

ISEK

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Vorbereitenden Untersuchungen



Gemeinde Altfraunhofen

IMPRESSUM

Bearbeitung:

K o m P l a n

Ingenieurbüro für kommunale Planungen

Hauptsitz

Leukstraße 3
84028 Landshut

Niederlassung

Donaustraße 7
93309 Kelheim

Doris Maroski

Geschäftsführung
Landschaftsarchitektin/ Stadtplanerin

Fritz Bauer

Geschäftsführung
Stadtplaner

Pia Kahlert

M. Eng. Stadtplanung

Bernhard Kübler

M. Sc., Dipl. Ing. Ortsplanung und Landschaftspflege



GRUSSWORT



Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger!

Unsere Gemeinde Altfraunhofen ist schon jetzt in sozialer, kultureller, sportlicher, aber auch wirtschaftlicher Hinsicht gut aufgestellt. Nichtsdestotrotz dreht sich die Zeit weiter und die Gesellschaft unterliegt zahlreichen Veränderungen. Als Beispiel sei der demografische Wandel genannt, der Anforderungen an bestimmte Lebens- und Wohnformen stellt, aber auch ein barrierefreies Umfeld erfordert, um weiterhin mobil bleiben und am gesellschaftlichen Leben teilhaben zu können. Wie halten wir unsere Gemeinde auch künftig vital angesichts zunehmender Leerstände?

Gemeinsam haben wir daher ein Konzept mit städtebaulichem Leitbild und Handlungsfeldern erarbeitet, das als Basis für die Arbeit des Gemeinderates und für die städtischen Investitionen in den nächsten Jahren dienen soll. Viel Arbeit steckt hinter diesem Konzept: So wurden Bürgerinformationsveranstaltungen,

Gemeinderatsklausuren und Gespräche mit Fachstellen geführt. Die Ideen und Ergebnisse galt es in ein schlüssiges, zukunftsgerichtetes und nachhaltiges Konzept zu überführen.

Mit diesem Konzept geben wir auch der Wirtschaft, dem Handel, unseren Mitbürgerinnen und Mitbürgern Planungssicherheit, in welche Richtung sich unsere Gemeinde Altfraunhofen entwickeln will - und damit auch Signale für deren künftige Investitionen.

Mit dem vorliegenden Bericht haben wir die Voraussetzungen für eine besondere Förderung der praktischen Umsetzung einzelner Maßnahmen geschaffen. Er zeigt zudem Handlungsfelder und weitere Einzelmaßnahmen wie beispielsweise die „Aufwertung des Dennerl-Anwesens“ auf, die in Angriff genommen werden sollen. Zahlreiche Anregungen die sicherlich im Einzelnen noch mit den Anliegern näher erläutert werden.

Ich danke allen, die zum guten Gelingen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für unsere Gemeinde beigetragen haben.

Ich hoffe, dass Sie, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, auch weiterhin so tatkräftig an der weiteren Entwicklung unserer Heimatgemeinde mitwirken werden. Ich freue mich darauf!

Ihr

*Johann Schreff
Erster Bürgermeister*

Allgemeine Hinweise:

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird im vorliegenden ISEK-Bericht die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet. Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.

Um die Lesbarkeit der Grundlagenkarte zu erhöhen, stellt sie weitestgehend eine Abbildung der Wirklichkeit dar. Sie orientiert sich z. B. an den tatsächlichen Straßen- sowie Gehwegverläufen und nicht an den Flurstücksgrenzen.

Alle Darstellungen stammen, soweit nicht anders angegeben, von den Verfassern.

INHALT

ANHANG.....	12
1 ALLGEMEINES ZUR VU UND ZUM ISEK.....	13
2 ANALYSE DER GEMEINDE ALTFRAUNHOFEN	16
2.1 Lage im Raum	16
2.2 Allgemeine Planungsziele.....	16
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	16
2.2.2 Regionalplanung Region 13.....	17
2.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	19
2.4 Die Gemeinde und ihre Ortsteile	24
2.4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	24
2.4.2 Demographie	27
2.4.3 Wirtschaft und Arbeitsplätze	29
2.4.4 Nahversorgung.....	30
2.4.5 Freizeit & Kultur	31
2.4.6 Medizinische Versorgung.....	35
2.4.7 Mobilität.....	35
3 ANALYSE DES HAUPTORTS ALTFRAUNHOFEN.....	42
3.1 Siedlungsgeschichte.....	42
3.2 Gebäudenutzung	44
3.3 Gebäudegestaltung & Gebäudezustand	45
3.4 Leerstände & Nachverdichtungspotentiale.....	49
3.5 Liegenschaften.....	50
4 FAZIT DER BESTANDSANALYSE	51
4.1 SWOT	51
4.2 Werte-/ Mängelkarte.....	52
4.3 Sanierungsgebiet	53
5 HANDLUNGSFELDER & ENTWICKLUNGSZIELE.....	54

6	LEITBILDER.....	55
7	RAHMENPLAN.....	56
8	HANDLUNGSPROGRAMM.....	57
8.1	Öffentliche Maßnahmen.....	57
8.2	Private Maßnahmen	68
9	UMSETZUNGSSTRATEGIE.....	72
10	MAßNAHMEN- & PRIORITÄTSLISTE.....	73
11	QUELLEN.....	75

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Aufbau des ISEKs.	13
Abbildung 2: Informationsveranstaltung zum ISEK Altfraunhofen (Quelle: VG Altfraunhofen).	14
Abbildung 3: Vorstellung im Gemeinderat (Quelle: VG Altfraunhofen).	15
Abbildung 4: Gemeinde Altfraunhofen im Landkreis Landshut (Quelle: Wikimedia).	16
Abbildung 5: Regionalplan Region Landshut (13), Karte 1 Raumstruktur 2007 (Quelle: Regionaler Planungsverband Landshut, nicht maßstäblich, verändert durch KomPlan).	17
Abbildung 6: Regionaler Grünzug (hellgrüne vertikale Schraffur), Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (dunkelgrüne Kreuzchen) sowie Vorranggebiete für Windkraft (rote Rauten; Quelle: BayernAtlas, Darstellung nicht maßstäblich).	18
Abbildung 7: Regionalplanung (Quelle: BayernAtlas, Darstellung nicht maßstäblich).	19
Abbildung 8: Hochwassergefahrenfläche HQ ₁₀₀ (blau eingefärbt) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Rautendarstellung; Quelle: BayernAtlas; www.lfu.bayern.de).	20
Abbildung 9: FFH-Gebiet Kleine Vils (dunkelrot eingefärbt), Biotopflächen (lila eingefärbt) sowie Flächen aus dem Ökoflächenkataster (orangefarbene Darstellung (Quelle: BayernAtlas; www.lfu.bayern.de).	21
Abbildung 10: Darstellung des ABSP-Schwerpunktgebietes (blau schraffierte Bereiche) und der Wiesenbrüterkulisse (rosa eingefärbte Fläche; Quelle: www.lfu.bayern.de; Digitale Ortskarte geoportal.bayern.de).	22
Abbildung 11: Darstellung der wichtigsten privaten und öffentlichen Grünflächen (Quelle: FNP Altfraunhofen; ALKIS geoportal.bayern.de).	23
Abbildung 12: Nutzungsverteilung in der Gemeinde Altfraunhofen.	25
Abbildung 13: Bodenfläche nach Nutzungsart in ha (2017) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, verändert durch KomPlan).	26
Abbildung 14: Rathaus Altfraunhofen.	26
Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung von Altfraunhofen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, verändert durch KomPlan).	27
Abbildung 16: Prognostizierte Altersstruktur in Altfraunhofen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, verändert durch KomPlan).	27
Abbildung 17: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2017 bis 2031 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, 2019, S. 7).	28
Abbildung 18: Pendlerverflechtungen (Quelle: BBSR Bonn).	29
Abbildung 19: Möglichkeiten der Nahversorgung im Ortszentrum.	30
Abbildung 20: Naherholung an der Schlossinsel.	31
Abbildung 21: Naherholung an der Schlossinsel.	31
Abbildung 22: Bewegungsparcour.	32
Abbildung 23 Zum Vilserwirt.	32

Abbildung 24: Wintermarkt auf dem Rathausplatz (Quelle: VG Altfraunhofen).	33
Abbildung 25: Soziale Infrastruktur & Bildung in Altfraunhofen.	34
Abbildung 26: Nordseite der Grundschule Altfraunhofen.	35
Abbildung 27: Grundschule Altfraunhofen, Ansicht von Westen nach Osten.	35
Abbildung 28: Seniorenzentrum an der Schlossinsel.	35
Abbildung 29: Motorisierter Individualverkehr in Altfraunhofen.	36
Abbildung 30: Parksituation am Friedhof.	37
Abbildung 31: Parkende Autos am Rathausplatz.	37
Abbildung 32: Straßenbelag "Schulstraße".	37
Abbildung 33: Straßenbelag "Rathausplatz".	37
Abbildung 34: Bushaltestellen im Ortszentrum.	38
Abbildung 35: Bushaltestelle Altfraunhofen, Landshuter Straße.	38
Abbildung 36: Radwegenetz in und um Altfraunhofen (Quelle: FNP/LP (rote Linien); BayernAtlas (grüne Linien)).	39
Abbildung 37: Fußgängerfreundlichkeit in Altfraunhofen.	40
Abbildung 38: Wiesenweg.	41
Abbildung 39: Abkürzende Treppenanlage.	41
Abbildung 40: Vorausgegangene Aufwertungsmaßnahmen.	41
Abbildung 41: Blick auf die Kirche St. Nikolaus.	42
Abbildung 42: Schlossinsel Altfraunhofen.	42
Abbildung 43 Bildstock an der Schulstraße.	43
Abbildung 44: Kapelle am Ortseingang von Altfraunhofen.	43
Abbildung 45: Pfarrhof aus dem 19. Jahrhundert.	43
Abbildung 46: Postkarte "Gruß aus Altfraunhofen" aus dem Jahr 1904 (Quelle: Homepage Unser Vilstal).	43
Abbildung 47: „Dennerl-Anwesen“.	43
Abbildung 48: Erdgeschossnutzungen in Altfraunhofen.	44
Abbildung 49: Gebäudezustand im Ortszentrum von Altfraunhofen.	45
Abbildung 50: Giebelständige Satteldächer.	45
Abbildung 51: Traufständige Satteldächer.	46
Abbildung 52: Historische Gebäude in Altfraunhofen.	46
Abbildung 53: Neubauten im Dorfzentrum von Altfraunhofen.	46
Abbildung 54: Beispiele für gewerbliche & landwirtschaftliche Betriebe in Altfraunhofen.	46
Abbildung 55: Ehemalige Schreinerei und alte Scheune bei der Riederwiese.	47
Abbildung 56: Gebäude mit bröckelndem Putz oder benötigtem Anstrich.	47

Abbildung 57: Fassadengestaltungen an der Hauptstraße. _____	47
Abbildung 58: Verschiedene Fensterfarben an der Hauptstraße. _____	47
Abbildung 59: Beispiele für Einfriedungen. _____	48
Abbildung 60: Leerstände & Nachverdichtungspotentiale im Ortszentrum. _____	49
Abbildung 61: Kirchliche und Öffentliche Flächen in Altfraunhofen. _____	50
Abbildung 62: Werte-/ Mängelkarte. _____	52
Abbildung 63: Vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets. _____	53
Abbildung 64: Rahmenplan zur zukünftigen Entwicklung im Ortszentrum von Altfraunhofen. __	56
Abbildung 65: Vorgeschlagene kommunale Baumaßnahmen. _____	58
Abbildung 66: Beispielhafte Planung an der Riederwiese. _____	59
Abbildung 67: Geteilter Fuß- und Radweg entlang der Veldener Straße. _____	59
Abbildung 68: Riederwiese in Altfraunhofen. _____	59
Abbildung 69: Wiesenweg. _____	60
Abbildung 70: Beispielhafte Planung an der Veldener Straße. _____	60
Abbildung 71: Kreuzungsbereich Am Kellerberg/ Veldener Straße. _____	61
Abbildung 72: Ansicht von der Veldener Straße aus. _____	61
Abbildung 73: Beispielhafte Planung am Rathausplatz. _____	62
Abbildung 74: Rathausplatz. _____	62
Abbildung 75: Rathausplatz. _____	62
Abbildung 76: Beispielhafte Planung am Rathausparkplatz. _____	63
Abbildung 77: Beispielhafte Planung am Kirchplatz. _____	63
Abbildung 78 Beispielhafte Planung an der Grundschule. _____	64
Abbildung 79: Untergenutztes Grundstück nördlich der Grundschule. _____	64
Abbildung 80: Beispielhafte Planung für die Bushaldebucht. _____	65
Abbildung 81: Beispielhafte Planung im Bereich der Verkehrsanlagen. _____	66
Abbildung 82: Beabsichtigte private Baumaßnahmen im Ortszentrum. _____	68
Abbildung 83: Mögliche Bebauung des Flurstückes 52/2 an der Moosburger Straße. _____	68
Abbildung 84: Mögliche Bebauung des Flurstückes 7/4 an der Schlossinselstraße. _____	69
Abbildung 85: Bauliche Neuordnung und Nach-verdichtung im Bereich der Flurstücke 44 und 45 an der Ecke der Hauptstraße / Veldener Straße. _____	69
Abbildung 86: Mögliche Bebauung des Flurstückes 52/2 an der Moosburger Straße. _____	70
Abbildung 87: Mögliche Bebauung des Flurstückes 38/2 an der Hauptstraße. _____	70
Abbildung 88: Beispiel für eine Wohnbebauung als Nachverdichtung des Flurstückes 52/2 an der Hauptstraße. _____	71
Abbildung 89: Mögliche Überbauung des „Buck-Areals“ an der Landshuter Straße. _____	71

ANHANGSVERZEICHNIS

- Karte Bestandsdokumentation
- Karte Flächennutzungen
- Karte Gebietsabgrenzung
- Karte Empfehlung Handlungsfelder für Bürgerbeteiligung
- Strukturkarte
- Mängel-/Wertekarte
- Karte Sanierungsgebiet
- Rahmenplan

1 Allgemeines zur VU und zum ISEK

Das **integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)** liefert als praktische **Arbeitshilfe ohne Rechtsverbindlichkeit** einen wertvollen Beitrag zur Steigerung der örtlichen Attraktivität und Lebensqualität von Altfraunhofen. Das Konzept ist eine **Bewertungs-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlage** mit detaillierten Informationen zur **aktuellen Situation** und **geplanten Entwicklung**. Nicht-zielführende Maßnahmen hingegen können leicht identifiziert und so verhindert werden. Damit schafft das ISEK Planungssicherheit. Darüber hinaus deckt das ISEK auch die **vorbereitenden Untersuchungen (VU)** ab, da sie die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit für spätere Sanierungsmaßnahmen aufzeigt. Damit wird auch ein Kriterium für die Anmeldung künftiger Projekte für die Städtebauförderung erfüllt.

Für die strategische Steuerung der Ortsentwicklung wird zuerst die **Bestandssituation** thematisch aus verschiedenen Ebenen (innerörtlich, örtlich & überörtlich) **analysiert**. Eine wichtige Stellung nimmt dabei die Identifizierung **städtebaulicher Werte**, als auch **Mängel** ein. Darauf aufbauend werden die aktuellen **Stärken** und **Schwächen** sowie künftige **Chancen** und **Herausforderungen** der Gemeinde identifiziert, **Ziele** formuliert und lokal abgestimmte **Lösungsansätze** für die nächsten 15 bis 20 Jahre abgeleitet. Diese umfassen **bauliche** und **nicht-bauliche Maßnahmen** sowie **Impulsprojekte**. Darüber hinaus wird eine **Strategie zur Umsetzung** vorgeschlagen.

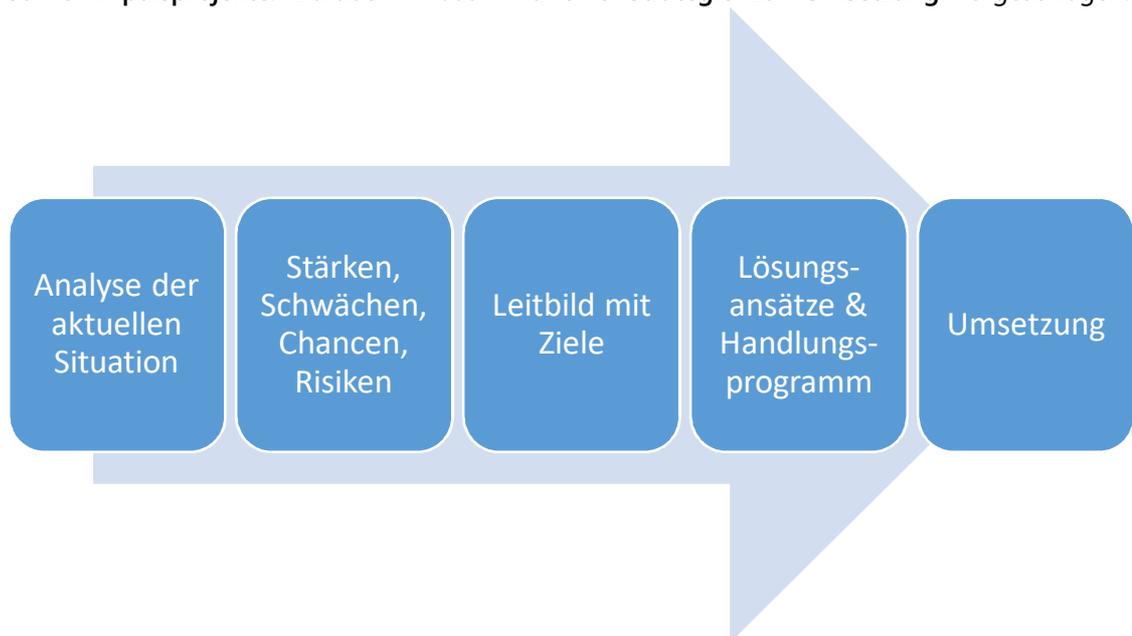


Abbildung 1: Aufbau des ISEKs.

Die Entwicklung der Gemeinde ist ein kontinuierlicher **Prozess**. Durch die **jährliche Fortschreibung** des ISEKs und die Mittelanmeldung bei der Städtebauförderung kann auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert werden. So ist eine inhaltliche Änderung oder Anpassung der Zeitschiene möglich.

2 Vorgehen

Für eine ganzheitliche Ortsentwicklung ist es wichtig, dass die Gemeinde die Federführung im Prozess behält, aber diesen gemeinsam mit allen relevanten Akteuren **gestaltet**. So beeinflussen Einwohner, Immobilieneigentümer, Gastronomen und Gewerbetreibende die Entwicklung maßgeblich. Außerdem sind sie Experten für das alltägliche Leben in Altfraunhofen und kennen die Stärken, Schwächen sowie Bedürfnisse besonders gut. Daher entstand das ISEK durch die aktive Zusammenarbeit zwischen der Bürgerschaft, Verwaltung, Regierung von Niederbayern, verschiedenen Fachstellen und KomPlan.

Die nachstehende Tabelle zeigt die angebotenen **Partizipationsmöglichkeiten** und das bisherige Vorgehen auf:



Abbildung 2: Informationsveranstaltung zum ISEK Altfraunhofen (Quelle: VG Altfraunhofen).

