember 2024 bis Februar 2025
Beteiligung Träger öffentlicher Belange

23. Januar 2025
Sanierungsgebiet: Infoveranstaltung zur Beteiligung auf Mitwirkung der Betroffenen

20. März 2025
2. Bürgerdialog: Diskussion Ziele und Maßnahmen ISEK und Erläuterung Instrument Sanierungsgebiet

05. Mai 2025
Beschluss Sanierungssatzung

24. Juni 2025
Beschluss ISEK

II Der Ort Gammelsdorf - Grundlagen

1 Gammelsdorf - Wohnort mit dörflichem Charakter

Gammelsdorf ist ein kleiner Ort in der Verwaltungsgemeinschaft Mauern zwischen Freising und Landshut. Noch heute ist die Schlacht von Gammelsdorf ein wichtiger Identifikationspunkt und erfüllt die Gammelsdorfer Einwohner mit großem Stolz. Eine Erinnerungsstätte am Dorfeingang lässt dieses große Ereignis nicht vergessen. Seitdem ist hier viel passiert: Gammelsdorf ist trotz landwirtschaftlicher Wurzeln mittlerweile ein Wohnort mit dörflichem Charakter. Wie alle Orte im Umkreis von größeren Städten mit Arbeitsplätzen ist Gammelsdorf gemäß den Einwohnerzahlen stark gewachsen und mit Einfamilienhäusern in die umliegende Landschaft expandiert. Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind noch am Ort, einen Bäcker und einen Metzger sowie eine Gaststätte auch noch, aber ansonsten beherrschen Wohngebäude das Ortsbild. Da Gammelsdorf keine klar ersichtliche Mitte mit öffentlichem Raum hat, erschließt sich einem anfänglich der Ort nicht sogleich. Erst wenn man das kräftige Kirchengebäude wahrnimmt, fühlt man sich in einem Dorf - jedoch ohne Dorfmitte.

Die Landwirtschaft spielt in Gammelsdorf keine wesentliche Rolle mehr. Die in unterschiedlichen Zeitphasen errichteten Einfamilienhausgebiete „altern“ mit ihren Bewohner*innen entsprechend ihrer Entstehungszeit, bis zu dem Zeitpunkt, in dem nur noch ein- oder zwei ältere Personen in den großen, für Familien ausgelegten Häusern mit großen Gärten leben, die ihnen oft zur Last werden. Die Gammelsdorfer Bevölkerung überaltert, wie an vielen Orten. Die geburtenstarken Jahrgänge, die jetzt in Rente gehen, werden Gammelsdorf vor neue Herausforderungen stellen: wie lebt man als alternender Mensch in Gammelsdorf, allein und ohne Auto?

Ein vielfältiges Wohnungsangebot für alle Lebenslagen gibt es in Gammelsdorf - wie auch in vielen anderen ländlichen Kommunen - nicht, der Fokus liegt mit allen Vor- und Nachteilen auf dem Modell „Kernfamilie“. Alleinstehende, Alleinerziehende, Geschiedene, junge Paare, Berufsanfänger oder ältere Menschen finden nur spärlich Wohnungen, die ihrer Lebensphase entsprechen. Für die Kinderbetreuung vor Ort ist gesorgt. Eine Kindertagesstätte ist neu gebaut, die Grundschule befindet sich derzeit noch im Ortszentrum, geplant ist ein Neubau am Ortsrand in der Nähe des neuen Kindergartens und des Neubaugebiets. Ein Augenmerk ist auf die Jugend und immer mehr werdenden älteren Menschen zu legen, die sich im ländlichen Raum besonders schwertun.

Mobil kann man nur sein, wenn man ein eigenes Auto hat. Die Busverbindungen sind spärlich und nicht alltagstauglich (außer für Schüler*innen), d. h. das Auto ist das einzig akzeptable Verkehrsmittel, das aber störenden Verkehr verursacht und beispielsweise für Jugendliche oder ältere Menschen keine Option ist. Die Hauptstraße wirkt als eine Barriere im Ort.

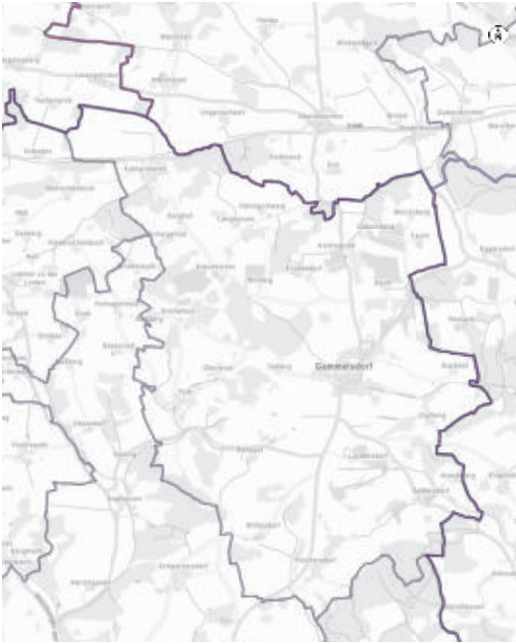
Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit die steigenden Bodenpreise, werden auch in Gammelsdorf zu einer erhöhten Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum führen, der nicht allein mit Einfamilienhäusern gedeckt werden kann. Soll Gammelsdorf ein Ort mit einem Gemeinschaftsleben sein, bedarf es ein entsprechendes Angebot und Räumlichkeiten, sodass dieses sich entwickeln kann.



Blick auf die Kirche



Blick auf die Grundschule



Ortsteile

ohne Maßstab

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024,
Bayerische Staatsregierung, EuroGeographics

2 Steckbrief Gammelsdorf

- Regierungsbezirk: Oberbayern
- Landkreis: Freising
- Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Mauern zusammen mit Hörgertshausen, Mauern und Wang
- Allgemeiner ländlicher Raum im Umfeld des Verdichtungsraumes München und Moosburg als Mittelzentrum
- Höhe: 495 m. ü. NN
- Gemeinde Gammelsdorf (Stand Dezember 2024):
1.609 Einwohner (nur Hauptwohnsitz),
1.646 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹
- Hauptort Gammelsdorf (Stand Dezember 2024):
969 Einwohner (nur Hauptwohnsitz),
996 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz) ¹

Ortsteile

- Hauptort Gammelsdorf
- 27 Ortsteile untergliedert in Weiler und Einöden: Berghof, Daberg, Dreifaltern, Flickendorf, Gabelsberg, Gelbersdorf, Giglberg, Häringschwaig, Hiendlberg, Katharinazell, Kothingried, Kreuzholzen, Landersdorf, Langholzen, Oberpriell, Priell, Rehbach, Reichersdorf, Reith, Roßberg, Schergenöd, Schlagbauer, Starkhof, Traich, Weichsberg, Willersdorf, Winbürg

Bildungseinrichtungen

- Grundschule
- Kindertagesstätte

Lage im Raum

- ca. 23 km nordöstlich von Freising
- ca. 15 km westlich von Landshut
- ca. 10 km nördlich von Moosburg an der Isar
- am südöstlichen Rand der Hallertau, des größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiets der Welt

Anbindung PKW

- ca. 28 Minuten nach Freising
- ca. 25 Minuten nach Landshut
- ca. 10 Minuten nach Moosburg an der Isar

Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr

- ca. 46 Minuten bis 1 Std. 43 Minuten nach Freising (per Bus nach Moosburg, von dort weiter per Bahn)
- ca. 49 Minuten bis 1 Std. 21 Minuten nach Landshut (per Bus nach Moosburg, von dort weiter per Bahn)
- ca. 26 Minuten nach Moosburg an der Isar (Buslinie 683, zwei Mal täglich Werktags)

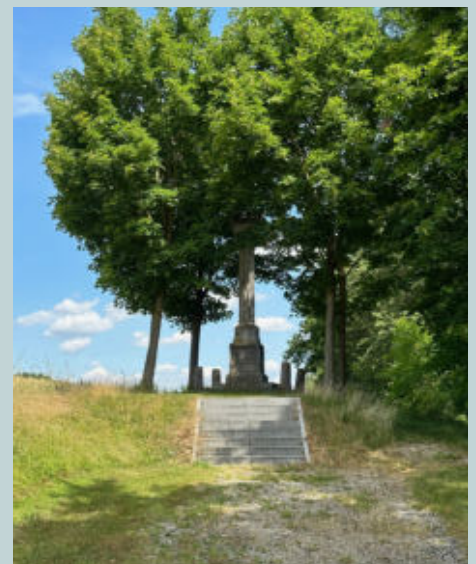
¹ Gemeinde Gammelsdorf,
Einwohnermeldeamt; Stand 10.12.2024



Die Schlacht von Gammelsdorf

Gammelsdorf ist vor allem bekannt für die Schlacht von Gammelsdorf 1313. Sie taucht mehrfach im Ortsbild auf. Bei den Ortseinfahrten wird entsprechend durch aufgestellte Ritterschilder begrüßt. Kurz vor der südlichen Ortseinfahrt erinnert eine Gedenkstätte mit dazugehörigem neugotischem Denkmal sowie Gedenkstein und einer Informationstafel an das Ereignis. Die Schlacht ist häufig das Erste, was im Zusammenhang mit dem Ort genannt wird, und ist im Selbstverständnis der Gammelsdorfer bis heute präsent.

Die Schlacht am 9. November 1313 zwischen dem Wittelsbacher Herzog Ludwig IV. von Oberbayern und dem Habsburger Friedrich dem Schönen aus Österreich markierte den Höhepunkt des Konflikts zwischen den habsburgischen und bayerischen Herzögen um die Herrschaft in Niederbayern und die Vormachtstellung im damaligen Deutschen Reich. Ludwig der Bayer, Herzog von Bayern, kämpfte gegen seinen Vetter, Herzog Friedrich von Österreich, und siegte schließlich in der Nähe von Gammelsdorf. Die Bundesgenossen des Herzogs von Bayern waren vor allem die niederbayerischen Ritter, die lange Zeit unter der habsburgischen Bedrohung gelitten hatten. Das Heer von Herzog Friedrich bestand aus ungarischen Bogenschützen, böhmischen Hilfstruppen und einer großen Anzahl niederbayerischer Ritter. Ludwig der Bayer gewann die Schlacht und sicherte sich damit die Herrschaft in Niederbayern und die Vormachtstellung im damaligen Deutschen Reich.



1 <https://www.vg-mauern.de/gammelsdorf/ueber-die-gemeinde/die-schlacht-bei-gammelsdorf>; Stand 14.03.2023

2 https://www.historisches-lexikon-bayerns.de/Lexikon/Schlacht_von_Gammelsdorf,_1313
Bildquelle:

<http://www.alt-moosburg.de/fenster/10-05-045.htm>

3 Vorhandene Planungen und Untersuchungen

Das Landesentwicklungsprogramm und der Landesentwicklungsplan, [...], werden in den Bundesländern als „Festlegungen zur Raumordnung auf Landesebene“ bezeichnet. Sie sind die wichtigsten Instrumente der Landesplanung. Die Pläne und Programme sind meist eine Mischung aus konkretisierten Zielsetzungen, raumbezogenen Planfestlegungen und allgemeinen Richtlinien für die weiteren Planungen der Länder, aber auch der Regionen und Gemeinden.
Quelle: Wikipedia

<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

Gammelsdorf in der Strukturkarte

der Teilfortschreibung des LEP von 2023

ohne Maßstab

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (15.11.2022)

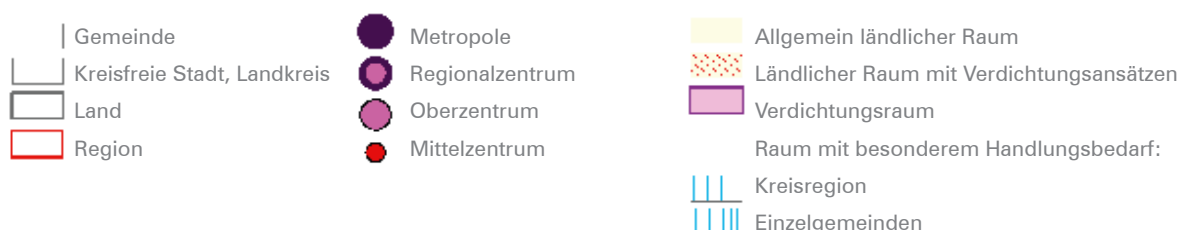
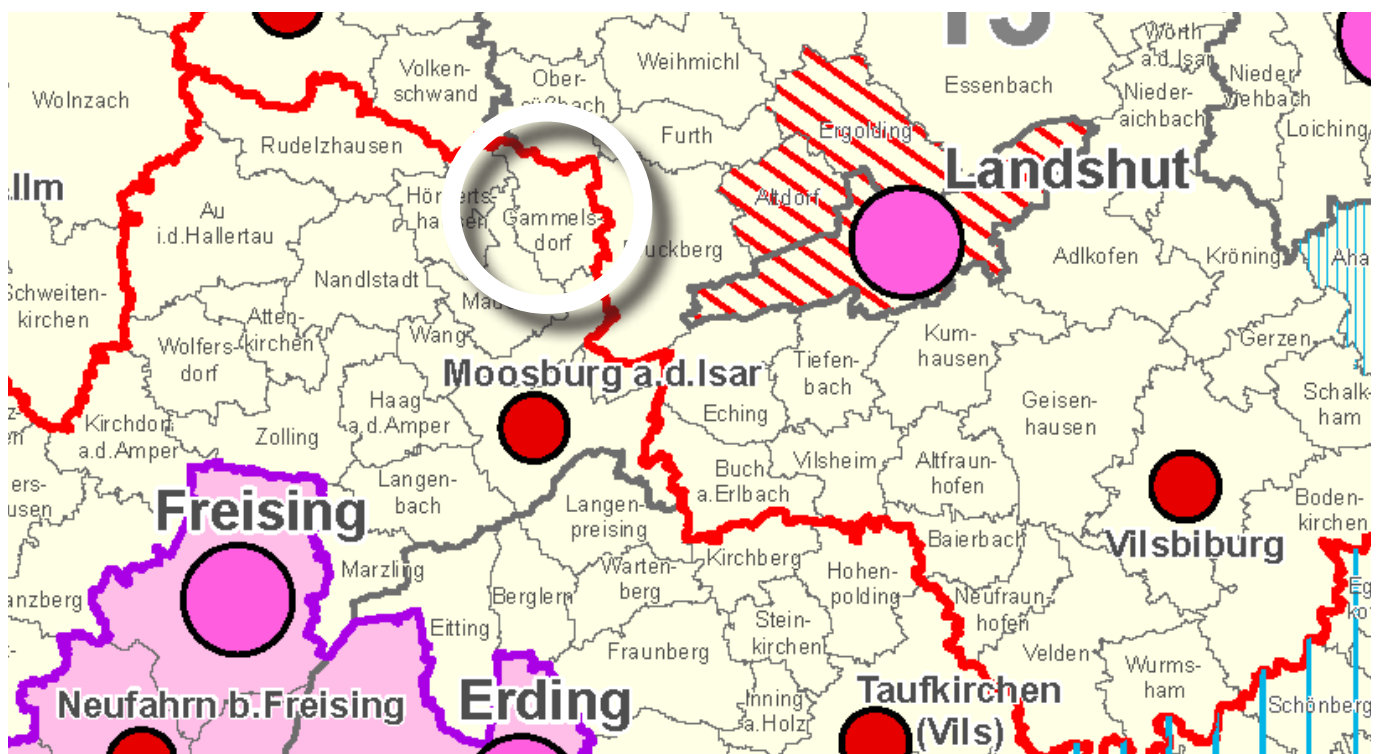
3.1 Raumordnung und Regionalplanung

Durch das Landesentwicklungsprogramm und die Regionalplanung hat die Landesentwicklung rechtsverbindliche Instrumente, um den Gesamttraum Bayern und dessen Teilräume zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dazu werden raumbedeutsame Ziele und Grundsätze in textlicher und zeichnerischer Form auf der jeweiligen Planungsebene getroffen. So sollen die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festgelegt, Konflikte ausgeglichen und Vorgaben für untergeordnete Planungen gegeben werden. Die jeweiligen Planungen sind damit bindend für nachfolgende untergeordnete Planungen.

3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (kurz LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Das LEP ist seit über 30 Jahren Grundlage und Richtschnur für die räumliche Entwicklung des Freistaats Bayern. Es stellt das wesentliche Instrument zur Verwirklichung des Leitziels bayerischer Landesentwicklungspolitik dar: die Erhaltung und Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen.



Das LEP hat zur Aufgabe:

- die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen,
- vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden,
- alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren,
- Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Das aktuelle LEP ist am 1. September 2013 in Kraft getreten, der letzte Stand ist vom 1. Januar 2020.

Gammelsdorf im Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Gammelsdorf ist Teil des „Allgemeinen Ländlichen Raums“. Als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen. Das nächste Mittelzentrum ist Moosburg a. d. Isar, ca. neun Autominuten von Gammelsdorf entfernt. Für den ländlichen Raum wurden folgende Ziele und Grundsätze im LEP definiert:

- (G) 1.4.3 Europäische Metropolregionen
Positive Impulse, die von der Metropolregion München ausgehen, sollen verstärkt auch im ländlichen Raum genutzt werden.
- (G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums
Der ländliche Raum soll sich als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig entwickeln. Die zentralörtlichen Einrichtungen sollen im Umkreis liegen und eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen werden.
- (G) 3.1 Flächensparen
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
Vorrangig sind die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.
- (Z) 3.3 Vermeidung von Zersiedelung
Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.
- (G) 5.1 Wirtschaftsstruktur
Die Standortvoraussetzungen für die Tourismuswirtschaft und für kleine und mittelständische Unternehmen sollen verbessert werden.
- (G) 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze
Es sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen, Erden, Industriemineralien und metallischen Bodenschätzen festzulegen.
- (Z) 5.3.1 Einzelhandelsgroßprojekte Lage im Raum
Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur in zentralen Orten verwirklicht werden.
- (Z) 5.3.2 Lage in der Gemeinde
Einzelhandelsgroßprojekte sollen an städtebaulich integrierten Standorten erfolgen.

I. Festlegung der Regionalplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Regionaler Grünzug
- Bodenschätze (unverändert wie bisher, siehe Text B IV 5)
- Vorranggebiet (VR) Nr.
-  Kies und Sand/Lehm und Ton/Bentonit
- Vorbehaltsgebiet (VB) Nr.
-  Kies und Sand/Lehm und Ton

III. Zusätzliche Darstellungen

-  Grenze Regierungsbezirk
-  Grenze kreisfreie Stadt/Landkreis
-  Grenze Gemeinde

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen

-  Trenngrün (mit Nr.)
-  überörtliches/regionales Biotopverbundsystem
- Technische Infrastruktur:
 -  Eisenbahnstrecke - Ausbau
 -  Eisenbahnstrecke - Neubau
 -  S-Bahnstrecke - Ausbau
 -  S-Bahnstrecke - Neubau
 -  U-Bahnstrecke - Neubau
 -  Geplanter Bahnhof/Haltepunkt, S-Bahn-Halt und U-Bahn-Halt

- Siedlungsentwicklung:
-  Hauptsiedlungsbereiche

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

-  Regionsgrenze

II. Bestehende Nutzungen und Festlegungen

Siedlungsfläche
durch genehmigte Flächennutzungspläne
ausgewiesene Flächen (Erhebung Juli 2017)

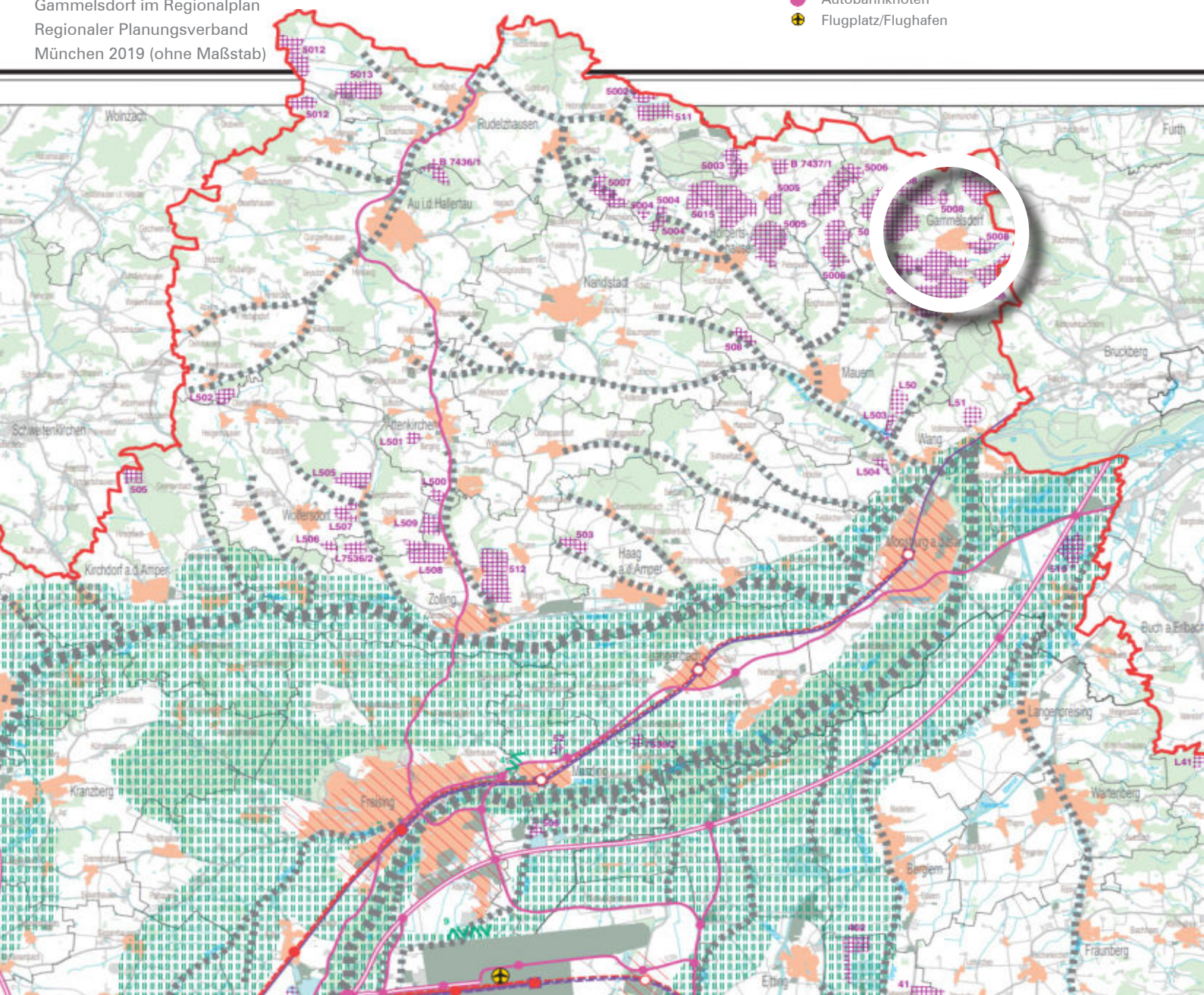
 Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)

 Gewerbliche Baufläche, Ver- und Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Technische Infrastruktur:

-  Eisenbahnstrecke (mit Bahnhof/Haltepunkt)
-  S-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)
-  U-Bahnstrecke (mit Haltepunkt)
-  Regional bedeutsame Straße - zweibahnig
-  Regional bedeutsame Straße - einbahnig
-  Höhenfreie Anschlussstelle
-  Autobahnknoten
-  Flugplatz/Flughafen

Gammelsdorf im Regionalplan
Regionaler Planungsverband
München 2019 (ohne Maßstab)



3.3 Regionalplan

Aus dem Landesentwicklungsprogramm werden Regionalpläne für die insgesamt 18 bayerischen Regionen entwickelt. Im Regionalplan werden die dortigen Festlegungen räumlich und inhaltlich konkretisiert.

Die Regionalpläne enthalten Festlegungen zu überfachlichen und fachlichen Belangen wie z. B. Ziele und Grundsätze zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung sowie gebietsscharfe Vorrang- und Vorbehaltsgebiete, u. a. zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen. Die Regionalpläne bestehen jeweils aus einem textlichen Teil mit Zielen und Grundsätzen und deren Begründung sowie aus Karten mit der zeichnerischen Darstellung von Zielen und Grundsätzen (zum Beispiel Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen).

Planungsregion München

Gammelsdorf liegt in der Planungsregion München. Die Planungsregion München liegt im Zentrum des Regierungsbezirks Oberbayern und umschließt die Landeshauptstadt München und die Landkreise Dachau, Ebersberg, Erding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, München und Starnberg sowie deren Städte und Gemeinden.

Gammelsdorf im Regionalplan

Raumstruktur

Die Gemeinde Gammelsdorf ist im Regionalplan im „Allgemeinen Ländlichen Raum“ festgelegt. Das nächste Mittelzentrum ist Moosburg a. d. Isar.

Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenschaften als eigenständiger Lebensraum entwickelt werden. Dabei werden Themen wie die Stärkung der Wirtschaftsstruktur, die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, die Verbesserung der Verkehrserschließung, die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie die Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen berücksichtigt und integriert.

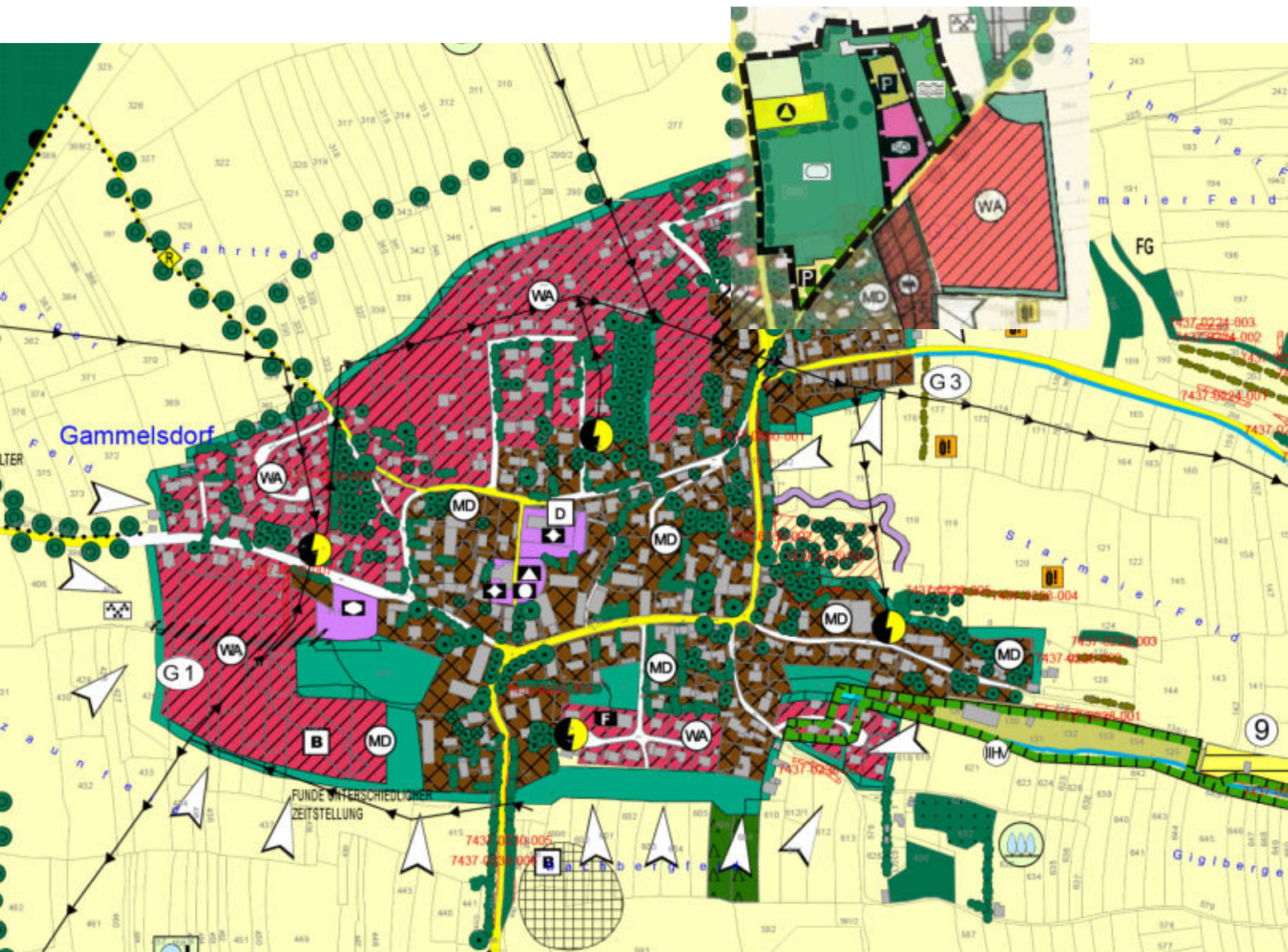
3.4 Bauleitplanung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne hat die Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)).