2018	Gemeinderat Altfraunhofen	Beschluss zur Aufstellung eines ISEK
19.03.2019	Offene Bürgerveranstaltung	Vorstellung der Analyse, Ideen und Diskussion im Plenum sowie anschließend im Einzelgespräch.
09.07.2019	Offene Bürgerveranstaltung	Vorstellung der Analyse, Ideen und Diskussion im Plenum sowie anschließend im Einzelgespräch.
09.07.2019	Klausursitzung Gemeinderat Altfraunhofen	Vorstellung der Analyse, Ideen und Diskussion.
	Aushang der Unterlagen im Rathaus	Möglichkeit zum Austausch mit der Verwaltung und KomPlan (telefonisch, persönlich, postalisch und per E-Mail).
31.10.2019	Regierung von Niederbayern	Abstimmungsgespräch zwischen der Fachbehörde, der Gemeinde Altfraunhofen und KomPlan.
10.11.2020	Gemeinderat Altfraunhofen	Der Gemeinderat beschließt, dass die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB für den Bereich des Ortszentrums durchzuführen sind. Die Ergebnisse sollen aufzeigen, ob dort ein förmliches Sanierungsgebiet festgesetzt werden kann.

Fachstellenbeteiligung



Abbildung 3: Vorstellung im Gemeinderat (Quelle: VG Altfraunhofen).

Die Bürgerschaft zeigte bei den Veranstaltungen zwar großes Interesse, jedoch gab es bis auf den Wunsch nach einem Café keine nennenswerten Rückmeldungen.

3 Analyse der Gemeinde Altfraunhofen

In diesem Kapitel werden die historischen, topographischen, wirtschaftlichen, klimatischen, demographischen und verkehrsbezogenen Themen primär für das gesamte Gemeindegebiet analysiert. Die stadträumlichen und funktionalen Betrachtungen konzentrieren sich auf den Hauptort Altfraunhofen.

3.1 Lage im Raum

Altfraunhofen gehört zur Europäischen Metropolregion München und liegt im südwestlichen Bereich des niederbayerischen Landkreises Landshut, genauer im Tal der Kleinen Vils. Die Gemeinde profitiert von ihrer Lage zwischen Landshut, Moosburg a. d. Isar, Erding, Taufkirchen (Vils), Velden und Vilsbiburg. Das ca. 10 km entfernte Oberzentrum Landshut ist in ca. 15 Minuten erreichbar, zum Flughafen München sind es ungefähr 40 Minuten.

Die Gemeinde Altfraunhofen hat eine Fläche von rund 24 km² und besteht aus 41 Ortsteilen: Altfraunhofen, Ankam, Aufham, Baumgarten, Blaimberg, Eging, Gallusberg, Guggenberg, Hanigey, Haselhub, Holzhäuseln, Holzmann, Hotelkam, Hub, Irlberg, Lausbach, Lehen, Loh, Lohhub, Maierholz, Moorloh, Neutzkam, Oberheldenberg, Peißing, Reifersberg, Riedlkam, Rombach, Schachten, Scheueck, Schickenberg, Speck, Stillreit, Straß, Stürming, Tapfham, Unterheldenberg, Untersteppach, Walzenöd, Weihern, Wendsberg und Wörnstorf.

Benachbarte Gemeinden sind Baierbach, Markt Geisenhausen, Hohenpolding (Landkreis Erding), Kumhausen und Vilsheim (siehe Abbildung 3).

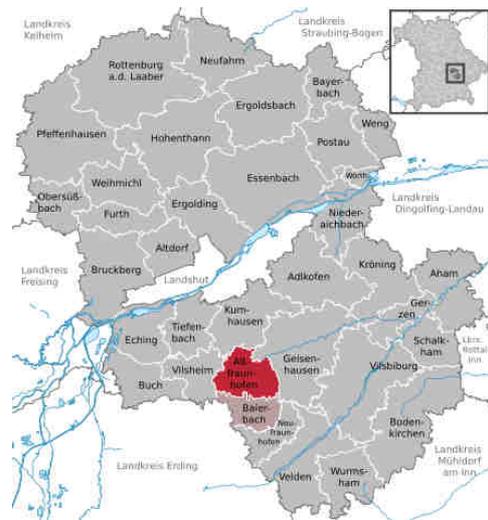


Abbildung 4: Gemeinde Altfraunhofen im Landkreis Landshut (Quelle: Wikimedia).

3.2 Allgemeine Planungsziele

Im Folgenden werden die allgemeinen Planungsziele, abgeleitet vom Landesentwicklungsprogramm Bayern und von der Regionalplanung Region 13 zusammengefasst.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Die Gemeinde Altfraunhofen ist nach dem LEP vom 01.06.2023 dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zugeordnet. Altfraunhofen sind weder übergeordnete raumplanerische Funktionen zugeordnet, noch obliegen der Gemeinde zentralörtliche Aufgaben. Allerdings liegt sie in der Nähe der überregionalen Entwicklungsachse *Landshut – Rosenheim*.

3.2.2 Regionalplanung Region 13

Regionalplanerisch gehört die Gemeinde Altfraunhofen der Region 13 - Landshut an. Hinsichtlich der Ziele der Raumordnung und Landesplanung soll Altfraunhofen zur Verwirklichung der für die Region angestrebten Raum-, Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur über die örtlichen Aufgaben hinaus regionalplanerische Funktionen vorrangig im Bereich der **kleinräumigen Versorgung** erfüllen. So verfügt Altfraunhofen über viele Grundversorgungseinrichtungen, die sogar kennzeichnend für ein Kleinzentrum sind. Allerdings erfüllt die Gemeinde nicht die sonstigen Voraussetzungen. Darüber hinaus hat die Gemeinde Altfraunhofen **landwirtschaftliche Funktionen**: Der Großteil des Gemeindegebietes wird landwirtschaftlich genutzt, da günstige Erzeugungsbedingungen vorherrschen.

Nördlich des Hauptorts grenzt der besonders geschützte Talraum der **Kleinen Vils** an. Dieser ist in der Abbildung 5 als **landschaftliches Vorbehaltsgebiet 23 (R11NBL)** und **Regionaler Grünzug 10 - Vilstäler (R21NRG)** gekennzeichnet. Darüber hinaus sind **Vorranggebiete für Windkraftanlagen** (z. B. Nr. 47 – Wörnstorff) im Gemeindegebiet dargestellt.

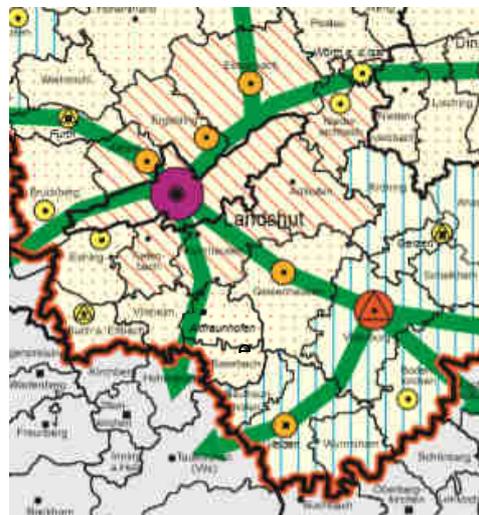


Abbildung 5: Regionalplan Region Landshut (13), Karte 1 Raumstruktur 2007 (Quelle: Regionaler Planungsverband Landshut, nicht maßstäblich, verändert durch KomPlan).

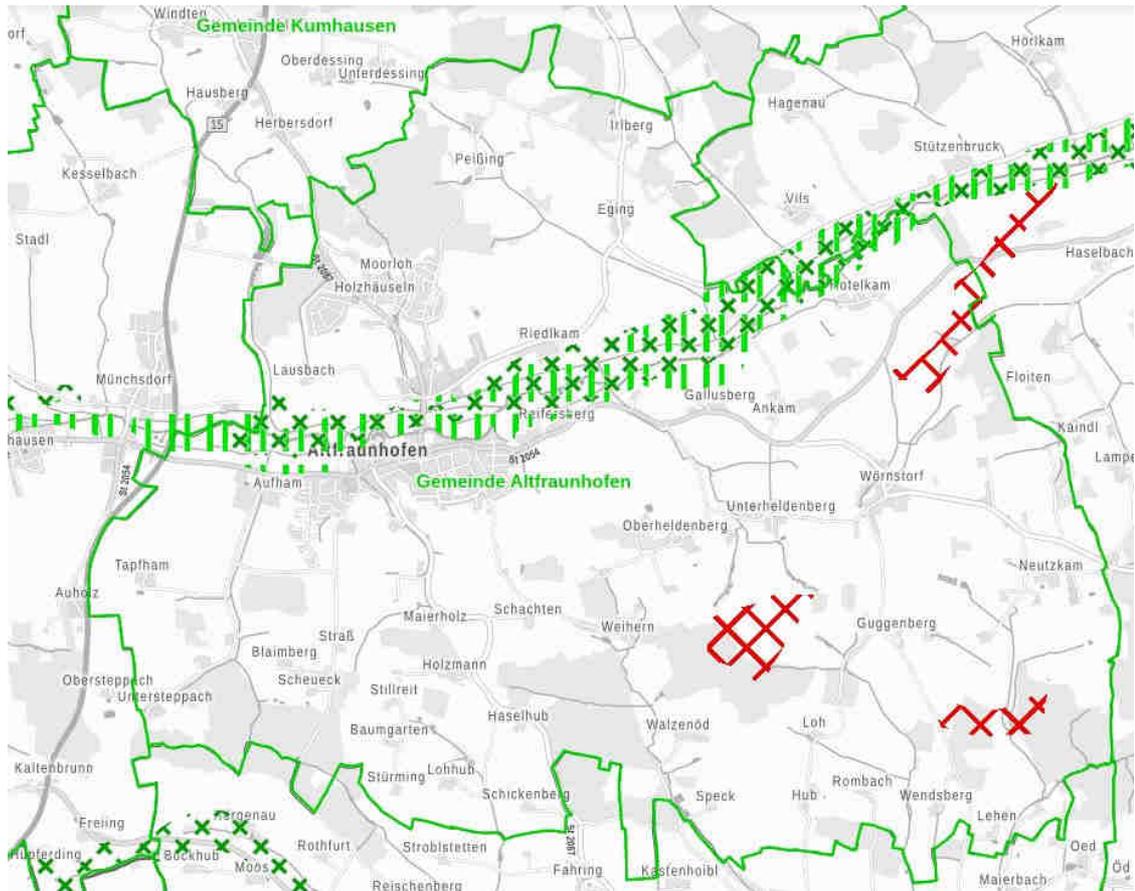


Abbildung 6: Regionaler Grünzug (hellgrüne vertikale Schraffur), Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (dunkelgrüne Kreuzchen) sowie Vorranggebiete für Windkraft (rote Rauten; Quelle: BayernAtlas, Darstellung nicht maßstäblich).

Nördlich von Moorloch und östlich angrenzend an den Ortskern befinden sich außerdem **Trassenfestlegungen Verkehr**. Sie sichern bedeutsame regionale Verkehrsverbindungen, in diesem Fall die Anbindung zur Bundesstraße B15 und zur Staatsstraße ST2054.

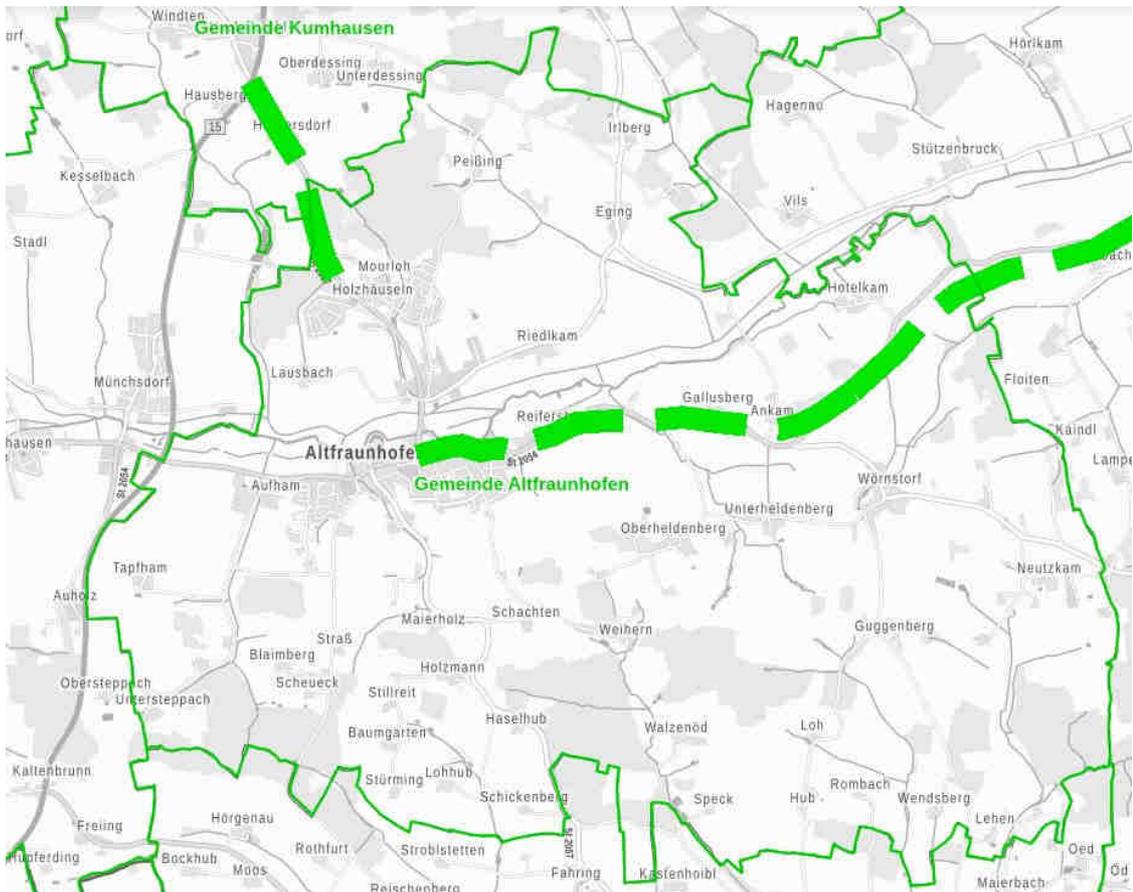


Abbildung 7: Regionalplanung (Quelle: BayernAtlas, Darstellung nicht maßstäblich).

3.2.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der **Flächennutzungsplan** verdeutlicht im großen Maßstab die zukünftige Entwicklung sowie die Art der Bodennutzung auf Gemeindeebene. Anlässlich eines Beschlusses des Gemeinderates aus dem Jahr 2018 wird dieser mit integriertem **Landschaftsplan** gerade neu aufgestellt, die Bestandserhebung und die Vorplanung sind weitestgehend abgeschlossen.

Das Gemeindegebiet ist land- und forstwirtschaftlich geprägt. Die Kleine Vils durchströmt mit ihrem ausgedehnten Auebereich das Gemeindegebiet von Westen nach Nordosten.

Für den Hauptort zeichnen sich keine großen Veränderungen ab. Die meisten Flächen sind als MI, also Mischgebiet, festgelegt. Ausnahmen bilden die Gemeinbedarfsflächen Seniorenzentrum, Grundschule und kirchlichen Flächen sowie die Grünfläche Friedhof (gemeindlicher Teil).

Der Schwerpunkt der Baulandentwicklung findet im Hauptort Altfraunhofen statt. Aktuell wird das Baugebiet „Koanznfeld“ an der südwestlichen Peripherie des Ortes umgesetzt. Weitere Entwicklungsschwerpunkte bilden „Moorloh“ und „Sonnenhang“ im Norden, jenseits der Vils. Sie sind dem Hauptort zugeordnet, stellen aber eigenständige Siedlungseinheiten dar und bieten auch perspektivisch die größten wohnbaulichen Entwicklungspotentiale.

Nach der **naturräumlichen Gliederung** Deutschlands liegt die Gemeinde Altfraunhofen vollständig im *Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn*. Dieses wird jedoch durch den Naturraum *Vilstal* in einen kleineren nördlichen und größeren südlichen Teil getrennt. Raumprägend sind die tertiä-

ren **Hügellandstrukturen**: Zwischen dem Talraum der Kleinen Vils (ca. 456 m ü. NHN) und den Hügeln bei Neutzenkam (ca. 512 m ü. NHN) herrschen jedoch mäßige Höhenunterschiede. Altfraunhofen liegt direkt an der Kleinen Vils, was der Gemeinde einen besonderen Charakter verleiht. Doch dieser wichtige Lebensraum für Flora und Fauna, sowie Erholungsraum für Menschen bringt auch die Gefahr des **Hochwassers** mit sich. Bei einem größeren Hochwasserereignis wäre der Hauptort Altfraunhofen durch die bewegte Topographie größtenteils geschützt. Nur ein kleiner, flussnaher, Teil ist deshalb als Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ erfasst. Mit Verordnung vom 23.06.2022 ist die Hochwassergefahrenfläche nun als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Diese Bereiche sind gemäß § 78 Abs. 1 WHG von einer neuen Bebauung freizuhalten.

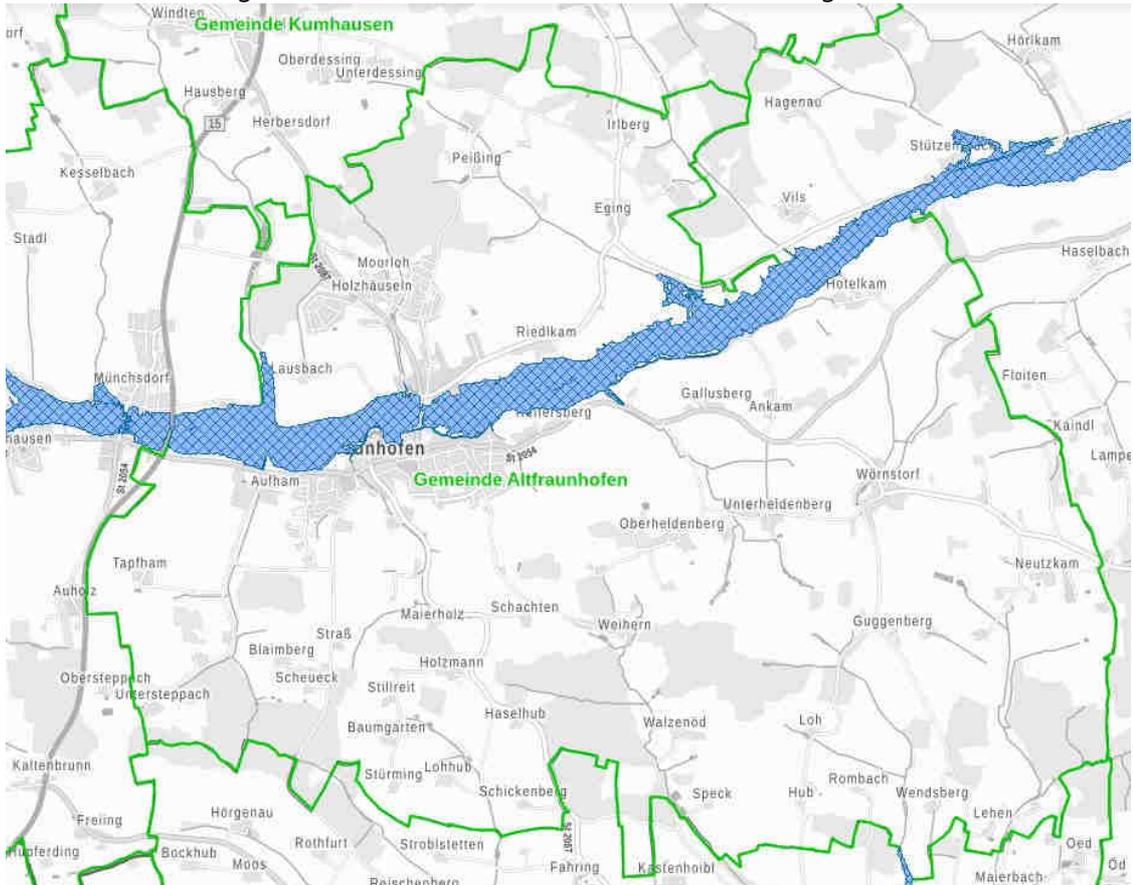


Abbildung 8: Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ (blau eingefärbt) und festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Rautendarstellung; Quelle: BayernAtlas; www.lfu.bayern.de).