Der Regionalplan ist ein Instrument der Raumordnung und -entwicklung auf regionaler Ebene, das heißt zwischen der Raumordnung des Freistaats Bayern und der kommunalen Bauleitplanung.

Die Ziele des Regionalplans (zu denen auch die Vorranggebiete gehören) sind verbindliche Vorgaben für die kommunale und öffentliche Planung. Die Grundsätze (auch Vorbehaltsgebiete) müssen abgewogen werden. Der Regionalplan achtet die kommunale Planungshoheit und setzt einen Rahmen für die kommunale Planung.

Quelle: www.region-muenchen.com/regional-plan (Stand Juni 2023)



Ausschnitt FNP Gammelsdorf, 1981
(digitalisiert 2014)
mit 10. Änderung „Kindertagesstätte
Reithmaier-Feld“ (2019) (schwarzer Kasten)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (kurz FNP) für Gammelsdorf wurde 1981 erstellt. Die letzte 15. Änderung erfolgte am 24.01.2024 zur Ausweisung einer Konzentrationszone Windkraft im Norden des Gemeindegebiets. Derzeit wird die 16. Änderung für das Schul- und Freizeitgelände an der Friedrichstraße erarbeitet.

Er gibt durch farbliche Kennzeichnung Nutzungen der einzelnen Ortsteile vor. Einige der wichtigsten Festlegungen im Flächennutzungsplan sind:

Dorfgebiet (MD) ■

Ein Großteil des Ortskerns ist als Dorfgebiet klassifiziert. Dabei handelt es sich um Bereiche, die sich vor allem durch das Nebeneinander von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, (dazugehörigen) Wohnhäuser und Einzelhandel und Gewerbe auszeichnen.

Allgemeines Wohngebiet (WA) ■

Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich an den Ortsrändern im Süden, Westen, Norden und Nordosten und sind mit Ausnahme des Gebiets im Südwesten weitergehend bereits entwickelt. Aufgrund schwierigen Bau- grounds hat sich der Ort bisher nicht in Richtung Südwesten erweitert.

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Bauflächen für den Gemeinbedarf befinden sich hauptsächlich rund um die Kirche St. Vitus sowie die an der Friedrichstraße für die neue Kindertagesstätte. Der Standort der Feuerwehr und der Rathausverwaltung liegt in einem allgemeinen Wohngebiet.

Gewerbeflächen

Im Hauptort selbst gibt es keine ausgewiesenen Gewerbeflächen. Nordöstlich gibt es ein Gewerbegebiet für einen Betrieb.

Grünflächen

Ausgewiesene Grünflächen:

- Ausgleichsfläche um den Osterbach
- zwei Grünflächen mit Baumgruppen in Wohngebieten, davon ist eine heute bebaut
- Sportplatz in Nordosten
- Grünfläche mit Baumbestand südlich des Pfarramts
- kleinere Baumgruppen und Baumreihen
- Ortsrandeingrünung

Freihaltung markanter Landschaftsbereiche

Gammelsdorf liegt in bewegter Topografie. Der FNP sieht das Freihalten von markanten Landschaftsbereichen (Kuppen, Steilhänge, Höhenrücken) vor, insbesondere im Süden.

Bebauungspläne und Satzungen

Im Hauptort Gammelsdorf befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne und baurechtlich relevante Satzungen:

Bebauungspläne

- „Sportareal“, 2022
- „Wohngebiet Reithmaier-Feld“ (Nr. 104), 1. Änderung, 2020
 - 43 Bauparzellen
 - von denen 35 die Gemeinde vergeben kann
 - Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften
 - Ortsrandeingrünung, Spielplatz im Nordosten
- „Kindertagesstätte Reithmaier Feld“, 2019
- „Nord 4 1. Änderung“, 2007
- „Friedrichstraße“ 2. Änderung, 2003
- „Nord VII“, 2003
- „Eichenweg“, 2000
- „Nord VI“, 1999
- „Gewerbegebiet Reithmaier-Feld“, 1996
- „Nord 4 Änderung“, 1984
- „Gammelsdorf Süd“, 1983
- „Nord 4“, 1977
- „Nord 3“, 1974
- „Nord 2“, 1971

derzeit in Erarbeitung:

- vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Schul- und Freizeitgelände

„Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist damit ein vorbereitender Bauleitplan. Dies unterscheidet ihn von Bebauungsplänen (vgl. auch Stichwort „Bebauungspläne“), die für Teile des Gemeindegebietes aufgestellt werden und verbindliche Regelungen für die Bürger und die Baugenehmigungsbehörden enthalten. Im Flächennutzungsplan werden z. B. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen, Flächen für Verkehrsanlagen, Grünflächen, aber auch die Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen dargestellt.“

(Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2019a)

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und beschränkt sich auf Teile des Gemeindegebiets. „Er enthält für die Bürger und die Baubehörden verbindliche Festsetzungen und regelt, wie die Grundstücke bebaut werden können.“

„Im Bebauungsplan können Festsetzungen erfolgen z. B. über die Art und das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung, über überbaubare Grundstücksflächen, die Stellung baulicher Anlagen, aber auch z. B. über öffentliche und private Grünflächen, Verkehrsflächen. Daneben können z. B. auch Regelungen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen getroffen werden.“

„Bebauungspläne sind gemeindliche Satzungen, also Rechtsnormen. Sie werden in einem im BauGB im Einzelnen geregelten Verfahren aufgestellt, das unter anderem eine Beteiligung der Bürger vorsieht“.

(Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2019b)

Einbeziehungssatzungen:

- „Einbeziehungssatzung Nördliche Osterbachstraße“, 2021
- „Einbeziehungssatzung Gammelsdorf Königstraße - Pichlmeier“, 2011
- „Einbeziehungssatzung Osterbachstraße - Lochinger“, 2005

Ortsrandsatzungen:

- „Ortsrandsatzung Osterbachstraße“, 1997
- „Ortsrandsatzung Gammelsdorf“, 1997

Sonstige relevante Satzungen:

- Satzung der Gemeinde Gammelsdorf über Anforderungen an die äußere Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Garagen im Gemeindegebiet Gammelsdorf (2021)

Die Bebauungspläne liegen vorwiegend am Ortsrand sowie als Ortserweiterungen. Sie weisen großflächig Wohnflächen in Form von hauptsächlich Einfamilien- und Doppelhäusern aus - also eine flächenintensive Wohnform mit einer geringen städtebaulichen Dichte und hohem Erschließungsaufwand im Verhältnis zur Anzahl der Personen, die dort wohnen.

„Mit der Städtebauförderung unterstützt der Bund Städte und Gemeinden bei der Bewältigung neuer Herausforderungen sowie bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen. Die Länder bekommen Finanzhilfen von den jeweiligen Bundesländern oder Kommunen.

Mithilfe der Bund-Länder-Programme wurden Wohnumfelder aufgewertet, historische Stadt- und Ortskerne saniert sowie charakteristische Stadtbilder wiederbelebt. Zusätzlich konnten leerstehende Häuser rückgebaut, benachteiligte Quartiere unterstützt und verkehrliche Belastungen gesenkt werden.“

(Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2015)

3.5 Städtebauförderung

Dieses Konzept wird mit Mitteln des Bayerischen Städtebauförderprogramms von der Regierung von Oberbayern gefördert.

3.6 Untersuchungen, aktuelle Planungen und Projekte

Derzeit sind folgende Projekte in der Planung (Stand 2024):

- Neubau Schwimmbad und Neubau Grundschule im Nordosten
Der Gemeinderat hat die Umsetzung des Schwimmbads an der Friedrichstraße beschlossen. Mitte 2024 startete ein Verhandlungsverfahren zur Findung des Architekturbüros.
- Neues Baugebiet im Norden
Es gibt langfristige Überlegungen, am nördlichen Ortsrand weitere Baugebiete (Wohngebiete) auszuweisen. Hierzu hat die Gemeinde bereits Grundstücke erworben. Konkrete Schritte zu weiteren Planungen gibt es jedoch nicht.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Gammelsdorf verfügt über verhältnismäßig viele Flächen, welche sich zumeist am Ortsrand befinden. Dies ermöglicht städtebauliche Spielräume auch für nächste Generationen. Die Entscheidung zu Erweiterungen der Siedlungsbereiche (mit Neubaugebieten) sollte jedoch nicht aufgrund der Eigentumsverhältnisse getroffen werden. Jedes neues Baugebiet auf der grünen Wiese führt zu Verlusten an landwirtschaftlich nutzbaren, unversiegelten Flächen.

Bebauungspläne

Stand März 2023 | M 1:5.000

- Bebauungspläne
- Ortsrandsatzung
- Einbeziehungssatzung



Eigentumsverhältnisse

Stand März 2023 | M 1:5.000

- Gemeinde
- Kirche
- Landkreis
- Freistaat

Vielmehr sollten Überlegungen angestrengt werden, welche Maßnahmen sinnvollerweise hinsichtlich Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden müssen, um unser Ökosystem nach und nach wieder ins Lot zu bringen. Der Nutzung von innerörtlichen Flächen, nach dem Motto „innen statt außen“ ist eine klare Priorität zu geben und ist in mehrerer Hinsicht sinnvoll: für das Klima, zur Reduzierung kostenintensiver technischer Infrastruktur (Erschließung), zur Stärkung der Ortsmitte, zur Vermeidung „alternder“ Einfamilienhausgebiete, etc.





ehemaliges Freibad



Grundschule Gammelsdorf



Sportheim auf Gemeindegrund



Kindergarten

III Bestandserhebung und Analyse

1 Demografie

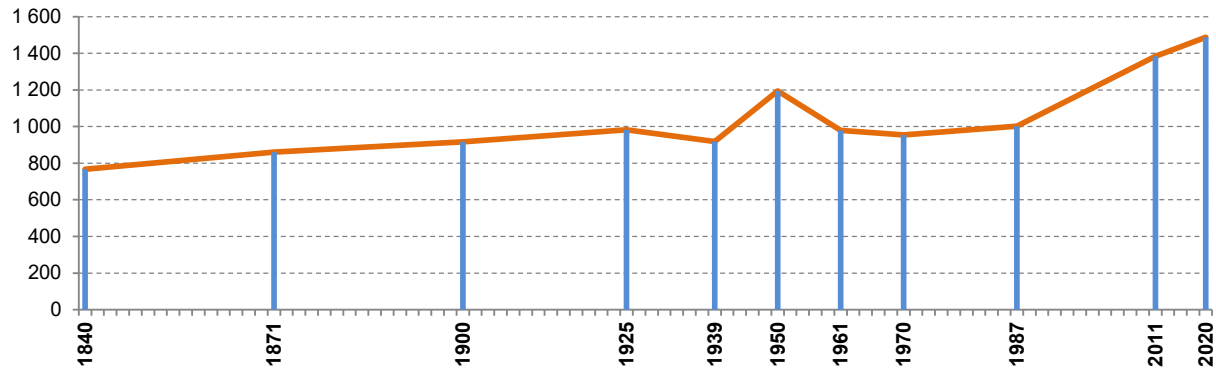
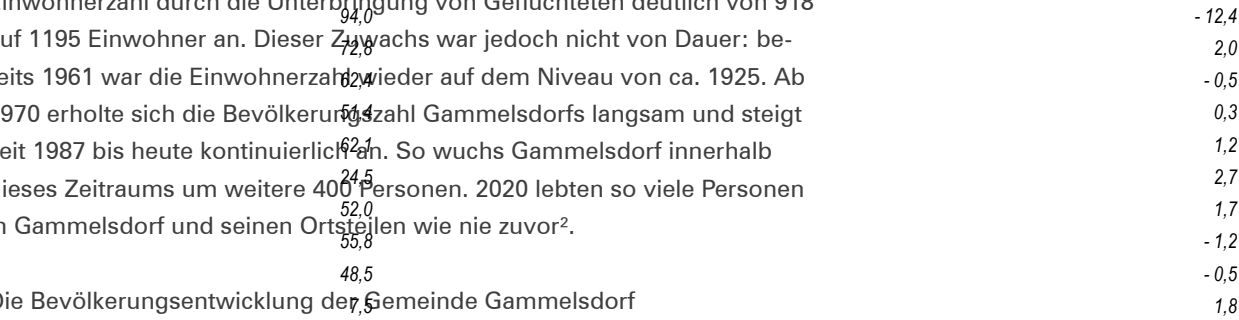
1.1 Bevölkerungsentwicklung

Derzeit wohnen in der Gemeinde Gammelsdorf 1.609 Personen mit Hauptwohnsitz bzw. 1.646 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz. Davon leben im Hauptort Gammelsdorf ca. 969 Personen mit Hauptwohnsitz bzw. 996 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (Stand Dezember 2024) ¹.

1 Gemeinde Gammelsdorf, Einwohnermeldeamt; Stand 10.12.2024
2 Statistik kommunal 2022 Gemeinde Gammelsdorf; März 2023

Gammelsdorf ist eine wachsende Gemeinde: die Bevölkerungszahlen sind in den letzten 70 Jahren gestiegen. Zwischen 1939 und 1950 stieg die Einwohnerzahl durch die Unterbringung von Geflüchteten deutlich von 918 auf 1195 Einwohner an. Dieser Zuwachs war jedoch nicht von Dauer: bereits 1961 war die Einwohnerzahl wieder auf dem Niveau von ca. 1925. Ab 1970 erholte sich die Bevölkerungszahl Gammelsdorfs langsam und steigt seit 1987 bis heute kontinuierlich an. So wuchs Gammelsdorf innerhalb dieses Zeitraums um weitere 400 Personen. 2020 lebten so viele Personen in Gammelsdorf und seinen Ortsteilen wie nie zuvor².

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Gammelsdorf ist vergleichbar mit der Entwicklung des Landkreises Freising. Die Bevölkerungsentwicklung sowohl in Gammelsdorf als auch im Landkreis Freising verläuft seit 1970 weitgehend positiv.

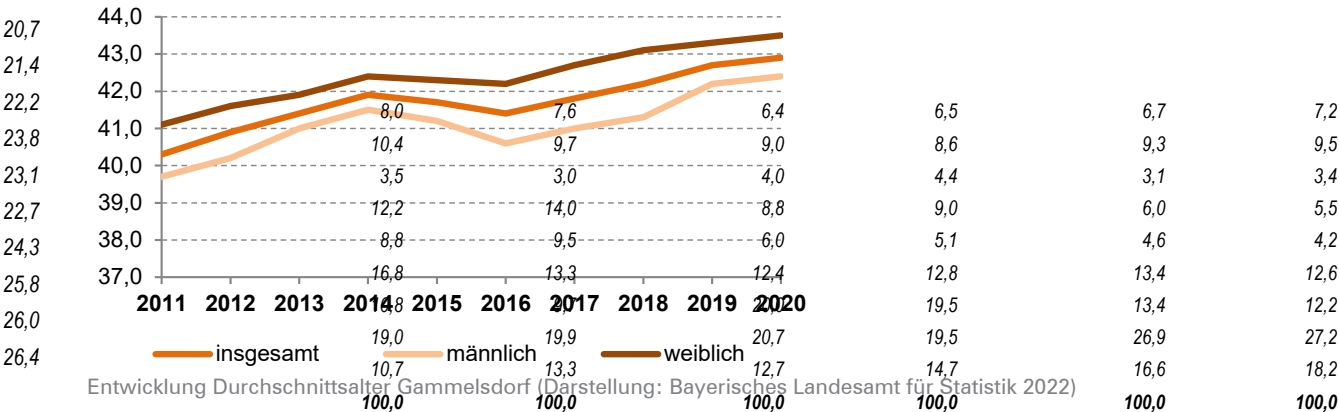


Bevölkerungsentwicklung Gammelsdorf (Darstellung: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022)

1.2 Altersstruktur

Insgesamt steigt das durchschnittliche Alter der Gammelsdorfer Bevölkerung. Der Altersquotient liegt bei 42,9 Jahren und somit leicht über dem Durchschnittsalter Freisings von 41,6 Jahren. Dies bestätigt auch ein Blick auf die Altersgruppen. Die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen (bis 14 J.) sind jeweils deutlich größer als die der Heranwachsenden und jungen Erwachsenen (15 - 29 J.). Ihnen allen zusammen steht die übrige Bevölkerung der älteren Erwerbstätigen, Senioren und Hochbetagter gegenüber (30 - Ü 65 J.).

0,6	
3,1	
616,7	x
69,5	
180,0	



Entwicklung Durchschnittsalter Gammelsdorf (Darstellung: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022)

Den größten Anteil davon macht die Gruppe der 50 bis 65-jährigen aus. Recherchen haben ergeben, dass in Gammelsdorf in 20 Einfamilienhäusern (Stand März 2023) nur noch jeweils eine Person über 70 Jahre lebt. Das bedeutet, dass die Menschen in viel zu großen Wohnungen oder Häusern allein leben und oft Haushalt und Garten zunehmend weniger bewältigen können.

● Anzahl Haushalte mit einer Person über 70 Jahren
Stand 2023, M 1:1.000

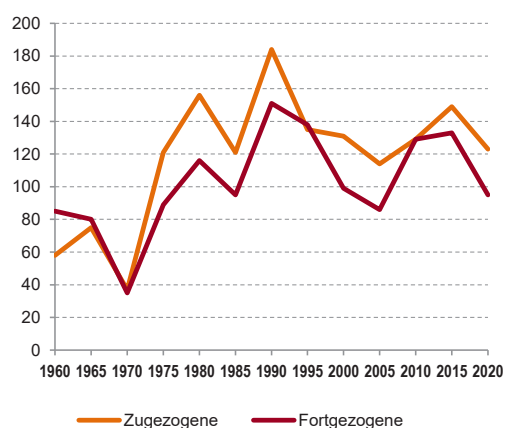
22,6	12,8
14,7	11,6
9,7	9,7
10,7	7,1
6,3	5,6
6,3	10,8
15,5	5,4
10,2	5,4
11,0	9,6
7,4	7,4



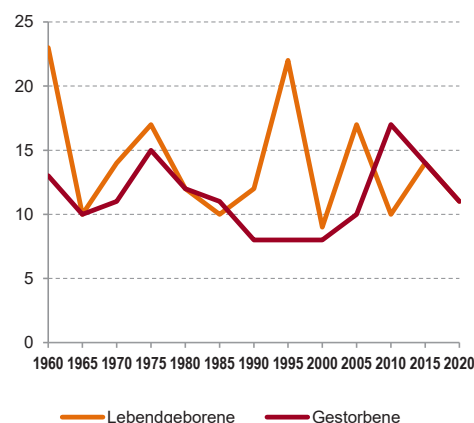
1.3 Bevölkerungsbilanz

Während im Landkreis Freising der Wanderungssaldo der letzten 60 Jahre stets positiv gewesen ist, gestaltete es sich für Gammelsdorf schwankend:

- Die Bevölkerung erhielt tendenziell stets Zuwachs, am deutlichsten war dies zwischen 1970 bis hin zum Spitzenwert im Jahr 1990. Danach war der Zuwachs nicht mehr so stark.
- In den Jahren 2018 und 2019 überzog erstmals seit 60 Jahren die Anzahl der Wegziehenden die der Zuziehenden, das sich im Jahr 2020 wieder gewendet hat.



Wanderungen Gammelsdorf (Darstellung: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022)



Natürliche Bevölkerungsbewegung Gammelsdorf (Darstellung: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022)

Natürliche Bevölkerungsbewegung

Der stetige Zuwachs in Gammelsdorf wird durch die Anzahl der Lebendgeborenen unterstützt.

- Die Anzahl der Geburten war in den letzten Jahren, ausgenommen vom Jahr 2010, stets höher, als die Anzahl der Verstorbenen und bedeutet somit für Gammelsdorf einen positiven Bevölkerungssaldo.
- Eine Schrumpfung von innen heraus ist bisher nicht feststellbar.

1.4 Nicht-deutsche Bevölkerung

Die letzte Erfassung des Anteils der Gammelsdorfer Bewohnerschaft mit einem Migrationshintergrund fand im Mai 2011 statt. Laut dieser Zählung wohnten zu diesem Zeitpunkt 43 Personen mit einem Migrationshintergrund in der Gemeinde Gammelsdorf. Dies machte einen Anteil von 3,1% aus. Im Hauptort Gammelsdorf lebten zum Stand vom 14.03.2023 insgesamt 139 ausländische Personen, was einem Anteil von ca. 8,9% entspricht³.

Derzeit sind - trotz der andauernden Krise in der Ukraine - keine Geflüchteten in der Gemeinde Gammelsdorf untergebracht. Nach 2015 waren bis zu 15 geflüchtete Personen im Gebäude des früheren Clubs „Circus“ untergebracht. Nach dem Abriss des Gebäudes stehen derzeit keine gemeindeeigenen Immobilien hierfür zur Verfügung.



3 Gemeinde Gammelsdorf,
Einwohnermeldeamt; Stand 14.03.2023

Gammelsdorf erfährt seit kurzer Zeit wieder vermehrt Zuzug mit parallel abnehmenden Fortzügen. Grund ist das derzeit in der Realisierung befindliche Baugebiet im Nordosten, wo auch in den kommenden Jahren mit einem Zuzug zu rechnen ist.

Neben den dadurch benötigten zusätzlichen Plätzen in der Kinderbetreuung darf auch die alternde Gesellschaft in Gammelsdorf nicht außer Acht gelassen werden, die entsprechende Infrastrukturen (Angebot an ÖPNV/Einkaufsmöglichkeiten, Hilfsangebote, etc.) und angepasste Wohnmöglichkeiten benötigt.

Stärken

- + wachsende Bevölkerung mit höherem Zuzug als Wegzug
- + vergleichsweise junge Bürgerschaft mit Nachwuchs

Schwächen

- älter werdende Bevölkerung, bereits jetzt schon 20 Haushalte mit jeweils einer Person über 70 Jahre
- stark auf „klassische“ Kernfamilie ausgerichtetes Wohnangebot

Herausforderung

- × Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Altersgruppen und Lebenssituationen
- × Anpassung der sozialen Infrastruktur an die demographische Entwicklung

2 Wirtschaft und Beschäftigung

2.1 Wirtschaft

Die wirtschaftlichen Unternehmen verteilen sich im gesamten Gemeindegebiet Gammelsdorf: das Gewerbegebiet ist nördlich von Gammelsdorf an der Friedrichstraße gelegen, hier befindet sich die Firma Archus Neumeier, ein Vertrieb für Bordwände.

Die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer*innen verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Sektoren (Stand Juni 2020):

- Produzierendes Gewerbe: 82
- Unternehmensdienstleister: 55
- Handel, Verkehr, Gastgewerbe: 54
- Öffentliche und private Dienstleister: keine
- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: keine

Flächenmäßig sind vom Gemeindegebiet Gammelsdorf 64,2% für landwirtschaftlichen Nutzen sowie 20,3% für Wald zugewiesen. Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe beläuft sich auf 28 Stück¹.

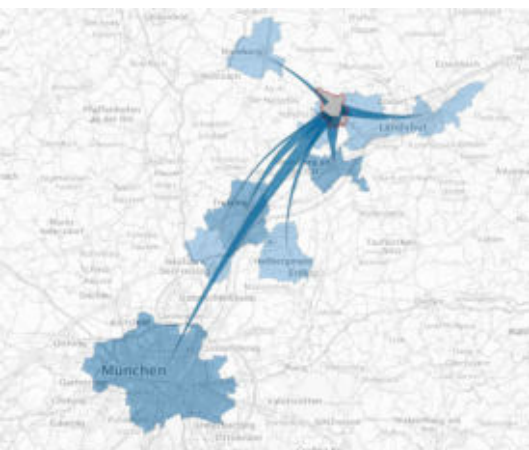
2.2 Beschäftigung

Die Zahl der Arbeitslosen in Gammelsdorf blieb über die letzten knapp zehn Jahre konstant.

- 2014 wurde mit 22 Arbeitslosen der höchste Wert erfasst, in den darauffolgenden Jahren lag der Wert immer unterhalb.
- Bei der letzten Erfassung 2021 waren 16 arbeitssuchende Personen gemeldet, wovon vier Langzeitarbeitslose sind.
- Positiv zu vermerken ist, dass der Anteil bei den jungen Heranwachsenden (15 - 25 J.) über die Zeit weniger geworden ist.
- Dagegen ist eine Zunahme bei den 55- bis unter 65-jährigen festzustellen. Diese Entwicklungen sind nicht deckungsgleich mit den Entwicklungen im Landkreis Freising. In Freising ist die Zahl der Arbeitslosen seit 2014 von 2.414 auf 3.085 Personen angestiegen. Ebenfalls haben die Zahlen für die 15- bis 25- sowie 55- bis 65-jährigen kontinuierlich zugenommen.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Freising liegt bei 2,5 % und ist damit im deutschlandweiten Vergleich sehr niedrig.

Zum Vergleich: Arbeitslosenquote Bayern 3,1 %, Deutschland 5,3 %².



Auspendler
(Darstellung: Pendleratlas Statistikportal 2021)



Einpender
(Darstellung: Pendleratlas Statistikportal 2021)

1 Statistik kommunal 2022 Gemeinde

Gammelsdorf; März 2023

2 www.arbeitsagentur.de, Stand November 2022

2.3 Pendler

Es pendeln deutlich mehr Beschäftigte aus Gammelsdorf heraus als ein, die Gemeinde hat also, wie für kleinere ländliche Gemeinden typisch, ein negatives Pendelsaldo.

- 328 Einpendler
- 650 Auspendler
- 152 innerörtlich Pendelnde
- Pendelsaldo: -322

Wichtigste Einpendelgebiete:

- Bruckberg (38 Personen)
- Moosburg a. d. Isar (24 Personen)
- Freising (17 Personen)
- Landshut (16 Personen)
- Hörgerthausen (14 Personen)
- Mauern (12 Personen)

Wichtigste Auspendelgebiete

- Moosburg a. d. Isar (117 Personen)
- München (100 Personen)
- Freising (93 Personen)
- Landshut (51 Personen)
- Bruckberg (31 Personen)
- Mauern (26 Personen)
- Oberding (17 Personen)
- Mainburg (13 Personen)

1 Pendleratlas Deutschland, Stand Juni 2023
<https://pendleratlas.statistikportal.de/>

Erfreulich ist die Abnahme der Arbeitslosenzahlen bei den Heranwachsenden, während sie leider bei der Altersgruppe 55 bis 65-jährigen zugenommen hat. Künftig anstehende Veränderungen, die mit dem Umbruch der Arbeitswelt und dem demografischen Wandel kommen, müssen im Blick behalten werden.

Arbeitnehmer, die nach und aus Gammelsdorf pendeln, sind aufgrund der Taktung des ÖPNVs überwiegend auf den PKW angewiesen.