Obwohl die Kleine Vils an vielen Stellen naturfern ausgebaut und dadurch stark verändert wurde, ist der Fluss als **FFH-Gebiet** „Kleine Vils“ 7539-371 besonders geschützt und bildet zusammen mit den Talauen das **Schwerpunktgebiet** „Vilsauen“ (274E) gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP). Darüber hinaus befinden sich in den Vilsauen mehrere **ABSP-Flächen** in Form von geschützten Feucht-, Nass- und Streuwiesenresten (7538/C72, 7538/C73, 7539/A152, 7539/C74). Sie sind Teil einer **Biotopverbundachse** und sollen erhalten sowie ausgedehnt werden. Auch im Rahmen der **Biodiversitätsstrategie** wird die Wiederherstellung, Verbesserung bzw. Neuschaffung auentypischer Lebensräume angestrebt. Zudem ist der westliche Bereich der Vilsaue als **Wiesenbrüterkulisse** „Vilstal bei Altfraunhofen“ dokumentiert. Diese Gebiete zeichnen sich durch einen Grünlandanteil von mehr als 25% ihrer Fläche aus. Sie werden von Wiesenbrü-

tern als Lebensräume genutzt, oder sollen in naher Zukunft, nach erfolgter Habitataufwertung, wieder als Wiesenbrüterlebensraum zur Verfügung stehen.

Über das Gemeindegebiet verstreut finden sich noch zahlreiche amtlich erfasste Biotopflächen und auch Flächen aus dem Ökoflächenkataster.

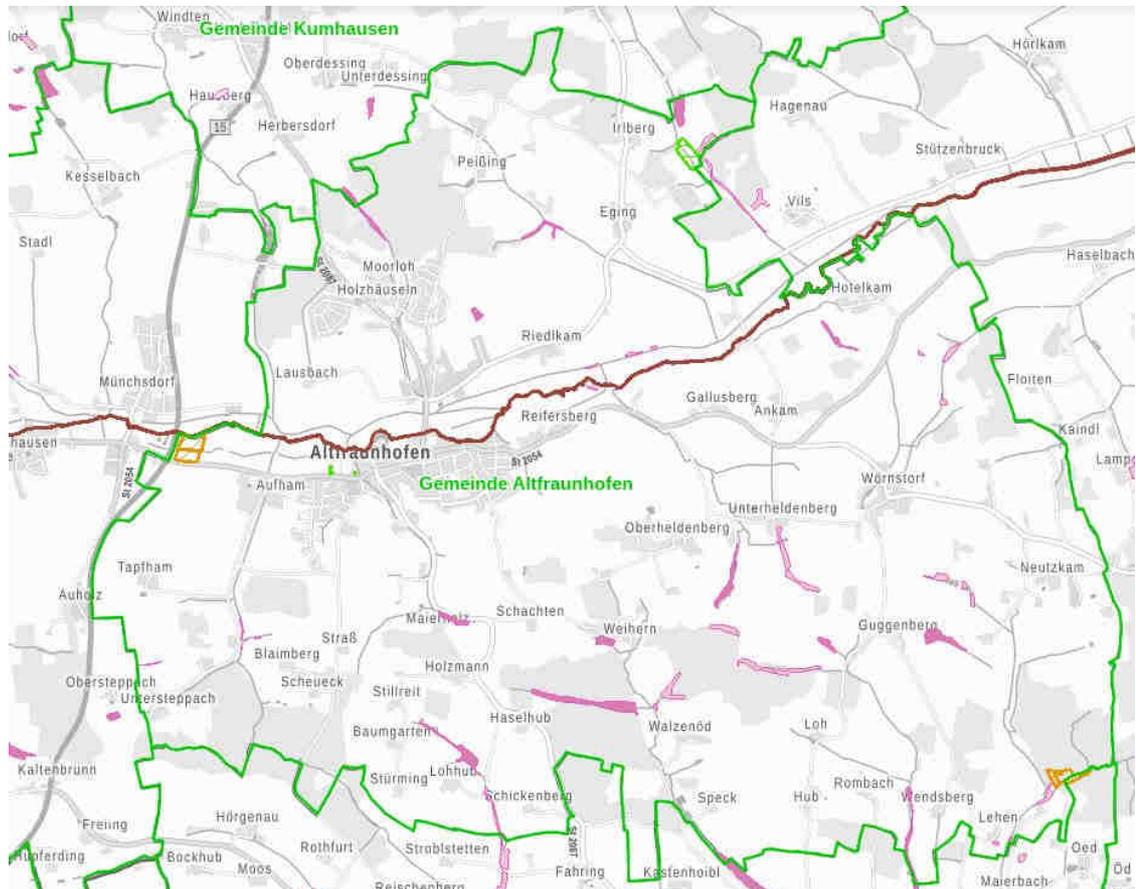


Abbildung 9: FFH-Gebiet Kleine Vils (dunkelrot eingefärbt), Biotopflächen (lila eingefärbt) sowie Flächen aus dem Ökoflächenkataster (orangefarbene Darstellung (Quelle: BayernAtlas; www.lfu.bayern.de).

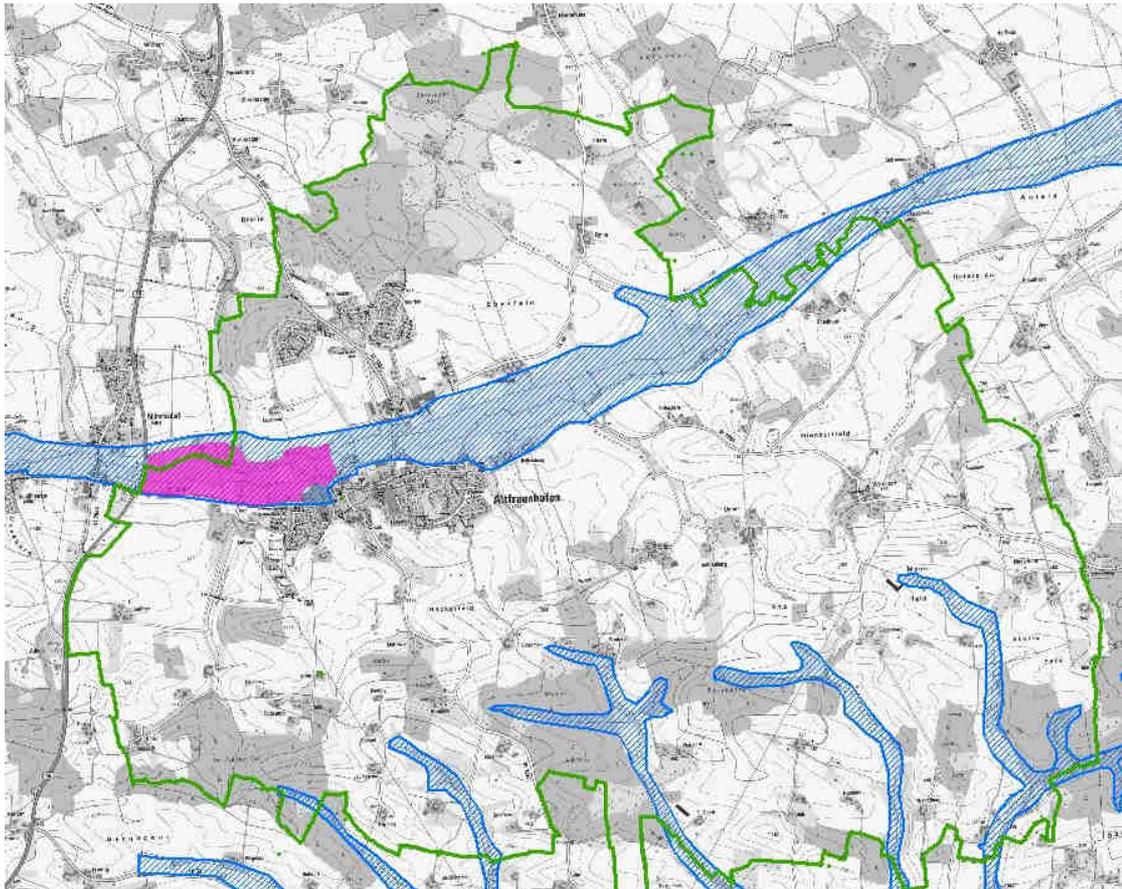


Abbildung 10: Darstellung des ABSP-Schwerpunktgebietes (blau schraffierte Bereiche) und der Wiesenbrüterkulisse (rosa eingefärbte Fläche; Quelle: www.lfu.bayern.de; Digitale Ortskarte geoportal.bayern.de).

Grünflächen stellen nicht nur wichtige Bereiche der Naherholung dar, sondern stehen auch für bessere Wohnraum- und Lebensqualität. Sie sind Erlebnis- und Begegnungsstätten und ermöglichen z. B. gemeinsames Sporttreiben. Zudem sind sie im Zeichen des Klimawandels von immenser Bedeutung. Sie führen zu einer nicht unerheblichen Schadstoffsenkung und bringen an heißen Tagen Kühlungseffekte.

Im Hauptort Altfraunhofen gibt es viele private Hausgärten, allerdings kaum öffentliche bzw. öffentlich wirksame Grünflächen. Hier sind lediglich die Schlossinsel mit dem Erlebnis- und Trimm-Dich-Pfad sowie der Friedhof zu nennen. Die Streuobstwiese unterhalb der Kirche zwischen der Hauptstraße und dem Kellerberg ist ortsbildprägend, allerdings in Privatbesitz und nicht zugänglich. Eine weitere ausgedehnte Grünfläche stellt der Bolzplatz dar, doch dieser ist der Grundschule zugeordnet und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Grünfläche im Bereich der Riederwiese am Wiesenweg eignet sich als eine wichtige städtebauliche Entwicklungsfläche (siehe auch Handlungsfeld 1).



Abbildung 11: Darstellung der wichtigsten privaten und öffentlichen Grünflächen
(Quelle: FNP Altfraunhofen; ALKIS geoportal.bayern.de).

Größere, zusammenhängende Grünstrukturen in Form von forstwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in ca. einem Kilometer Entfernung zum Ortszentrum.

3.4 Die Gemeinde und ihre Ortsteile

3.4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Neben dem Hauptort Altfraunhofen gibt es einen Kilometer nördlich davon mit dem Sonnenhang und Moorloh zwei weitere Siedlungsschwerpunkte. Diese sind dem Hauptort zugeordnet, bilden aber eigene Siedlungseinheiten.

Die Kleine Vils mit ihrer ausgedehnten Aue stellt ein Überschwemmungsgebiet dar und ist zudem in weiten Teilen aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen sowie aufgrund regionalplanerischer Ziele geschützt (Siehe auch Ziffer 2.2 folgende). So ist es auch erklärbar, dass die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung über den Hauptort hinaus, auch jenseits der Kleinen Vils im Sonnenhang und Moorloh eine Fortsetzung gefunden hat und sich dort zusätzliche Schwerpunktgebiete etabliert haben.

Die nachstehend abgebildete bauliche Nutzungsverteilung ist dem aktuellen Flächennutzungsplan entnommen. Danach stellen Allgemeine Wohngebiete den größten Flächenanteil. Sie setzen sich überwiegend aus Einfamilienhäusern zusammen.

Die Siedlungsfläche ist in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. Es wurden viele Flächenpotentiale im Hauptort Altfraunhofen genutzt, aber auch Siedlungsgebiete in den Ortsrandlagen ausgewiesen. Der Wohnstandort Altfraunhofen profitiert von mehreren Pull-Faktoren: Moderate Baulandpreise, Wohnraumknappheit in der Region, gute Lage, leistungsfähiges Verkehrsnetz und gute Versorgungsstrukturen.

Im Gemeindebereich gab es 2017 insgesamt 743 Wohngebäude (+7 % im Vergleich zu 2014). Einfamilienhäuser bilden mit 83,3 % den größten Anteil. 13,2 % der Gebäude verfügen über 2 Wohnungen, 3,4 % über 3 oder mehr Wohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 133,7 m² je Wohnung (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Potentielle wohnbauliche Entwicklungsflächen zeichnen sich mittel- bis langfristig in westlicher Randlage des Hauptortes ab. Zwei weitere sind im Ortsteil Moorloh denkbar. Zusätzliche Flächenreserven für weiteren Wohnraum ergeben sich entlang der südlichen Siedlungsperipherie des Hauptortes sowie östlich Sonnenhang und nordwestlich Moorloh. Diese befinden sich in Privateigentum und entziehen sich derzeit einem kommunalen Zugriff und damit einer städtebaulichen Entwicklung.

Die gewerbliche Entwicklung konzentriert sich südlich Moorloh im Gewerbegebiet Galgenfeld. Im Hauptort selbst finden sich vereinzelt gewerbliche Nutzungen in Form kleiner Handwerksbetriebe.

Die Vielzahl an Ortsteilen liegt verstreut in der land- und forstwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Neben Moorloh besitzt noch der Ortsteil Wörnstorf einen Kern der als Dorfgebiet definiert ist. Gemeindehäuser, Einrichtungen gemeinschaftlicher Nutzungen wie etwa die Freiwillige Feuerwehr oder die Kirche stellen jeweils das Zentrum des Ortes dar. Bei den verbleibenden Ortsteilen handelt es sich meist um landwirtschaftliche Betriebe mit zugehörigem Wohnen. Sie sind als Splitterbebauung im Außenbereich einzustufen.

Der Kern des Hauptortes Altfraunhofen ist funktionales Zentrum der Gemeinde. Es handelt sich um einen mischgenutzten Bereich der sich im Wesentlichen entlang der Hauptstraße erstreckt und damit eine charakteristische niederbayerische Ortsstruktur aufweist. Durch die Anordnung ergibt sich für die gewachsenen Innerortsstrukturen eine langgestreckte Form der Parzellen, die teilweise noch auf die ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzungen zurückgeht.

Im Ortskern befindet sich der Schwerpunkt der Nahversorgung und der Gastronomie. Zusätzlich finden sich in ihm Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie die Verwaltung, Post und diverse soziale Einrichtungen.

Die Karte zeigt auf einen Blick die Entwicklung der Gemeinde entlang der Verkehrsachsen und unterstreicht damit auch die Bedeutung des Hauptortes als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum für das gesamte Gemeindegebiet. Hier laufen wichtige überregionale Verkehrsadern zusammen, die zudem angesichts der nahen B15 auch eine schnelle Erreichbarkeit des kreisfreien Oberzentrums Landshut ermöglichen. Der einzige Ortsteil, der aufgrund seiner Größe im Gemeindegebiet noch von Belang ist, ist Wörnstorf, der aber mehr oder weniger abseits der wichtigen Straßenverbindungen liegt und somit für eine städtebauliche Entwicklung eine untergeordnete Rolle spielt.

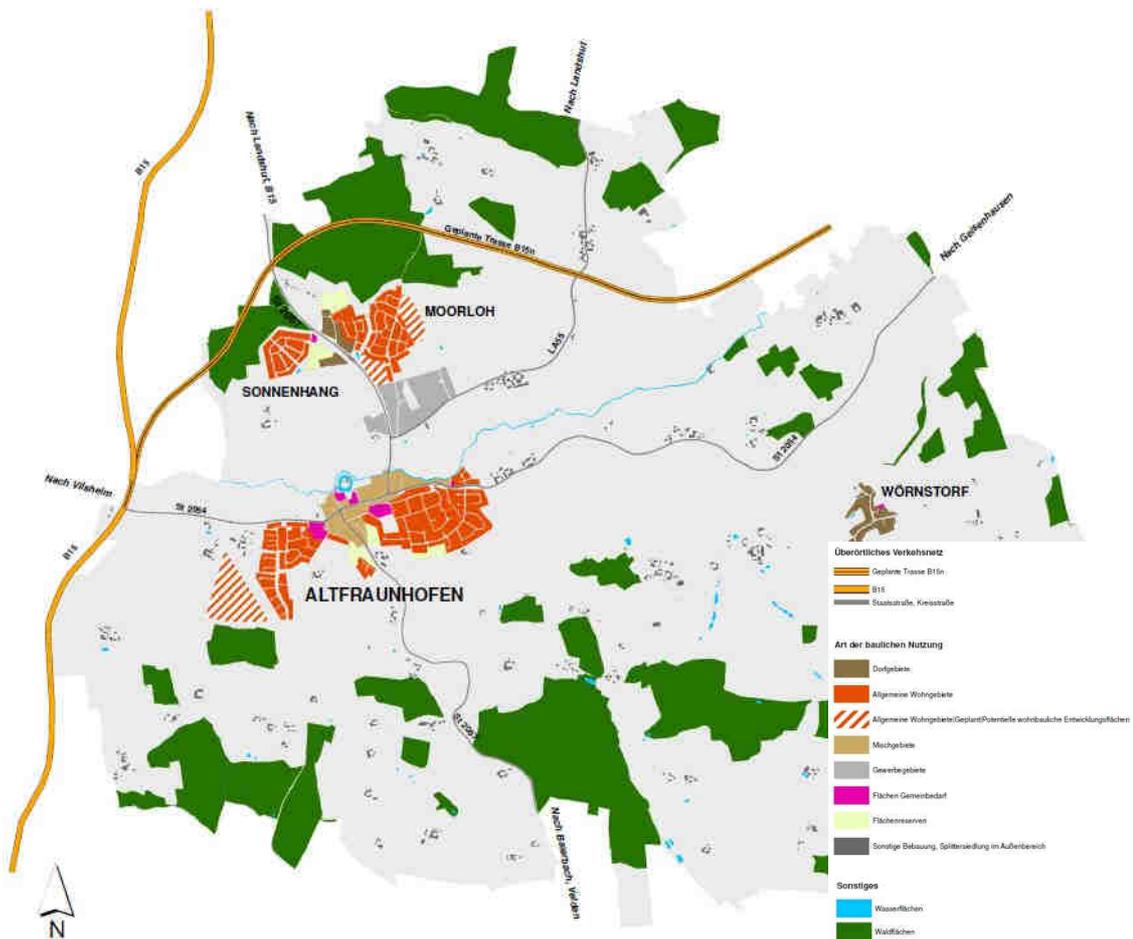


Abbildung 12: Nutzungsverteilung in der Gemeinde Altfraunhofen.



Abbildung 13: Bodenfläche nach Nutzungsart in ha (2017) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, verändert durch KomPlan).

Nimmt man bei der Betrachtung die sonstigen Flächennutzungen hinzu wird deutlich, dass die Gemeinde sehr von der Landwirtschaft geprägt ist: 2017 entfielen 90,4 % der Fläche auf Vegetation (2.195 ha). Lediglich 6,3 % sind Siedlungsflächen, 2,9 % Verkehrsflächen und 0,4 % Gewässer (Quelle: VG Altfraunhofen).