Stärken

- + geringe Arbeitslosenzahl bei den „Jungen“
- + Unternehmen als Arbeitgeber vor Ort

Schwächen

- steigende Arbeitslosenzahlen bei den „Älteren“
- Ausbildungs- und Arbeitsstätten außerorts angesiedelt
- Ein- und Auspendler beinahe ausschließlich auf eigenes Auto angewiesen

Herausforderung

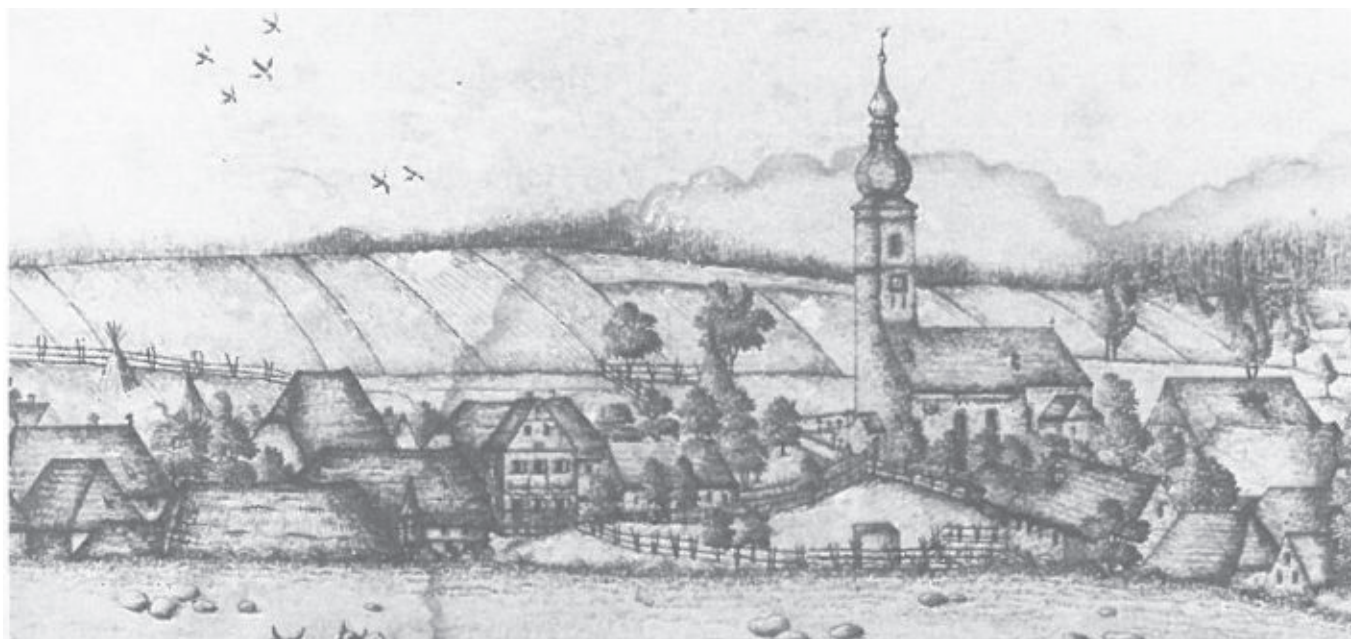
- × moderne Arbeitsinfrastrukturen für Arbeitnehmende anregen, z. B. Breitbandausbau/Co-working
- × zeitgemäße Mobilität: moderne Abstimmungsmöglichkeiten für gemeinsames Pendeln etablieren/ÖPNV ausbauen/regionale Fahrradinfrastruktur ausbauen, um Pendeln per Fahrrad zu ermöglichen



Ortsblatt des 19. Jahrhunderts: Gammelsdorf mit Baudenkmalen; ohne Maßstab. Bayerische Landesbibliothek Online

3 Historisches Dorfbild und Denkmalschutz

Der Blick zurück auf eine alte Karte zeigt, wie sich der Ort entwickelt hat. Gammelsdorf war immer schon ein Straßendorf mit einigen Hofstellen. Orte die als Straßendörfer deklariert werden, sind Orte ohne Dorfmitte in Form eines Platzes. Die Häuser entstanden allermeist an einer Hauptstraße. So auch in Gammelsdorf. Auffallend ist, dass es anfänglich keine durchgängige Bebauung an der Hauptstraße gab. Die Gebäude und Hofstellen waren stellenweise sehr weit voneinander entfernt. In den folgenden Jahren ist die Bebauung entlang der Hauptstraße dichter geworden und vor allem hat sich der Ort weit an den Ortsrändern ausgeweitet.



Gammelsdorf um 1750, Quelle: Chronik der Gemeinde

Die Straßenführung der Hauptstraße ist bis heute beibehalten. Die Vorgängerkirche St. Vitus steht seit jeher prägnant auf der Höhe ohne ein besonderes Umfeld und ist von der Hauptstraße über einen kleinen Fußweg erreichbar.

Baudenkmäler

In Gammelsdorf befinden sich insgesamt vier Baudenkmäler. Diese Gebäude prägen in besonderem Maße das Ortsbild und sind wichtige schützenswerte Bestandteile. Die Baudenkmäler befinden sich augenscheinlich in gutem baulichem Zustand.

- St. Vitus, Kirchenweg 4
- Pfarrhaus, Königstraße 1, 1912
- Ehem. Kleinbauernhaus, Hauptstraße 18, Ende 18. Jahrhundert
- Denkmal zur Erinnerung an die Schlacht von Gammelsdorf 1313, Langenzaunfeld, errichtet 1842

Bodendenkmäler

Im Ortskern Gammelsdorf befindet sich ein Boden einer abgegangenen Kirche am Kirchenweg. Weitere Bodendenkmäler sind am südlichen Ortsrand zu finden, hierbei handelt es sich um frühere Siedlungen und einen verebneten Grabhügel. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern ist zwingend das Landesamt für Denkmalpflege einzubinden.

Hinweis:

Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen im Bereich von Bodendenkmälern und im Vermutungsbereich im Umfeld (ca. 50-100 m um Bodendenkmäler):

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muß, daß sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis.“ (Art. 7.1. BayDSchG)



St. Vitus, Kirchenweg 4



Pfarrhaus, Königstraße 1



Ehem. Kleinbauernhaus, Hauptstraße 18



Kriegerdenkmal

Typische Gestaltungsmerkmale in Gammelsdorf sind:

- U-förmige Anordnung der Gebäude
- langgestreckte Baukörper mit steilem Satteldach ca. 40° - 50°
- ruhige ziegelgedeckte Dächer mit Dachüberständen
- keine Dachaufbauten
- Geschossigkeit bei Wohngebäuden: ein bis zwei Geschosse
- traufseitiger Dachüberstand
- Fassade bei Hauptgebäuden: Lochfassade mit regelmäßiger Anordnung der Fenster, verputzt, Fensterläden
- Fassade bei Nebengebäuden: verputzt oder aus Holz
- Fenster: stehendes Format, zwei-flügelig mit Holzrahmen
- Putz/Außenwände: mineralische kunststofffreie Putze mit glatter, aber „lebendiger“ Putzstruktur
- Nebengebäude: Holzfassaden mit unbehandelten Holzlattungen



Gasthaus Pichlmaier

Quelle: Gammelsdorf in der Historie

Landschaftsprägende Denkmale und Ensemble

Im Ortskern Gammelsdorf befinden sich keine landschaftsprägenden Denkmale oder Ensembles.

Regionaler Baustil

Jede Region hat ihren eigenen Baustil. Diese sind oft sehr prägnant und charakterisieren ganze Landstriche. Die Menschen identifizieren sich mit ihrer Region, die sie seit ihrer Kindheit so kennen.

Gammelsdorf ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort – bis heute – auch wenn auf Hofstellen zum Teil keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Die Hofstellen sind eher schlicht und ohne viel Schmuck. An einigen alten Gebäuden sind die regionaltypischen Stilelemente noch vorhanden.

Werden diese historischen Stilelemente erkannt und geschätzt, können sie bei Sanierungen und Umbauten, aber auch Neubauten aufgegriffen und in unsere heutige Zeit übertragen werden. Wird ein Gebäude neu gebaut, geht es nicht darum, historisierend zu bauen (also so zu tun, als wäre ein Neubau alt), sondern prägende typische Gestaltungsmerkmale aufzugreifen und sie neu zu interpretieren. So lebt die vorherrschende Baukultur weiter und geht nicht in einem Einheitsbaustil (wie z. B. in den Einfamilienhausgebieten) verloren.



Lochfassade



U-förmige Hofform



ehemaliges Gasthaus Kirchhamme: regelmäßige Anordnung der Fenster

Die regionale Baukultur, die Landstriche so typisch machen, wird nur noch wenig aufgegriffen und weitergeschrieben. Der historische Ortskern von Gammelsdorf mit den landwirtschaftlichen Wurzeln ist zwar noch wahrnehmbar, die baulichen Aktivitäten der letzten Jahrzehnte haben jedoch wenig Bezug zum regionalen Baustil, den typischen städtebaulichen Anordnung der Gebäude, etc. genommen. Flächen für das gemeinschaftliche Miteinander fehlen.

Stärken

- + augenscheinlich guter Zustand der denkmalgeschützten Gebäude
- + Ortskern mit noch einzelnen prägenden regionaltypischen Baukörpern

Schwächen

- zunehmender Verlust von Elementen des regionalen Baustils
- „gesichtslose“ austauschbare Neubauten, die keinen Bezug zur Region haben
- keine öffentlichen Platzflächen, die als Treffpunkt dienen

Herausforderung

- × Sensibilisierung für die Funktion einer historischen Ortsmitte
- × Fortführung und Neuinterpretation der örtlichen Baukultur und des regionalen Baustils
- × Stärkung und Belebung des Ortskerns, anstatt Ausdehnung in die Landschaft
- × Schaffung von attraktivem öffentlichem Raum



Hauptstraße

4 Siedlungsentwicklung und Ortsstruktur

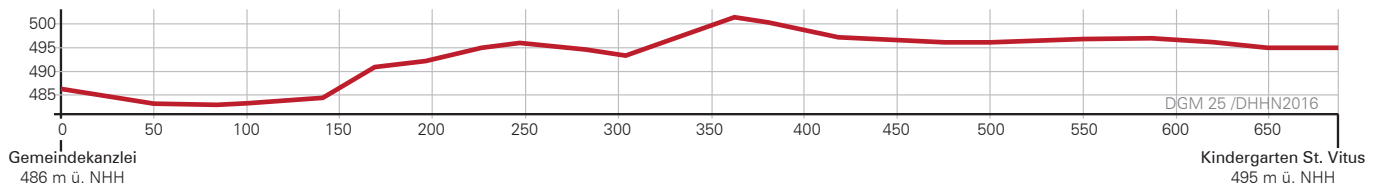
Die Entwicklung von Gammelsdorf verlief historisch entlang der Hauptstraße und in deren Verlängerung in der Königs- und Osterbachstraße. Damit entspricht Gammelsdorf ursprünglich dem Dorftypus eines Straßendorfs. Erst nach und nach hat sich der Ort überformt und auch in die Breite entwickelt. Vor allem ab den 1960er Jahren erfuhr Gammelsdorf ein größeres flächenmäßiges Wachstum, hauptsächlich durch die Schaffung von Neubaugebieten mit überwiegend Einfamilien- und teilweise Doppelhäusern. In den letzten Jahren wurde das Wachstum nach Nordosten fortgeführt mit den beiden Neubaugebieten Friedrichstraße und Wohngebiet Reithmaier Feld sowie dem Neubau der Kindertagesstätte Reithmaier Feld. Damit ist Gammelsdorf weiter in bisher unbebaute Landschaft gewachsen. Der Flächenverbrauch und Erschließungsaufwand ist hoch, die Wege in die Ortsmitte werden immer weiter: die Probleme von „alternden“ Einfamilienhausgebieten ist absehbar.

Lage in der Landschaft - eingebettet zwischen Hügeln

Gammelsdorf ist geprägt durch die Lage in einer Senke, wodurch sich verschiedene Sichtbeziehungen ergeben. Als Orientierungspunkt dient die Kirche St. Vitus, die etliche Meter höher liegt als die Hauptstraße und der Kirchturm vom Weiten zu sehen ist.

Topographie

Aufgrund der topografischen Lage ergeben sich in Gammelsdorf signifikante Höhenunterschiede: beispielsweise liegt die Gemeindekanzlei/Freiwillige Feuerwehr auf ca. 486 m ü. NHH, der Kindergarten im Nordosten auf ca. 495 m ü. NHH. Diese Höhenunterschiede schränken die Barrierefreiheit und beispielsweise den Fahrradverkehr zu einem gewissen Grad ein.



Höhenprofil der Strecke Gemeindekanzlei - Kindergarten

Ortsstruktur - Dorf ohne Platz

Im Straßendorf Gammelsdorf gibt es keine öffentliche Platzfläche im Sinne eines Markt- oder Dorfplatzes. Dies bedeutet, dass es einerseits keine gewohnte Verortung der Dorfmitte mit Dorfplatz, Kirche und Gasthaus gibt und dass andererseits die Bürgerschaft keinen definierten Platz hat, auf dem man sich trifft und Veranstaltungen stattfinden.

Am ehesten entspricht die Hofffläche beim „Gruama Wirt“, also an der Hauptstraße 15, einem Dorfplatz. Hier wird auch der Maibaum aufgestellt. Diese Fläche befindet sich jedoch in privater Hand. Im Umfeld der Kirche und der Grundschule hat man zumindest das Gefühl einer räumlich gefassten Dorfmitte. Auch die Flächen des ehem. Freibads, so scheint der Eindruck, sind Flächen, die die Gammelsdorfer als ihre Flächen im Dorf sehen.

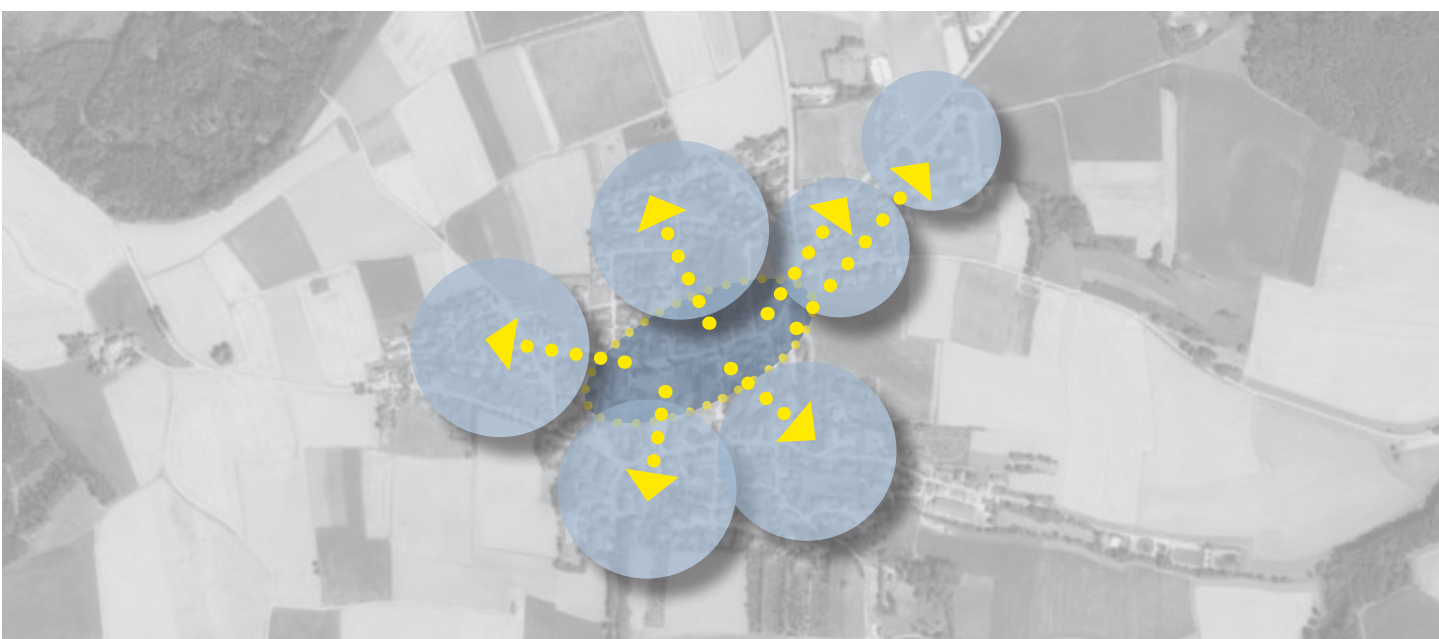
Die Außenanlagen und das Umfeld der Gemeindekanzlei sind nur wenig gestaltet bzw. aufgrund der im selben Gebäude untergebrachte Feuerwehr eher funktional gestaltet und bieten nur wenig Aufenthaltsqualität.

Der Wunsch der Gammelsdorfer Bevölkerung ist es, einen Platz, eine wahrnehmbare Mitte, zu haben. Gemeinschaft braucht Raum. Soll ein Ort lebendig sein, ist es wichtig, dass öffentliche Flächen vorhanden sind, die sich als „Dorfplatz“ eignen. Das muss im Falle von Gammelsdorf kein klassischer Marktplatz sein, aber eine Fläche im Ort, wo z. B. der Maibaum steht oder ein kleines Fest stattfinden kann. Leider ist die Fläche an der Hauptstraße, auf dem der „Circus“ stand, teilweise verkauft worden. Die Restfläche eignet sich nur wenig als Dorfplatz.

Historische Entwicklung in Gammelsdorf

ohne Maßstab

- bis 1890
- bis 1960
- bis 1995
- bis 2005
- heute
- in Entstehung



Sukzessive Expansion von Gammelsdorf in die umliegende Landschaft

Raumkanten

Gebäudestrukturen können einen Straßen- oder Platzraum fassen und durch die Ausrichtung der Gebäude und Gestaltung der Fassaden einen Charakter geben. Vor allem die Hauptstraße wird durch bauliche Raumkanten geprägt. Die Gebäude stehen hier so, dass der Straßenraum baulich gefasst ist. Bei den (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen öffnen sich die Hofstellen zur Straße. Besonders die Hofstellen an der Hauptstraße, bei denen jeweils das zentral liegende Hauptgebäude gemeinsam mit zwei Nebengebäuden einen innen liegenden Hof bilden, prägen das Ortsbild maßgeblich.

In den Neubaugebieten überwiegt die optimierte Anordnung auf den Einzelgrundstücken. Städtebauliche Aspekte im Sinne einer „Fassung“ des Straßenraums, spielen hier nur eine untergeordnete Rolle.

Bauleitplanung als Steuerungsmittel

Mit der Grundlage des Flächennutzungsplanes werden die grundlegenden Entwicklungsziele festgelegt. Diese Absichtserklärungen sind nicht willkürlich zu ändern, in regelmäßigen Abständen zu evaluieren und auf ihre Notwendigkeit und Sinnfälligkeit immer wieder zu prüfen. Bebauungspläne sind ein Steuerungsmittel für die Umsetzung von baulichen Entwicklungen. Einmal festgesetzt sollten keine Befreiungen und Ausnahmen möglich sein, außer sie gelten für alle im Bebauungsplan befindlichen Vorhaben. Befreiungen weichen von den grundsätzlichen Gestaltungsprinzipien ab und „verwässern“ oder, im schlimmsten Fall, verschlechtern die städtebauliche Qualität des Bebauungsplans. D. h. Festsetzungen in den Bebauungsplänen sollten beibehalten werden, dies gilt auch z. B. für das Pflanzen von Bäumen und Gehölzen.

Für qualitätsvolle Bebauungspläne können Planerwettbewerbe unter Stadtplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten ausgelobt werden. Damit kann der beste Entwurf unter unterschiedlichen Lösungsansätzen ausgewählt werden.



Jüngste bauliche Entwicklung: Neubaugebiet Reithmaier-Feld im Nordosten

Raumkanten und Raumfolgen**entlang der Hauptstraße**

M 1:5.000

- bauliche Raumkanten
- Raumfolge



Täglich werden in Deutschland rund 55 Hektar als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch – von circa 78 Fußballfeldern. Zwar lässt sich „Fläche“ im engeren Wortsinn nicht „verbrauchen“. Fläche ist jedoch – wie auch der Boden – eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten. Flächenverbrauch ist ein schleichendes Phänomen. (...).

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

Quelle: BMUV

<https://www.bmuv.de/themen/nachhaltigkeit/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs>, 08.09.2023, 9:15 Uhr

5 Flächenpotenziale

Im Ortskern Gammelsdorfs gibt es ein verhältnismäßig großes Flächenpotenzial, welches derzeit noch ungenutzt ist. Dabei handelt es sich um bereits erschlossene Grundstücke, die entweder im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans liegen oder gem. § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 2,1 Hektar (was einer Fläche von drei Fußballfeldern entspricht), ohne die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 104 Wohngebiet Reithmaier-Feld im Nordosten. Es gibt also ein großes Flächenpotenzial im Ortskern Gammelsdorfs, welches bisher noch nicht genutzt wird.

Als signifikantestes Beispiel ist der Ritzerweg zu nennen. Von 12 im Bebauungsplan Gammelsdorf Mitte vorgesehenen Einfamilienhäusern wurden seit Inkrafttreten des B-Plans 1996 lediglich zwei errichtet. Der Rest des vollständig erschlossenen Gebiets ist bis heute unbebaut.

Anstatt wie in der Vergangenheit in die Fläche zu wachsen, sollte Gammelsdorf zukünftig behutsam und verträglich Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungsflächen und Leerstände im Innenbereich eines Ortes ausschöpfen. Flächenverbrauch vernichtet vielfach wertvolle (Acker-) Böden, ländliche Gebiete werden zersiedelt, unzerschnittene Landschaftsräume, welche wichtig für unsere Tier- und Pflanzenwelt sind, gehen verloren. Verfügbarer Grund und Boden wird künftig immer teurer werden. Die Klimaveränderungen zwingen uns sparsam mit neuen Versiegelungen umzugehen. D. h. vorhandene erschlossene Siedlungsflächen und Gebäudebestand (graue Energie) sind besser zu nutzen. Statt des Neubaus auf der „grünen Wiese“ im Außenbereich sind auf ortsverträgliche Art und Weise die Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) auszuschöpfen.

Gammelsdorf ist in der Vergangenheit zunehmend flächenmäßig gewachsen. Dabei gibt es innerörtliche Potenzialflächen, die zukünftig entwickelt werden können.

Stärken

- + wenig Leerstand
- + Flächenpotenzial für weitere Innenentwicklung

Schwächen

- starke flächenintensive Ausdehnung in die Landschaft mit hohem Erschließungsaufwand trotz Flächenpotenzial im Ortskern

Herausforderung

- × Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- × Nutzung des vorhandenen Baubestand (Nutzung graue Energie), Reduzierung Bauschutt

Leerstand

Leerstand spielt im Gammelsdorf keine signifikante Rolle.

Derzeit stehen drei Gebäude leer: das ehem. Bankgebäude an der Hauptstraße 29, der ehem. Edeka an der Hauptstraße 11 und der ehemalige Getränkemarkt an der Hauptstraße 4a. In allen drei Fällen ist zu klären, welche Art der Nachnutzung in den Gebäuden stattfinden kann, beispielsweise kommunaler Wohnungsbau in dem ehemaligen Bankgebäude.

Unbebaute innerörtliche Grundstücke

Stand März 2023 | M 1:5.000

unbebaute innerörtliche Grundstücke

rechtsgültige Bebauungspläne

Leerstand



6 Gebäudebestand, Bauentwicklung und Gebäudetypologie

1 Statistik kommunal 2022 Gemeinde Gammelsdorf; März 2023

2 <https://grundstueckspreise.info/stadt/gammelsdorf>; Stand 20.06.2023



Neues Baugebiet am Holledauer Ring

Gebäudebestand

Im Gemeindegebiet Gammelsdorf wurden im Jahr 2021 insgesamt 426 Gebäude im Bestand erfasst.

- Es ist davon auszugehen, dass sich der Großteil der Wohnhäuser und landwirtschaftlich genutzte Gebäude im Privatbesitz befinden.
- Mit Blick auf die Daten der Baufertigstellungen, bei denen vorwiegend Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser fertiggestellt wurden, ist vermutlich der Großteil des Gebäudebestands dem Typus Einfamilienhäuser zuzuordnen. Dementsprechend ist der Bestand gewöhnlich auf Familien ausgelegt.
- Es ist kaum Angebot für andere Lebensmodelle oder Phasen gegeben. Schwierig gestaltet es sich auch für z. B. Ältere im Ort zu bleiben und in kleinere Wohneinheiten mit weniger Wohnfläche zu ziehen.

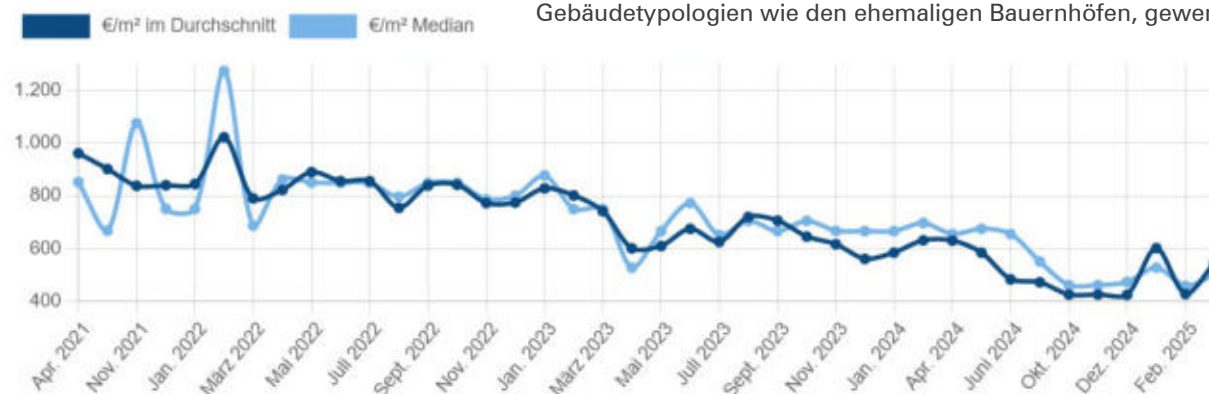
Bautätigkeit und Baupreisentwicklung

Seit 2017 bis Ende 2020 wurden 37 Baugenehmigungen erteilt und davon 34 Wohngebäude realisiert.

- Das wären im Durchschnitt 4,25 Gebäude pro Jahr; 2016 überstieg mit 10 Neuerrichtungen den Mittelwert. Die Fertigstellungen der restlichen Neubauten verteilen sich recht gleichmäßig über die vorherigen und nachfolgenden Jahre. Auch bei den Fertigstellungen spiegeln sich die oben genannten Gebäudetypologien wider.
- Es wurden, entsprechend den Bebauungsplänen, überwiegend Einfamilienhäuser errichtet, mit deutlich weniger Anzahl auch Doppelhäuser bzw. Gebäude mit zwei Wohneinheiten.
- Zum Zeitpunkt Juni 2023 beträgt der durchschnittliche Wert für den Quadratmeter in Gammelsdorf 674,13 €, der über das Jahr gesehen Schwankungen unterliegt.
- Im Vergleich zum bayernweiten Durchschnitt (596,76 €/m²) ist Gammelsdorf als teuer einzustufen.² Das ist mutmaßlich auf die Nähe Gammelsdorfs zu größeren Städten wie Freising, Landshut und v. a. München zurückzuführen.
- Es stehen im Juni 2023 insgesamt 23 Baugrundstücke, primär in der Grundstücksgröße von 300 - 800 m², zum Verkauf. Die Gemeinde verkauft die Grundstücke zum Quadratmeterpreis von 360 €/m².

Gebäudetypologien

Während im Ortskern Gammelsdorfs eine Mischung von verschiedenen Gebäudetypologien wie den ehemaligen Bauernhöfen, gewerblichen



Grundstückspreise Gammelsdorf seit April 2021 (Darstellung: Grundstückspreis.info Stand 01.03.2025)

Bauten und Sonderbauten wie Kirche und Schule aufzufinden ist, dominiert im restlichen Ortsgebiet die Gebäudetypologie des Einfamilienhauses. Nur 7,3 % der Wohngebäude in Gammelsdorf haben 3 oder mehr Wohnungen, sind also Mehrparteienhäuser. Die Mehrzahl der Wohngebäude (70,7 %) sind Einfamilienhäuser, gefolgt von Doppelhäusern (22,1 %). Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung liegt mit 5,7 Räumen je Wohnung deutlich über dem bayerischen Schnitt von 4,6 Räumen. Auch die Wohnungsgrößen liegen mit 129,2 m² über dem Durchschnitt Bayerns von 97,8 m².¹

Typologie

Stand März 2023 | M 1:5.000

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrparteienhaus
- Gewerbliche Nutzung
- Sonderbau
- Nebengebäude
- Landwirtschaft



Einfamilienhaus und Mehrgenerationenhaus

Das Einfamilienhaus auf dem Land ist eine neuzeitliche Erscheinung und hat eigentlich keine Tradition. Eine Ausnahme sind die oft sehr kleinen Wohnhäuser, in denen früher Arbeiter mit ihren Familien sehr bescheiden lebten.