Zum 31.12.2021 umfasste die Siedlungsfläche bereits 163 ha. Auf die Verkehrsflächen entfallen nunmehr 76 ha. Abgenommen haben die Vegetationsflächen, die eine Fläche von 2.181 ha umfassen. Gleichgeblieben ist die Gewässerfläche von 9 ha.

Der Hauptort Altfraunhofen ist das funktionale und soziale Zentrum der Gemeinde. Im Jahr 1978 schloss sich Altfraunhofen mit der Nachbargemeinde Baierbach zu einer **Verwaltungsgemeinschaft** mit Sitz im Rathaus Altfraunhofen zusammen. So können Synergieeffekte genutzt, Ressourcen gespart und Risiken minimiert werden (Quelle: VG Altfraunhofen).



Abbildung 14: Rathaus Altfraunhofen.

3.4.2 Demographie

Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes setzt sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den Wanderungen zusammen. Nach einer kurzen Hochphase in den 1950er Jahren setzte ab den frühen 1970er Jahren ein rasantes **Bevölkerungswachstum** ein. Die Zahl der Gemeindeglieder hat sich aufgrund massiver Baugebietsausweisungen verdoppelt. Ziel ist die Ansiedlung junger Familien, um die Überalterung zu entzerren, die Einnahmen stabil zu halten und die technische sowie soziale Infrastruktur langfristig zu sichern. Alleine zwischen 2000 und 2017 ist Altfraunhofen um 36 % gewachsen, während Bayern, Niederbayern und Landshut nur Zuwächse zwischen +5 % und +10 % verzeichneten.

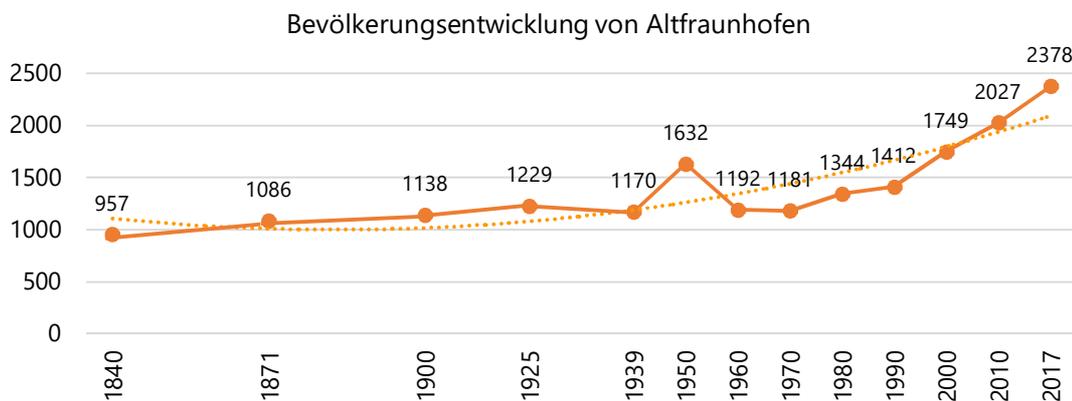


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung von Altfraunhofen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, verändert durch KomPlan).

Zum 31.03.2023 ist die Bevölkerung von Altfraunhofen nun mittlerweile auf 2.548 Einwohner angestiegen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik). Die Bevölkerungsvorausberechnung ging von einem Wert von 2.530 aus (Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern; Bayerisches Landesamt für Statistik). Dies belegt, dass der Bevölkerungsdruck auf die Gemeinde relativ groß ist.

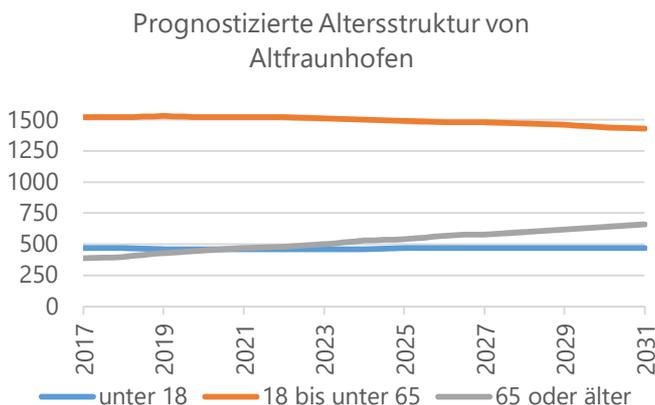


Abbildung 16: Prognostizierte Altersstruktur in Altfraunhofen (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, verändert durch KomPlan).

Dies belegt, dass der Bevölkerungsdruck auf die Gemeinde relativ groß ist.

Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert ein weiteres Wachstum, das sich jedoch verlangsamt. Im Jahr 2031 werden für die Gemeinde Altfraunhofen 2.560 Einwohner erwartet. Dennoch verändert sich die **Altersstruktur** deutlich: Während die Zahl der unter 18-Jährigen etwas zunimmt, schrumpft die Gruppe der 18- bis 65-Jährigen deutlich und die Zahl der über 65-Jährigen, besonders die der

Hochaltrigen (75 Jahre und älter), nimmt stark zu.

Während das Durchschnittsalter im Jahr 2008 noch 38,8 Jahre betrug, waren es 2017 schon 41,8 Jahre. Für das Jahr 2031 werden 46,0 Jahren erwartet. Damit überholt die 2017 noch relativ junge Gemeinde Altfraunhofen bis 2031 den Wert des Landkreises Landshut und auch von Bayern.

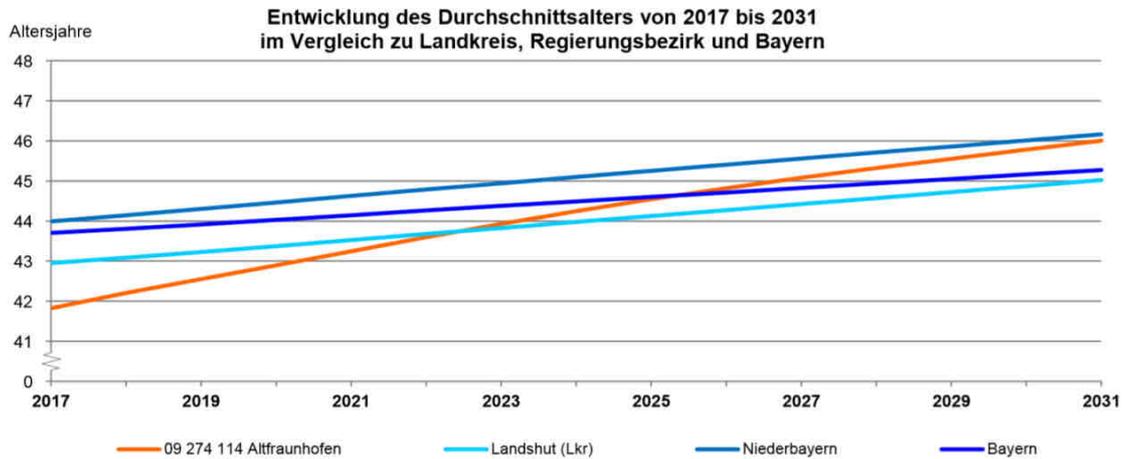


Abbildung 17: Entwicklung des Durchschnittsalters von 2017 bis 2031 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, 2019, S. 7).

Zur altersspezifischen Verteilung liegen keine Kenntnisse vor. Es ist allerdings davon auszugehen, dass das Durchschnittsalter im Zentrum aufgrund des dort ansässigen Seniorenheims und der alten, gewachsenen Strukturen deutlich höher ist als in anderen Gemeindeteilen, v. a. den kürzlich entwickelten Baugebieten.

3.4.3 Wirtschaft und Arbeitsplätze

Mit der Ansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben hat die früher landwirtschaftlich geprägte Gemeinde einen Strukturwandel und Aufschwung erlebt.

Der Schwerpunkt der **gewerblichen Entwicklung** befindet sich nördlich des Hauptortes Altfraunhofen beim Gewerbegebiet Galgenfeld. Da es noch nicht vollständig ausgelastet ist und allgemein nur wenige bzw. kleine Unternehmen im Gemeindebereich ansässig sind, sind die Gewerbebeeinträchtigungen gering. Der Wirtschaftsstandort Altfraunhofen könnte erheblich vom Bau der autobahnähnlichen Bundesstraße B 15neu profitieren, da die bereits gut gelegene Gemeinde noch besser mit der Region vernetzt werden würde (Quelle: VG Altfraunhofen).

In Altfraunhofen gab es 2017 insgesamt 398 sozialversicherungspflichtig beschäftigte **Arbeitnehmer**, wovon die meisten im Produzierenden Gewerbe (129) tätig sind, gefolgt von Unternehmensdienstleistern (90) sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe (67) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Insgesamt ist der **Auspendleranteil** deutlich höher als der Einpendleranteil. Große Arbeitgeber befinden sich in Stadt und Landkreis Landshut, z. B. die BMW AG, Dräxlmaier Group, ebm-papst, Schott Electronics, Brandt Zwieback-Schokoladen.

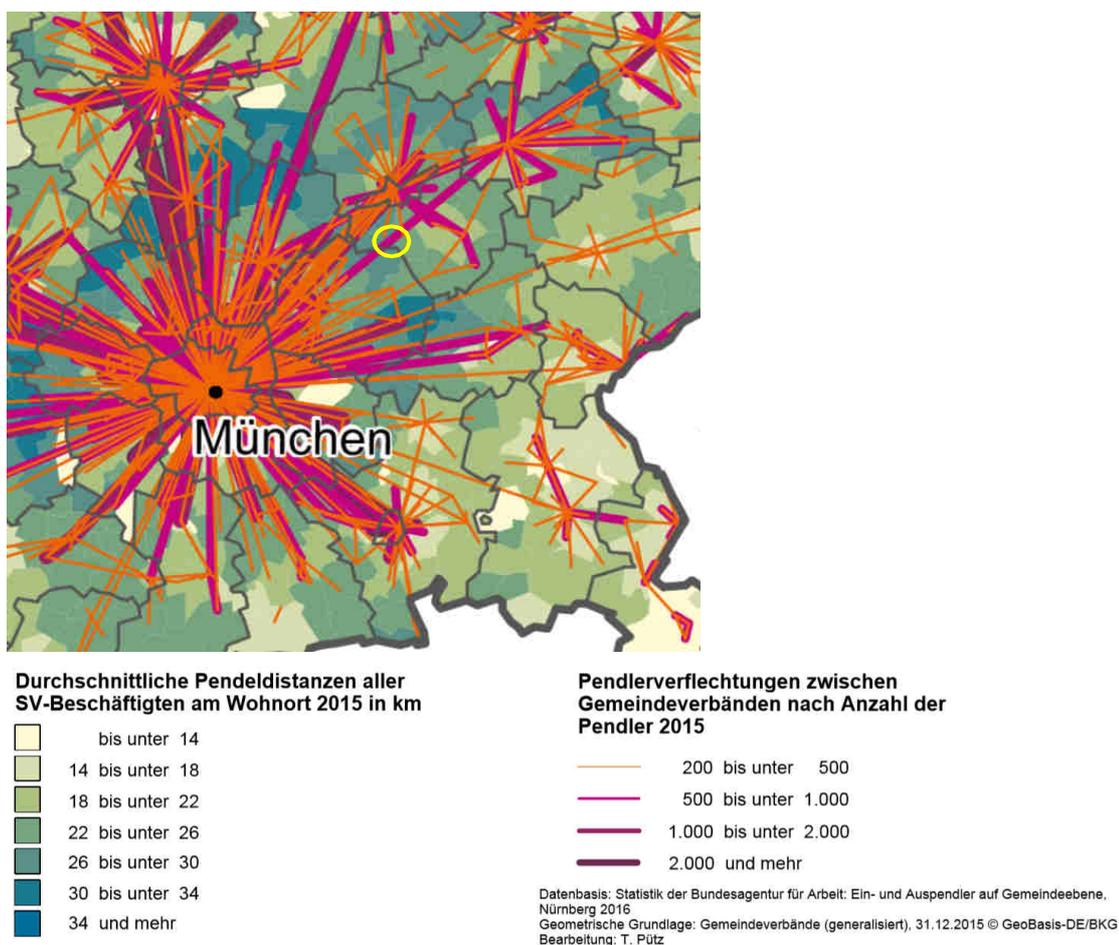


Abbildung 18: Pendlerverflechtungen (Quelle: BBSR Bonn).

3.4.4 Nahversorgung

Im Ortszentrum von Altfraunhofen gibt es eine solide **Grundversorgung** für Waren und Dienstleistungen des kurz- bis langfristigen Bedarfs: Apotheke, Post, Nahversorgung/ Lebensmittel (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt), Einzelhandel/ Dienstleistung (z.B. Blumenladen, Friseur, Fahrschule, Autowerkstatt, Makler, Steuerkanzlei), Handwerk/Gewerbe (Künstler, Polstermöbelhandel und -reparatur, Ingenieurbüro) sowie Gastronomie/ Hotel.

Die Versorgungsstrukturen im Dorfzentrum sind deshalb so intakt, weil es im Gemeindebereich keine ausgelagerten Einzelhandels-Standorte auf der grünen Wiese gibt. Durch das breite Angebotsspektrum und die kurzen Wege werden auch Bewohner anderer Ortsteile oder Gemeinden angezogen. Außerdem ergeben sich für die benachbarten Nutzungen Synergieeffekte, da oftmals mehrere Einkäufe gemeinsam erledigt werden.

Während des Bürgerbeteiligungsprozesses wurde deutlich, dass sich viele Bewohner von Altfraunhofen noch ein Café in der Ortsmitte wünschen.

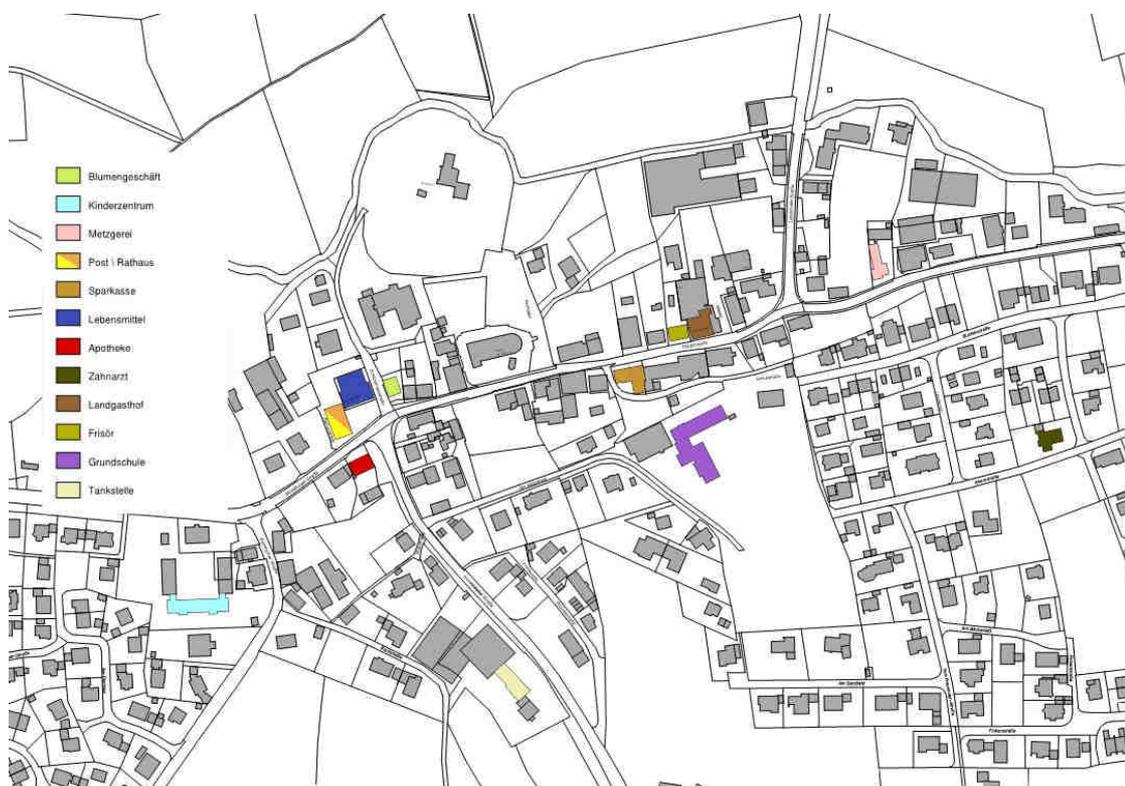


Abbildung 19: Möglichkeiten der Nahversorgung im Ortszentrum.

Im Laufe der Bearbeitung des ISEKs haben sich Leerstände entwickelt, so wurde die Filiale der Raiffeisenbank aufgegeben. Für die Immobilie wurde inzwischen eine sinnvolle Lösung gefunden: Die Mittagsbetreuung der nahe gelegenen Grundschule wird für vermutlich 5 Jahre dort untergebracht.

3.4.5 Freizeit & Kultur

Qualitative Freiräume finden sich entlang der Kleinen Vils, vor allem an der Schlossinsel. Dort gibt es nicht nur Bänke zum Rasten, Erholen und Entenbeobachten, sondern auch einen Erlebnis- sowie einen Trimm-Dich-Pfad. Der Naherholungsort ist besonders bei Bewohnern des nahegelegenen Seniorenzentrums beliebt.



Abbildung 20: Naherholung an der Schlossinsel.



Abbildung 21: Naherholung an der Schlossinsel.

Als Teilprojekt des LEADER-Kooperationsprojektes „Bewegtes Niederbayern“ wurde im kleinen Naherholungsgebiet an der Schlossinsel ein für alle öffentlich zugänglicher Bewegungsparcours angelegt. Die Fläche wurde gezielt ausgewählt, da sie vom Dorfkern sowie der Seniorenwohnanlage, dem Vilservirt und vom Sportvereinsgelände und somit von zahlreichen verschiedenen Nutzern gut erreichbar ist.

Der Parcours in Altfraunhofen besteht aus einer Yoga-Holzterrasse und sechs Stationen: Oberkörper-Ergometer, Hüftschwung, Liegestütz, Situps-Beinheber-Kombi, Dehnen und eine Balancierstrecke mit Hängelaufbrücke, Slackline, Kantholz-Balancierbalken und Steppings. Im Eingangsbereich des Parcours erläutert die Einleitungstafel die einzelnen Stationen und gibt allgemeine Trainingsanleitungen, die den Nutzer durch den Parcours leiten. Jede Station ist zudem separat mit einer Schautafel ausgestattet.



Abbildung 22: Bewegungsparcour.

Eine **kulturelle Sehenswürdigkeit** ist die bereits beschriebene denkmalgeschützte Kirche St. Nikolaus.

Auf der geschichtsträchtigen Schlossinsel befindet sich eine **Gastronomie**, die am Sonntag regelmäßig bewirtet ist. Darüber hinaus werden auch Tagungen, Hochzeiten und Familienfeiern ausgerichtet (Quelle: Homepage Tremmel).

Besonders wichtig für den **Tourismus** ist ein großer Landgasthof am nördlichen Ortseingang von Altfraunhofen. Dort können im Restaurant und Biergarten bis zu 300 Personen bewirtet werden, außerdem stehen Tagungsräume für ebenfalls bis zu 300 Personen und ca. 30 Hotelzimmer zur Verfügung (Quelle: Homepage Vilservirt). Aufgrund der Lage im Dorf grenzen schutzwürdige Wohnnutzungen an. Aus dem Lärm und hohen Parkdruck ergeben sich daher Konfliktpotentiale.