Ansonsten haben immer schon mehrere Generationen auf einem Hof gewohnt und gearbeitet. Diese Tradition des „Generationenwohnens“ kann in unsere heutige Zeit übertragen werden. Die Gebäude können so umgebaut, saniert oder ergänzt werden, dass unterschiedliche Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenslagen entstehen können und sich bestenfalls eine „Hofgemeinschaft“ bildet. Das Konzept in einer Hofgemeinschaft im nachbarschaftlichen Miteinander zu leben – und nicht isoliert in einem abgeschotteten Einfamilienhaus – eröffnet neue Käufer- und Mieterpotenziale. Voraussetzung ist jedoch, dass die Anordnung der Wohnungen und die Freisitzmöglichkeiten Gemeinschaft aber auch Privatsphäre ermöglichen und damit eine Lebens- und Wohnqualität bieten. Gute Beispiele können dies belegen.

Gerade auf dem Land ist die Auswahl an Wohnungsgrößen sehr eingeschränkt. Das Hauptangebot liegt beim Einfamilienhaus. Alleinstehende, Alleinerziehende, junge Erwachsene, junge oder alte Paare, Senioren, etc. haben nur eine sehr geringe Auswahl. Der Bedarf an unterschiedlichen Wohnmöglichkeiten, im Eigentum oder zur Miete, steigt zunehmend. Die Lebensmodelle werden vielfältiger, die Menschen werden älter und die Preise für ein Eigenheim zunehmend höher.

Hinzu kommt, dass Einfamilienhäuser der Allgemeinheit viel Geld kosten. Sie erzeugen einen höheren Aufwand an technischer Infrastruktur, benötigen mehr Straßenraum, was höhere Kosten in Bau und Unterhalt nach sich zieht. Durch die geringere städtebauliche Dichte erzeugen Einfamilienhausgebiete mehr Verkehr, und versiegeln gleichzeitig den Boden in einem höheren Maße.

Das heißt das Land, und damit auch Gammelsdorf, braucht ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnraum, das über das Einfamilienhaus hinausgeht, zum Mieten oder Kaufen.

Hier bietet das Dorf gute Möglichkeiten:

Mit dem Umbau ehemaliger Hofstellen zu bedarfsgerechten Wohnungen kann der Wohnungsmarkt deutlich bereichert und damit für Eigentümer und Mieter sehr interessant werden. Aber auch bei Neubauten muss es nicht das Einfamilienhaus sein. Geschosswohnungsbau mit gut geschnittenen Grundrissen mit Terrassen, Balkonen oder kleinen Gartenanteilen können ein Wohnungsangebot bieten, das es bisher selten auf dem Land gibt. Aber es gibt immer mehr gute Beispiele, wie auch Geschosswohnungsbau sich in die ländliche Umgebung einfügt und den zunehmenden Bedarf an kleineren Wohnungen, z. B. auch für ältere Personen, die ihre Häuser und Gärten nicht mehr bewältigen können und im Ort bleiben wollen, deckt.



Einfamilienhäuser am Holledauer Ring



Reihenhaus an der Hauptstraße



Bauernhof an der Hauptstraße



Mehrfamilienhaus in der Weinbergstraße

Positiv zu vermerken ist, dass Gammelsdorf attraktiv für neue Hinzuziehende ist, was jedoch die Neuausweisung von Baugebieten nach sich zieht und damit weiteren Flächenverbrauch.

Hinsichtlich der Schaffung von (neuem) Wohnraum sollte der Gebäudebestand im Vordergrund stehen. Ressourcenschonend können z. B. ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu Mehrgenerationenhäusern mit bedarfsgerechtem Wohnraum ausgebaut werden. Des Weiteren ist primär die Nutzung von Flächen im Ortskern für Neubauten zu verwenden, bevor bisher landwirtschaftliche Flächen zu Bauland gemacht werden.

Stärken

- + attraktiver Wohnort mit wachsenden Einwohnerzahlen
- + geringer Leerstand

Schwächen

- hoher Flächenverbrauch durch vorwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern
- fehlende Alternativen zum Einfamilienhaus (Wohnen für alle Lebenslagen, kleinere Wohnungen, barrierefrei)
- erschlossene unbebaute Grundstücke mit Baurecht, die über Jahre hinweg nicht entwickelt werden, z. T. „Enkel-Grundstücksproblematik“ (erschlossene Grundstücke werden über Jahre nicht bebaut und für die „Enkel“ aufgehoben)

Herausforderung

- × Ausweitung und Anpassung des Wohnungsbestandes für alle Lebenslagen
- × Generationenwechsel in Wohngebäuden aktiv begleiten
- × Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden
- × Wiederbelebung vom Ortszentrum - Innenentwicklung vor Außen, Aktivierung des innerörtlichen Flächenpotentials



7 Nutzungsverteilung

In der Darstellung der Nutzungsverteilung wird die Nutzung des Erdgeschosses erfasst. In Gammelsdorf ist ersichtlich, dass sich in der Ortsmitte typischerweise (noch) gehäuft gewerbliche und soziale Nutzungen befinden. In der Ortsmitte und vor allem auch in den ausgedehnten Siedlungsbereichen herrscht die Nutzung Wohnen vor.

In der Ortsmitte befinden sich (außer Wohnen):

- Grundschule
- Kirche
- Pfarrhaus mit Pfarrsaal
- Freiwillige Feuerwehr
- Gemeindeganzlei
- Bäcker
- Metzgerei
- Dienstleistungsunternehmen
- Landwirtschaft



Mit der Auslagerung von öffentlichen, sozialen und gewerblichen Nutzungen an den Ortsrand entsteht ein zweites Zentrum, welches in Konkurrenz zur Ortsmitte steht. Somit droht die ursprüngliche, historische Ortsmitte nach und nach auszusterben.

Durch den Neubau des Kindergartens nahe des Sportheims im Nordosten Gammelsdorfs gab es bereits eine deutliche Nutzungsverlagerung. Bei weiteren Verlagerungen, zum Beispiel durch den Schulneubau am nordöstlichen Ortsrand, sollten, wenn möglich, auch Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns durchgeführt werden. Ein Beispiel wäre eine Nachnutzung des Schulgebäudes durch die örtliche Gemeinschaft als Bürgerhaus.

Gebäudenutzung

M 1:5.000

- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Gewerbe
- Landwirtschaft
- Wohnen
- Öffentliche Nutzung
- Nebengebäude
- Leerstand





Grundschule Gammelsdorf

8 Daseinsvorsorge

8.1 Soziale Infrastruktur

Bildung und Kinderbetreuung

Gammelsdorf verfügt über eine

- Kindertagesstätte mit insgesamt 70 genehmigten Plätzen, von denen im Jahr 2021 insgesamt 64 Plätze belegt waren. In der Einrichtung an der Friedrichstraße wurden drei Krippenkinder und 50 Kindergartenkinder betreut. Die Anzahl der betreuten Kinder ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Mit der Entwicklung des Neubaugebiets mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist mit einer weiteren Nachfrage an Betreuungsplätzen zu rechnen. Das Gebäude der Kindertagesstätte kann bei Bedarf in Zukunft noch erweitert werden, um weitere Kinder betreuen zu können. Die Lage am Ortsrand ermöglichte zwar eine großzügigere Planung, gleichzeitig fehlt die belebende Funktion in der Ortsmitte und lässt somit die Ortsmitte weiter aussterben.
- Grundschule mit insgesamt 80 Schüler*innen in vier Klassen im Schuljahr 2023/24. Die Grundschule befindet sich in der Ortsmitte nahe der Kirche in einem Gebäude, das 1986/87 renoviert und erweitert wurde. Zur Schule zugehörig ist auch ein Draußen-Klassenzimmer auf dem Pausenhof unmittelbar zum Gebäude gelegen. In dem Gebäude waren in der Vergangenheit neben der Grundschule auch die örtliche Feuerwehr und der Kindergarten untergebracht, weshalb das Schulgebäude heute wie ein Stückwerk wirkt. Auch entspricht der bauliche Bestand nicht mehr den heutigen Voraussetzungen an ein Schulgebäude. Durch den wachsenden Bedarf und gesetzlichen Vorgaben ab 2026 an Ganztagesplätzen werden außerdem mehr Räumlichkeiten benötigt.

Der Gemeinderat hat einen Neubau der Grundschule mit Turnhalle neben dem Kindergarten S. Vitus an der Friedrichstraße und damit in unmittelbarer Nähe des Neubaugebiets Reithmaier Feld beschlossen.

Der Besuch von fortführenden Schulen ist in den umliegenden Nachbargemeinden wie Moosburg und Freising möglich. Für die Jugend wird während den Sommerferien ein Ferienprogramm angeboten³.

Senioren

Senioren haben die Möglichkeit sich im Rahmen des Pfarrcafés zu treffen. Weiter gibt es zwei Seniorenbeauftragte in Gammelsdorf bzw. der VG Mauern. Für pflegebedürftige Personen sind weder ein Wohn- oder Pflegeheim noch ein mobiler Service vor Ort geboten. Die Pflegeeinrichtungen befinden sich in Moosburg, Freising, Au in der Hallertau, Pfaffenhofen und im weiteren Umland. Die mobilen Pflegedienste sind in Nandlstadt (rund 15 km entfernt) sowie Freising und noch weiter entfernt niedergelassen. In der Verwaltungsgemeinschaft Mauern gibt es eine Seniorenbeauftragte. In regelmäßigen Abständen wird ein „Seniorenblatt“ mit Informationen herausgegeben.

Jugendliche

In Gammelsdorf gibt es keinen Jugendtreff oder einen anderen, vereinsunabhängigen Treffpunkt. In der Verwaltungsgemeinschaft Mauern gibt es zwei Jugendbeauftragte.

Erwachsenenbildung

Im Bereich der Erwachsenenbildung muss sich ebenfalls Richtung Freising bzw. Landshut orientiert werden, was ohne eigenen PKW praktisch nicht möglich ist.

8.2 Kulturelles Angebot

In Gammelsdorf gibt es folgende regelmäßig wiederkehrende Veranstaltungen:

- Theaterverein
Aufführungen im Frühjahr und Herbst
- Fasching
Gammelsdorf ist eine Faschingshochburg mit mehreren Faschingsbällen
- Christkindlmarkt
im Dezember im Pfarrgarten



Kindergarten St. Vitus an der Friedrichstraße



Gasthof Pichlmeier mit Maibaum



Spielplatz an der Rosenstraße

Vereine in Gammelsdorf

Freiwillige Feuerwehr

FVgg Gammelsdorf

Schützenverein „Ludwig der Bayer“ e. V.

Narhalla Gammelsdorf

8.3 Einzelhandel

Im Ortskern entlang der Hauptstraße sind folgende Versorgungseinrichtungen vorzufinden: Bäckerei mit Konditorei und Metzgerei.

Im September 2022 hat der einzige und ebenfalls zentral an der Hauptstraße gelegene Supermarkt geschlossen. Diese Räumlichkeiten stehen seitdem leer. An diesen war auch ein Schalter der Deutschen Post angegliedert. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nun in Mauern (rund 7 km) sowie Bruckberg (knapp 6 km). Neben der Metzgerei befand sich ein Getränkemarkt, der ebenfalls geschlossen hat und seitdem keine Nachnutzung erfährt. Die damit nicht gewährleistete Versorgung des täglichen Bedarfs ist weg.

Die Bäckerei und die Metzgerei werden gerne vom durchfahrenden (Schwerlast-) Verkehr genutzt. Der Einzelhandel profitiert von der Lage an der Durchfahrtsstraße.

8.4 Gastronomie

Die einzige Gastwirtschaft Gammeldorfs, Gasthof Pichlmeier, liegt mit einem großen Vorplatz mit Maibaum im Herzen von Gammelsdorf direkt an der Hauptstraße und fungiert als wichtiger Treffpunkt für die Gemeinde sowie für Veranstaltungen. Ab September 2025 gibt es einen neuen Pächter. Der Vorplatz dient als Parkplatz und Biergarten.

8.5 Freizeitangebote

Vereine/Freiwillige Feuerwehr

Südlich des einstigen Freibades ist derzeit die Freiwillige Feuerwehr sowie die Gemeindekanzlei untergebracht. Diese fungiert sowohl für die Bürgermeisterin sowie weitere administrative Ämter als Arbeitsstätte.

Insgesamt gibt es in Gammelsdorf selbst vier Vereine.

Ein wichtiger Bestandteil für die Sport- und Freizeitgestaltung Gammelsdorf ist das Sportareal des FVgg Gammelsdorf e. V., das sich im Nordosten Gammelsdorfs befindet. Die FVgg e. V. zählt mit derzeit 800 Mitgliedern als größter Verein in Gammelsdorf. Hier gibt es die Sportarten Fußball, Tennis, Turnen sowie Tanzsport und die Abteilung Narhalla³.

Freibad

Bis zur Covid-19-Pandemie hatte Gammelsdorf einen aktiven Freibadbetrieb im Herzen der Gemeinde, in einer Seitenstraße von der Hauptstraße gelegen. Das Freibad im Ort ist ein besonderes Merkmal von Gammelsdorf: viele Bürger*innen haben schöne Erinnerungen an ihre Zeit im Freibad. Aus technischen Gründen wurde der Betrieb bis auf weiteres eingestellt. Der Gemeinderat hat den Neubau eines Freibades im Zusammenhang mit dem Neubau der Grundschule beschlossen.

Spielplatz

Im Nordosten Gammelsdorfs wurde im Zusammenhang mit dem Wohngebiet Reithmaier Feld ein neuer Spielplatz eröffnet. Ein weiterer Spielplatz befindet sich im Norden an der Rosenstraße, welcher wenig attraktiv gestaltet ist und gerade an heißen Sommertagen keine Spielgeräte im Schatten anbietet.

1 Statistik kommunal 2022 Gemeinde Gammelsdorf; März 2023

2 https://www.vg-mauern.de/images/gammelsdorf/pdfs/Ferienspiele/Flyer_2022.pdf

3 <https://fvgg.de/index.php>

Veranstaltungsorte

Als konsumfreie Versammlungsorte gibt es in Gammelsdorf den Pfarrsaal im Pfarrheim und Räumlichkeiten im Sportareal der FVgg Gammelsdorf e. V. sowie die Gastwirtschaft Pichlmeier. Als konsumfreien, vereinsunabhängigen Ort in der Ortsmitte gibt es in Gammelsdorf lediglich den Pfarrsaal, in dem jedoch nur sehr wenige außerkirchliche Veranstaltungen möglich sind.

Eine Ortschaft wie Gammelsdorf lebt von der Dorfgemeinschaft, die Raum benötigt, um sich zu treffen. Im Sinne des Ressourcenschonens ist es sinnvoll, Bestehendes intensiver zu nutzen und den Pfarrsaal für das dörfliche Gemeinschaftsleben zu öffnen, wodurch weitere bauliche Maßnahmen wie z. B. einen Neubau eines Bürgersaals zu vermeiden wäre (und damit Kosten und Ressourcen). Vor allem auch die ideale Lage des Pfarrsaals im Ort und nicht am Ortsrand spricht für eine synergetische Nutzung.

Die Betreuung und erste Ausbildung des jüngsten Nachwuchses kann innerhalb der Gemeinde gewährleistet werden, während für weitere Bildungs- und Betreuungsbedürfnisse schon umliegende Nachbarkommunen aufgesucht werden müssen. Dies gilt auch für die Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs, seitdem der im Ort gelegene Supermarkt 2022 geschlossen hat. Daher ist die Bedeutung der Einbringungsmöglichkeiten in die Gesellschaft über die Vereine nicht zu unterschätzen, die sich zum Glück vielfältig und aktiv zeigen, bei denen sich die Gammelsdorfer Bürgerinnen und Bürger treffen. Es gibt jedoch keine offenen, konsumfreie und vereinsunabhängige Räumlichkeiten, in denen Veranstaltungen stattfinden können, da bestehende Räume nicht frei verfügbar sind.

Stärken

- + Grundschule, Bäckerei sowie Metzgerei und Gastwirtschaft im Ortskern
- + ausreichend Betreuungsplätze in der Kindertagesstätte
- + breite Vereinslandschaft elementar für die Gammelsdorfer Bevölkerung
- + Pfarrsaal als Veranstaltungsort

Schwächen

- umfassende Nahversorgung mit Lebensmitteln nur mit PKW erreichbar
- Grundschulgebäude kann wachsenden Bedarf an Ganztagesplätzen nicht unterbringen
- Schließung des Supermarktes
- Verlagerung des Kindergartens an Ortsrand, damit weniger „Leben“ im Ort
- keine vereinsunabhängigen Treffpunkte, kein niedrigschwelliger Veranstaltungsort, obwohl Pfarrheim vorhanden
- fehlendes Angebot für Jugendliche
- kein Unterstützungs- und Wohneinrichtung für hilfsbedürftige Senioren

Herausforderung

- × noch bestehende Geschäfte halten und Angebot möglichst ausweiten, sodass auch für Personen ohne PKW eine Grundversorgung im Ort möglich ist
- × Angebot für Betreuung von Alten- und Pflegebedürftigen schaffen
- × Grundschule an die wachsenden Herausforderungen der Ganztagschule anpassen
- × sinnvolle Nachnutzung von zentral gelegenen ortsbildprägenden Gebäuden
- × vereinsunabhängige Treffpunkte schaffen, Nutzungsmöglichkeiten des Pfarrsaals ausweiten



Nicht barrierefrei gestaltete Bushaltestelle

9 Verkehr und Mobilität

Die Fragestellung zur Mobilität auf dem Land ist dringender denn je. Die Menschen werden immer älter und können ab einem gewissen Alter nicht mehr selbst fahren. Die Jugend unter 18 Jahren möchte mobil sein und möchte nicht immer auf das „Elterntaxi“ angewiesen sein. Läden gibt es immer weniger im Ort, d. h. Einkaufsmöglichkeiten müssen für Jung wie Alt erreichbar sein. Und nicht zuletzt: der Klimawandel verlangt eine Wende weg vom motorisierten Individualverkehr, hin zur Kombination von Mobilitätsangeboten, die z. B. das Zweit-/Dritt-/Viertauto unnötig machen.

Die Mobilität in Gammelsdorf ist weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt, der öffentliche Nahverkehr spielt nur eine sehr untergeordnete Rolle. Zu Fuß wird nur wenig gegangen, mit dem Fahrrad ist es wegen der Topografie beschwerlich, Carsharing (gewerblich) oder mit Nachbarn und mietbare Lastenräder haben sich bis jetzt noch nicht durchgesetzt.

Obwohl alles im Ort in einer gut zumutbaren Distanz von ca. 700 m erreicht werden kann, wird (aufgrund der bewegten Topografie) auch für kurze Strecken das Auto als Verkehrsmittel gewählt. Das funktioniert, wenn man einen Führerschein und ein Auto hat. Für Personen, die jedoch keinen Führerschein oder kein Auto haben, ist die Mobilitätsmöglichkeit sehr eingeschränkt.

PKW und Schwerlastverkehr

Die Hauptdurchgangsstraße in Gammelsdorf ist die Hauptstraße. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) an der Hauptstraße (Kreisstraße FS 19) entsprach im Jahr 2021 2.292 PKW/24h und 179 Kfz/24h Schwerlastverkehr. An der Friedrichstraße (Kreisstraße FS 36) wurden insgesamt 723 PKW/24h und 68 Kfz/24h gezählt.¹

¹ Landesbaudirektion Bayern, Zentralstelle
Straßeninformationssysteme
<https://www.baysis.bayern.de/internet/verdat/svz/index.html> (Juni 2023)

Verkehr

Stand Juli 2023 | M 1:5.000

 Bushaltestellen

 Ampel

 Kreisstraße

 Tempo 30

 Tempo 50

 Fußwege

 fehlende Querungsmöglichkeit

 Gehdistanz 5 Min

 ISEK GAMMELSDORF
 Eigentumsverhältnisse

 ISEK GAMMELSDORF
 Verkehr
 Stand Juli 2023
 Maßstab 1:5.000

 Bushaltestelle
 Ampel
 Kreisstraße
 Tempo 30
 Tempo 50
 Fußwege
 fehlende Querungsmöglichkeit
 Gehdistanz 5 Min

 bestehende
 Querungsmöglichkeit




Verkehr auf der Hauptstraße

Die Hauptstraße hat eine Tempobegrenzung von 50 km/h, die jedoch an den Ortseinfahrten durch die starke Steigung von der nördlichen Zufahrt in den Ort hinein regelmäßig überschritten wird. Das führt insbesondere an den Ortseingängen, wo es ein Gefälle (südliche Zufahrt) gibt und an vor allem für Kinder unübersichtlichen Stellen wie beispielsweise entlang des Schulwegs an der Hauptstraße oder vor dem Kindergarten an der Friedrichstraße, zu Gefahrenstellen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Hier benötigt es dringend Querungshilfen und eine Einhaltung der vorgeschriebenen Geschwindigkeit.

Seit Herbst 2022 gibt es an der Ecke Hauptstraße/Weinbergstraße eine provisorische Ampelanlage, um eine sichere Quermöglichkeit zwischen Schule, Sportanlagen und Kindertagesstätte zu schaffen. Da hier zukünftig der Hauptschulweg zwischen dem Neubau der Grundschule und dem Ortskern verlaufen wird, ist angestrebt, diese Ampelanlage künftig fest zu installieren.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Gammelsdorf wird wochentags von einer Buslinie (683) Mainburg - Rudelzhausen - Högertshausen - Moosburg angefahren. Diese fährt jeweils morgens um 5:42 Uhr, um 6:42 Uhr sowie nachmittags um 16.34 Uhr nach Moosburg und um 15:54 Uhr nach Mainburg. Das Angebot der Buslinien ist nicht im geringsten alltagstauglich. Soll der individuelle Personennahverkehr reduziert werden - will man mehr Personen ermöglichen, nicht mit dem Auto zu fahren - ist das Busliniennetz deutlich auszubauen, und zwar so, dass es für Schüler*innen, Arbeitende und Personen ohne PKW tauglich ist. Nachfrage regelt das Angebot: nur wenn viele mit dem Bus fahren (wollen), werden Buslinien geschaffen. Hier bedarf es im Sinne des Klimaschutzes einer Bewusstseins-schärfung für die Notwendigkeit zu Alternativen zum PKW, ein besseres Angebot und damit eine Chance auf mehr Nachfrage, sodass das Angebot immer rentabler wird. Damit einhergehen muss die attraktivere und barrierefreie Gestaltung von Buswartestellen, die derart kein akzeptables Angebot ist.

„Henne-Ei-Dilemma“

Öffentlicher Personennahverkehr auf dem Land leidet unter einem Dilemma: kaum jemand (außer Schüler*innen) nutzt den Bus, es gibt also keine Nachfrage. Daher wird auch kein Angebot geschaffen. Andererseits fehlt ein attraktives ÖPNV-Angebot, das die Nutzung des Busses im Alltag gut möglich macht. Deshalb gibt es keine Nachfrage. Um diese Situation zu lösen, muss man an beiden Stellschrauben drehen:

- Kommunen sollten Mobilität auf dem Land auch ohne Auto ermöglichen und ein entsprechend attraktives, alltagstaugliches Angebot schaffen. Um dieses dann aber auch langfristig aufrechterhalten und rechtfertigen zu können, liegt es an den Bürger*innen, dieses Angebot wahrzunehmen und umzudenken, von einer reinen individuellen Mobilität mit dem eigenen Auto hin zum ÖPNV.
- Um die Einführung eines verbesserten ÖPNV zu unterstützen, sollten Bürger*innen auch vorab ernst gemeint formulieren, welches Angebot sie sich wünschen (und auch tatsächlich nutzen werden). Ist die Bevölkerung sich einig, dass sie immer mehr den öffentlichen Personennahverkehr nutzen möchten, wird sich ggf. auch das Angebot ändern.

Ruhender Verkehr an der Hauptstraße

Vor der Fleischerei und der Bäckerei an der Hauptstraße gibt es keine klar gekennzeichneten PKW-Stellplätze. Dies führt zu den Geschäftszeiten zu teils unklaren Verhältnissen, wenn Kunden dieser Geschäfte teils auf den privaten Flächen vor den Ladenlokalen, teils entlang der Straße auf dem Gehweg parken. Sowohl Metzgerei als auch Bäckerei werden gerne vom durchfahrenden Schwerlastverkehr besucht. Die LKWs bzw. Busse werden dann entlang der Hauptstraße vor den Ladenlokalen bzw. in der Bushaltestelle abgestellt.

Fahrradverkehr

Der Nandlstädter Kulturradweg führt durch Gammelsdorf über die Haupt- und Königsstraße. Es gibt keine ausgewiesenen Fahrradspuren oder Radwege in Gammelsdorf, die Fahrradfahrer fahren auf der Straße, was das Gefühl von Unsicherheit auslöst. Im Zuge der notwendigen Mobilitätswende spielt das Fahrrad eine entscheidende Rolle. Mit E-Bikes sind insbesondere bei schönem Wetter größere Strecken in hügeliger Landschaft, nicht nur in der Freizeit, sondern auch im Alltag, zurückzulegen.

Fußverkehr

Die Gehwege in Gammelsdorf sind oft sehr schmal und nicht barrierefrei. Wie in vielen Dörfern gibt es neben den Wegen entlang der Straßen kleine Schleichwege. Sie werden als Abkürzungen abseits der Straßen genutzt und sind äußerst beliebt. Einige solcher kleinen Wege sind im Ortskern in Gammelsdorf vorhanden, beispielsweise zwischen Ludwigstraße und Hauptstraße. Schleichwege ergänzen die Wegebeziehungen und werden von Fußgängern gerne genutzt. Sie sollten auf jeden Fall erhalten werden und bei Neuplanungen eingeplant werden, sodass das zu Fuß gehen im Ort nicht nur für Kinder attraktiver und die Wege kürzer werden. In den jüngeren Neubaugebieten gibt es keine straßenunabhängigen Fußwege.



Wanderfahrradfahrer



Fußweg im Ortskern

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist das Thema im öffentlichen Raum. Nicht nur ältere Personen bedürfen möglichst großer Barrierefreiheit, sondern auch andere Personengruppen, die mobilitätseingeschränkt sind (mit Kinderwagen, Koffer, Rollstuhl, Rollator, Sehbehinderung, etc.).

Bushaltestellen und Gehwege sind häufig nicht barrierefrei gestaltet: Gehwege sind oft zu schmal, der Belag holprig, Bordsteinkanten zu hoch, an den Bushaltestellen sind die Einstiegshöhen zu hoch, es gibt keine witterungsgeschützten Wartemöglichkeiten mit Sitzgelegenheiten und adäquater Beleuchtung und Informationen.

Mobilität der Kinder, Schüler*innen und Jugendlichen

Schon im Kindergartenalter erleben Kinder, dass Mobilität nur mit dem eigenen Auto möglich ist. Die Eltern bringen und holen ihre Kinder mit dem Auto zu und von den Kinderbetreuungseinrichtungen und verursachen damit erheblichen Verkehr. Außerdem lernen die Kinder nicht mehr, sich im Verkehr zurecht zu finden, weil ihnen die Möglichkeit dazu nicht gegeben wird. Zur Reduzierung des Verkehrs und für Mobilität ohne Auto ist es besonders wichtig, Kinder schon sehr früh an das Gehen, Fahrradfahren oder Nutzen von öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewöhnen und als Erwachsener Vorbild zu sein. So soll erreicht werden, dass Kinder lernen, in ihrem späteren Leben auch ohne Auto zurechtzukommen und damit den Autoverkehr zu reduzieren.

Später nutzen hauptsächlich Schüler*innen und Jugendliche in weiterführender Schulen die öffentlichen Busse. Mit einer schlechten oft alltagsuntauglichen Taktung meiden jedoch Jugendliche mit zunehmendem Alter – dann, wenn sie den Moped- und später den Autoführerschein machen können, – den Bus. So gewöhnen sich schon in jungen Jahren die Jugendlichen an ein eigenes motorisiertes Fahrzeug und nutzen keine öffentlichen Verkehrsmittel mehr. Damit ist auch der Grundstein für später gelegt: das Auto ist die erste Wahl und nicht das öffentliche Bus- und Bahnangebot. Nur mit einem attraktiven Bus- und Bahnangebot können Menschen für eine umweltfreundlichere, verkehrsreduzierende Mobilität gewonnen werden. Je mehr Menschen Alternativen zum eigenen Auto fordern und nutzen, desto eher kann der Bedarf rentabel gedeckt werden.



Gehstreifen entlang der Hauptstraße



Schüler*innen zu Fuß unterwegs in die Schule

Mobilität der Senioren

Senioren ohne Auto sind auf dem Land benachteiligt. Ihnen ist es nicht möglich sich ohne fremde Hilfe außerhalb des Ortes zu bewegen und zu versorgen. Das ist eine starke Einschränkung. Alltagstaugliche Buslinienangebote können Abhilfe schaffen.

Mobilität im ländlichen Raum

Auch der ländliche Raum muss sich nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Klimaveränderungen und des demografischen Wandels mit Mobilitätskonzepten beschäftigen. Auf der einen Seite klagen die Menschen über den Verkehr, andererseits ist für Erwachsene nach wie vor die Vorstellung sich anders fortzubewegen als mit dem eigenen Pkw, undenkbar.

Bei allen Mobilitätskonzepten geht es nicht darum, das eigene Auto zu verdammen oder gänzlich darauf zu verzichten, sondern es geht darum, wann immer möglich, Fahrten zu bündeln und verschiedene Mobilitätsangebote zu kombinieren, sodass

- der Verkehr reduziert wird und damit eine Entlastung im Empfinden des Verkehrs bei den Menschen stattfindet,
- das Klima geschont wird und
- der öffentliche Personennahverkehr eine Chance hat das Angebot auszuweiten und immer bedarfsgerechter zu werden.

Grundsätzlich bedarf es dafür einen Bewusstseinswandel in Richtung alternativer Mobilitätsformen, neue Geschäfts- und Finanzierungsmodelle im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit für Anbieter und Nutzer, sowie elternunabhängige Mobilitätslösungen.

Alternative Mobilitätskonzepte sollten nicht nur in den Städten denkbar und lebbar sein, sondern für eine breite Akzeptanz mit der Bürgerschaft auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten des Landes abgestimmt werden.

Stärken

- + gesamtes Ortsgebiet in fußläufiger Distanz
- + im Ortskern kleinere Schleichwege

Schwächen

- zu hohe Geschwindigkeit auf der Hauptstraße
- fehlende Querungsmöglichkeit auf der Hauptstraße zur Schule, Freibad und Kindergarten
- komplette Ausrichtung auf motorisiertem Individualverkehr

Herausforderung

- × Mobilitätsangebote und ÖPNV als Alternative/Ergänzung zum Auto
- × Reduzierung der Geschwindigkeit innerorts und an den Ortseingängen
- × Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeit entlang Schul- und Kitaweg



Grünfläche mit prägendem Baumbestand am Freibad

10 Grünflächen, Gewässer, Versiegelung

Zu jedem Dorf gehören Grünflächen im Ort und drumherum: Obstwiesen, große Bäume, Staudengärten, Gemüsegärten. Mit Rückgang der Landwirtschaft und Transformation in Richtung Wohnort verändern sich auch die Grünflächen und Gärten.

Innerörtliche öffentliche Grünflächen

In Gammelsdorf gibt es im Wesentlichen zwei innerörtliche öffentliche Grünflächen:

- Garten bei der Grundschule und Kirche. Dieser Bereich wird von der Schule auch als Pausenhof genutzt.
- Wiese am Freibad (derzeit geschlossen) mit prägendem Baumbestand.

Der Garten an der Schule liegt schön im Zusammenhang mit der Schule und der Kirche.

Die Wiese am Freibad hat wertvollen Baumbestand und liegt zentral. Das geschlossene Freibad stellt in so heißen Sommern wie 2023 und zu erwartenden kommenden, einen großen Verlust dar. Die großen Bäume spenden Schatten, tragen zur Kühlung bei und das Schwimmen im Freibad bringt Erfrischung.

Private Grünflächen

Auffallend in Gammelsdorf sind die teilweise sehr großen und gepflegten privaten Gärten. Hier gibt es oft noch in den älteren Einfamilienhausgebieten naturnahe Flächen und große Bäume.

Die Tendenz ist vor allem in den neueren Baugebieten, dass Gärten immer pflegeleichter gestaltet werden, d. h. geschotterte Flächen, Zierrasen, wenig Bäume, laublose Bäume und wenn nur Kleinwüchsige. Diese Tendenz steht stark im Widerspruch zur Notwendigkeit, die Biodiversität zu steigern - im privaten wie öffentlichen Bereich.

Ortsränder

Üblicherweise gibt es an den Rändern von Dörfern einen „grünen“ Übergang in die Landschaft. Harte Kanten in Form von z. B. Hecken sind eher untypisch und wirken steril.

Die Ortsränder in Gammelsdorf bestehen größtenteils aus privaten Gärten mit mittlerweile Bäumen und Gehölzen. Ökologisch wichtige Grünpuffer zwischen den privaten Gärten und den landwirtschaftlich genutzten Flächen gibt es nicht. Diese werden jedoch zunehmend wichtig und müssen in den Bebauungsplänen festgesetzt und umgesetzt werden.

Biotope

In und um den Ort gibt es kartierte Biotope, allermeist Hecken- und Feldgehölze. Am östlichen Ortsrand befindet sich eine als Biotop markierte Streuobstwiese. Hier entstand 2021 ein Einfamilienhaus (Einbeziehungssatzung „Nördliche Osterbachstraße“ - Nr.106). Die Ausgleichsfläche ist auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

Osterbach

Im südlichen Bereich von Gammelsdorf befindet sich der Osterbach. Die Quelle entspringt westlich des Pfarramts. Der Osterbach ist von diesem Bereich (z. B. im Bereich des ehemaligen Freibads) an bis zum östlichen Bereich Gammelsdorfs (zwischen Osterbachstraße und Eichenweg) beinahe vollständig verrohrt und nicht öffentlich zugänglich. Auch der offene Bereich des Osterbachs ist kaum öffentlich zugänglich, bietet jedoch großes Potenzial für Aufenthaltsflächen.



Biotope

Quelle: Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt,
Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



private Gärten

Versiegelung

Die Versiegelung nimmt allgemein zu. Klimaschutz und Klimaanpassung erfordern eine konsequente Entsiegelung von Flächen, so dass diese nicht zu Hitzeinseln werden und das Niederschlagswasser vor Ort versickern und damit auch Kühlung bringen kann. Die Thematik der Entsiegelung gilt sowohl für öffentliche Grundstücke als auch für private.

Baumbestand

Große Bäume gehören zum Ortsbild eines jeden Dorfes. Leider verschwinden sie immer mehr, weil scheinbar die Last größer als die Lust daran geworden ist. Zum Teil gibt es noch in alten Gärten, Restgrundstücken und auf gemeindlichem Grund alte große ortsbildprägende Bäume. In neu angelegten privaten Gärten werden jedoch keine großkronigen Bäume mehr gepflanzt. Aber gerade die großen Bäume kennzeichnen das Land und sind bei uns allen ein fester Bestandteil unserer Vorstellungen von einem richtigen Dorf. Oft wird erst nach der Fällung erkannt, wie sehr man sich an diese Bäume gewöhnt hat und wie sie einem fehlen. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung spielen Bäume mehr denn je eine wichtige Bedeutung. Sie

- spenden Schatten,
- bringen Kühlung und
- speichern CO₂.



Ortsbildprägende große Bäume an der Hauptstraße

Grünflächen, Grünstrukturen

M 1:5.000

- überwiegend grüne private Grünflächen
- landwirtschaftliches Grün
- öffentliche Grünflächen und Parks
- Friedhof
- Wald und Gehölz
- Einzelbäume und Hecken
- Gewässer (Osterbach)
- Quelle Osterbach
- Hoffflächen
- versiegelte Fläche
- Biotop (nachrichtlich übernommen)



In diesem Zusammenhang ist wichtig, dass Bäume alt werden können. Der unten aufgezeigte Vergleich der TUM von der „Leistung“ einer Linde, die 20 Jahre alt ist und einer Linde, die 80 Jahre alt ist, zeigt deutlich, wie wichtig es ist, dass alte Bäume geschützt werden und neue gepflanzt werden, die alt werden können.

Retentionsflächen

Mit zunehmenden Starkregenereignissen und Hitzewellen müssen Retentionsflächen für Regenwasser geschaffen werden, die das Wasser aufnehmen können und langsam an die Vegetation abgeben (Stichwort Schwammstadt). Die voraussichtlich zunehmenden Hitzewellen erfordern „Wasserquellen“ für die Pflanzen und Bäume, um ein Überleben zu ermöglichen. Dafür müssen Flächen entsiegelt werden und Niederschlagswasser vor Ort versickern können.

Bergbau

Südlich der Königstraße wurden im letzten Jahrhundert Bergbau (oberflächennaher Tiefbau) zum Abbau von Spezialton/Bentonit betrieben. Diese Abbautätigkeiten fanden in ca. 30 m Tiefe statt und haben bis heute Auswirkungen auf die Tagesoberfläche. Es ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen noch ein Großteil der Abbauhohlräume offenstehen. Auch befindet sich noch ein ehemaliger Förderschacht in diesem Bereich. Vor Überplanung des Altbergbaus empfehlen wir dringend eine gutachterliche Bewertung des Plangebiets durch ein Fachingenieurbüro für Altbergbaufragen. Ggf. sind hier besondere Anforderungen an künftigen baulichen Anlagen zu stellen und/oder Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen im Zuge der Baugrunderschließung zu ergreifen.



Jeder Baum braucht Zeit...

Linde 20 Jahre



Transpiration 4,8 m³
→ **32 Badewannen**
Kühlung 3267 kWh
→ **21 Kühlschränke**
CO₂ Speicherung 18 kg
→ **130 km Autofahrt**
O₂ Freisetzung 10.008 l
→ **10 Tage O₂ Verbrauch Mensch**

Durchmesser = 7 cm, Höhe: 13 m



Linde 80 Jahre

Transpiration 48 m³
→ **320 Badewannen**
Kühlung 32667 kWh
→ **208 Kühlschränke**
CO₂ Speicherung 160 kg
→ **1140 km Autofahrt**
O₂ Freisetzung 88.963 l
→ **101 Tage O₂ Verbrauch Mensch**

Durchmesser = 60 cm, Höhe: 19 m

(Angaben beziehen sich auf ein Jahr)



Ortsbildprägende große Bäume an der Hauptstraße

Gammelsdorf liegt in einzigartiger Landschaft. Innerorts gibt es zwei wesentliche öffentliche Grünflächen. Klimaschutz und Klimaanpassung sind in allen Belangen zu berücksichtigen.

Stärken

- + gepflegte private Gärten
- + öffentliche Grünflächen an der Schule und am Freibad mit wertvollem Baumbestand

Schwächen

- Mangel an ökologisch wertvollen Grünflächen an den Ortsrändern
- Trend zu pflegeleichten Gärten ohne Beitrag zur Biodiversität
- Tendenz Verlust an großen Bäumen; Bäume werden zu wenig gepflanzt
- Osterbach nicht zugänglich

Herausforderung

- × ökologisch wertvolle Grünflächen festsetzen z. B. als Ortsrandbegrünung in Bebauungsplänen
- × Erhalt/Schutz Grünflächen, Bäume und Biotope, Zugänglichkeit Osterbach schaffen
- × Minimierung der Versiegelung der Böden, Schaffung von Retentionsflächen
- × Neupflanzung von Bäumen, die alt werden können



Photovoltaikanlage

11 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel duldet keinen Aufschub mehr. Die Veränderungen sind bereits deutlich zu spüren, Starkregenereignisse und Hitzeperioden nehmen zu. Jede Entwicklung muss vor dem Hintergrund des Klimaschutzes betrachtet werden. Damit ist nicht nur die bauliche Entwicklung mit Themen wie Flächenverbrauch und Versiegelung gemeint, sondern auch die Frage des Wassermanagements, der Mobilität, des demografischen Wandels und dem Umgang mit Natur- und Landschaftsräumen.

Klimaschädigende Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht sind:

- Unternutzung/Leerstand von bestehenden Gebäuden
- Ausweisung von flächenintensiven Einfamilienhausgebieten
- hohe Versiegelung auf den privaten Grundstücken und durch überdimensionierte Verkehrsflächen (Hitzeinseln)
- Verlust von Versickerungsflächen für Regenwasser
- zunehmender Autoverkehr
- zunehmender Verlust von Lebensräumen von Wildtieren und Pflanzen, verringerter Artenreichtum durch „Verarmung“ der Gärten (Schottergärten)
- Verlust von großen Bäumen als „Ökodienstleister“
- Energieerzeugung mit fossilen Rohstoffen

Klimaschutzkonzept

Bisher gibt es kein Klimaschutzkonzept für Gammelsdorf. Ein solches Konzept hilft, eine fundierte Grundlage für Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung zu erarbeiten. Dieses Konzept sollte dann aber auch in der Praxis ernst genommen werden und Anwendung finden.

Nutzung der „grauen Energie“

Als graue Energie wird die Energie in einem Produkt bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Verkauf und Transport benötigt wurde. Im Sinne des Klimaschutzes ist prioritär diese graue Energie zu nutzen, z. B. im be-

stehenden Gebäudebestand, der umgenutzt wird, anstelle von Abriss und Neubau.

Innen vor Außen

Der Gesetzgeber hat im Bayerischen Baugesetzbuch Vorgaben zum Umweltschutz gemacht, z. B. unter BauGB § 1 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Darin ist der Innenentwicklung vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eine klare Priorität zu geben. Das heißt: oberstes Gebot ist „Innen vor Außen“.

Regenwassermanagement

Hohe Versiegelungen und Ableitung des Regenwassers führen dazu, dass das Regenwasser nicht mehr vor Ort versickern und verdunsten kann, sondern abfließt und bei Starkregenereignissen auch die Kanalisation überfordert. Gegenmaßnahmen sind versickerungsfähige Flächen und Pflaster, Mulden, Rigolen, Grünflächen und Feuchtgebiete sowie Verdunstungsflächen wie z. B. begrünte Dächer, etc.

Hitzeinseln

Die Anzahl der Tage über 32 Grad wird in den nächsten Jahren steigen und damit auch die Sterblichkeit älterer Menschen. Diese Tendenz wird seit Jahren schon beobachtet. Städte, z. B. Straubing, arbeiten schon an Hitzeaktionsplänen. Versiegelungen von Flächen, der Verlust von schattenspendenden Bäumen, zu wenig Verdunstungsflächen zur natürlichen Kühlung und dunkle Materialien führen zu diesen Hitzeinseln. Maßnahmen dagegen sind die Entsiegelung von Flächen, Erhalt und Pflanzung von Großbäumen als Schattenspenden sowie Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, so dass ein Teil des Wassers verdunsten und zur Kühlung beitragen kann.

Energieversorgung

Vor jeder neuen Entwicklung ist die Energieversorgung festzulegen. Dies ist schon im städtebaulichen Entwurf für ein neues Siedlungsgebiet zu klären: z. B. generelle Energieversorgung, Anteil Photovoltaik, etc. Hier hat Gammelsdorf in der Vergangenheit schon viel getan: der Anteil erneuerbarer Energien in Gammelsdorf lag 2021 bei 626%, also weit über dem Verbrauch der Gemeinde von 4.323 MWh (2021). Der Großteil der Stromproduktion aus erneuerbaren Energien stammt aus Photovoltaik (93,1%).¹

¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt,
<https://www.karten.energieatlas.bayern.de>
(25.09.2023)

Stärken

- + teilweise Photovoltaikanlagen auf dem Dach
- + Stromerzeugung mittels erneuerbarer Energien weit über Verbrauch
- + teilweise noch große alte Bäume

Schwächen

- noch kein (integriertes) Klimaschutzkonzept
- Mobilität rein auf das Auto ausgerichtet
- Siedlungserweiterungen noch hauptsächlich mit Einfamilienhäusern

Herausforderung

- × Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei allen Maßnahmen
- × Sensibilisierung der Entscheidungsträger und Bürgerschaft

12 Zusammenfassung Stärken, Schwächen und Herausforderungen

Stärken

- + wachsende Bevölkerung mit höherem Zuzug als Wegzug
- + vergleichsweise junge Bürgerschaft mit Nachwuchs
- + geringe Arbeitslosenzahl bei den „Jungen“
- + Unternehmen als Arbeitgeber im Ort
- + attraktiver Wohnort mit wachsenden Einwohnerzahlen
- + geringer Leerstand
- + Flächenpotenzial für weitere Innenentwicklung
- + Grundschule, Bäckerei sowie Metzgerei und Gastwirtschaft im Ortskern
- + ausreichend Betreuungsplätze in der Kindertagesstätte
- + breite Vereinslandschaft elementar für Gammelsdorfer Bevölkerung
- + Pfarrsaal als Veranstaltungsort
- + augenscheinlich guter Zustand der denkmalgeschützten Gebäude
- + Ortskern mit noch einzelnen prägenden regionaltypischen Baukörpern
- + gepflegte private Gärten
- + öffentliche Grünflächen an der Schule und am Freibad mit wertvollem Baumbestand
- + gesamtes Ortsgebiet in fußläufiger Distanz
- + im Ortskern kleinere Schleichwege
- + teilweise Photovoltaikanlagen auf dem Dach
- + Stromerzeugung mittels erneuerbarer Energien weit über Verbrauch
- + teilweise noch große alte Bäume

Schwächen

- älter werdende Bevölkerung, bereits jetzt schon 20 Haushalte mit je einer Person über 70 Jahre
- stark auf „klassische“ Kernfamilie ausgerichtetes Wohnangebot
- steigende Arbeitslosenzahlen bei den „Älteren“
- Ausbildungs- und Arbeitsstätten außerorts angesiedelt
- Ein- und Auspendler beinahe ausschließlich auf eigenes Auto angewiesen
- hoher Flächenverbrauch durch vorwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern
- fehlende Alternativen zum Einfamilienhaus (Wohnen für alle Lebenslagen, kleinere Wohnungen, barrierefrei)
- erschlossene unbebaute Grundstücke mit Baurecht, die über Jahre hinweg nicht entwickelt werden, z. T. „Enkel-Grundstücksproblematik“
(erschlossene Grundstücke werden über Jahre nicht bebaut und für die „Enkel“ aufgehoben)
- starke flächenintensive Ausdehnung in die Landschaft mit hohem Erschließungsaufwand trotz Flächenpotenzial im Ortskern
- umfassende Nahversorgung mit Lebensmitteln nur mit PKW erreichbar
- Grundschulgebäude kann wachsenden Bedarf an Ganztagesplätzen nicht unterbringen
- Schließung des Supermarktes
- Verlagerung des Kindergartens an den Ortsrand, damit weniger „Leben“ im Ort
- keine vereinsunabhängige Treffpunkte, kein niedrigschwelliger Veranstaltungsort, obwohl Pfarrheim vorhanden
- fehlendes Angebot für Jugendliche
- keine Unterstützungs- und Wohneinrichtung für hilfsbedürftige Senioren

- zunehmender Verlust von Elementen des regionalen Baustils
- „gesichtslose“ austauschbare Neubauten, die keinen Bezug zur Region haben
- keine öffentlichen Platzflächen, die als Treffpunkt dienen
- Mangel an ökologisch wertvollen Grünflächen an den Ortsrändern
- Trend zu pflegeleichten Gärten ohne Beitrag zur Biodiversität
- Tendenz Verlust an großen Bäumen; Bäume werden zu wenig gepflanzt
- Osterbach nicht zugänglich
- zu hohe Geschwindigkeit auf der Hauptstraße
- fehlende Querungsmöglichkeit auf der Hauptstraße zur Schule, Freibad und Kindergarten
- komplette Ausrichtung auf motorisierten Individualverkehr
- noch kein (integriertes) Klimaschutzkonzept
- Mobilität rein auf das Auto ausgerichtet
- Siedlungserweiterungen noch hauptsächlich mit Einfamilienhäusern

Herausforderungen

- × Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Altersgruppen und Lebenssituationen
- × moderne Arbeitsinfrastrukturen für Arbeitnehmende anregen, z. B. Breitbandausbau/Co-working
- × zeitgemäße Mobilität: moderne Abstimmungsmöglichkeiten für gemeinsames Pendeln etablieren/ÖPNV ausbauen/regionale Fahrradinfrastruktur ausbauen, um Pendeln per Fahrrad zu ermöglichen
- × Ausweitung und Anpassung des Wohnungsbestandes für alle Lebenslagen
- × Generationenwechsel in Wohngebäuden aktiv begleiten
- × Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden
- × Wiederbelebung vom Ortszentrum - Innenentwicklung vor Außen, Aktivierung des innerörtlichen Flächenpotenzials
- × Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- × noch bestehende Geschäfte halten und Angebot möglichst ausweiten, sodass auch für Personen ohne PKW eine Grundversorgung im Ort möglich ist
- × Angebot für Betreuung von Alten- und Pflegebedürftigen schaffen
- × Grundschule an die wachsenden Herausforderungen der Ganztagschule anpassen
- × sinnvolle Nachnutzung von zentral gelegenen ortsbildprägenden Gebäuden
- × vereinsunabhängige Treffpunkte schaffen, Nutzungsmöglichkeiten des Pfarrsaales ausweiten
- × Sensibilisierung für die Funktion einer historischen Ortsmitte
- × Fortführung und Neuinterpretation der örtlichen Baukultur und des regionalen Baustils
- × Stärkung und Belebung des Ortskerns, anstatt Ausdehnung in die Landschaft
- × Schaffung von attraktivem öffentlichem Raum
- × ökologisch wertvolle Grünflächen festsetzen z. B. als Ortsrandbegrünung in Bebauungsplänen
- × Erhalt/Schutz Grünflächen, Bäume und Biotope, Zugänglichkeit Osterbach schaffen
- × Minimierung der Versiegelung der Böden, Schaffung von Retentionsflächen
- × Neupflanzung von Bäumen, die alt werden können
- × Mobilitätsangebote und ÖPNV als Alternative/Ergänzung zum Auto
- × Reduzierung der Geschwindigkeit innerorts und an den Ortseingängen
- × Schaffung von sicheren Querungsmöglichkeit entlang Schul- und Kitaweg
- × Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung bei allen Maßnahmen
- × Sensibilisierung der Entscheidungsträger und Bürgerschaft

Legende

 Untersuchungsgebiet ISEK

 Gebäude Bestand

Stärken

 gefühlte Ortsmitte mit Kirche, Schule & öffentlicher Raum

 identitätsstiftende Gebäudeensemble

 prägende Raumkanten

 besondere Nutzung im Gebiet

 Potential für gemeinschaftliche Nutzungen

 innerörtliche Grünflächen

 hoher Grünanteil Gärten

 Fußwegebeziehungen

 regionaltypische Landwirtschaft (Flopton)

 Entwicklungspotential

Schwächen

 Gestaltungsdefizit Straßenraum, öffentlicher Raum

 verkehrliche Belastung

 Konflikt Verkehr
hohe Geschwindigkeit
fehlende Querungsmöglichkeiten

 Neuentwicklung mit
flächenintensiver Bebauung

 ungenutzte innerörtliche
Potentialflächen

 einsseitiges Wohnraumangebot
(1- und 2-Familienhäuser)

 Umnutzung Gebäude,
Leerstände vermeiden

 fehlender Ortsrandabschluss

 Gestaltungsdefizit Bachlauf

 Verlust des ortsmittigen
Freibads





IV Leitbild & Maßnahmen

Auf Basis der untersuchten Stärken, Schwächen und den daraus resultierenden Herausforderungen für die Zukunft werden im folgenden Ziele definiert und darauf aufbauend Maßnahmen aufgezeigt, die zu deren Erreichen notwendig sind.

In einem städtebaulichen Rahmenplan werden die Ziele und Maßnahmen verortet.

1 Zusammenfassung Handlungsbedarf

Ortsmitte erhalten, gestalten und beleben

Weiterentwicklung des tradierten Ortsbildes und Baustils
Schaffung/Sicherung sozialer, kultureller und gewerblicher Angebote
Barrierefreiheit
Verkehrssicherheit

Flächenmanagement/Ressourcen schonen

Innen vor Außen, d. h. Vorhandenes nutzen
keine flächenintensive Bebauung auf der "grünen Wiese"
Nutzung grauer Energie (Bestandsgebäude)

Bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnungsangebot

Generationenwohnen bevorzugt in bestehenden Gebäuden

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Mobilitätskonzept mit alltagstaugliche Busanbindungen
Sharing Angebote
Radwege, Fußwege attraktiver gestalten

Klimaschutz und Klimaanpassung

Entsiegelung, Schutz/Pflanzung von großen Bäumen als Schattenspender und CO₂-Speicher
Wassermanagement
sparsamer Umgang mit den Flächen
Kleingewässerplanung

2 Projektsteckbrief mit Zielen und Maßnahmen

ORTSKERN

Im Gammelsdorfer Ortskern gibt es nur wenig öffentliche Freiflächen und davon befinden sich die meisten auf privaten Grundstücken. Besonders die Struktur der (ehemaligen) Bauernhöfe prägen bis heute das Ortsbild.

Ziel

- ortsbildverträgliche Entwicklung des Ortskerns und Erhalt der städtebaulichen, dörflichen Strukturen
- Aufzeigen von Entwicklungspotenzialen, z. B. bei Sanierung
- Aufwertung Ortsdurchfahrt zur Temporeduzierung
- Schließung von Baulücken
- Reaktivierung Freibadgrundstück in der Ortsmitte
- Schaffung einer „Ortsmitte“ am Kirchenweg

Umsetzungsschritte

- Sanierungsgebiet Ortskern
- städtebauliche Beratung für ortsbildverträgliche, zeitgemäße, klimaschonende Innenentwicklung
- Gestaltungsfibel
- Gestaltung öffentlicher Raum vor alter Grundschule am Kirchenweg z. B. mit Fitness Parcours, Trinkbrunnen etc.
- Aufstellen von attraktiven Bänken und Sitzmöglichkeiten
- Aufwertung der Außenanlagen um die Gemeindkanzlei
- Gemeindeinformationstafeln z. B. an der Bushaltestelle
- Exkursion zu Best Practice Beispielen im Bereich Bauen im ländlichen Raum

GRUNDSCHULE AM ORT

Im jetzigen Schulgebäude können die gestiegenen Anforderungen der Ganztagschule nicht untergebracht werden. Aus diesem Grund entsteht nahe der Kindertagesstätte an der Friedrichstraße ein Grundschulneubau.