Abbildung 23 Zum Vilservirt.

Zum aktiven gesellschaftlichen Leben in Altfraunhofen tragen zahlreiche **Ortsvereine** bei. Die Bürger engagieren sich beispielsweise in der Freiwilligen Feuerwehr oder in einem der Schützen-, Sport-, Freizeit-, Gesangs- sowie Obst- und Gartenbauvereinen. Zudem gibt es eine Frauengemeinschaft, eine Krieger- und Soldatenkameradschaft sowie Ortsgruppen von Parteien, dem Bauernverband oder dem Bund der Selbstständigen.

Der **Veranstaltungskalender** von Altfraunhofen ist durch das Engagement vieler Privatpersonen, Institutionen, Vereine, Parteien, die Verwaltung und Unternehmen (v.a. Gaststätten) gut gefüllt. Neben dem Bürgerfest und der Sonnwendfeier gibt es z. B. den Dorflauf und den eintägigen Wintermarkt auf dem Rathausplatz. In den Sommerferien wird für Kinder und Jugendliche ein buntes Ferienprogramm angeboten (Quelle: VG Altfraunhofen).

In Altfraunhofen gibt es seit 2016 einen durch Fachkräfte beaufsichtigten **Jugendtreff** für 12- bis 16-Jährige, der sehr gut angenommen wird. Am Dienstag von 17 bis 19 Uhr können sich die Jugendliche unverbindlich treffen und eigene Ideen verwirklichen. Aktuell ist der Treff im Pfarrheim geduldet, perspektivisch werden andere Räumlichkeiten benötigt. Sind diese gefunden, soll der Jugendtreff ebenfalls am Freitag stattfinden (Quelle: VG Altfraunhofen).



Abbildung 24: Wintermarkt auf dem Rathausplatz (Quelle: VG Altfraunhofen).



Abbildung 25: Soziale Infrastruktur & Bildung in Altfraunhofen.

Im Gemeindebereich Altfraunhofen gibt es 2 **Kindertageseinrichtungen** für Kinder unter 6 Jahre: Ein Kinderzentrum (Kindergarten und Kindertagesstätte) sowie ein Waldkindergarten decken den aktuellen Bedarf. Um auch nach dem Abschluss der aktuellen Siedlungserweiterungen eine ausreichende Anzahl an Betreuungsplätzen anbieten zu können, wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt. Auf deren Grundlage wird gerade ein zusätzliches Kinderzentrum am Steppacher Wald, südwestlich des Ortszentrums im Anschluss der Siedlung Koanzfeld geplant. Das Maximalszenario sieht 4 Kindergarten- und 5 Kindertagesstätten-Gruppen vor.

Für die Grundlagen des schulischen Wissens sorgt die **Grundschule Altfraunhofen**. Im Schuljahr 2017/ 2018 wurden 53 Schülerinnen und 65 Schüler in insgesamt 6 Klassen der Stufe 1 bis 4 unterrichtet. In Zukunft könnte die Zahl der Schüler aufgrund des Zuzuges von Familien in den neuen Baugebieten weiter ansteigen. Aus dem Kommunalinvestitionsprogramm erhält die Gemeinde Altfraunhofen Fördermittel zur Sanierung des Dachs, der Fassade, zum Aufbau eines Aufzugs und für eine barrierefreie Zuwegung vom Busparkplatz zum Schulgebäude. Allerdings ist die zu klein gewordene Turnhalle sanierungsbedürftig und in ihrer Aufteilung nicht mehr zeitgemäß. Außerdem soll im Sinne einer Kind- und familiengerechten Halbtagsgrundschule eine verlässliche Betreuung der Kinder auch nach dem vormittäglichen Unterricht gewährleis-

tet werden. Als Übergangslösung wurden 50 m nördlich der Schule die Räumlichkeiten im Erdgeschoss einer ehemaligen Bank-Filiale angemietet (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, VG Altfraunhofen).



Abbildung 26: Nordseite der Grundschule Altfraunhofen.



Abbildung 27: Grundschule Altfraunhofen, Ansicht von Westen nach Osten.

Seit 2011 gibt es ein **kommunales Seniorenzentrum**, das sowohl eine stationäre Betreuung als auch eine Tagespflege anbietet. Das Haus zeichnet sich durch ein breites Freizeitangebot, einen Bewohnergarten sowie ein Palliativ- und Hospizkonzept aus. 2019 gab es 40 Belegplätze, verteilt auf 12 Einzel- und 14 Doppelzimmer. Die Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Aufgrund der demographischen Entwicklung ist zu erwarten, dass sich der Engpass zuspitzen wird. Das Seniorenzentrum ist ein wichtiger Arbeitgeber und Ausbildungsbetrieb. Die Gewinnung neuer Pflegekräfte ist allerdings schwierig, auch aufgrund von fehlenden kostengünstigen Mietwohnungen (Quelle: VG Altfraunhofen, Homepage LA Rundschau).



Abbildung 28: Seniorenzentrum an der Schlossinsel.

3.4.6 Medizinische Versorgung

In Altfraunhofen ist die **medizinische Grundversorgung** durch mehrere Hausärzte und Fachärzte verschiedener Schwerpunkte sowie einen Zahnmediziner gewährleistet. Im Ortszentrum selbst befindet sich eine Apotheke gegenüber vom Rathaus. Zudem ist am Rathausplatz neben dem Rathaus eine Hausarztpraxis niedergelassen.

Die nächstgelegenen **Krankenhäuser** sind in Landshut (LAKUMED Landshut-Achdorf, Klinikum Landshut, Bezirkskrankenhaus Landshut, Kinderkrankenhaus Landshut) und Vilsbiburg (LAKUMED Vilsbiburg). Darüber hinaus befindet sich in Taufkirchen das Isar-Amper-Klinikum.

3.4.7 Mobilität

Mit der nur 1,5 km vom Hauptort entfernten Bundesstraße B 15 ist der **motorisierte Individualverkehr** gut ans überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Verkehr in Altfraunhofen konzentriert sich vor allem auf die Ost-West-Verbindung Moosburger Straße/ Hauptstraße (ST 2054) und die Nord-Süd-Verbindung Veldener Straße (ST 2087). Beide Straßen sind auch aufgrund des Durchgangsverkehrs stark frequentiert. Von ihnen zweigen zahlreiche Nebenstraßen ab. Dieverkehrliche Situation könnte sich durch den Bau der B 15neu erheblich ändern. Abhängig von der

Trassenführung könnte sie als Ortsumfahrung wirken, oder im ungünstigen Fall den Durchgangsverkehr noch verstärken. Aufgrund der ländlichen Lage spielt der motorisierte Individualverkehr eine wichtige Rolle. Im Jahr 2018 waren in der Gemeinde Altfraunhofen 1.584 Pkw zugelassen, also 0,8 Pkw pro Erwachsenen. Durch die peripher gelegenen Siedlungserweiterungen wird die Abhängigkeit vom Auto weiter verstärkt.



Abbildung 29: Motorisierter Individualverkehr in Altfraunhofen.

Obwohl das **Stellplatzangebot** im Ortszentrum grundsätzlich ausreichen würde, parken viele Autofahrer im Halteverbot, auf Gehwegen oder am Straßenrand. In einer Bürgerversammlung wurde deutlich, wie wichtig den Bewohnern kurze, barrierefreie Wege sind: Der Parkplatz hinter dem Rathaus stellt bei größeren Einkäufen oft keine Option dar, weil mit dem Einkaufswagen die Treppenanlage als direkte Verbindung nicht nutzbar ist und ein längerer Fußweg notwendig wird. Am Kirchplatz parken viele Besucher direkt vorm Eingang des Friedhofs, weil sie auf den wenigen Meter entfernten gekennzeichneten Parkflächen nur wenig Platz zum Ein- und Ausparken haben.

Kritisch zu bewerten ist, dass straßenbegleitende Parkplätze teilweise nicht direkt an die Straße anschließen, sondern die Autos den Geh- und Radweg queren müssen. So werden dessen Benutzer erheblich gefährdet.



Abbildung 30: Parksituation am Friedhof.



Abbildung 31: Parkende Autos am Rathausplatz.

Der **Zustand** der meisten Straßen ist gut. Im Zentrum weisen die Straßen Am Kellerberg, Schulstraße sowie Rathausplatz jedoch teils erhebliche Schäden in der Fahrbahndecke auf.



Abbildung 32: Straßenbelag "Schulstraße".



Abbildung 33: Straßenbelag "Rathausplatz".

Im Jahr 2018 wurde zusammen mit Akteuren aus der Wirtschaft ein interkommunales **Elektromobilitätskonzept** für den südlichen Landkreis Landshut erstellt. Dabei wurden geeignete Standorte für Ladestationen identifiziert und Informationsmaterial erstellt (Quelle: Stadt Vilsbiburg). Bisher wurde in Altfraunhofen noch keine Ladestation errichtet.

Die Gemeinde ist nicht an das **Schiennetz** angebunden, der nächste Bahnhof befindet sich ca. 8 km entfernt in Geisenhausen und bedient die Zugstrecke Landshut - Mühldorf - Salzburg.

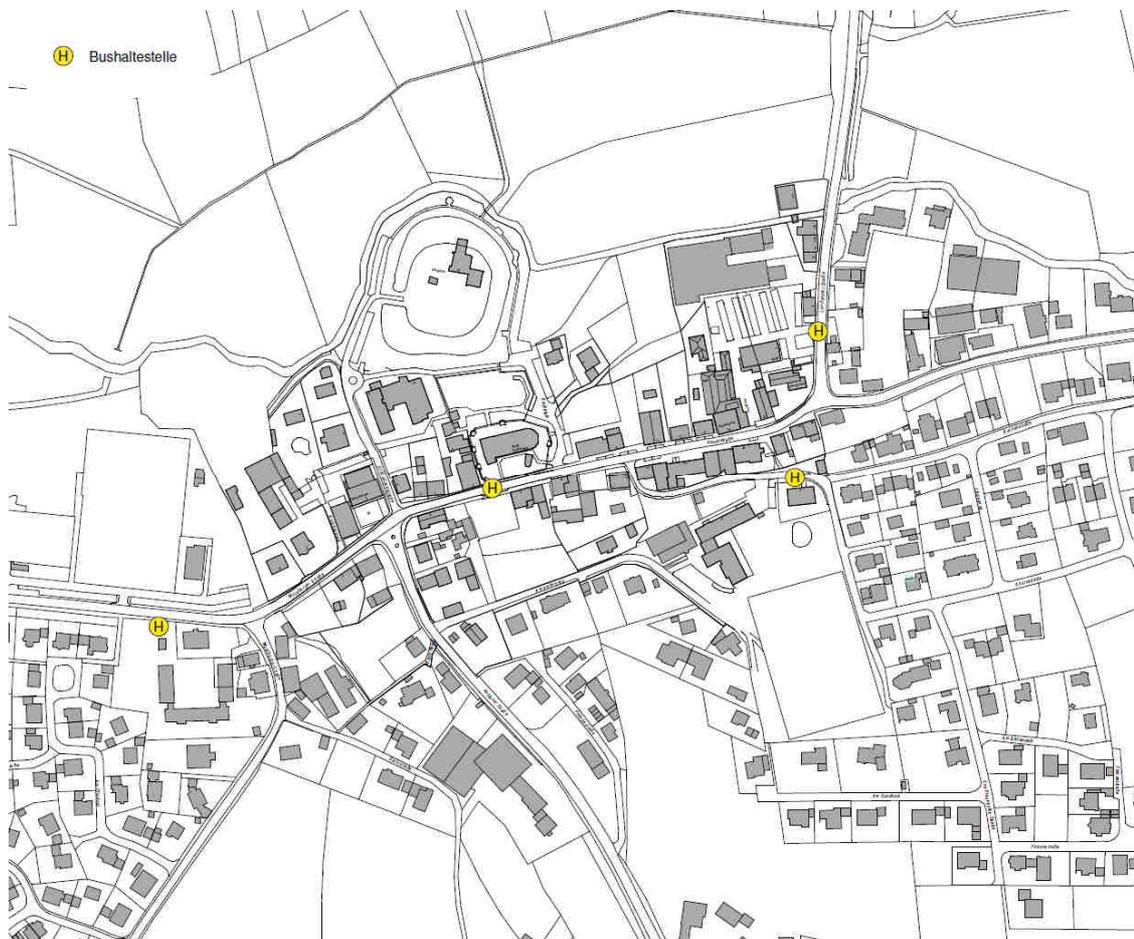


Abbildung 34: Bushaltestellen im Ortszentrum.

Im Ortszentrum gibt es drei **Haltestellen** für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie eine Schulbushaltestelle an der Grundschule Altfraunhofen. Dabei sammeln drei verschiedene Bustouren Schüler aus der Verwaltungsgemeinschaft Altfraunhofen ein (Quelle: VG Altfraunhofen).

Während die meisten Haltepunkte keinen Witterungsschutz und Sitzmöglichkeiten bieten, befindet sich zentral an der Kirche eine Busbucht mit Schutzhäuschen, Bank und Abfalleimern. Drei Tafeln informieren über die Busverbindungen und das Gemeindeleben (z. B. Veranstaltungen, Hinweise). Außerdem gibt es einen übersichtlichen Ortsplan.

Die **Linie 6239** (Vilsheim - Altfraunhofen - Geisenhausen - Vilsbiburg) der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH richtet sich vor allem an Schüler: Der Bus fährt von Montag bis Samstag jeweils einmal am Morgen. Die Rückfahrt ist an Schultagen bis zu drei Mal, in den Ferien einmal am Nachmittag möglich. Im August wird die Buslinie nicht bedient. Die RBO-Buslinie



Abbildung 35: Bushaltestelle Altfraunhofen, Landshuter Straße.

6243 (Landshut - Kumhausen - Altfraunhofen - Velden - Vilsbiburg) wird unter der Woche mehrmals täglich bedient. Die Busse enden allerdings teilweise in Velden, so auch der einzige Bus am Samstag. In die Gegenrichtung fahren morgens bis abends mehrere Busse. Am Samstag fährt morgens ein Bus von Velden über Altfraunhofen nach Landshut (Quelle: Ostbayernbus).

Die bewegte Topographie abseits der Kleinen Vils erschwert das Radfahren. Dennoch wird das Radverkehrsnetz kontinuierlich ausgebaut. Über den **Radwanderweg** 12195 ist die Gemeinde Altfraunhofen mit ihrem Ortszentrum bereits an das Wegenetz des Landkreises angeschlossen. Die Verbindung führt von Altfraunhofen über Kumhausen nach Landshut.

Ein kombinierter **Rad- und Fußweg** ist im Hauptort Altfraunhofen bisher nur einseitig entlang der Veldener Straße vorhanden, dieser endet allerdings an der gefährlichen Kreuzung Hauptstraße/ Moosburger Straße/ Veldener Straße. Auf Höhe des Sportplatzes wird er als kombinierter Geh- und Radweg nach Gundihausen fortgeführt.

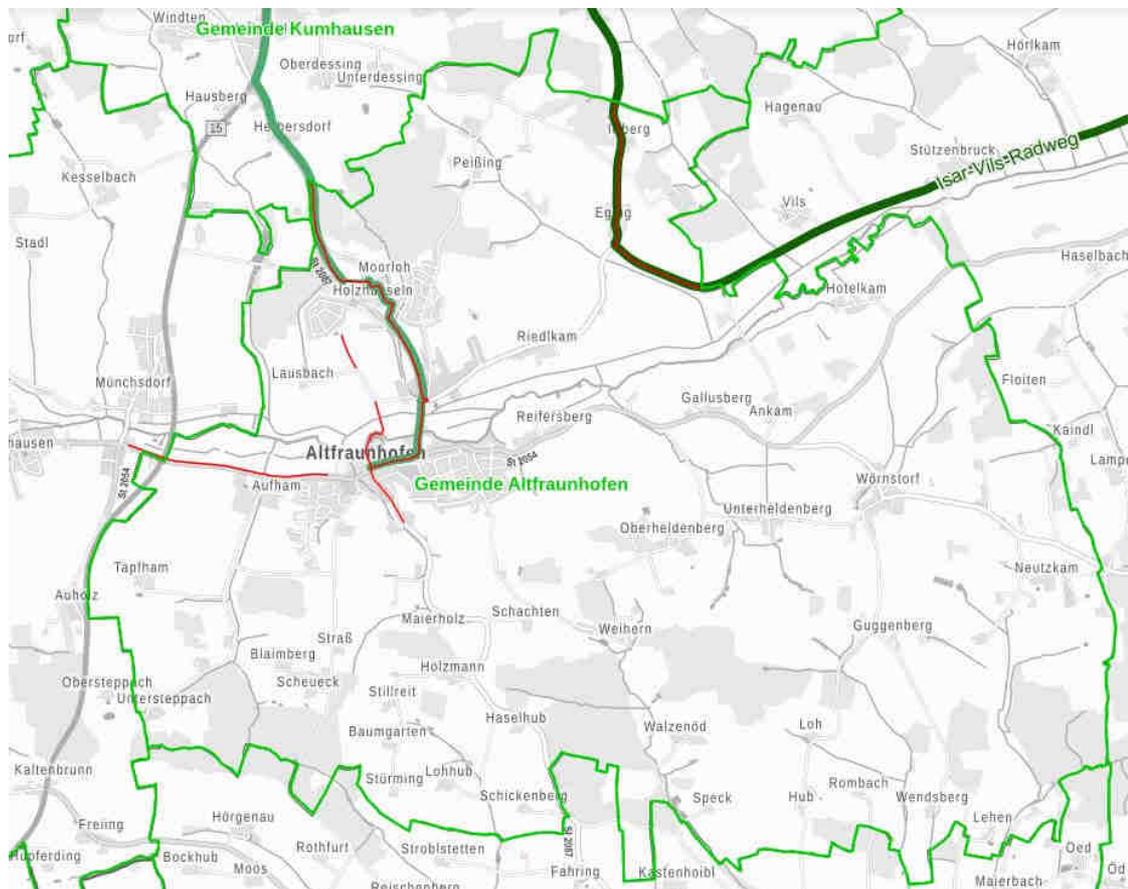


Abbildung 36: Radwegenetz in und um Altfraunhofen (Quelle: FNP/LP (rote Linien); BayernAtlas (grüne Linien)).

Trotz aller Anstrengungen ist das Radwegenetz noch an vielen Stellen zu ergänzen und auch die Sicherheitsbedürfnisse zu verbessern. Ein Lückenschluss zwischen dem Hauptort und dem Wohnsatelliten Sonnenhang und dem Ortsteil Moorloh ist abseits der vielbefahrenen Staatsstraße anzustreben. Ebenso ist eine Verbindung zwischen dem Ortszentrum und dem Isar-Vils-Radweg im Nordosten zu schaffen. Eine Route entlang der Kleinen Vils unter der Beachtung artenschutzrechtlicher Belange könnte eine Option sein. Grundsätzlich sollte eine klare Trennung zwischen Radweg einerseits und Gehweg andererseits erfolgen.

Die **Gehwege** entlang der Hauptstraße sind ausreichend breit, allerdings ist der Pflasterbelag mit Rollstühlen, Rollatoren und Kinderwagen nur schwierig zu bewältigen. Zusätzlich erschweren Steigungen von mehr als 6 % die Barrierefreiheit, beispielsweise am gepflasterten Kirchplatz (Zugang zum Friedhof, Verbindung zur Schlossinsel).