Ziel

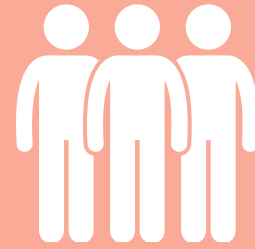
- Schaffung eines zukunftsfähigen Grundschulgebäudes (als Teil des „Sportcampus“ an der Friedrichstraße)
- sichere Schulwege (auch straßenunabhängig) gewährleisten
- städtebauliche Qualität schaffen in Zusammenhang mit dem Neubau Freibad
- gemeinschaftliche Umnutzung des Gebäudebestands

Umsetzungsschritte

- konkurrierendes Verfahren (Planerwettbewerb oder Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlägen) für den Grundschulneubau in Kombination mit Freibad (zusammen mit Sportstätten als „Campus“)
- Machbarkeitsstudie/Feinuntersuchung Nutzungskonzept für das alte Grundschulgebäude (inkl. Brandschutz)
- Synergien mit umliegenden Gebäuden nutzen, z. B. Stellplätze

BÜRGERRAUM

Die Dorfgemeinschaft in Gammelsdorf soll gestärkt werden. Dafür wird ein Ort abseits von Vereinen und Gastwirtschaften benötigt, um konsumfreie Treffen organisieren zu können. Ein solcher Raum befindet sich mit dem Pfarrsaal derzeit schon in der Ortsmitte, wird aber nur für wenige Veranstaltungen geöffnet. Im Sinne des Ressourcenschonens sollte eine Mehrfachnutzung für bestehende Räumlichkeiten angestrebt werden. Dabei sollten die Bedürfnisse aller Altersgruppen beachtet werden.



Ziel

- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten in Gammelsdorf
- Schaffung Räumlichkeiten für Jugendliche

Umsetzungsschritte

- Kontaktaufnahme mit Kirche bzgl. Öffnung der Räumlichkeiten für gemeinschaftliche Veranstaltungen
- Kontaktaufnahme mit BLfD wegen Bodendenkmäler
- Feinuntersuchung zur Unterbringung Bürgersaal in bestehenden Gebäuden, z. B. im Grundschulgebäude
- Umnutzung altes Grundschulgebäude z. B. für folgende Nutzungen: Haus der Begegnung, Räume für Jugendliche und Senioren, Gemeindekanzlei, Bürgersaal, Gastronomie, Wohnungen und Praxisräume (Vermietung)

NEUBAU DES FREIBADS

Das Freibad ist ein wichtiger Identifikationspunkt innerhalb von Gammelsdorf. Es ist nicht nur ein Ort an dem Kinder und Jugendliche gefahrlos Schwimmen lernen konnten, sondern auch ein Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft, ein Ort der Entspannung und des Sports.



Ziel

- Neubau eines Freibads als Attraktion und Alleinstellungsmerkmal, als Ergänzung des Sportcampus
- Nutzung von Synergien (z. B. Parkplätze etc.)

Umsetzungsschritte

- Fördermittel prüfen (z. B. Sonderprogramm Schwimmbadförderung SPSF)
- Neubau Freibad in Zusammenhang mit dem Grundschulneubau und der Gestaltung eines Sportcampus (städtebauliche Feinuntersuchung bzw. Planungswettbewerb oder Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen)

EINKAUFEN IM ORT



Ein Laden in der Dorfmitte erfüllt neben der Funktion des Nahversorgers noch weitere wichtige Komponenten: es schafft einen Ort, an dem sich die Gammelsdorfer treffen können. Um eine fußläufige Erreichbarkeit für alle Anwohner sicherstellen zu können, sollte der Einzelhandel im Ort gehalten und nicht an den Ortsrand gerückt werden.

Ziel

- Reaktivierung der leerstehenden Läden/eines Ladens an der Hauptstraße (ehem. Sparkasse, ehem. Getränkemarkt)
- Dorfladen mit ergänzendem Angebot zum bestehenden Einzelhandel und als „Dorftreffpunkt“
- fußläufige Erreichbarkeit
- Haltung der Metzgerei und Bäckerei

Umsetzungsschritte

- Kontaktaufnahme zu Beratungsbüros
- Umfrage im Ort bzgl. Interesse, Notwendigkeit, Angebot und Beteiligung
- Betreibermodell entwickeln, z. B. Verein oder Genossenschaft
- Erwerb ehem. Sparkassengebäude
- Prüfung Konzept Lebensmittellautomaten (z. B. Freisinger Land)

FLÄCHENMANAGEMENT & PLANUNGSKULTUR



In Gammelsdorf gibt es mehrere unbebaute Grundstücke mit Baurecht im Ortskern. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren Neubaugebiete am Ortsrand ausgewiesen. Bevor weitere Baugebiete am Ortsrand entstehen, sollten die innerörtlichen Potenziale aktiviert und genutzt werden.

Ziel

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Nutzung Bestandsgebäude (Nutzung grauer Energie)
- Etablierung einer guten Planungskultur - Reduzierung von „Ad hoc Entscheidungen“

Umsetzungsschritte

- Erstellen Leerstandskataster und (informelle) Ansprache Eigentümer unbebauter Grundstücke
- Prüfung rechtlicher Instrumente z. B. Baugebot, Aufhebung Bebauungspläne
- Vertragliche Bebauungsverpflichtung bei Schaffung neuen Baurechts/Entwicklung neuer Baugebiete
- Neuaufstellung/Fortschreibung FNP
- Planungswettbewerb für beste Lösungen
- Grundstückserwerb wichtiger Gebäude/Grundstücke

ALTERNATIVEN ZUM EINFAMILIENHAUS



Der derzeit vorherrschende Gebäudetyp in Gammelsdorf ist das Einfamilienhaus, welches eine Vielzahl an Nachteilen mit sich bringt - unter anderem Flächenverbrauch, hohe Erschließungskosten, Erzeugung von Verkehr, Flächenversiegelung, Fokus auf nur eine Art von Lebensmodell und Überalterung nach 40 Jahren.

Ziel

- kommunaler/geförderter Wohnungsbau mit bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Lebenslagen
- Mehrgenerationenwohnen

Umsetzungsschritte

- Exkursion zu Best Practice Beispielen im Bereich Mehrgenerationenwohnen und Mehrfamilienhäusern
- Prüfung geeigneter Standorte für Mehrgenerationenwohnen in Ortskernnähe, beispielsweise Grundstück ehem. Freibad im Ortskern
- Erwerb/Prüfung Nutzung leerstehender Gebäude an ortsbildprägenden Lagen
- ggf. Anpassung Bebauungspläne: zusätzliche Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern als Einliegerwohnung o. Ä.
- konkurrierende Verfahren z. B. Planungswettbewerb für beste Lösungen

HAUPTSTRASSE



Als ursprüngliches Straßendorf ist für Gammelsdorf die Hauptstraße nach wie vor von großer Bedeutung. Der dortige Durchgangsverkehr stellt den Ort aber auch vor Herausforderungen.

Ziel

- größtmögliche Barrierefreiheit im öffentlichen Raum (Gehwege, Übergänge und Vorbereiche)
- Reduzierung Einfahrtsgeschwindigkeit an Ortseingängen
- Attraktivierung des ÖPNVs
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten

Umsetzungsschritte

- Maßnahmen an der Ortseinfahrt Richtung Moosburg (z. B. asymmetrische Mittelinsel, Geschwindigkeitsanzeige/-warnanlage, grün- und landschaftsplanerische Elemente, Markierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Fahrbahn)
- Erleichterung Querung der Hauptstraße am Kirchenweg und an Kindertagesstätte, z. B. Mittelinsel
- barrierefreie Gestaltung der Seitenflächen und Gehwege
- Straßenbäume und Verkehrsbegleitgrün
- klare Stellplatzsituation in der Ortsmitte vor Metzgerei und Bäckerei
- ggf. Gestaltung der Ampelanlage an Weinbergstraße und Ausbau Gehweg
- Rückbau Busbucht zur Reduzierung Tempo

GRÜN IM ORT

Gärten, Wiesen, Bäume, Stauden, Bachläufe und Obstbaumwiesen gehören klar zum Dorfbild. Leider verschwinden diese Merkmale zunehmend. In Gammelsdorf gibt es kaum öffentliche Grünflächen. Der einzige Spielplatz im Ort bietet kaum Aufenthaltsqualität. Die Grünflächen sowie deren Pflege ist dadurch überwiegend in privater Verantwortlichkeit. Zugunsten von PKW-Stellplätzen werden auf privaten Grundstücken Flächen versiegelt. Grünflächen erfüllen einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Naturschutz.



Ziel

- Sensibilisierung der Bürgerschaft für das Grün im Dorf
- Erhalt und Schutz bestehender Grünflächen (mit Amphibienvorkommen)
- Osterbach zugänglich machen (wenn möglich Verrohrung öffnen) und dort öffentliche Grünfläche schaffen
- Reduzierung Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen

Umsetzungsschritte

- beispielgebende Pflanzungen auf öffentlichen Grundstücken und entlang von Straßen und Wegen; Baumpflanzaktionen
- Bereich um Osterbach und Osterbach-Quelle als naturnahe Grünfläche mit Aufenthaltscharakter gestalten, z. B. mit Kneipp-Becken
- Kleingewässerplanung
- Aufwertung Gestaltung Umfeld des Schlachtendenkmals
- Versiegelung reduzieren, z. B. Vorbereich Vereinsheim

MOBILITÄT

Derzeit sind PKWs das meistgenutzte Fortbewegungsmittel in Gammelsdorf. Im Sinne einer Mobilitätswende sollten auch andere Verkehrsmittel gestärkt werden.



Ziel

- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- sicheres Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer
- ÖPNV als Alternative zum motorisierten Individualverkehr, dichtere Taktung des Busverkehrs
- Verbesserungen für den Radverkehr

Umsetzungsschritte

- Mobilitätskonzept & Konzept Fahrradwege
- barrierefreie Neugestaltung der Gehwege insbesondere entlang der Hauptstraße
- Erleichterung Querung der Hauptstraße am Kirchenweg und an der Kindertagesstätte (z. B. Mittelinsel/Bedarfsampel)
- Festinstallation der Ampel an der Hauptstraße (zukünftiger Hauptschulweg) im Kreuzungsbereich Ludwigstraße/Weinbergstraße sowie Befestigung barrierefreier Gehweg
- Ausbau Fuß- und Radwegenetz (z. B. Richtung Reichersdorf, Flickendorfer Kapelle; Rundweg) mit Infotafeln und Sitzmöglichkeiten, Begrünung entlang der Wanderwege
- Schaffung straßenunabhängiger Fußwege
- zeitgemäße, barrierefreie witterungsgeschützte Bushaltestellen, zusätzlich Angebote von Rufbus, Bürgertaxi etc.
- Fahrradabstellbügel vor höher frequentierten Bereichen, z. B. Einzelhandel, Schule, Kirche etc.

KLIMASCHUTZ & KLIMAANPASSUNG

In allen Maßnahmen muss Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden.

Ziel

- Vermeidung von klimaschädigenden Maßnahmen
- Anpassung der Infrastrukturen an neue klimatische Herausforderungen

Umsetzungsschritte

- Erstellung Klimaschutzkonzept
- Mobilitätskonzept
- Beratung von Klima- und Umweltexperten
- Flächen entsiegeln z. B. Parkplatz vor Vereinsheim
- innerörtliche Grünflächen beibehalten z. B. Anwesen Detterbeck



FACHLICHE UNTERSTÜTZUNG

KOMMUNALES FÖRDERPROGRAMM

Kleinere Kommunen haben oft nicht die Kapazitäten die städtebauliche Entwicklung zu bewältigen. Deswegen gibt es im Rahmen der Städtebauförderung die Möglichkeit der externen städtebaulichen Beratung für alle Vorhaben. Für Baumaßnahmen von Privaten gibt es die Möglichkeit einer Förderung, unterstützt mit Mitteln der Städtebauförderung. Dafür bedarf es einer Gestaltungsfibel/-satzung, an die die Förderung gebunden ist.

Ziel

- fachliche Unterstützung für eine Entwicklung im Sinne des beschlossenen ISEKs
- Motivierung/Unterstützung Privater zur Sanierung/Umbau/Entsiegelung/Umnutzung/etc.

Umsetzungsschritte

- Beauftragung städtebaulicher Beraterleistung
- Flächenmanagement
- Gestaltungssatzung/-fibel
- kommunales Förderprogramm für Unterstützung Privater bei Umbauten/Sanierungen
- ISEK-Beirat



ISEK BEIRAT

Ein ISEK-Beirat, bestehend aus ca. 12 Personen mit unterschiedlichen Interessenslagen, Lebenssituationen und Alter, ist ein ideales Format, um mit der Bürgerschaft aktuelle Themen zu diskutieren und Empfehlungen auszuarbeiten. Die Entscheidungsbefugnis bleibt bei der Verwaltung und dem Gemeinderat.

Ziel

- aktive Beteiligung der Bürgerschaft an Entwicklungsprozessen
- Identifikation, Motivation und Akzeptanz in der Bürgerschaft
- Entscheidungshilfe für Verwaltung und Gemeinderat
- „Bindeglied“ zwischen Verwaltung/Gemeinderat und Bürgerschaft
- Verständnis für Komplexität von Planungs- und Entscheidungsprozessen

Umsetzungsschritte

- Gründung ISEK-Beirat mit max. 12 Personen (keine Gemeinderäte)
- kompakte Workshops (max. 3 Termine pro Thema)



V Maßnahmen nach Art und Priorität

Kategorisierung und Priorisierung der Maßnahmen

Im ISEK wurde eine Vielzahl von Maßnahmen für die einzelnen Handlungsfelder entwickelt. Diese lassen sich in ihrer Art in konkrete Maßnahmen, Grundsätze bzw. Leitgedanken und Instrumente unterscheiden. Was mit diesen Begriffen gemeint ist, wird unten aufgeschlüsselt.

Nicht alle der zahlreichen erarbeiteten Maßnahmen wird die Gemeinde im Rahmen ihrer finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten tatsächlich umsetzen können. Auf den folgenden Seiten sind die Maßnahmen daher zum einen nach ihrer Priorität, zum anderen nach ihrer Art sortiert. So erhält die Gemeinde Gammelsdorf einen Wegweiser zur Entwicklung des Ortes in den nächsten Jahren.

Die mit einem Stern ★ gekennzeichneten Maßnahmen sind als „Maßnahmen mit hoher Priorität“ zusammengestellt. Sie wurden vom Gemeinderat am 18.12.2024 priorisiert. Maßnahmen die ein grünes Häkchen ✓ haben, sind schon begonnen worden.

Es bleiben viele weitere Maßnahmen, die nicht zur priorisierten Gruppe zählen. Sie alle können zur Erreichung des Ziels, Gammelsdorfs Ortsmitte zu beleben und den Ort insgesamt zu stärken, beitragen, sind aber nicht Voraussetzung zur Erreichung dieses Ziels.

Erläuterungen der Kategorisierung nach (§136 ff BauGB) und der Städtebauförderungsrichtlinien des Freistaats Bayern

Vorbereitende Maßnahmen

Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, integriertes Handlungskonzept, Öffentlichkeitsarbeit, Stadtumbauträgervergütung, Verfahrenskosten, Sonstiges

Ordnungsmaßnahmen

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohner und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

Baumaßnahmen

Modernisierungen und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

Legende Maßnahmenübersicht

Projektart nach §§ 141, 147, 148 BauGB

- ✓ Vorbereitende Maßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen

Empfohlene Umsetzung

- kurzfristig: bis 3 Jahre
- mittelfristig: bis 7 Jahre
- langfristig: ab 7 Jahre

Maßnahmenübersicht mit Kostenübersicht (§ 149 BauGB)

Im Folgenden werden die Maßnahmen sowie die dazu geschätzten Kosten, die aus der Bestandsanalyse entwickelt wurden, aufgelistet. Die Priorisierung der Handlungsfelder wurde in der Sitzung vom 18.12.2024 vom Gemeinderat beschlossen.

-  umgesetzt/laufend
-  kurzfristig, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulasträger*innen, Fördermittelstellen
-  mittelfristig, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulasträger*innen, Fördermittelstellen
-  langfristig, abhängig von Finanzierung, Eigentümer*innen, Baulasträger*innen, Fördermittelstellen
-  Priorisierung Gemeinderat am 18.12.2024

Vorbereitende und Allgemeine Maßnahmen (V)

Vorbereitung der Erneuerung, wie z. B. städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen, Rahmenplanung, Bebauungspläne, Gutachten, Wettbewerbe, integriertes Handlungskonzept, Öffentlichkeitsarbeit, Verfahrenskosten, sonstiges

Nr.	Maßnahme	externe Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
V1 	Einkaufen vor Ort Standortuntersuchung für Dorfladen/Lebensmittelautomat Kontaktaufnahme zu Beratungsbüros Umfrage im Ort bzgl. Interesse, Notwendigkeit und Angebot, Beteiligung; Betreibermodell entwickeln, z. B. Verein oder Genossenschaft	Fachbüro	Städtebauförderung		25.000.- €
V2 	Campus Kindergarten/Sporteinrichtungen/Neubau Grundschule/Neubau Freibad Rahmenplanung zur geordneten Entwicklung	Fachbüro			20.000.- €
V3	Neubau Grundschule konkurrierendes Verfahren für die beste Lösung (Planerwettbewerb oder Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlägen)	Verfahrensbetreuer			80.000.- -100.000.- €
V4	Neubau Freibad konkurrierendes Verfahren für die beste Lösung (Planungswettbewerb oder Verhandlungsverfahren mit Lösungsvorschlägen)	Verfahrensbetreuer			80.000.- -100.000.- €
V5 	Bürgerraum/Gemeinschaftshaus Machbarkeitsstudie zur Unterbringung Bürgersaal in bestehenden Gebäuden, z. B. im Grundschulgebäude	Fachbüro	Städtebauförderung		25.000.- €
V6 	Städtebauliche Beratung begleitend für ortsbildverträgliche, zeitgemäße, klimaschonende Innenentwicklung	Fachbüro	Städtebauförderung		ca. 7.000.- €/Jahr je nach Beratungsbedarf
V7 	Gestaltungsfibel/-satzung	Fachbüro	Städtebauförderung		20.000.- €
V8	Kommunales Förderprogramm für Sanierungsunterstützung Privater		Städtebauförderung		35.000.- € 50.000.- €/Jahr
V9	Leerstandskataster und (informelle) Ansprache Eigentümer unbebauter Grundstücke mit Prüfung rechtlicher Instrumente z. B. Baugebot, Aufhebung Bebauungspläne	Fachbüro	Städtebauförderung	 	derzeit nicht kalkulierbar
V10	Vertragliche Bebauungsverpflichtung bei Schaffung neuen Baurechts/Entwicklung neuer Baugebiete (Baugebot)			 	derzeit nicht kalkulierbar
V11	Fortschreibung FNP			 	derzeit nicht kalkulierbar
V12	ggf. Anpassung Bebauungspläne: zusätzliche Wohneinheiten in den Einfamilienhäusern als Einliegerwohnung o. Ä.	Fachbüro		 	derzeit nicht kalkulierbar

Vorbereitende und Allgemeine Maßnahmen (V)

Nr.	Maßnahme	externe Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
V13 ★	Erstellung Klimaschutzkonzept Beratung von Klima- und Umweltexperte	Fachbüro	Städtebauförderung	K	25.000.- €
V14 ★	Erstellung einfaches Mobilitätskonzept	Fachbüro	Städtebauförderung	M	20.000.- €
V15	ISEK-Beirat	Fachbüro	Städtebauförderung	✓	12.000.- €
V16 ★	Feinuntersuchung Mehrgenerationenwohnen /komm. Wohnungsbau im Ortskern/ehem. Freibad	Fachbüro	ggf. Städtebauförderung	K M	10.000.- €
V17	Kleingewässerplanung	Fachbüro		K	derzeit nicht kalkulierbar

Ordnungsmaßnahmen (O)

Erwerb von Grundstücken, Bodenordnung, Umzug von Bewohnenden und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sonstige Ordnungsmaßnahmen

Nr.	Maßnahme	externe Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
O1	Proaktiver Erwerb von Grundstücken für kommunalen Wohnungsbau/Mehrgenerationenwohnen				derzeit nicht kalkulierbar
O2 ★	Bushaltestellen zeitgemäß, witterungsgeschützt, zusätzliche Angebote von Rufbus, Bürgertaxi, Informationen etc., Gestaltung Umfeld		Städtebauförderung	K	50.000.- €
O3	Nutzungskonzept/Erwerb leerstehender Gebäude an ortsbildprägenden Lagen		Städtebauförderung		derzeit nicht kalkulierbar
O4	Maßnahmen an der Ortseinfahrt Richtung Moosburg z. B. asymmetrische Mittelinsel, Geschwindigkeitsanzeige/-warnanlage, grün- und landschaftsplanerische Elemente, Markierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Fahrbahn	StBa	Städtebauförderung	M	derzeit nicht kalkulierbar
O5	Umgestaltung Hauptstraße: Erleichterung Querung der Hauptstraße am Kirchenweg und an Kindertagesstätte, z. B. Mittelinsel; barrierefreie Gestaltung der Seitenflächen und Gehwege, Straßenbäume und Verkehrsbegeleitgrün, Ausstattung mit Bänken, klare Stellplatzsituation in der Ortsmitte vor Metzgerei und Bäckerei; ggf. Gestaltung der Ampelanlage an Weinbergstraße und Ausbau Gehweg	StBA	Städtebauförderung und BayGVFG*	M	derzeit nicht kalkulierbar
O6	Ausbau Fuß- und Radwegenetz (z. B. Richtung Reichersdorf), Schaffung straßenunabhängiger Fußwege, Aufstellen von Bänken	StBA	Städtebauförderung und BayGVFG*	M	derzeit nicht kalkulierbar
O7	Fahrradabstellbügel vor höher frequentierten Bereichen, z. B. Einzelhandel, Schule, Kirche etc.		Städtebauförderung	K	10.000.- €

Baumaßnahmen (B)

Modernisierungen und Instandsetzungen, Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand), Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben, sonstige Baumaßnahmen

Nr.	Maßnahme	Akteure	ggf. mögliche Förderung	Umsetzung	Kosten (brutto) geschätzt
B1 ★	Neubau Grundschule	Schule, ext. Planer	FAG***	✓	derzeit nicht kalkulierbar
B2 ★	Neubau Freibad stufenweise Beauftragung	ext. Planer	ggf. SPSF**	✓	derzeit nicht kalkulierbar
B3 ★	Umbau alte Grundschule zum Bürgerhaus mit Bürgerraum/Sitzungssaal Rathaus etc. inkl. dazugehörigen Freiflächen	ext. Planer	Städtebauförderung	M	derzeit nicht kalkulierbar
B4	Osterbach Gestaltung naturnahe Grünfläche	ext. Planer	Städtebauförderung	M	derzeit nicht kalkulierbar
B5	Aufwertung der Außenanlagen der Gemeindekanzlei	ext. Planer	Städtebauförderung	M	derzeit nicht kalkulierbar
B6	Neubau Mehrgenerationenwohnen/ Komm. Wohnungsbau im Ortskern	ext. Planer	FAG*** Wohnraumförderung	K M	derzeit nicht kalkulierbar

* Bayerisches Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz BayGVFG

**Sonderprogramm Schwimmbadförderung SPSF

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

*** Bayerischer Finanzausgleichsgesetz BayFAG

VI Partizipation





Gammelsdorf

Ein Ort . Eine Geschichte. Seine Zukunft.

Einladung zum

1. Bürgergespräch

Dienstag 2. Mai 2023 19:00 Uhr

Sportheim Gammelsdorf, Friedrichstraße 1

Gammelsdorf hat Geschichte gemacht und verändert sich, aber wohin?

Um einen Plan für die Zukunft zu haben, hat die Gemeinde Gammelsdorf ein **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept** für den Ort beauftragt, in dem wichtige Fragen geklärt werden sollen.

Wohin soll sich der Ort entwickeln?
Wie wohnt man heute und in Zukunft in Gammelsdorf?
Was soll bleiben, was soll sich ändern?

Das dafür beauftragte Büro für Stadtplanung Hummel | Kraus wird einen ersten Blick von außen auf Gammelsdorf präsentieren und Sie um Ihre Anregungen und Meinung bitten.

Nutzen Sie die Gelegenheit und bringen Sie sich ein.

Gemeinsam den Ort gestalten.

Sie sind herzlich eingeladen.

Programm

Begrüßung

1. Bürgermeisterin R. Menzel

Stadtplanung in Gammelsdorf?

B. Hummel, Stadtplanerin

Miteinander

ins Gespräch kommen.

Eine Veranstaltung
der Gemeinde Gammelsdorf

1 Bürgergespräch 02. Mai 2023

Es wäre schön, wenn...

Daseinsvorsorge

- es einen Tante-Emma-Laden für Lebensmittel gibt
- Ärzte (Zahnarzt, Arzt), Altenheim, Betreutes Wohnen, Apotheke (zukunftsorientiert) angesiedelt werden
- es Einkaufsmöglichkeiten gibt (Erhalt Bäcker, Metzger), wieder Edeka, Post
- im Ort auch Apotheken und die ärztliche Versorgung vorhanden wären/Voraussetzung für ältere Generation
- die Familienbetriebe im Ort bleiben und neue Betriebe z. B. Handwerk angeworben werden, z. B. Friseur, Arzt
- unsere Grundschule erhalten bleibt
- es eine Nachbarschaftshilfe gibt

Gewerbe

- ansässiges Gewerbe mehr Wertschätzung erfährt (der Prophet im eigenen Land ist nichts wert)

Freizeit

- das Schwimmbad in der Dorfmitte bleibt
- wir eine Informationstafel für Veranstaltung etc. am Ortseingang haben

Mobilität

- die Hauptstraße, die auch Schulweg (Grundschule/Turnhalle/Sport) ist, verkehrsberuhigt wird
- es einen besseren öffentlichen Nahverkehr gibt
- es eine bessere Busverbindung (Infrastruktur) gibt
- es ein „Bushäuschen“ gibt
- die Infrastruktur Richtung Hauptort verbessert wird (Radwege etc.)
- der Radweg von Reichersdorf nach Gammelsdorf vollständig ist
- die Radwege ausgebaut sind

Gemeinschaft, Freizeit und Dorfleben

- wir wieder einen Faschingsumzug (in welcher Form auch immer) haben
- wir ein Dorfleben für Jung und Alt haben
- es einen Treffpunkt für Junge und Alte gibt (neben der Kirche/Gemeinde)
- es mehr Möglichkeiten für Sport neben Fußball/Schützenverein, Schwimmbad, Skatepark, gibt
- es ein Angebot für Kinder und Jugendliche („Jugendzentrum“ Spielplatz, Tischtennisplatte, Basketballkorb, Ferienspiele) gibt
- es einen Seniorentreff gibt
- es ein Schwimmbad, Spielplätze, Babytreff, Spielgruppe zur Freizeitgestaltung gibt
- soziale Kontakte gestärkt werden, insbesondere besser Kommunikation der Termine und öffentliche Veranstaltungen
- kulturelle Veranstaltungen wiederbelebt/eingeführt werden
- es ein Vereinsheim/Gemeindehaus für Vereine und Feiern gibt
- die Vereinspräsentation verbessert wird

Wohnen

- wir Mehrgenerationenhäuser für Alt und Jung haben
- Mehrfamilienhäuser gebaut werden - nicht nur Einfamilienhaus

Ortsentwicklung

- alle Ortsteile in die Entwicklung eingebunden werden





Wie wohnt man in 20 Jahren in Gammelsdorf?

- es gibt ein Mehrgenerationenhaus, die Gehwege sind besser ausgebaut, der öffentliche Nahverkehr funktioniert
- Schwimmbad liegt in der Ortsmitte, es gibt einen Dorfladen, es gibt Fahrradwege
- in einem Haus, das viel zu groß ist für zwei Personen
- in bezahlbaren Wohnblocks oder Apartments
- im Seniorenwohnpark mit Privatinvestorenmodell (Eigennutzung)
- in einer Tiny-House-Siedlung
- im Eigenheim
- im Mehrgenerationenhaus
- das Wirtshaus mit Biergarten ist in Betrieb, es gibt Nachbarschaftshilfe
- mit aktiver Dorfmitte als Veranstaltungsort und Treffpunkt für Jung und Alt
- aktiv im Verein
- mit Einkaufsmöglichkeiten und einer Wirtschaft, oder zwei
- in 2 Jahren: mit mehr Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche (Jugendtreff)
- mit einem ruhigen Dorfplatz/einer Dorfmitte, aber nicht an der Hauptstraße
- mit weniger LKWs, die durch die Ortsmitte fahren

Ich mag Gammelsdorf weil...