Entlang der Schulstraße fehlt ein durchgängiger und ausreichend breiter Gehweg. Besonders zu Stoßzeiten, wenn die Busse zur Schule und der Hol- sowie Bringverkehr zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, sind die Schulkinder gefährdet.



Abbildung 37: Fußgängerfreundlichkeit in Altfraunhofen.

Überwege fehlen entlang der gesamten Hauptstraße. Besonders gefährlich ist der Kreuzungsbereich der Hauptstraße/ Moosburger Straße/ Veldener Straße. Dieser ist nicht nur durch Fahrzeuge stark frequentiert, sondern auch durch Fußgänger, da sich wichtige Nutzungen auf allen Seiten erstrecken. Zusätzlich verschärft wird die Situation durch die Geschwindigkeit der Fahrzeuge und die ein- und ausparkenden Autos am Rathausplatz und bei der Apotheke.

Bei der Kreuzung Wiesenweg/ Veldener Straße/ Am Kellerberg helfen Schulweghelfer den Schülern beim **sicheren Queren** der Veldener Straße.

Wegeverbindungen abseits der Straßen sind der Wiesenweg südöstlich der Riederwiese (Verbindung von der Schule zur Siedlung), die abkürzende Treppenanlage zwischen der Haupt- und

Schulstraße, sowie die Treppen zwischen dem Rathausplatz und dem rückwärtigen Parkplatz. Die Durchlässigkeit des Wegesystems für Fußgänger ist insgesamt ausbaufähig.



Abbildung 38: Wiesenweg.



Abbildung 39: Abkürzende Treppenanlage.

Ein Defizit sind die fehlenden **Orientierungshilfen**. Es gibt ortsbildprägende Gebäude (z. B. Rathaus, St. Nikolaus Kirche), die sich gut für die Orientierung eignen, allerdings fehlen Schilder, die Auskunft über die Ziele und Entfernungen liefern.

Vormalige Aufwertungsmaßnahmen zur Steigerung der **Aufenthaltsqualität**, beispielsweise entlang der Hauptstraße, bereichern das Ortsbild. Hier wurden Bäume gepflanzt und einige Sitzbänke errichtet. Allerdings ist die Aufenthaltsqualität beispielsweise am Rathaus als schlecht zu bewerten.



Abbildung 40: Vorausgegangene Aufwertungsmaßnahmen.

4 Analyse des Hauptorts Altfraunhofen

4.1 Siedlungsgeschichte

Der Name Altfraunhofen ist **geschichtsträchtig**: Er geht auf das Geschlecht der Fraunhofen zurück, die sich dort im 9. Jahrhundert n. Chr. niederließen und das Dorf gründeten. Die Herrschaften von Alt- und Neufrauen wurden im 13. Jahrhundert unabhängig vom bayerischen Herzog. Das Geschlecht starb 1793 aus und wurde Anfang des 19. Jahrhunderts in Folge des Rheinbundes dem Königreich Bayern unterstellt (Quelle: VG Altfraunhofen).

Die prägendste, noch vorhandene Spur der Fraunhofen-Herrschaft ist die **denkmalgeschützte** römisch-katholische Pfarrkirche St. Nikolaus an der Hauptstraße und der dazugehörigen Friedhofsummauerung mit den sechs Kapellennischen. Die klassizistische Saalkirche (Baudenkmal mit der Aktennummer D-2-74-114-1) entstand von 1791 bis 1795, nachdem der mittelalterliche Vorgängerbau zuvor durch Blitzschlag zerstört worden war. Der Turm ist bis zur Firsthöhe noch mittelalterlich erhalten. Außerdem gibt es eine zweigeschossige Friedhofskapelle (Lourdeskapelle) aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Spuren der Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen sind als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-2-7539-0092 erfasst. (Quelle: BayernAtlas, VG Altfraunhofen).



Abbildung 41: Blick auf die Kirche St. Nikolaus.



Abbildung 42: Schlossinsel Altfraunhofen.

Darüber hinaus wird der Charakter und das Ortsbild durch die Schlossinsel geprägt: Obwohl das Schloss 1860 bis auf die Grundmauern abgetragen wurde, verweisen die Reste des Torbaus aus dem 15. Jahrhundert auf die Vergangenheit (Quelle: VG Altfraunhofen). Die Schlossinsel ist als landschaftsprägendes Denkmal D-2-74-114-2, als auch Bodendenkmal D-2-7539-0001 erfasst.

Zudem befindet sich angrenzend zur Schulstraße ein denkmalgeschützter Bildstock. Der kleine massive Bau mit Zeltdach und Bildnische aus dem Ende des 18. Jahrhundert wurde später überformt (Akt Nummer D-2-74-114-4). Weiteren identitätsstiftenden Charakter hat ein Kapellenbau am nordöstlichen Ortseingang, der allerdings nicht unter Denkmalschutz steht.



Abbildung 43 Bildstock an der Schulstraße.



Abbildung 44: Kapelle am Ortseingang von Altfraunhofen.



Abbildung 45: Pfarrhof aus dem 19. Jahrhundert.

Darüber hinaus gibt es noch weitere **historisch wertvolle** Gebäude. So prägt der *Pfarrhof mit Kindergarten* das Ortsbild und auch die Identität von Altfraunhofen. Sie ergänzen mit der Bibliothek, dem Kindergarten, einem Saal, dem Jugendraum und weitere Nutzungen das Ortszentrum. Außerdem war das *Dennerl-Anwesen*, welches sich schräg gegenüber dem Rathaus befindet, in seiner Blütezeit ortsbildprägend. Das ehemalige Schmuckstück wurde baulich stark überformt, wodurch der Charakter erheblich verloren ging.

Gegenwärtig steht die ehemalige Handlung leer, das Gebäude verfällt zunehmend und weist schwerwiegende Mängel auf. Obwohl eine Sanierung des Gebäudes oberstes Ziel sein sollte, ist es fraglich, ob diese aufgrund des Zustands wirtschaftlich darstellbar ist. Bei einer Neubebauung wäre die Sicherung der städtebaulichen Grundidee mit Rekonstruktion der Fassade essentiell. Wünschenswert wären zudem eine Rückversetzung des Gebäudes und eine Öffnung zum Öffentlichen Raum hin.



Abbildung 46: Postkarte "Gruß aus Altfraunhofen" aus dem Jahr 1904 (Quelle: Homepage Unser Vilstal).



Abbildung 47: „Dennerl-Anwesen“.

Im Zuge der vorausgehenden Ziffern zeigt sich eine Konzentration der Nutzungen und Funktionen im Ortszentrum von Altfraunhofen. Da es einem stetigen Wandel unterliegt, ist hier eine detaillierte Betrachtung besonders wichtig.

4.2 Gebäudenutzung

Viele Gebäude im Ortszentrum haben **Wohn- und Geschäftsnutzungen**: Während in den oberen Stockwerken Wohnungen untergebracht sind, befinden sich im Erdgeschoss Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung und Nahversorgung. Besondere Gebäudenutzungen sind das Seniorenzentrum, ein Boardinghouse für ca. 40 Monteure und ein Landgasthof mit Hotel. Der folgende Plan liefert einen Überblick über die Erdgeschossnutzungen im Ortszentrum:



Abbildung 48: Erdgeschossnutzungen in Altfraunhofen.

4.3 Gebäudegestaltung & Gebäudezustand

Im Rahmen einer städtebaulichen Bestandsaufnahme fand eine **Grobanalyse** und Bewertung der von außen sichtbaren **Bauteile** im Ortszentrum statt. Dabei wurde deutlich, dass es v. a. in den Altbau-Beständen oft einen erheblichen Modernisierungstau gibt.

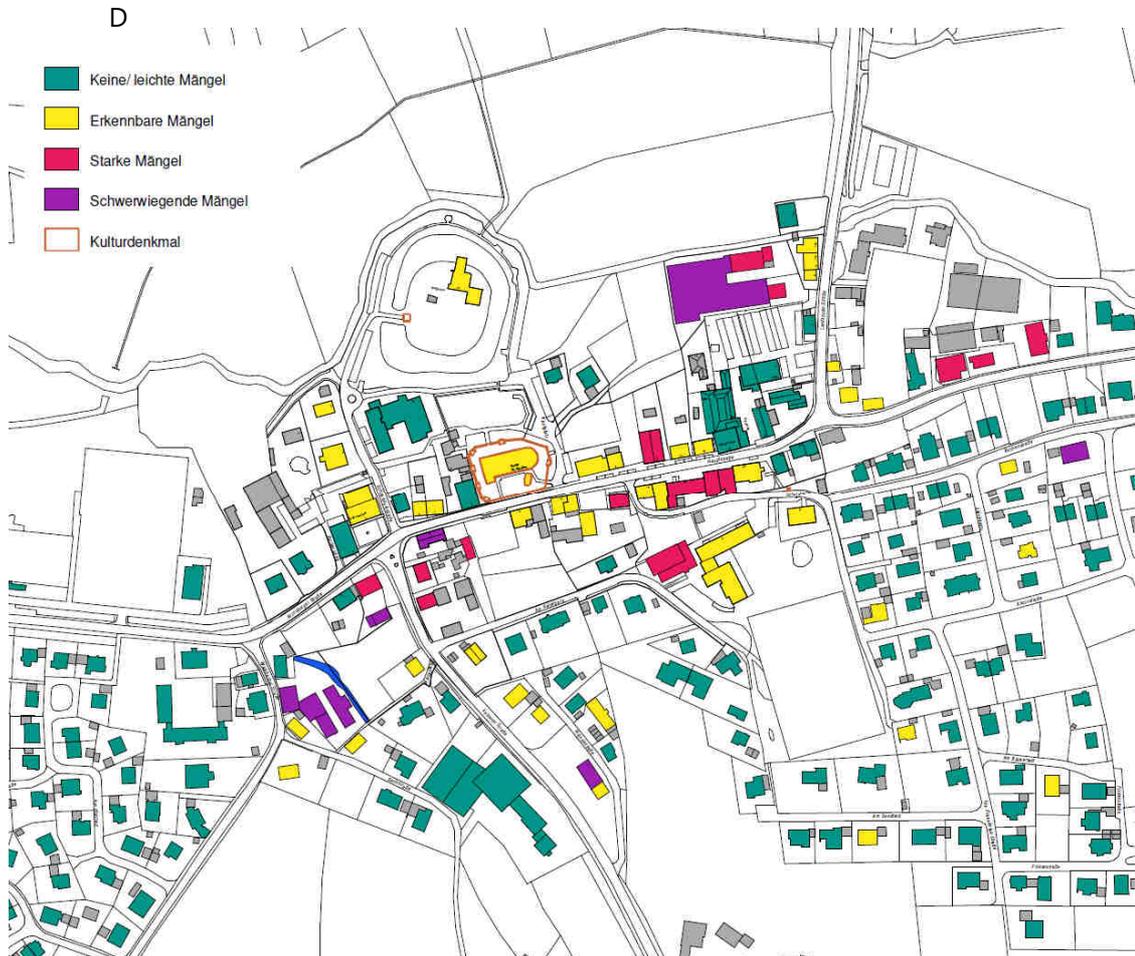


Abbildung 49: Gebäudezustand im Ortszentrum von Altfraunhofen.

Die Ortsgestaltung ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit giebel- oder traufständigen **Satteldächern**.



Abbildung 50: Giebelständige Satteldächer.



Abbildung 51: Traufständige Satteldächer.

Im Weiteren wird das Ortsbild durch einige **historisch wertvolle Gebäude** geprägt, die unabhängig von ihrem jetzigen Zustand in ihrer Bauweise als Vorbilder für die Umgebung fungieren können.

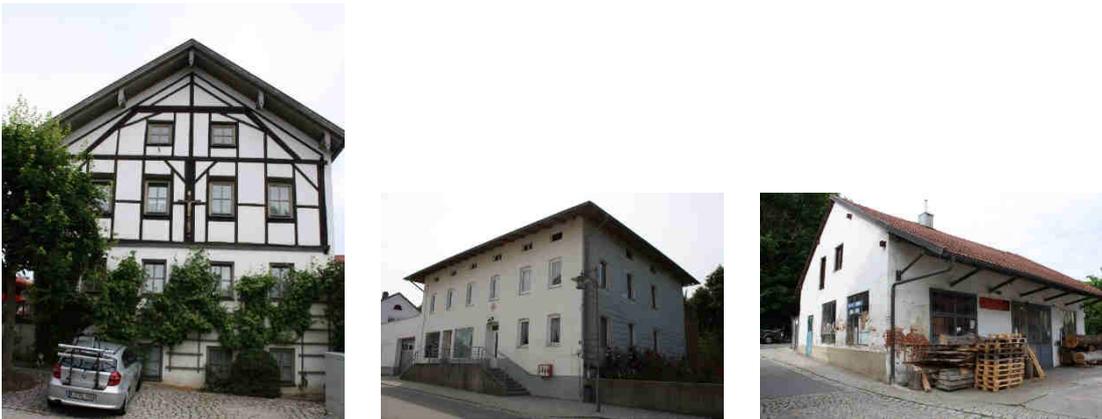


Abbildung 52: Historische Gebäude in Altfraunhofen.

Die **ortstypische Gestaltung** (v. a. Dachform, Kubatur, Materialien) findet vor allem bei Neubauten kaum Berücksichtigung, hier wird der toskanische Baustil oft vorgezogen. Aber auch bei Gewerbebauten werden die örtlichen Charakteristiken kaum berücksichtigt.



Abbildung 53: Neubauten im Dorfzentrum von Altfraunhofen.



Abbildung 54: Beispiele für gewerbliche & landwirtschaftliche Betriebe in Altfraunhofen.

Darüber hinaus gibt es funktionale Mängel, die **Bausubstanz** ist bei vereinzelt Gebäuden sehr schlecht, beispielsweise bei der ehemaligen Schreinerei beim Ortseingang und bei der alten Scheune angrenzend zur Riederwiese.



Abbildung 55: Ehemalige Schreinerei und alte Scheune bei der Riederwiese.

Die **Fassaden** einiger Häuser sind **heruntergekommen**. Der Putz bröckelt, es gibt feuchte Stellen oder ein neuer Anstrich ist notwendig.



Abbildung 56: Gebäude mit bröckelndem Putz oder benötigtem Anstrich.

Manche **Fassadengestaltungen** sind ebenfalls problematisch. So stören verwitterte Fassadenplatten und eine Metallfassadenverkleidung - wohl ein Witterungsschutz - das Ortsbild erheblich, es besteht kein Bezug zur Umgebung. Uneinheitliche, unruhige Farbgestaltungen sind ebenfalls sehr unglücklich für den Außenauftritt, sie erzeugen ein unstimmliges Bild.



Abbildung 57: Fassadengestaltungen an der Hauptstraße.



Abbildung 58: Verschiedene Fensterfarben an der Hauptstraße.

Zudem stören einige **Einfriedungen** wegen ihrem Zustand, der Materialauswahl und/ oder Höhe das Ortsbild erheblich.



Abbildung 59: Beispiele für Einfriedungen.

4.4 Leerstände & Nachverdichtungspotentiale

Obwohl das Ortszentrum im Vergleich zu den anderen Ortsteilen bereits relativ dicht bebaut ist, gibt es noch einige Flächenpotentiale. Außerdem stehen einige Gebäude leer. Darüber hinaus wird knapp ein Dutzend der Wohnhäuser nur von einer Person bewohnt und damit unterbelegt. In Zukunft besteht das Risiko, dass sich der Wohnstandort aufgrund der Attraktivität und Verfügbarkeit von anderen Wohnbauflächen zunehmend aus Altfraunhofen weg verlagert.

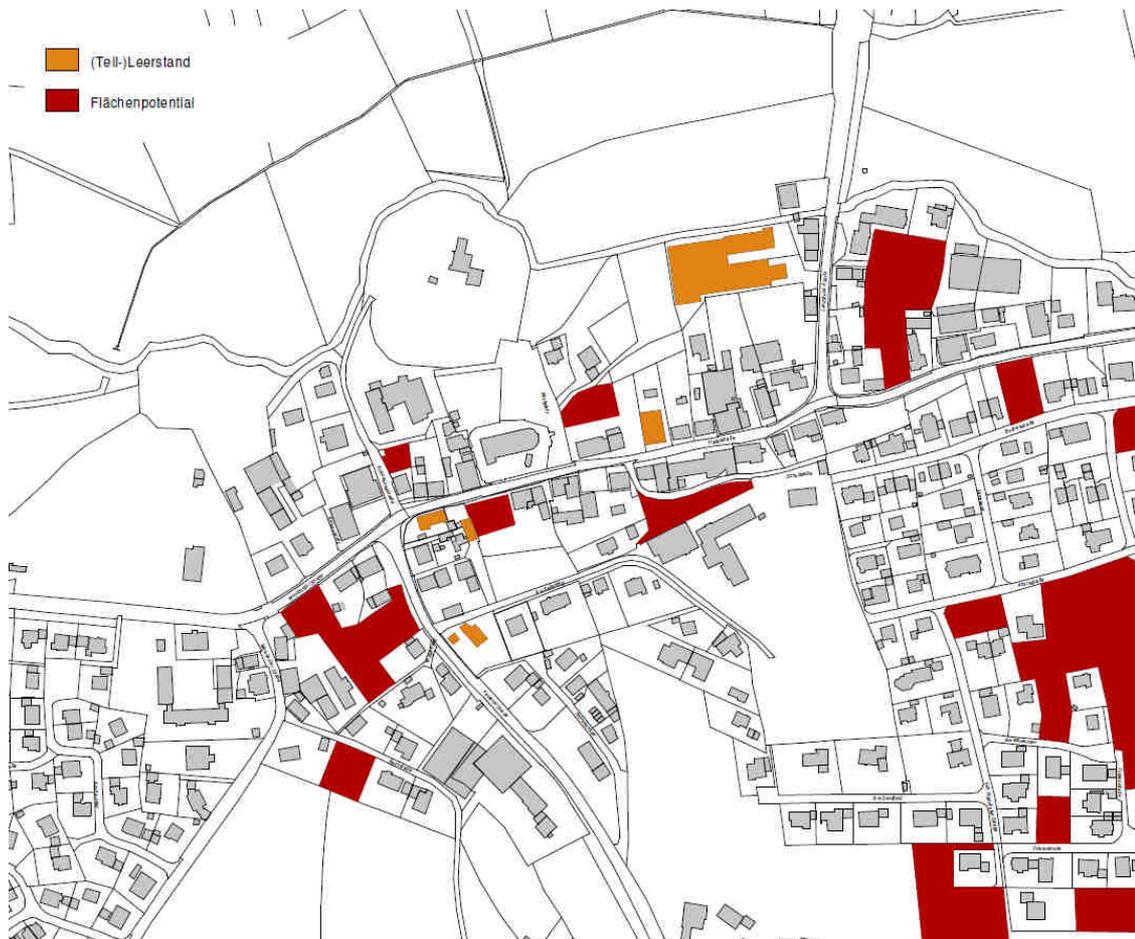


Abbildung 60: Leerstände & Nachverdichtungspotentiale im Ortszentrum.

4.5 Liegenschaften

Die meisten Grundstücke im Zentrum von Altfraunhofen befinden sich in privatem **Eigentum**. Die Gemeinde verfügt über die Grundstücke der Grundschule, das Rathaus mit Rathausplatz und Parkflächen. Zudem konnte Altfraunhofen mehrere strategisch gut gelegene Flächen erwerben: Die Riederwiese und ein Anwesen an der Veldener Straße stehen somit künftig für gemeindliche Entwicklungen zur Verfügung.

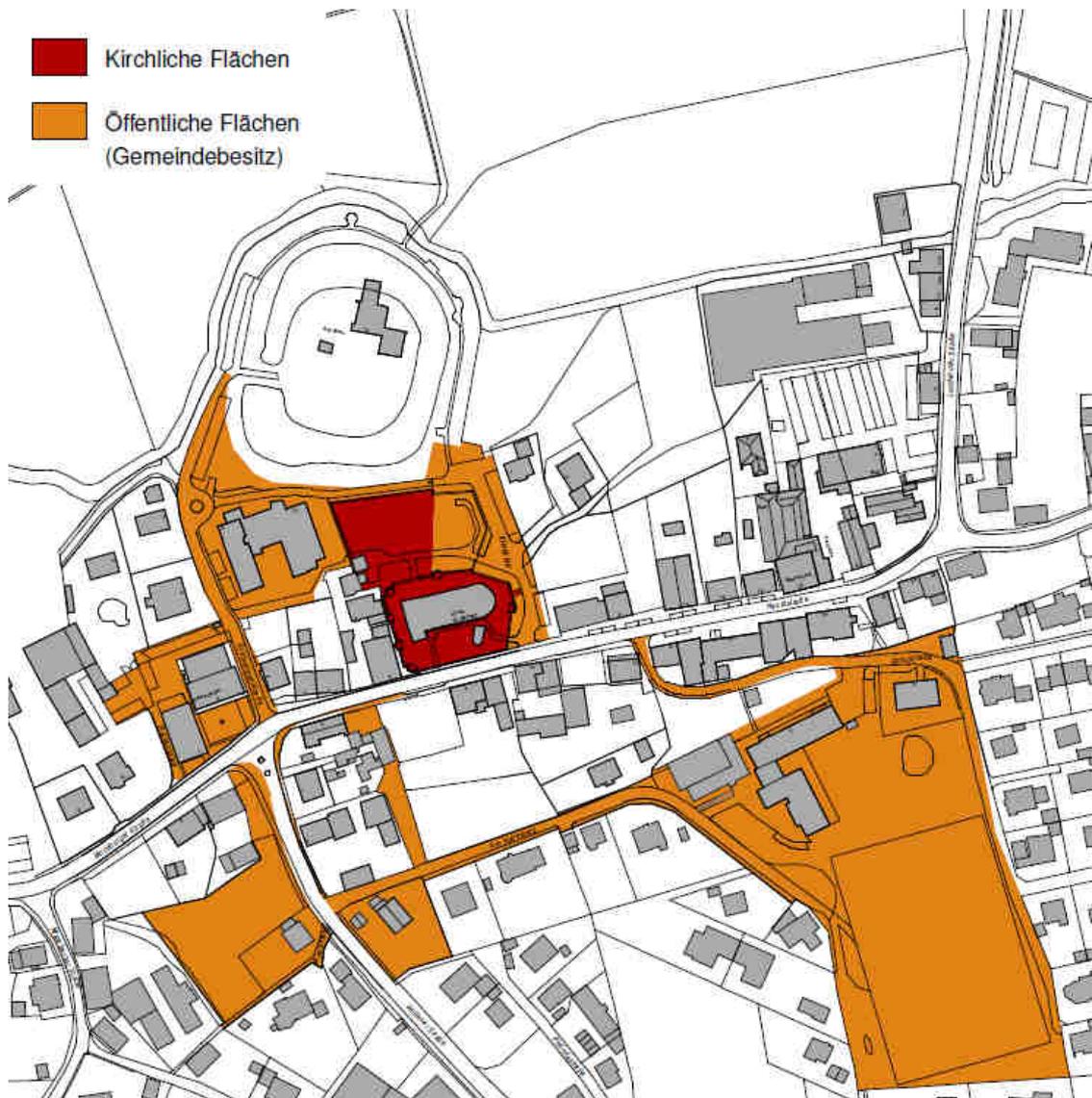


Abbildung 61: Kirchliche und Öffentliche Flächen in Altfraunhofen.

5 Fazit der Bestandsanalyse

Die Ergebnisse der Analyse werden unterteilt in eine Ergebnismatrix, in der die Stärken, Schwächen, Chancen sowie Risiken dargestellt werden. Außerdem zeigt eine Werte- und Mängelkarte städtebaulich relevante Punkte detailliert auf.

5.1 SWOT

Auf Grundlage der Bestandsanalyse werden im Folgenden die Standorteigenschaften herausgearbeitet, die für Altfraunhofen *Vorteile* (= Stärken) oder *Nachteile* (= Schwächen) im interkommunalen Wettbewerb bieten. Darüber hinaus werden ausgehend von positiven Rahmenbedingungen *Potentiale* (= Chancen) und von negativen Rahmenbedingungen *Hemmnisse* (= Risiken) abgeleitet.

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> — Funktionsbündelung in Altfraunhofen, — Bedürfnisse der täglichen Versorgung in Ortsmitte abgedeckt, — Identitätsprägende Gebäude, — Städtebauliche Qualitäten, — Positive Bevölkerungsentwicklung mit Zuzug junger Familien, — Hohe Lebensqualität, — Sinkende Schuldenlast, — Gute Anbindung an das Straßennetz, — Anbindung ans regionale Radwandernetz, — Gute Lage im Raum, — Ausbau des Glasfasernetzes, — Gute interkommunale Zusammenarbeit, — Großes bürgerschaftliches Engagement, — Schlüsselgrundstücke im Gemeindebesitz, — Kleine Vils mit Talauen, — Gute soziale Infrastruktur, — Anbindung an den ÖPNV. 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> — Schleichender Funktionsverlust in der Ortsmitte, — Dominanz des Autos, — Weitmaschige Taktung des ÖPNV, — Eingeschränkte Radfahrersicherheit, — Lückenhaftes Radwegenetz, — Eingeschränkte Fußgängersicherheit, — Eingeschränkte Aufenthaltsqualität, — Städtebauliche Missstände, — Zersiedelung der Gemeinde, — Geringer Anteil an gewerblichen Betrieben, — Hochwasserrisiko.
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gesamtkonzept für die Ortsaufwertung, — Reaktivierung des Aufwertungsprozesses, — Steigendes Gesundheits- & Umweltbewusstsein, — Nutzung neuer Informations- und Kommunikationstechnologien, — Bevölkerungszuwachs, — Nutzung von Flächenpotentialen, — Revitalisierung von Leerständen. 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> — Zentralitäts- & Funktionsverlust, — Zunehmender Leerstand im Ortszentrum, — Veränderte Bedarfe (Wohnangebot, technische/ soziale Infrastruktur, Versorgung), — Inflation, — Wirtschaftlicher Abschwung, — Sinkende Einkommenssteuern wegen des demographischen Wandels, — Steigende Ausgaben wegen des demographischen Wandels.

5.2 Werte-/ Mängelkarte

Im Dorfkern konzentrieren sich viele **städtebauliche Qualitäten**:

- Grünflächen,
- Baudenkmäler,
- Prägende Raumkanten,
- Geschlossene Bebauung,
- Giebelständige/ traufständige Ausrichtung der Häuser,
- Durchlässigkeit des Wegesystems.

Darüber hinaus lassen sich folgende **Misstände** feststellen:

- Schlechte Bausubstanz von historischen Gebäuden (z. B. „Dennerl-Anwesen“),
- Sanierungsbedürftige Friedhofsmauer,
- Unpassende Werbeanlagen,
- Verfallende Hallen einer ehemaligen Schreinerei,
- Baulücken/ untergenutzte Flächen,
- Leerstände in der Ortsmitte,
- Gemengelage (gastronomische vs. wohnliche Nutzung),
- Schäden an den Straßen Am Kellerberg, Schulstraße, Rathausplatz, Rathausparkplatz.



Abbildung 62: Werte-/ Mängelkarte.

5.3 Sanierungsgebiet

Im Zentrum des Hauptortes Altfraunhofen konzentrieren sich die wichtigsten **Nutzungen** und **Funktionen** der Gemeinde. Die Bestandsanalyse zeigt, dass besonders hier viele identitätsstiftende **Qualitäten** zu finden sind, es aber auch eine Konzentration von aktuellen und zukünftigen **Misständen** gibt. Um die städtebaulichen Qualitäten zu sichern und auszubauen, wird die Ausweisung eines **Sanierungsgebiets** mit folgender Abgrenzung vorgeschlagen:



Abbildung 63: Vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst mit einer Fläche von rund 10,4 ha den größten Teil des Ortszentrums des Hauptortes Altfraunhofen. Es beinhaltet die Schlossinselstraße und im Weiteren den Bereich der Schlossinsel, den Kirchplatz, die Hauptstraße, die Veldener Straße bis zur Einmündung des Wiesenweges, die Straße Am Kellerberg sowie die Schulstraße beide jeweils bis zum Beginn des Bolzplatzes beim Schulgelände. Damit sind alle Handlungsfelder räumlich erfasst, die in den nachfolgenden Kapiteln konkretisiert werden.

Das Sanierungsgebiet bietet Grundstücksbesitzern steuerliche Vorteile in Form höherer Abschreibungen, zudem können Prämien, Zuschüsse und Fördergelder bei Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden erhalten werden. Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet profitieren darüber hinaus von einer besseren Erschließung und vom Straßenausbau, für die sie in der Regel nicht bezahlen müssen.

Andererseits können Eigentümer von minderwertigen Immobilien zur Modernisierung und Instandsetzung verpflichtet werden. Nach Abschluss der Maßnahmen muss ein Ausgleichsbetrag gezahlt werden, der die Wertsteigerung der Immobilie abdecken soll. Schließlich sind mehr Baumaßnahmen genehmigungspflichtig als vor der Festlegung des Sanierungsgebiets.

6 Handlungsfelder & Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme, der Bürgerbeteiligung und dem Abstimmungsprozess mit dem Gemeinderat, der Regierung und verschiedener Fachstellen werden Handlungsfelder für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept von Altfraunhofen identifiziert, sowie Zielsetzungen abgeleitet. Da eine positive Ortsentwicklung nur themen- und akteursübergreifend gelingen kann, ist nicht nur die Erfüllung baulicher Maßnahmen wichtig - sondern auch strukturelle und organisatorische Verbesserungen sowie ein positiver Außenauftritt der Gemeinde Altfraunhofen.

- ✓ Stärken ausbauen
- ✓ Schwächen aufholen
- ✓ Risiken minimieren
- ✓ Chancen nutzen

Bauliche Aufgaben

<p>Wohnen & Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> — Geordnete Innen- vor Außenentwicklung — Stärkung des Ortszentrums — Behebung städtebaulicher Missstände — Sicherung der städtebaulichen Qualitäten 	<p>Verkehr & Mobilität</p> <ul style="list-style-type: none"> — Neuordnung der Parkierung — Ausbau der Fußgängerfreundlichkeit — Verbesserung der Barrierefreiheit
<p>Wohlfühlen</p> <ul style="list-style-type: none"> — Durchgrünung verbessern — Ausbau der Aufenthalts- & Begegnungsmöglichkeiten 	

Nicht-bauliche Aufgaben

<p>Lebens- & Wirtschaftsstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> — Außenauftritt als attraktiver Lebens- & Wirtschaftsstandort — Kooperative Weiterentwicklung der Standortfaktoren & -qualität — Entwicklung verfügbarer Gewerbeflächen & Steuerung derer Vergabe 	<p>Aktive Ortsgemeinschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> — Aktivierung der Bürger für die Ortsentwicklung — Anpassung der Strukturen für alle Altersgruppen — Koordinierung der Mitwirkung der Bürger
<p>Ortsmitte als Versorgungszentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gemeinsamer Außenauftritt der Akteure 	<p>Ortsmitte als Wohnstandort</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vermarktung der Ortsmitte als Wohnstandort

7 Leitbilder

Altfraunhofen als historischer Ort mit vielen Qualitäten

Altfraunhofen ist **unverwechselbar**: Die idyllische Lage an der Kleinen Vils zwischen sanften Hügeln und das historisch gewachsene Ortszentrum, die Schlossinsel sowie die Kirche prägen die **Identität** der Gemeinde.

Diese Merkmale setzt die Gemeinde künftig noch gezielter beim **Außenauftritt** ein, um die Wahrnehmbarkeit, den Wiedererkennungswert und die Anziehungskraft zu erhöhen. Die Gemeinde Altfraunhofen bündelt die relevanten **Informationen**, macht sie auf **verschiedenen Kommunikationswegen** sichtbar und schärft ihr Profil. Besonders im Fokus steht die positive Wahrnehmung des Ortszentrums von Altfraunhofen als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort. Darüber hinaus begleitet die aktive Öffentlichkeitsarbeit die Fortschritte der **positiven Ortsentwicklung**, wie die Durchführung von **städtebaulichen Maßnahmen**.

Altfraunhofen als attraktiver Wohnstandort

Altfraunhofen ist wegen der **hohen Lebensqualität** als **Wohnstandort** sehr attraktiv: Die Bürger werden ins **gemeindliche Leben** eingebunden und können auf viele Angebote der **Daseinsvorsorge** zurückgreifen. Altfraunhofen bleibt seiner familiären Atmosphäre treu - auch bei einer wachsenden und alternden Bevölkerung: Die kommunalen zielgruppenspezifischen **Angebote** werden dabei unter **Mitwirkung** der einzelnen Anspruchsgruppen den Bedarfen angepasst. Um die Bedürfnisse zu ermitteln werden **Dialoge** veranstaltet und auch neue **Informations- und Kommunikationstechnologien** genutzt. Darüber hinaus werden die Angebote auf der kommunalen Homepage **bekannt gemacht**.

Altfraunhofen als attraktiver Gewerbestandort

Die **örtlichen Unternehmen** sind ein wichtiger Bestandteil der Gemeinde. Durch die Verbesserung der **Standortbedingungen** und **Standortqualität** sollen bestehende Unternehmen gestärkt und andere Unternehmen angezogen werden. Die Gemeinde unterstützt einen **gemeinsamen Außenauftritt** und macht die örtlichen Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten bekannter.

Altfraunhofen als funktionsfähiges Zentrum der Gemeinde

Das Ortszentrum von Altfraunhofen soll als Herz der Gemeinde langfristig gesichert und gefördert werden: Die Gemeinde setzt den bereits begonnen **Aufwertungsprozess** fort und verbessert die **Aufenthaltsqualität**, um die Frequenz der Fußgänger und deren Verweildauer zu verbessern. Besonders wichtig ist dabei auch die Schaffung qualitätsvoller **Grünstrukturen** und **Erholungsräume**. Darüber hinaus wird auch hier ein **gemeinsamer Außenauftritt** der Geschäfte koordiniert und das Ortszentrum als attraktiver **Wohnstandort** ins Bewusstsein gebracht. Dabei werden Standortqualitäten wie kurze Wege und gute Versorgungsstrukturen herausgearbeitet.

8 Rahmenplan

Der folgende Rahmenplan zeigt detailliert die angestrebte städtebauliche Weiterentwicklung des Ortskernes auf:

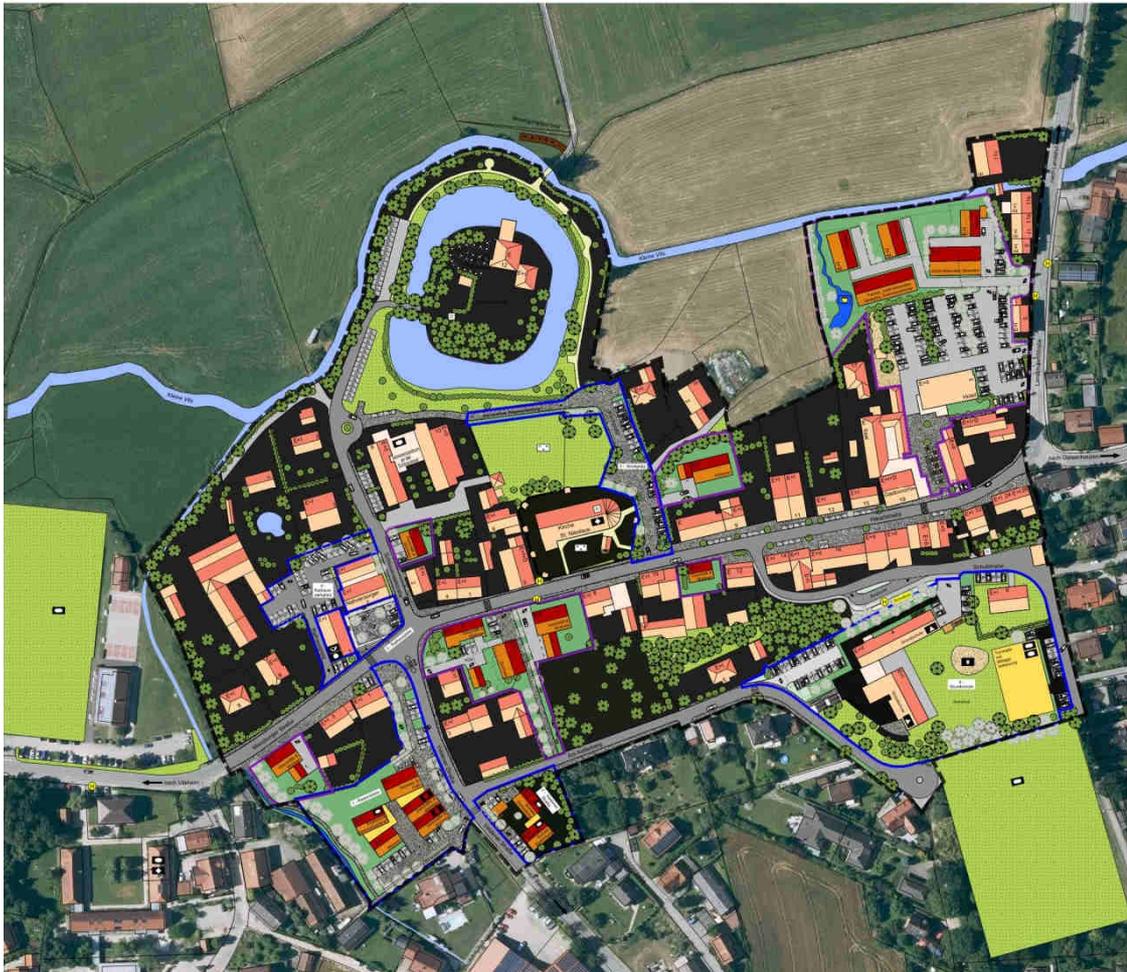


Abbildung 64: Rahmenplan zur zukünftigen Entwicklung im Ortszentrum von Altfraunhofen.

Das Ortszentrum wird als **multifunktionale Mitte** gesichert und attraktiv weiterentwickelt: Der Rathausplatz wird zum erlebbaren Dorfplatz, an der Riederwiese entsteht ein neues Wohn-, Ärzte- und Geschäftshaus mit Tiefgarage. **Parkplätze** werden neu geordnet und attraktiver gestaltet, darüber hinaus wird die **Fußgängerfreundlichkeit** erheblich verbessert: Das Wegesystem und dessen Zugänglichkeit werden ausgebaut. Zudem finden **Aufwertungsmaßnahmen** im öffentlichen Raum statt, die zum längeren Verweilen einladen. Einen großen Stellenwert nimmt außerdem die Stärkung der Grünstrukturen ein. Auch in die **soziale Infrastruktur** wird investiert: Die Grundschule erhält eine neue Turnhalle sowie Mittagsbetreuung und neue Räumlichkeiten für den Jugendtreff werden geschaffen. Darüber hinaus soll **günstiger Wohnraum** entstehen. Dafür sollen die Nachverdichtungspotentiale im Ortszentrum sollen genutzt werden.