- es eine Schule und einen Kindergarten im Ort gibt
- die Topographie besonders ist
- es in Oberbayern liegt und in der Holledau
- es die Besonderheit eines Schwimmbads in der Ortsmitte hat
- es noch eine Grundversorgung, Metzger, Bäcker gibt
- man sich noch kennt, fest verwurzelt ist
- es Heimat ist, hier die Familie ist
- man ein persönliches Umfeld hat
- es Historie hat, es Vereine gibt
- es Freizeitangebote gibt
- Aber
- unser Dorf soll ordentlicher werden!

2 Exkursion 04. August 2023

Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum ist noch eine Seltenheit. Es besteht die Meinung, dass diese Wohnform nicht in ein Dorf passt und ein Fremdkörper ist.

Anhand von drei Beispielen sollte dieses Vorurteil widerlegt werden.

Im August 2023 fand eine Exkursion zum Thema Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum mit interessierten Gemeinderäten statt. Die ausgewählten Bauvorhaben sollten einen praxisnahen Eindruck vom Mehrgenerationenwohnen in dörflicher Umgebung ermöglichen. Bei den drei besuchten Bauvorhaben waren zwei (in Kranzberg und Wörth - bei Erding), als kommunaler Wohnraum mit Fördermitteln realisiert worden. Die Gebäude in Marzling wurden privat realisiert.



Wörth - Kommunalen Wohnungsbau



Marzling - privates Bauvorhaben



Kranzberg - Kommunalen Wohnungsbau



Kranzberg - Kommunalen Wohnungsbau

Wohngemeinschaften auf dem Land

In Marzling wurden neben 1 bis 5-Zimmer Wohnungen auch Wohnungen für Wohngemeinschaften geplant. Diese neue Form des Zusammenlebens ist noch wenig auf dem Land vertreten: 5 Personen teilen sich einen gemeinsamen Wohn- und Essbereich und haben jeweils kleine Apartments mit kleiner Küche, Bad, Wohn- und Schlafbereich.

Die Dächer

Bei allen Projekten gibt es keine Gauben. In Wörth wurde das Dach sehr flach gestaltet, in Marzling und Kranzberg ermöglicht ein Kniestock die Nutzung. Besonders schön war der Eindruck der großzügigen Dachflächenfenster in Marzling.

Laubengänge

Die außen liegende Erschließung über einen sogenannten Laubengang ermöglicht jeder Wohnung einen eigenen Eingang. Außerdem können Aufzüge für die Barrierefreiheit damit eingespart werden.



Marzling - Neues Wohnen - Bauherr und Architekt M. Deppisch erläutert

Barrierefreiheit

Alle Gebäude sind barrierefrei, einige Wohnungen rollstuhlgerecht. Durch die Verbindung von Gebäuden mit Laubengängen ist meist nur ein Aufzug notwendig. Außerdem gibt es Abstellräume für Kinderwagen und Rollatoren.

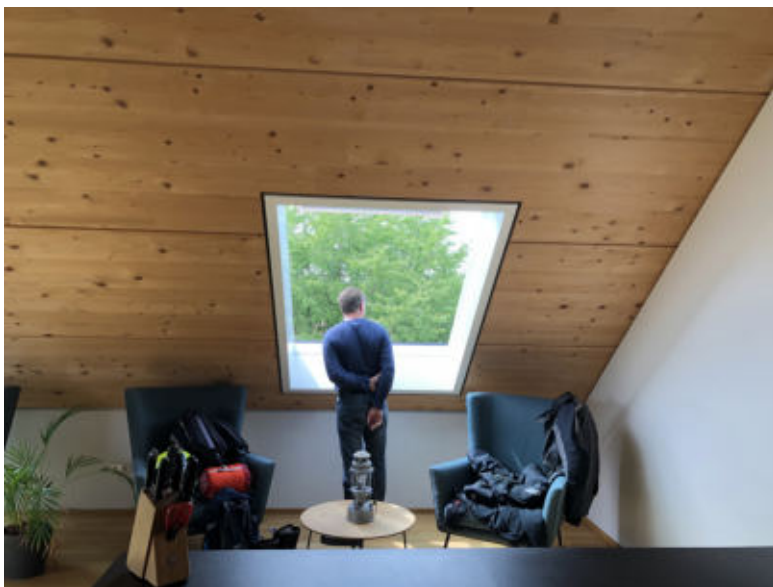
Stellplätze

In Wörth und Marzling gibt es aus Kostengründen keine Tiefgarage - die Autos stehen in den Freiflächen. Mit dem Verzicht wurde erreicht, dass der Mietzins niedergehalten werden konnte.

*Kranzberg
Kommunaler Wohnungsbau
22 Wohneinheiten
Holzbau
Dantele Architekten mit arge buero kofink
schels*

*Wörth
Kommunaler Wohnungsbau
10 Wohneinheiten
Holzbau
HOI architects*

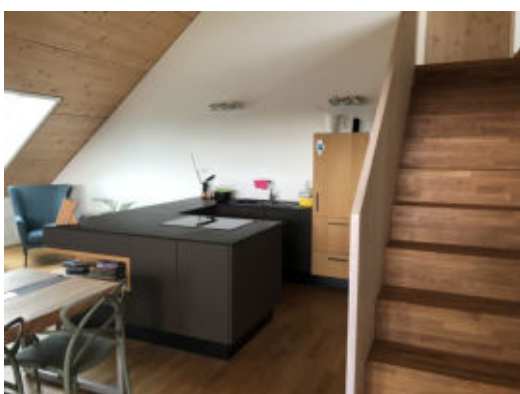
*Marzling
Privater Wohnungsbau
Deppisch Architekten*



Marzling - Clusterwohnen (Wohngemeinschaft) - Gemeinschaftsraum



Marzling - Laubengang



Marzling - Clusterwohnen (Wohngemeinschaft)
- Gemeinschaftsraum



Marzling - Clusterwohnen (Wohngemeinschaft)- Apartments



Gammelsdorf

Ein Ort . Eine Geschichte. Seine Zukunft.

Einladung zum

2. Bürgergespräch

zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept
ISEK

20. März 2025 19:00 Uhr

Sportheim Gammelsdorf, Friedrichstraße 1

Gemeinsam den Ort gestalten

Um einen Plan für die Zukunft zu haben, hat die Gemeinde Gammelsdorf ein **integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)** für den Ort beauftragt.

Im 1. Bürgergespräch im Mai 2023 haben wir darüber berichtet und Ihre Wünsche und Anregungen für Gammelsdorf gesammelt.

Im 2. Bürgergespräch möchten wir Ihnen die mittlerweile erarbeiteten Ziele und Maßnahmen im ISEK vorstellen und mit Ihnen darüber diskutieren.

Das für das ISEK beauftragte Büro für Stadtplanung Hummel I Kraus wird Ihnen dazu den derzeitigen Stand des ISEK vorstellen.

**Nutzen Sie die Gelegenheit
und
bringen Sie sich ein.**

Programm

Begrüßung

1. Bürgermeisterin R. Menzel

ISEK

Maßnahmen und Ziele

B. Hummel, Stadtplanerin

Büro Hummel I Kraus, München

Austausch und Diskussion

Sie sind herzlich eingeladen.

Eine Veranstaltung
der Gemeinde Gammelsdorf

3 Bürgergespräch 20. März 2025

Präsentation Büro Hummel | Kraus

- Begrüßung 1. Bürgermeisterin R. Menzel
- Vorstellung der im Rahmen des ISEKs erarbeiteten Maßnahmen und Ziele
- Vorstellung des Umgriffs Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Gammelsdorf
- Vorstellung der nächsten Schritte:
 - Umgestaltung Bushaltestelle
 - Standortuntersuchung Dorfladen
 - Nachnutzung alte Grundschule
- anschließendes offenes Bürgergespräch



4 Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erstellung des ISEK sind die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In der Frist vom 27.12.2024 - 09.02.2025 hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, ihre Stellungnahmen zum ISEK und zum geplanten Sanierungsgebiet, Stand 10.12.2024, abzugeben.

Es folgt eine Liste der angeschriebenen Fachstellen und deren Anmerkungen, sofern solche formuliert wurden.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

1 | Regierung von Oberbayern

Die Gemeinde Gammelsdorf hat die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) als Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß 142 BauGB beauftragt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens werden nun der Entwurf des ISEK mit Stand 10.12.2024 und der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebiets vorgelegt.

Im Rahmen des ISEKs wurden die zentralen Handlungsfelder der Ortsentwicklung (u.a. Wohnen, Verkehr, Klimaschutz) unter Einbindung der Bürgerschaft identifiziert und Entwicklungsziele in den jeweiligen Bereichen mit Maßnahmevorschlägen unterlegt.

Für einen ganzheitlichen Ansatz wird der Ort im Gesamten betrachtet, insbesondere jedoch der Ortskern und zusätzlich der nordöstliche Bereich des Gemeindegebietes mit dem Vereinsheim und dem neuen Kindergarten. In der Folge beschränkt sich der Umgriff des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets (ca. 18,7 ha) auf diese Bereiche. Aus den vorbereitenden Untersuchungen wurden nachfolgende wesentliche Ziele für die Sanierung definiert:

- Ortsmitte erhalten, gestalten und beleben
- Flächenmanagement/Ressourcen schonen
- Bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnungsangebot
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Klimaschutz und Klimaanpassung

Bewertung

Erfordernisse der Raumordnung stehen dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und der Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ nicht entgegen. Im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat die Gemeinde Gammelsdorf ihre - aus landesplanerischer Sicht zu begrüßende - intensive strategische Auseinandersetzung mit der gemeindlichen Ortsentwicklung dokumentiert und städtebauliche sowie funktionale Stärken und Schwächen sowie daraus abgeleitete räumliche und verkehrliche Herausforderungen identifiziert. **Die im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen können einen Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortszentrums (vgl. LEP 1.2.6 G), zur Stärkung einer nachhaltigen und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, der Innenentwicklung und des Flächensparens (vgl. LEP 3.1.1 G, 3.2 Z) leisten.**

Die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern ist am 01.06.2023 in Kraft getreten. Wir bitten den Entwurf an das geltende LEP (i. d. Fassung vom 16.05.2023) anzupassen.

Abwägung:

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die neue Fassung wird übernommen.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****2 | Regierung von Oberbayern***Abwägung:*

Anmerkung wird zur
Kenntnis genommen.

Bei Aufstellung und Änderung der Sanierungssatzung sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz - Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes - grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen.
 2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
 3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
 4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2020/2021, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, insbesondere auf den Abschnitt II 3 Nr. 35 -Brandschutz-.
- Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

**3 | Regierung von Oberbayern,
Bergamt Südbayern**

Dem Bergamt sind keine bergrechtlichen Planungen oder sonstigen Maßnahmen im Bereich des im ISEK der Gemeinde Gammelsdorf gekennzeichneten Plangebietes bekannt. Der südlich der Königstraße befindliche Altbergbau ist im ISEK auf Seite 58 erwähnt. Hierzu hat das Bergamt keine weiteren Anmerkungen. Diese Ausführungen sind korrekt und nachvollziehbar.

**4 | Regierung von Oberbayern,
Gewerbeaufsichtsamt**

Vom Gewerbeaufsichtsamt wahrzunehmende öffentliche Belange werden von oben aufgeführter Planung nicht berührt. Es bestehen daher gegen o. g. Vorhaben keine Einwände.

**5 | Landratsamt Freising,
SG 41 Wasserrecht**

Abwägung:

Anmerkungen werden zur
Kenntnis genommen.

Der Arbeitsbereich Gewässerausbau teilt mit:

Die angedachte Öffnung und ggf. Modellierung des Osterbachs (Gewässer 3. Ordnung) stellt aus wasserrechtlicher Sicht voraussichtlich einen genehmigungspflichtigen Gewässerausbau in Gestalt der wesentlichen Umgestaltung des eines Gewässers und dessen Ufer dar (§ 67 Abs. 2 Satz 1 WHG i.V.m. § 68 WHG). Grundsätzlich ist ein Gewässerausbau im Rahmen eines Planfeststellungsbeschlusses zu genehmigen. Bei Vorliegen einer negativen UVP-Vorprüfung kann davon jedoch zugunsten eines Plangenehmigungsverfahrens abgewichen werden (§ 68 Abs. 2 Satz 1 WHG). Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erscheint hier ein Plangenehmigungsverfahren als ausreichend.

Die Maßnahme ist grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere durch eine erhebliche und dauerhafte, nicht ausgleichbare Erhöhung der Hochwasserrisiken nicht zu erwarten ist (§ 68 Abs. 3 Nr. 1 WHG), eine Verschlechterung des ökologischen Zustands des Gewässers durch die Maßnahme vermieden wird (§ 68 Abs. 3 Nr. 2 Alt 1 WHG i.V.m. § 27 Abs. 1 Nr. 1 WHG) und naturschutzfachliche Belange gewahrt werden (§ 68 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 2 WHG).

Um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu gewährleisten, ist vor der Planung der konkreten Maßnahme mit der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Freising das Vorhaben abzustimmen.

Der Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit:

Gemäß des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sollen zukünftig nach Möglichkeit Flächen entsiegelt und vermehrt eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser angestrebt werden. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich sehr begrüßenswert. Ich schlage vor, die Gemeinde auf folgendes hinzuweisen:

Sollten bestehende und wasserrechtlich bereits genehmigte Niederschlagswasserbeseitigungen verändert werden, sollte rechtzeitig Rücksprache mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft gehalten werden, da ggf. die jeweilige wasserrechtliche Erlaubnis geändert werden müsste. Zu beachten ist außerdem, dass in der Regel in den wasserrechtlichen Erlaubnissen Anzeige- und Meldepflichten bei Stilllegung oder Veränderung der Benutzung einzuhalten sind.

Sollten gänzlich neue Gewässerbenutzungen im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserentsorgung aus dem Sanierungsgebiet geschaffen werden, ist zu prüfen, ob hierfür neue wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden. Dies wäre in aller Regel der Fall, wenn eine Gewässerbenutzung nicht die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) einhalten kann. Es wäre empfehlenswert, sobald konkrete Planungen vorliegen, Kontakt mit dem Landratsamt Freising, Wasserrecht und Wasserwirtschaft aufzunehmen.

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit:

Der Umgriff des Sanierungsgebiets befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten ermittelten oder faktischen (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet und damit auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach §

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG4 I- Bereich Wasserrecht und -wirtschaft, Landratsamt Freising grds. keine Einwände gegen die ISEK und Sanierungssatzung. Das Gebiet wird im nördlichen und südlichen Bereich von einem wassersensiblen Bereich tangiert. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar.

**6 | Landratsamt Freising
SG 22 ÖPNV**

Der Landkreis Freising (Sachgebiet 22 - ÖPNV) ist zuständiger Aufgabenträger für die in dem Konzept genannte MVV-Regionalbuslinie 683. Der Verkehrsvertrag für diese Linie läuft im Dezember 2026 aus. Im Zuge der anstehenden Neuausschreibung der Linie ist ein Ausbau des ÖPNV-Angebots in Gammelsdorf geplant (vorbehaltlich der noch zu fassenden Gremienbeschlüsse).

**7 | Landratsamt Freising
SG 61 Tiefbau**

Abwägung:

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Tiefbauamt nimmt Stellung zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Gammelsdorf als zuständiger Straßenbaulastträger der sich im Planungsgebiet befindlichen Kreisstraßen PS 19 und FS 36:

Bei geplanten An- und Umbauten an den bestehenden Kreisstraßen FS 19 und FS 36 muss zwingend eine Abstimmung mit dem Tiefbauamt stattfinden.

Dem Tiefbauamt muss eine Planung mit den Auswirkungen auf die betroffenen Kreisstraßen vorgelegt werden. Im Bedarfsfall muss eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis geschlossen werden.

- Neue Zufahrten in die Kreisstraße FS 32 sind nur im absoluten Ausnahmefall zulässig und bedürfen vor einer Änderung oder Neuanlage zwingend der Zustimmung durch den Landkreis. Anliegergrundstücke sind vorrangig über Gemeindestraßen zu erschließen.

- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der überörtliche Charakter der Kreisstraßen darf durch die geplante Umgestaltung des Ortskerns nicht beeinträchtigt oder verändert werden.

**8 | Landratsamt Freising, SG 41
Immissionsschutzbehörde**

Abwägung:

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Lage des Gewerbegebiets wird korrigiert.

Für die Nachnutzung der Grundschule wird möglicherweise ein Bürgerhaus sowie die Nutzung der Freiflächen als Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft in Betracht gezogen. Dies wird grundsätzlich positiv bewertet. Die Möglichkeit einer solchen Nachnutzung soll im Rahmen einer Voruntersuchung geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Parksituation sowie die potenziellen Lärmemissionen, die durch die Nutzung als Bürgersaal sowie der Freiflächen entstehen könnten, zu berücksichtigen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser.

Zu S. 17: die angeführte Gewerbefläche befindet sich nordöstlich von Gammelsdorf.

**9 | Landratsamt Freising,
Gesundheitsamt**

Keine Äußerung.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

**10 | Landratsamt Freising, SG 43
Bauleitplanung**

Abwägung:

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Kleingewässerplanung wird im ISEK als Maßnahme aufgenommen.

Generell möchten wir das städtebauliche Konzept loben. Besonders begrüßenswert ist der Erhalt und Pflege von altem Baumbestand sowie die Pflanzung von neuen Gehölzen, die auch eine besondere Bedeutung für das Kleinklima aufzeigen.

Gerne würden wir Hinweise geben, dass auf die Ortsrandbegrünung zu achten ist, soweit diese noch nicht in den Bebauungsplänen festgesetzt ist. Da im Gemeindegebiet Amphibienvorkommen besteht, wäre eine Kleingewässerplanung im öffentlichen Raum/Grün denkbar. Bei Bautätigkeiten im Bereich des Leerstand sollte eine Prüfung erfolgen auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäuse.

**11 | Landratsamt Freising, SG 43
Brandschutzdienststelle**

Keine Äußerung.

**12 | Landratsamt Freising, SG 41
Altlasten**

Keine Äußerung.

**13 | Erzbischöfliches Ordinariat
München**

Abwägung:

Anmerkungen wird zur Kenntnis genommen.

Die kirchlichen Flurstücke Fl.-Nrn. 65/0, 97/2 und 602/2 (alle Gmkg. Gammelsdorf) der Pfarrkirchenstiftung St. Vitus Gammelsdorf sowie das Flurstück Fl.-Nr. 66/1 0 (Gmkg. Gammelsdorf) der Pfarrpfündestiftung St. Vitus Gammelsdorf liegen innerhalb des Sanierungsgebiets, weitere kirchliche Flurstücke (Fl.-Nrn. 71/1, 411/0, 412/0 und 423/0, Gmkg. Gammelsdorf) grenzen im Westen des Umgriffs an.

Gegen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte" bestehen aus pastoralplanerischer Sicht keine Einwände. Wir bitten jedoch darum bei der Umsetzung von Maßnahmen im Umfeld der kirchlichen Liegenschaften das Ordinariat sowie die örtliche Pfarrei einzubinden.

**14 | Regionaler Planungsverband
München**

Keine regionalplanerischen Bedenken.

15 | Wasserwirtschaftsamt München

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der Satzung Einverständnis.

16 | IHK München Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen und zu befürworten, dass mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) Gammelsdorf ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze unter Berücksichtigung des Gewerbes aufgesetzt wurde. Anregungen oder gar Bedenken sind nicht vorzubringen.

17 | SWM Infrastruktur

Von den Planungen haben wir ohne Einwände Kenntnis genommen. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich außerhalb unseres Versorgungsgebietes. Schalten Sie uns jedoch bitte weiterhin in das Verfahren mit ein.

Träger öffentlicher Belange**Äußerungen/Einwände****18 | Bayerisches Landesamt
für Denkmalpflege**Bau- und Kunstdenkmal pflegerische Belange:

Aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände, die betroffenen Denkmäler sind in Text und Bild aufgeführt. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass konkrete Baumaßnahmen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung der Baudenkmäler auswirken können (inkl. Straßenbauarbeiten, Einfriedungen, Erschütterungen etc.) bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Bodendenkmal pflegerische Belange:

Wir bedanken uns für den Hinweis auf die Bodendenkmäler im Geltungsbereich des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (3. Historisches Dorfbild und Denkmalschutz) und möchten Sie bitten, einen Hinweis auf die Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen nach Art. 7.1. BayDSchG im Bereich von Bodendenkmälern und im Vermutungsbereich im Umfeld (ca. 50-100 m um Bodendenkmäler) aufzunehmen. Zudem empfiehlt das BLfD nachdrücklich von Bodeneingriffen im Bereich des Bodendenkmals D-1-7437-0097 „Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit (ehern. Pfarrkirche “St. Veit”) mit aufgelassenem Friedhof” am Kirchweg abzusehen. Bodeneingriffe in diesem Bereich u. a. im Zuge der Neugestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der Grundschule müssen eng mit dem BLfD abgestimmt werden.

Abwägung:

Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf Bodeneingriffe im Umfeld der Schule wird im ISEK aufgenommen.

19 | Telekom Deutschland GmbH*Abwägung:*

Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Entwicklungsgebiet nicht mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten zu erstatten.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

**20 | Bayerischer Bauernverband
Erding - Freising***Abwägung:*

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Wir weisen darauf hin, dass die landwirtschaftlichen Betriebe und ehemaligen Hofstellen in Gammelsdorf durch das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und die Sanierungssatzung in ihrem Eigentum und Möglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen.

Die Eigentümer sollen keine Pflicht zur Sanierung auferlegt bekommen.

Die noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe dürfen in ihrer Ausübung und Erweiterung nicht eingeschränkt werden.

An den Ortsrändern ist zu beachten, dass eine Eingrünung grundsätzlich erstrebenswert ist. Es sollte aber bei der Ortsrandeingrünung und Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (4 m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen.

21 | Stadt Moosburg a. d. Isar

Keine Äußerung.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

**22 | Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Ebersberg-Erding**

Abwägung:

Anmerkungen werden zur
Kenntnis genommen.

Landwirtschaftliche Belange

Wie in ihrer Begründung aufgeführt, beläuft sich in der Gemarkung Gammelsdorf das gesamte Untersuchungsgebiet auf ca. 18,7 ha und verteilt sich auf Flächen, die sich zum Großteil innerorts befinden und dadurch kaum landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen sind.

In der Gemeinde Gammelsdorf sind uns aktuell noch 34 landwirtschaftliche Betriebe bekannt. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Bestandsschutz dieser Betriebe ist von hoher Bedeutung, um die regionale Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen zu erhalten, zu unterstützen und weiterzuentwickeln sowie klimaregulierende Effekte zu nutzen.

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht begrüßen wir Planungsmaßnahmen, die sich auf die Weiterentwicklung des Ortskerns konzentrieren und somit den Vorschriften des BauGB folgen, indem das Gebot „Innen vor Außen“ verankert ist. Eine Nachverdichtung im Ortsinneren ist zu bevorzugen. Durch neue Baugebiete für z. B. Wohnbebauung, Gewerbeflächen oder Nahversorgung werden Flächen versiegelt und der Landwirtschaft für immer entzogen. Bauweisen wie z. B. Mehrgenerationenhäuser, Wohnraum in bedarfsangemessenen Größen, Ärztehäuser, mehrstöckige Einkaufs-/Nahversorgungszentren, Tiefgaragen, Photovoltaikanlagen auf Haus- und Firmendächern tragen dazu bei, dass der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen um ein Vielfaches verringert werden kann.

Gammelsdorf wurde auf landwirtschaftlichen Wurzeln errichtet, landwirtschaftliche Anwesen befinden sich im Inneren des Ortes, die durch die Anordnung ihrer Gebäude und ihren artenreichen Obstgärten das Ortsbild ländlich prägen. Es sollte bei den Planungsmaßnahmen versucht werden, einen landwirtschaftlichen Charakter beizubehalten, so dass nach den geplanten Umgestaltungsmaßnahmen des Ortes, diese Wurzeln weiterhin erkennbar bleiben.

Auch die Ortsstraßen müssen so ausgelegt sein, dass Landwirte mit modernen Fahrzeugen sowie Arbeitsmaschinen und -geräten nicht beeinträchtigt sind, um zu ihren Feldern zu gelangen.

Durch den Strukturwandel wurden die landwirtschaftlichen Betriebe zum Umdenken, zur Neuausrichtung, zur Schaffung eines zweiten Standbeins, zur Aussiedelung oder gar zum Aufhören affektiert.

Die Landwirtschaft muss wieder mehr in den Fokus der Bevölkerung gelangen und das Verständnis für die bäuerliche Arbeit darf nicht verloren gehen. Die bayerische Landwirtschaft erfindet sich immer wieder neu. Sie trägt zur Aufklärung der Bevölkerung bei, dies geschieht z. B. durch Programme wie Erlebnis Bauernhof oder durch die Diversifizierung wie Direktvermarktungen oder Bauernhofcafés.

Wenn landwirtschaftlich genutzte Flächen anderweitig genutzt oder bebaut werden sollen oder anderweitige landwirtschaftliche Belange betroffen werden, bittet das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten um erneute Einbeziehung in das Planungsvorhaben.

Forstfachliche und waldrechtliche Belange:

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist von den Planungen nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt. Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht ergeben sich insofern keine Einwände.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

23 | Bayernwerk Netz GmbH

Abwägung:

Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

20-kV-Freileitung(en)

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhangs sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung der im Zuge des ISEK geplanten Baumaßnahmen (Wohnungsbau, Neubau Grundschule und Freibad, ...) sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Träger öffentlicher Belange

Äußerungen/Einwände

Sollten im Zuge des ISEK zusätzliche Straßenbaumaßnahmen/-sanierungen geplant sein, bitten wir um Beteiligung, um eine Erneuerung bzw. den Ausbau unserer Versorgungsanlagen überprüfen zu können.

Transformatorstation(en)

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Dies ist im Einzelnen bei den jeweils geplanten Baumaßnahmen abzuklären, hierfür bitten wir um entsprechende Beteiligung. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten. Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayemwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

24 | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising

Abwägung:

Die angegebenen Grundstücke liegen teilweise im Sanierungsgebiet; eine Grenzfeststellung wird veranlasst.

Bei folgenden Flurstücken ist der Grenznachweis nur mit ungenauen Maßzahlen vorhanden:

- 63 zu 412
- 100 zu 100/1
- 100 zu 100/2
- 100 zu 100/4
- 29 zu 104
- 27 zu 108/2

Sollten Sie Sanierungsmaßnahmen mit Grenzbezug in diesen Bereichen durchführen, so empfehle ich, die Grenzen vorher mit einem Antrag auf Grenzfeststellung amtlich vermessen zu lassen.

VII Vorbereitende Untersuchung mit Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung

Sanierungskonzept

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind vorbereitende Untersuchungen, hier das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), erforderlich und dienen als Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit eines Sanierungskonzepts.

Im Kapitel Bestandserhebung und Analyse werden städtebauliche Missstände im Untersuchungsumgriff aufgezeigt, welche die Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets bilden. Die Behebung dieser städtebaulichen Missstände bildet nach besonderem Städtebaurecht die Grundlage zur Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB ff.

Städtebauliche Missstände werden nach § 136 Abs. 3 BauGB nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen
2. Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Gebiets

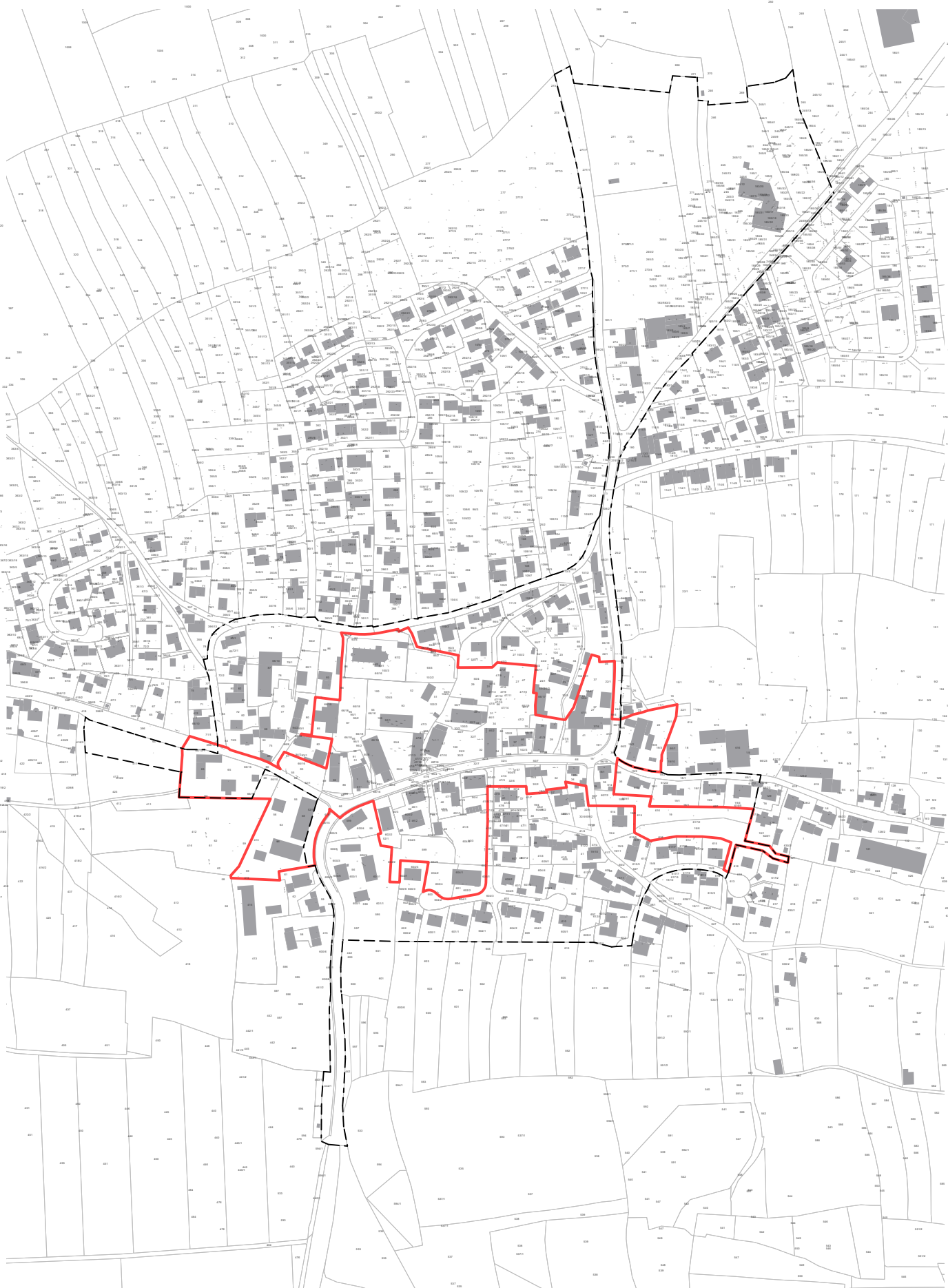
Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs des ISEKs als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Die Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung sind im Kapitel Leitbild und Maßnahmen zusammengefasst und im Maßnahmenplan nochmals grafisch abgebildet.

Das weitere Verfahren und Sanierungskonzept wird im Kapitel Maßnahmen nach Art und Priorität weiter erläutert und gibt eine Übersicht zu den allgemeinen/vorbereitenden Maßnahmen, den Ordnungs- sowie Baumaßnahmen. Hier wurde zusätzlich eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zu den einzelnen Maßnahmen für die Bedarfsmitteilung zur Städtebauförderung geschätzt.

Nachfolgend enthält die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ der Gemeinde Gammelsdorf den Umgriff des Sanierungsgebiets.

Der Begriff des Sanierungsgebiets entstammt dem Baugesetzbuch (BauGB) und bezeichnet von der Kommune abgegrenzte Gebiete, die mit sog. „städtebaulichen Missständen“ behaftet sind. Diese Missstände sollen durch eine Kombination von verschiedenen Einzelmaßnahmen verbessert werden. Ziel ist es, dort das wertvolle bauliche Erbe zu bewahren, die Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt zu verbessern und dem Strukturwandel der gewerblichen Wirtschaft und der Landwirtschaft durch städtebauliche Maßnahmen gerecht zu werden. Dazu beschließt eine Gemeinde eine förmliche Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB). Dies ist Voraussetzung für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen mit Mitteln der Städtebauförderung.



Legende

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet (ca. 6 ha) Stand 02.12.2024
-  Untersuchungsumgriff ISEK

Maßstab 1:5.000

DIN A4



Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ der Gemeinde Gammelsdorf

Satzung

der Gemeinde Gammelsdorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ vom 29.04.2025.

Gemäß § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Gammelsdorf folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 6 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Ortsmitte".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 5.000 von Hummel Kraus Stadtplaner PartG mbB vom 02.12.2024 abgegrenzten Fläche (Anlage 1). Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

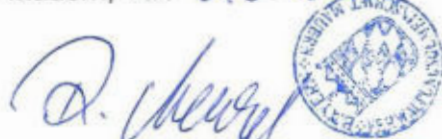
Der Gemeinderat beschließt, die Regelung des § 144 Absatz 3 Baugesetzbuch für § 144 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch anzuwenden und die Sanierungsgenehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, allgemein zu erteilen. Diese vorweggenommene Allgemeingenehmigung ist durch Allgemeinverfügung zu regeln und ortsüblich bekanntzumachen

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am 05.05.2025 rechtsverbindlich.

Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Mauern, den 5.5.2025



Raimunda Menzel
Erste Bürgermeisterin

Hinweise:

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird i. S. d. § 144 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, wird allgemein erteilt (Allgemeinverfügung gemäß § 144 Absatz 3 BauGB).

Mit der städtebaulichen Planung wurde Hummel Kraus Stadtplaner PartG mbB in München beauftragt.

Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“

Ausgangssituation

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen, soll ein Teilbereich innerhalb des Untersuchungsumgriffs des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Hierzu wurde im Vorfeld durch den Gemeinderat Gammelsdorf am 18.12.2025 ein Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, hier das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), für den Untersuchungsumgriff nach § 141 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erfolgte am 21.03.2025.

Es fanden folgende Termine und Abstimmungen statt:

- 21.03. 2023: Gemeinderat Gammelsdorf:
Vorstellung Analyseergebnis des ISEK
- 02.05.2023: Bürgerdialog zum ISEK
- 04.08.2023: Gemeinderat Gammelsdorf:
Exkursion zum Thema Mehrgenerationenwohnen im ländlichen Raum
- 24. 04. 2024 Gemeinderat Gammelsdorf:
Vorstellung/Diskussion Ziele und Maßnahmen im ISEK
- 24.10.2024: Gemeinderat Gammelsdorf:
Vorstellung/Diskussion Umgriff Sanierungsgebiets/Sanierungssatzung
- 18.12.2024: Gemeinderat Gammelsdorf:
Beschluss, dass das ISEK als Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB) gilt.
- 18.12.2024: Gemeinderat Gammelsdorf:
Beschluss des Sanierungsgebiets
- 05.05.2025. Gemeinderat Gammelsdorf:
Beschluss der Sanierungssatzung nach vereinfachtem Verfahren.

Vorbereitende Untersuchung

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes sind Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, „die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“ (§ 141 Abs. 1 BauGB). Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, hier des ISEKs, war das Büro Hummel Kraus Stadtplaner PartG mbB aus München beauftragt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger

02.05.2023

Im Rahmen des ISEKs fand eine erste Mitwirkung und Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Bürgerdialog in Gammelsdorf statt. Die Ergebnisse der Beteiligungen wurden ausgewertet und in das ISEK eingearbeitet.

27.12.2025 - 09.02.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 (2) BauGB analog § 4 Abs.2 BauGB). Die Anmerkungen zum ISEK und zur Sanierungssatzung wurden aufgenommen.

23.01.2025

Informationsveranstaltung zum Sanierungsgebiet und der Sanierungssatzung gemäß § 137 BauGB mit den Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene). Betroffene wurden zu Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen informiert.

20.03.2025

Im Rahmen des ISEKs fand eine zweite Mitwirkung und Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Bürgerdialog zum Austausch und Information zu den Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen sowie einer Erläuterung des Sanierungsgebietes in Gammelsdorf statt.

21.03.2025

Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des § 141 Abs. 1 BauGB.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ ist im Lageplan M 1:5.000 vom 02.12.2024 dargestellt (Anlage 1). Der Umgriff gewährleistet die zweckmäßige Durchführung der Sanierung (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und erstreckt sich im Wesentlichen über den historischen Ortskern von Gammelsdorf entlang der Hauptstraße, in dem hauptsächlich die städtebaulichen Missstände aufgezeigt wurden. Es soll das Ziel verfolgt werden, den Ortskern aufzuwerten, das historische Ortsbild zu pflegen und langfristig zu erhalten und Raum für das gemeinschaftliche dörfliche Miteinander zu schaffen.

Die Sanierung dient der Behebung der im ISEK beschriebenen städtebaulichen Missständen, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert.

Übergeordnete Ziele im Sanierungsgebiet

Hauptstraße:

Ortsbildprägende Raumkanten erhalten, Baulücken schließen und die Ortsdurchfahrt durch reduzierte Geschwindigkeit und eine barrierefreie Umgestaltung aufwerten.

Grundschule:

„Ankerpunkte“ schaffen, indem gemeinschaftliche Nutzungen im Zentrum angesiedelt werden, Leerstand aktiviert wird und die Aufenthaltsqualität mit einer besseren fußläufigen Erschließung im öffentlichen Raum verbessert wird.

Freibad:

Innerörtliche Potentialfläche nutzen und aktivieren.

Osterbach:

Durch Freilegung soll der Bachlauf erlebbar gemacht werden.

Im restlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befinden sich zu großen Teilen Wohngebiete, in denen kein Bedarf an städtebaulicher Sanierung vorliegt.

Städtebauliche Missstände im Sanierungsgebiet

Die verschiedenen städtebaulichen Missstände sind im ISEK erhoben und im Einzelnen dargestellt. Zusammenfassend wurden folgende Mängel festgestellt:

Substanzschwächen

- Leerstand
- zunehmender Verlust von Elementen des regionalen Baustils
- „gesichtslose“ austauschbare Neubauten, die keinen Bezug zur Region haben

Funktionsschwächen

- keine öffentlichen Platzflächen, die der Dorfgemeinschaft als Treffpunkt dienen
- Mängel im öffentlichen Raum (fehlende Barrierefreiheit, unattraktive Gestaltung)
- Grundschulgebäude kann wachsenden Bedarf an Ganztagesplätzen nicht unterbringen
- Verlagerung des Kindergartens an den Ortsrand, damit Verlust von „Leben“ in der Ortsmitte
- Schließung des Einkaufsmarkts, drohender Verlust weiterer Geschäfte
- umfassende Nahversorgung mit Lebensmittel nur mit eigenem Pkw erreichbar
- kein Unterstützungs- und Wohneinrichtung für hilfsbedürftige Senioren/älter werdende Bevölkerung, 20 Haushalte mit einer Person über 70 Jahre
- fehlendes Angebot für Jugendliche
- keine vereinsunabhängigen Treffpunkte, kein niedrigschwellig nutzbarer Veranstaltungsort, obwohl Pfarrheim vorhanden
- ungenutzte Flächenpotentiale im Ortskern
- Siedlungserweiterungen hauptsächlich mit Einfamilienhäusern/fehlende Alternativen zum Einfamilienhaus, hoher Flächenverbrauch
- kein (integriertes) Klimaschutzkonzept
- Osterbach nicht zugänglich
- Tendenz Verlust an großen Bäumen, neue Bäume werden zu wenig gepflanzt
- Trend zu pflegeleichten Gärten ohne Beitrag zur Biodiversität
- Mobilität rein auf motorisierten Personennahverkehr ausgerichtet, unsichere Radwegverbindungen/zu hohe Geschwindigkeit auf der Hauptstraße/unattraktiver ÖPNV
- fehlende Querungsmöglichkeit auf der Hauptstraße

Wesentliche Ziele der Sanierung

Aus dem ISEK und den damit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurden die in Kapitel „IV Leitbild und Maßnahmen“ des ISEKs dargelegten Ziele für die Sanierung und die weitere Entwicklung von Gammelsdorf definiert. Diese dienen der Behebung von bestehenden Mängeln und soll vor zukünftig zunehmenden städtebaulichen Mängeln vorbeugen.

Eine ausführliche Beschreibung der Ziele kann dem ISEK entnommen werden. Wesentliche Zielvorstellungen und Maßnahmen sind:

Ortsmitte erhalten, gestalten und beleben

Weiterentwicklung des tradierten Ortsbids und Baustils
soziale, kulturelle und gewerbliche Angebote
Barrierefreiheit
Verkehrssicherheit

Flächenmanagement/Ressourcen schonen

Innen vor außen, d. h. Vorhandenes nutzen
keine flächenintensive Bebauung auf der "grüne Wiese"
Nutzung grauer Energie (Bestandsgebäude)

Bedarfsgerechtes, bezahlbares Wohnungsangebot

Generationenwohnen
bevorzugt in bestehenden Gebäuden

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Mobilitätskonzept mit alltagstauglichen Busanbindungen
Sharingangebote
Radwege, Fußwege attraktiver gestalten

Klimaschutz und Klimaanpassung

Entsiegelung, Schutz/Pflanzung von großen Bäumen als Schattenspender und CO₂-Speicher
Wassermanagement
sparsamer Umgang mit den Flächen

Wahl des Sanierungsverfahrens als vereinfachtes Verfahren

Die Wahl des Sanierungsverfahrens erfolgt gemäß Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) und ist dadurch eindeutig definiert.

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wird gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt. Nach den Erkenntnissen des ISEKs sind durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

Daher erfolgt die förmliche Festlegung als Satzung im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Durchführung des Verfahrens wird dadurch voraussichtlich nicht erschwert. Darüber hinaus wird nicht von einer Erschwerung des Sanierungsverfahrens aufgrund plötzlicher, durch die Sanierung ausgelöster, spekulativer Entwicklungen auf dem Bodenmarkt ausgegangen.

Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Zur Durchsetzung der Ziele der Sanierung ist der § 144 Abs. 1 BauGB insbesondere hinsichtlich Nutzungsänderungen erforderlich, der § 144 Abs. 2 hingegen nicht.

Die Sanierung soll innerhalb von maximal 15 Jahren abgeschlossen werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Allgemeinverfügungen gemäß § 144 Absatz 3 BauGB

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

Diese so genannte Allgemeinverfügung gemäß § 144 Absatz 3 BauGB dient dazu, die durch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt entstehenden Belastungen für private Eigentümer sowie den Verwaltungsaufwand auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Für folgende Sachverhalte soll eine Allgemeinverfügung für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ erlassen werden:

- Die Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 (1) Nr. 2 BauGB) wird allgemein erteilt.

Unter diese Allgemeinverfügung fällt bspw. der Abschluss von Mietverträgen. Die Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und sonstige in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichnete Vorhaben und Maßnahmen (§ 144 Absatz 1 Nr. 1 BauGB) bleibt hingegen bestehen.

Finanzielle Förderung

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen führen zu Aufwendungen, die die Finanzkraft der Gemeinde Gammelsdorf übersteigen. Es ist eine Förderung über staatliche Städtebauförderungsprogramme erforderlich. Fördervoraussetzung für die Gesamtmaßnahme ist der Erlass einer Sanierungssatzung.

Zusammenfassende Begründung

Das ISEK mit integrierter Vorbereitenden Untersuchung dient als ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierung. Im ISEK werden die städtebaulichen Missstände dargelegt und Ziele der Sanierung weiter erläutert. Die Anlieger und Eigentümer im Sanierungsgebiet wurden im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Auswirkungen und maßgeblichen Ziele der Sanierungssatzung informiert. Eine zügige Durchführung der Sanierung liegt im öffentlichen Interesse, die Finanzierung wird zu Teilen von der Städtebauförderung gefördert.

VIII Beschluss

A u s z u g
aus der Niederschrift über die
öffentliche



Sitzung des Gemeinderates Gammelsdorf am 18.12.2024

Von den ordnungsgemäß geladenen 13 Mitgliedern sind 11 anwesend.

2. Integrales Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) - weitere Vorgehensweise

Darstellung der Sachlage und/oder Rechtslage

Zum finalen Beschluss des ISEK wird noch die Einholung der Stellungnahmen der Träger der Öffentlichen Belange (TÖB) benötigt. Seitens der Verwaltung werden diese – unter Vorlage des erarbeiteten Entwurfes vom 10.12.2024 – zur Abgabe von Einwendungen aufgefördert.

Dafür wird jedoch ein grundsätzlicher Beschluss oder die Zustimmung des Gemeinderates, dass das ISEK in der vorliegenden Fassung an die TÖB verschickt werden kann, benötigt.

D. h. erst nach der Beteiligung der TÖB kann das ISEK final beschlossen werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 13.06.2024 wurde der 3. Entwurf zum ISEK im Gremium ausführlich diskutiert, überarbeitet und ergänzt.

Diese Aspekte wurden vom Büro Hummel und Kraus in den Entwurf in der Fassung vom 10.12.2024 eingearbeitet.

Nach Freigabe des beiliegenden Entwurfes wird dies die Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung darstellen.

Die Reihenfolge der Maßnahmen nach Art und Priorität sind im Vorfeld noch festzulegen, da diese in künftigen jährlichen Bedarfsmittelungen für die Städtebauförderung (diese laufen über 5 Jahre) anzugeben sind und auch in den kommunalen Haushalten berücksichtigt werden müssen.

Es handelt sich in unserem Fall um eine "fiktive" Priorisierung, da voraussichtlich keine oder nur wenig finanzielle Mittel in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen werden. Dennoch könnten Maßnahmen in den nächsten Jahren vorbereitet werden.

Folgende Reihenfolge der Art und Priorität wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen:

1. Erstellung einer Sanierungssatzung (die Kosten für die Erstellung der Sanierungssatzung sind bereits im Auftrag von Hummel und Kraus zur Erstellung des ISEK enthalten) – Sanierungsgebiet Ortskern
2. städtebauliche Beratung (weiterhin)
3. Neubau der Grundschule
4. Neubau des Freibades
5. Rahmenplanung zur geordneten Entwicklung am Campus Kindergarten/Neubau Grundschule/Neubau Freibad
6. Feinuntersuchung zur Nutzung des ehem. Grundschulgebäudes
7. Sanierung des ehem. Grundschulgebäudes
8. Feinuntersuchung Mehrgenerationenwohnen/komm. Wohnungsbau im Bereich des ehem. Freibades
9. Schaffung von Einzelhandel im Ort
10. Gestaltungsfibel
11. Erstellung Mobilitätskonzept
12. Erstellung Klimaschutzkonzept

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Ja [] Nein [x]

HH Ansatz:

Ermittelte Kosten:

Ausgabe im HH 2024 gedeckt: Ja [] Nein []

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt folgende Reihenfolge nach Art und Priorität der Maßnahmen:

1. Erstellung einer Sanierungssatzung (die Kosten für die Erstellung der Sanierungssatzung sind bereits im Auftrag von Hummel und Kraus zur Erstellung des ISEK enthalten) – Sanierungsgebiet Ortskern
2. städtebauliche Beratung (weiterhin)
3. Neubau der Grundschule
4. Neubau des Freibades
5. Rahmenplanung zur geordneten Entwicklung am Campus Kindergarten/Neubau Grundschule/Neubau Freibad
6. Feinuntersuchung zur Nutzung des ehem. Grundschulgebäudes
7. Sanierung des ehem. Grundschulgebäudes
8. Feinuntersuchung Mehrgenerationenwohnen/komm. Wohnungsbau im Bereich des ehem. Freibades
9. Schaffung von Einzelhandel im Ort
10. Gestaltungsfibel
11. Erstellung Mobilitätskonzept
12. Erstellung Klimaschutzkonzept

Die Bestimmung der Reihenfolge erfolgt unter Vorbehalt der Ergebnisse der 2. Bürgerbeteiligung. Des Weiteren genehmigt das Gremium den beiliegenden Entwurf des ISEK in der Fassung vom 10.12.2024 und beauftragt die Verwaltung, das ISEK in der vorliegenden Fassung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange zu verschicken.

Als Termin für die 2. Bürgerbeteiligung wird der 23.01.2025, 19:00 Uhr, Sportheim, festgelegt.

Abstimmung:	11 JA : 0 NEIN
Anzahl der Anwesenden zur Abstimmung:	11
Anzahl der Stimmberechtigten:	11

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Mauern, den 03.01.2025

Jürgen Grohmann
Stellvertretender Geschäftsleiter

A u s z u g
aus der Niederschrift über die
nichtöffentliche



Sitzung des Gemeinderates Gammelsdorf am 18.12.2024

Von den ordnungsgemäß geladenen 13 Mitgliedern sind 11 anwesend.

6. Erlass einer Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes - weitere Vorgehensweise

Darstellung der Sachlage und/oder Rechtslage

Durch das Büro Hummel Kraus Stadtplaner mbB wurde der Entwurf (vom 10.12.2024) für das künftige ISEK erstellt.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes sind Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen (diese sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen, § 141 Abs. 1 BauGB).

Diese wurden zeitgleich mit der Erstellung des ISEK durchführt.

Ein künftiges Ziel aus dem ISEK wird der Erlass einer Sanierungssatzung sein. Jedoch muss zuerst das ISEK in seiner endgültigen Fassung arbeitet, eine 2. Bürgerbeteiligung durchgeführt und danach vom Gremium beschlossen sein.

Um jedoch keine Zeit zu verlieren (Problematik Erfolge „Gruama-Wirt“), wird die Sanierungssatzung bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorbereitet.

Diese würde folgendermaßen aussehen:

**Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets
„Ortsmitte“ - Gemeinde Gammelsdorf**

Satzung

der Gemeinde Gammelsdorf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ vom 18.12.2024.

Gemäß § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Gammelsdorf folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 6 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Ortsmitte".

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1: 5.000 von Hummel Kraus Stadtplaner PartG mbB vom 02.12.2024 abgegrenzten Fläche (Anlage 1). Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden

- x Anwendung (**Hinweis: Empfehlung HK/Städtebauförderung mit Anwendung von § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB**)
- x mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung
- x mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung
- x keine Anwendung.

☞ Nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB sind im Rahmen des vereinfachten Verfahrens unterschiedliche Vorgehensweisen möglich. Daher bitte die zutreffende Alternative auswählen. Seitens der Verwaltung wird die Anwendung des § 144 (mit Anwendung von Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) empfohlen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich.

Sie gilt für die Dauer von 15 Jahren.

Mauern, den

.....
Raimunda Menzel
Erste Bürgermeisterin

Hinweise:

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Umgriff des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ ist im Lageplan M 1:5.000 vom 02.12.2024 dargestellt (Anlage 1). Der Umgriff gewährleistet die zweckmäßige Durchführung der Sanierung (§ 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6 ha und erstreckt sich im Wesentlichen über den historischen Ortskern von Gammelsdorf entlang der Hauptstraße, in dem hauptsächlich die städtebaulichen Missstände aufgezeigt wurden.

Die Sanierung dient der Behebung der im ISEK beschriebenen städtebaulichen Missständen, indem sie das betroffene Gebiet entsprechend § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB wesentlich verbessert.

Zu beachten ist, dass Flurstücke aufgelistet werden müssen, wenn 144(2) BauGB in der Satzung aufgenommen ist (wegen Sanierungsvermerk im Grundbuch).

Wahl des Sanierungsverfahrens als vereinfachtes Verfahren

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ wird gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festgelegt. Nach den Erkenntnissen des ISEK sind durch die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

Daher erfolgt die förmliche Festlegung als Satzung im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Durchführung des Verfahrens wird dadurch voraussichtlich nicht erschwert.

Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Die Sanierung soll innerhalb von maximal 15 Jahren abgeschlossen werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Finanzielle Förderung

Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen führen zu Aufwendungen, die die Finanzkraft der Gemeinde Gammelsdorf übersteigen. Es ist eine Förderung über staatliche Städtebauförderungsprogramme erforderlich. Fördervoraussetzung für die Gesamtmaßnahme ist der Erlass einer Sanierungssatzung.



Sanierungsgebiet "Ortsmitte" Gammelsdorf



Legende

- Abgrenzung Sanierungsgebiet (ca. 6 ha) Stand 02.12.2024
- Untersuchungsumgriff ISEK

Maßstab 1:5.000

DIN A4

Hummel | Kraus PartG mbB
Dezember 2024

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Ja [] Nein [x]

HH Ansatz:

Ermittelte Kosten:

Ausgabe im HH 2024 gedeckt: Ja [] Nein []

Diskussionsverlauf

In Abänderung zu Tagesordnungspunkt Nummer 2 im öffentlichen Teil dieser Sitzung, soll der Termin am 23.01.2025 nicht für die 2. Bürgerbeteiligung des ISEK – Gammelsdorf sondern für die Bürgerbeteiligung der vom Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ betroffenen Grundstückseigentümer genutzt werden. Die Grenzen des Sanierungsgebiets werden dann abschließend nach diesem Abwägungstermin im Gremium bestimmt. Auch erst dann findet hierfür die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Ein Termin für die 2. ISEK-Beteiligung der Öffentlichkeit ist noch zu bestimmen.

Beschluss 1

Der Gemeinderat beschließt, die Regelungen des § 144 Absatz 1 Baugesetzbuch in die Sanierungssatzung „Ortsmitte“ aufzunehmen.

Abstimmung:**11 JA : 0 NEIN**

Anzahl der Anwesenden zur Abstimmung:

11

Anzahl der Stimmberechtigten:

11

Beschluss 2

Der Gemeinderat beschließt, die Regelung des § 144 Absatz 3 Baugesetzbuch für § 144 Absatz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch anzuwenden und die Sanierungsgenehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, allgemein zu erteilen. Diese vorweggenommene Allgemeingenehmigung ist durch Allgemeinverfügung zu regeln und ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmung:**10 JA : 1 NEIN**

Anzahl der Anwesenden zur Abstimmung:

11

Anzahl der Stimmberechtigten:

11

Beschluss 3

Auf die Frage des Vorsitzenden, wer dafür ist, die Regelungen des § 144 Absatz 2 Baugesetzbuch in die Sanierungssatzung aufzunehmen, wird folgendermaßen abgestimmt:

Abstimmung:**0 JA : 11 NEIN**

Anzahl der Anwesenden zur Abstimmung:

11

Anzahl der Stimmberechtigten:

11

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Mauern, den 03.01.2025



Jürgen Grohmann
Stellvertretender Geschäftsleiter

A u s z u g
aus der Niederschrift über die
öffentliche



Sitzung des Gemeinderates Gammelsdorf am 24.06.2025

Von den ordnungsgemäß geladenen **13** Mitgliedern sind **10** anwesend.

4. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) - Beschlussfassung

Darstellung der Sachlage und/oder Rechtslage

Mit Beschluss vom 19.07.2022 hat sich das Gremium zur Erstellung eines integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) durch das Stadtplanungsbüro Hummel Kraus GbR aus München entschieden.

Danach fanden folgende Schritte statt:

- Erfassung der Grundlagen durch das Büro Hummel Kraus
- 1. Bürgergespräch am 02.05.2023
- Einarbeitung der Ergebnisse aus dem 1. Bürgergespräch
- Festlegung der Maßnahmen am 13.06.2024
- Festlegung der Reihenfolge nach Art und Priorität der Maßnahmen am 18.12.2024
- Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 27.12.2024 bis 09.02.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 2. Bürgergespräch am 20.03.2025
- Einarbeitung der Ergebnisse aus dem 2. Bürgergespräch

Das erstellte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) liegt in der Fassung vom 24.06.2025 in der Handvorlage.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Ja [☐] Nein [☒]

HH Ansatz:

Ermittelte Kosten:

Ausgabe im HH 2025 gedeckt: Ja [☐] Nein [☐]

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) in der Fassung vom 24.06.2025.

Abstimmung:

7 JA : 3 NEIN

Anzahl der Anwesenden zur Abstimmung: 10

Anzahl der Stimmberechtigten: 10

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Mauern, den 01.07.2025

Ernst Neuhauser
Geschäftsleiter