Auf die nachfolgende detaillierte Beschreibung der einzelnen öffentlichen Entwicklungsabsichten wird verwiesen.

9 Handlungsprogramm

Die Gemeinde kann einen Teil der Projekte selbst umsetzen, da sich viele zentrale Grundstücke in ihrem Eigentum befinden. Im Folgenden werden diese baulichen Maßnahmen zur Zielerreichung erläutert. Sie werden möglichst konkretisiert und nach Dringlichkeit sowie Umsetzbarkeit priorisiert. Sinnvoll ist es mit unmittelbar umsetzbaren Projekten zu beginnen, auch um die durch die Erstellung des ISEKs entstandene Aufbruchsstimmung zu nutzen. Einige Prozesse benötigen eine lange Vorlaufzeit, v. a. strukturelle Veränderungen und bauliche Maßnahmen. Hier müssen etwa die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen und Grundstücke verfügbar gemacht werden.

Bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist auf eine gemeinsame Materialitäts- und Formsprache zu achten. So wird die Verwendung eines einheitlichen barrierefreien Pflasters für die Fußgängerwege empfohlen.

9.1 Öffentliche Maßnahmen

Im Hinblick auf eine positive Ortsentwicklung strebt die Gemeinde im Ortszentrum sieben übergeordnete bauliche Maßnahmen an:

- 1 Riederwiese,
- 2 Veldener Straße,
- 3 Rathausplatz,
- 4 Rathausparkplatz,
- 5 Kirchplatz,
- 6 Grundschule,
- 7 Verkehrsanlagen.

Die jeweilige Lage ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

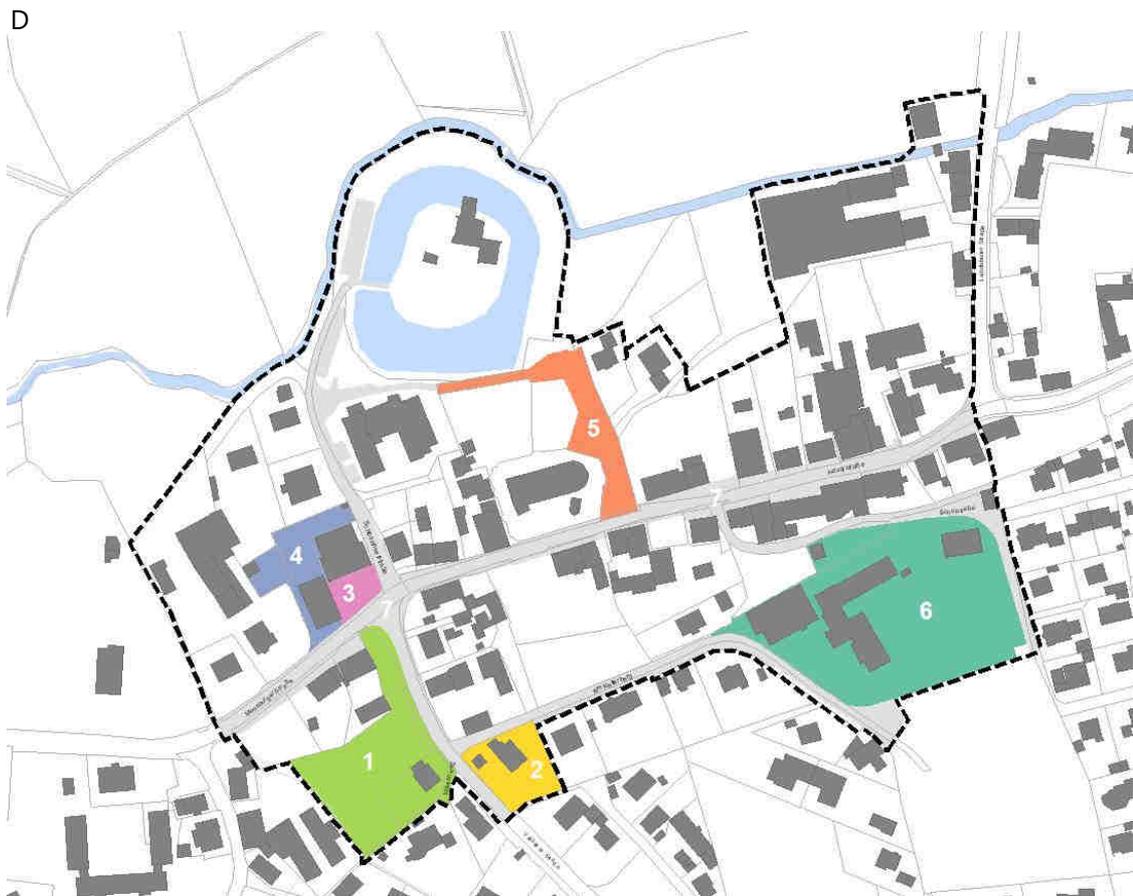


Abbildung 65: Vorgeschlagene kommunale Baumaßnahmen.

Die beabsichtigten Maßnahmen werden nachfolgend im Detail erläutert. Die aufgezeigten Entwürfe stellen jedoch noch keinen endgültigen Planungsstand dar!

1 Riederwiese: Errichtung eines Wohn-, Ärzte- & Geschäftshauses mit Tagespflege, Café & Tiefgarage



Abbildung 66: Beispielfhafte Planung an der Riederwiese.

Das fast 4.000 m² große Nachverdichtungspotential wird zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftskomplexes mit Arztpraxen (Ärztehaus) genutzt. Dabei soll auch mindestens eine Ladeneinheit zur Steigerung der lokalen Ökonomie untergebracht werden. Verschiedene Nutzungen haben dafür ihr Interesse schon angemeldet. Außerdem soll das von den Bürgern gewünschte Café oder Bistro integriert werden. Das Konzept sieht zudem Räumlichkeiten für die Tagespflege vor, um das Angebot des Seniorenzentrums zu ergänzen. Der Standort ist sehr zentral, ein Rad- und Fußweg führt zum nahe gelegenen Rathausplatz.

Um Synergieeffekte zu nutzen und eine Konkurrenzsituation zu verhindern, soll eine sichere Querung errichtet werden. Außerdem wird der Weg barrierefrei gestaltet und deutlich attraktiver durch die Umorganisation der Flächennutzung und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität. Um die Parkplatzsituation im Zentrum weiter zu entspannen, werden zusätzliche ober-

und unterirdische Stellplätze geschaffen.

Die bauliche Höhe und Baustruktur soll sich städtebaulich gut in den ländlichen Innerortscharakter einfügen. Gestalterisch sind hier zur Veldener Straße eine giebelständige Gebäudestellung sowie eine Satteldachausführung in 35-40° zu berücksichtigen.

Die genannten Maßnahmen können unmittelbar umgesetzt werden, da die Planungsarbeiten bereits angelaufen sind und sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Altfraunhofen befinden. Im Rahmen der Umsetzung müssen das Grünland und die Wohnbebauung weichen.



Abbildung 67: Geteilter Fuß- und Radweg entlang der Veldener Straße.



Abbildung 68: Riederwiese in Altfraunhofen.



Abbildung 69: Wiesenweg.

Langfristiges Ziel ist außerdem die Schaffung eines Naherholungsortes im Zentrum. Dazu soll der Bachlauf unweit der Riederwiese renaturiert und durch einen Spazierweg erlebbar gemacht werden. Schattenspendende Bäume und Bänke laden zum Rasten ein. Da die Gemeinde aktuell keinen Zugriff auf dafür benötigte Grundstücke hat, folgt die Maßnahmenumsetzung eventuell zu einem späteren Zeitpunkt.

2 Veldener Straße: Ergänzung der sozialen Infrastruktur und Schaffung sozial geförder-ten Wohnungsbaus



Abbildung 70: Beispielhafte Planung an der Veldener Straße.

Auf dem Gelände der Veldener Straße wird ein Verteilerzentrum untergebracht, das für die Glasfaserversorgung notwendig ist. Darüber hinaus soll das leerstehende, sanierungsbedürftige zweistöckige Wohnhaus („Brandlhaus“) saniert und umgenutzt werden. Angedacht sind sozial geförderte Wohnungen, eventuell in Kombination mit Räumlichkeiten für den Jugendtreff. Da sich die kleine Gruppe von Heranwachsenden nur unter Beaufsichtigung durch Fachkräfte zu festgelegten Zeiten trifft, wäre die Nutzung mit dem schutzwürdigen Wohnen im Obergeschoss gut vereinbar. Der soziale Wohnungsbau wäre dann über einen getrennten Eingang erreichbar.

Die Anbindung ans Zentrum soll durch eine sichere Querung zur Riederwiese deutlich verbessert und sicherer gestaltet werden. Außerdem werden die Fußverkehrsanlagen Am Kellerberg ausgebaut und Stellplätze geschaffen.

Die Gemeinde hat die Liegenschaft bereits erworben und kann so zügig mit der Umsetzung beginnen.



Abbildung 71: Kreuzungsbereich Am Kellerberg/ Veldener Straße.



Abbildung 72: Ansicht von der Veldener Straße aus.

Langfristig könnte zudem ein Erweiterungsbau in Form eines Winkelbaus errichtet werden. So würde nicht nur das Nachverdichtungspotential genutzt, sondern es entstünde auch ein geschützter und attraktiver Innenhof.

3 Rathausplatz: Erlebbarer & multifunktionaler Dorfplatz



Abbildung 73: Beispielhafte Planung am Rathausplatz.

Der Rathausplatz soll zur **erlebbareren Mitte** werden. So wird der Wunsch der Bürger nach einem **sozialen und kommunikativen Zentrum** verwirklicht.

Die Fläche soll den Charakter eines Dorfplatzes erhalten und als solcher von allen genutzt werden. Dazu wird der Rathausplatz barrierefrei und so für alle zugänglich. Die Aufteilung des Platzes orientiert sich am Bestand: Das barrierefreie Pflaster läuft zur Mitte des Platzes hin zu, wo sich der zentrale Brunnen befindet. Zum Ausruhen, Rasten und Genießen laden seniorengerechte Bänke an den Platzrändern ein. Außerdem erhält der Bäcker die Möglichkeit, eine kleine Außenbestuhlung zu errichten. Schattenspendende Bäume markieren die Ecken des Platzes und mindern den Verkehrslärm etwas ab. Um den Platz multifunktional

bespielen zu können, etwa mit Märkten oder Veranstaltungen, werden zudem Stromanschlüsse verlegt.

Neben der Errichtung von vier Parkplätzen (einer davon barrierefrei), gibt es einige Fahrradstellplätze zur Förderung des gesunden und umweltfreundlichen Verkehrs.

Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde, sie hat damit unmittelbaren Zugriff. Die Umsetzung erfolgt idealerweise in Kombination mit den Maßnahmen der umliegenden Verkehrsanlagen.



Abbildung 74: Rathausplatz.



Abbildung 75: Rathausplatz.

4 Rathausparkplatz: Neuordnung & Aufwertung

Die Umplanung der Verkehrsanlagen hat folgende Schwerpunkte:

- Bodenbeläge zur Gliederung der Nutzungszonen,
- Beseitigung der Höhenunterschiede,
- Anlegen eines Grünstreifens,
- Erneuerung der Straße Rathausplatz,
- Organisation der Entwässerung.

Auch diese Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, sie hat unmittelbaren Zugriff. Die Umsetzung der Maßnahme kann in Kombination mit den umliegenden Verkehrsanlagen erfolgen. Wichtig ist die frühzeitige Abstimmung mit den Einzelhandelsnutzungen sowie dem Rathaus.



Abbildung 76: Beispielhafte Planung am Rathausparkplatz.

5 Kirchplatz: Umgestaltung des Kirchplatzes

Der Kirchplatz wird umgestaltet und saniert. Ziel ist eine Neuordnung der Parkflächen sowie eine Verbesserung der Oberflächengestaltung, sodass sie weitestgehend den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprechen. Hierbei muss beachtet werden, dass die Steigung steiler ist, als die DIN 18040-3 für barrierefreies Bauen im Öffentlichen Verkehrs- und Freiraum mit 6 % empfiehlt. Dies wird mit genügend Rastmöglichkeiten kompensiert. Zudem werden qualitätsvolle Aufenthaltsflächen entstehen und die Friedhofsmauer saniert.

Die Umsetzung ist zeitnah geplant, da die Gemeinde über die Flächen verfügt und die Fußwegeverbindung rege genutzt wird durch Bewohner des nahegelegenen Seniorenzentrums und Erholungssuchenden.



Abbildung 77: Beispielhafte Planung am Kirchplatz.

6 Grundschule: Errichtung einer neuen Turnhalle mit Mittagsbetreuung

Die Grundschule wird durch eine neue Turnhalle und Räumlichkeiten für die Mittagsbetreuung ergänzt. Die Turnhalle soll nicht nur sportlich, sondern auch für andere Nutzungen wie Veranstaltungen genutzt werden.



Abbildung 78 Beispielhafte Planung an der Grundschule.



Abbildung 79: Untergenutztes Grundstück nördlich der Grundschule.

Es besteht ein Handlungsbedarf von hoher Priorität, weshalb die Vorplanungen bereits angelaufen sind. Da sich die Umsetzung u.a. wegen der noch ausstehenden Standortentscheidung verzögert, wurde für die Mittagsbetreuung eine Übergangslösung in einem 50 m nördlich befindlichen Gebäude gefunden. Durch diese Maßnahme wurde zudem das Ortsbild aufgewertet, da ein vorübergehender Leerstand beseitigt wurde.

Aufgrund der Vorteile wie die unmittelbare Nähe zur Schule favorisiert die Gemeinde die Errichtung der Turnhalle mit Mittagsbetreuung auf einer Teilfläche östlich der Grundschule. Diese wird aktuell als Schulinnenhof genutzt, bzw. ist durch einen dichten Baumbewuchs und einer Böschung geprägt. Im Zuge der konkreten Umsetzung ist dabei zu achten, dass die Erweiterungsmöglichkeiten durch die Grundschule so wenig wie möglich eingeschränkt werden und trotzdem noch qualitative Außenräume verbleiben.

Mögliche alternative Standorte für die Turnhalle befinden sich nördlich der Grundschule (Flächen nicht im Gemeindebesitz), an der Veldener Straße und am nördlichen Ortseingang auf dem Gelände der ehemaligen Schreinerei. Beide letztere Alternativen scheiden primär aufgrund der Entfernung und dem damit verbundenen Queren der Hauptstraße und Veldener Straße aus.

Mittlerweile wurde ein Planungsbüro mit der Bebauungsplanung beauftragt. Das Projekt befindet sich aktuell im Vorentwurfsverfahren. In den Verfahrensunterlagen ist die Turnhalle entlang der südlichen Grenze ausgerichtet, also um 90° gegen den Uhrzeigersinn, entgegen der Darstellung in Abbildung 78, gedreht.

Um die Parkplatznot zu lindern und den Hol- sowie Bringverkehr zu ordnen, sind auf den Flächen der derzeitigen Turnhallennutzung Parkplätze geplant. Darüber hinaus steht auch das Fahrrad im Mittelpunkt: Auf dem Schulgelände entstehen ein Fahrradhäuschen sowie mehrere Abstellmöglichkeiten.

Darüber hinaus ist nördlich der Grundschule langfristig die Errichtung einer ausreichend breiten Fußwegeverbindung notwendig, sowie die Schaffung einer Busbucht mit Bushaltestelle. Allerdings befindet sich ein Teil der dafür erforderlichen Grundstücke in Privatbesitz.



Abbildung 80: Beispielhafte Planung für die Bushaltebucht.

7 Verkehrsanlagen

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Ortszentrums sind an mehreren Standorten entsprechende Maßnahmen vorgesehen:

- Ausbau und Sanierung von Wegeverbindungen mit Steigerung der Aufenthaltsqualität an unterschiedlichen Bereichen,
- Verbesserung der Parkplatzsituation an mehreren Standorten,
- Herstellung der Barrierefreiheit,
- Ausbau der Erschließungsstraße „Am Kellerberg“ mit Wendevorrichtung.

Um das Fußwegesystem zu verbessern, steht die Förderung der **Durchlässigkeit** im Zentrum. Eine zentrale Maßnahme erfolgt dabei beim Anwesen Hauptstraße 4. Hier wird ein Durchgang von der Hauptstraße zur Straße Am Kellerberg ermöglicht.



Abbildung 81: Beispielhafte Planung im Bereich der Verkehrsanlagen.

Die Flächen befinden sich bereits zum größten Teil im Eigentum der Gemeinde, daher kann rasch mit der Umsetzung begonnen werden. Dazu ist der Abriss des leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnhauses notwendig.

8 Gestaltungs- und Stellplatzsatzung

Altfraunhofen sichert mit einer Gestaltungssatzung die städtebauliche Grundidee und schärft den identitätsstiftenden Charakter. Es werden beispielsweise Aussagen zu Werbeanlagen, zur Gestaltung der Fassaden und Einfriedungen getroffen. Außerdem wird über die Stellplatzsatzung die Anzahl der benötigten Stellplätze geregelt.

9 Standortmanagement

Das Standortmanagement ist Bindeglied zwischen den Akteuren der Ortsentwicklung. Ihre Aufgaben umfassen beispielsweise die **Projektentwicklung**, **Standortvermarktung**, **Vernetzung der Akteure** und die Schaffung eines **gemeinsamen Außenauftritts**. Wichtig ist dabei die Vermittlung der **Standortqualitäten** von Altfraunhofen sowie die Bündelung aktueller Informationen. Sie werden über verschiedene **Kommunikationswege** verbreitet (z. B. kommunale Homepage, Broschüren, Zeitung, Plakate im öffentlichen Raum). Im Mittelpunkt stehen folgende Schwerpunkte:

Das **Wirtschafts-Marketing** fördert die Präsentation der Unternehmen sowie deren Ausbildungs- und Arbeitsplätze. Außerdem positioniert sich die Gemeinde mit ihren Qualitäten und macht seinen Standort sowie die noch vorhandenen Kapazitäten bekannt.

Das **Wohnraum-Marketing** rückt die Wohnqualitäten besonders im **Ortszentrum** ins Bewusstsein. Veranstaltungen, Aktionen, Treffpunkte, Projekte, Einrichtungen, Bildungsangebote werden bekannt gemacht und die Bürger aktiv in die Ortsentwicklung miteinbezogen.

Des Weiteren macht die Gemeinde auf die **Einkaufsmöglichkeiten** sowie das **Dienstleistungsangebot** im **Ortszentrum** aufmerksam, um die Einwohner zur Unterstützung der lokalen Ökonomie zu motivieren.

Beim **Leerstands- und Flächenmanagement** werden die Gebäudenutzungen aufgenommen, dokumentiert und regelmäßig aktualisiert. So können frühzeitig Veränderungen im Ortszentrum identifiziert werden. Damit ein Leerstand die Umgebung nicht negativ beeinflusst, können mit Eigentümern Aufwertungen (z. B. Schaufenstergestaltung, Zwischennutzung) beraten werden.

Außerdem erhebt das Standortmanagement regelmäßig die aktuellen **Bedarfe** der unterschiedlichen Akteure und Zielgruppen, um sie mit dem aktuellen **Angebot** abzugleichen und dieses bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

9.2 Private Maßnahmen

Neben den genannten öffentlichen Maßnahmen stehen sieben private Entwicklungsabsichten im Raum, die nun ebenfalls kurz erläutert werden.

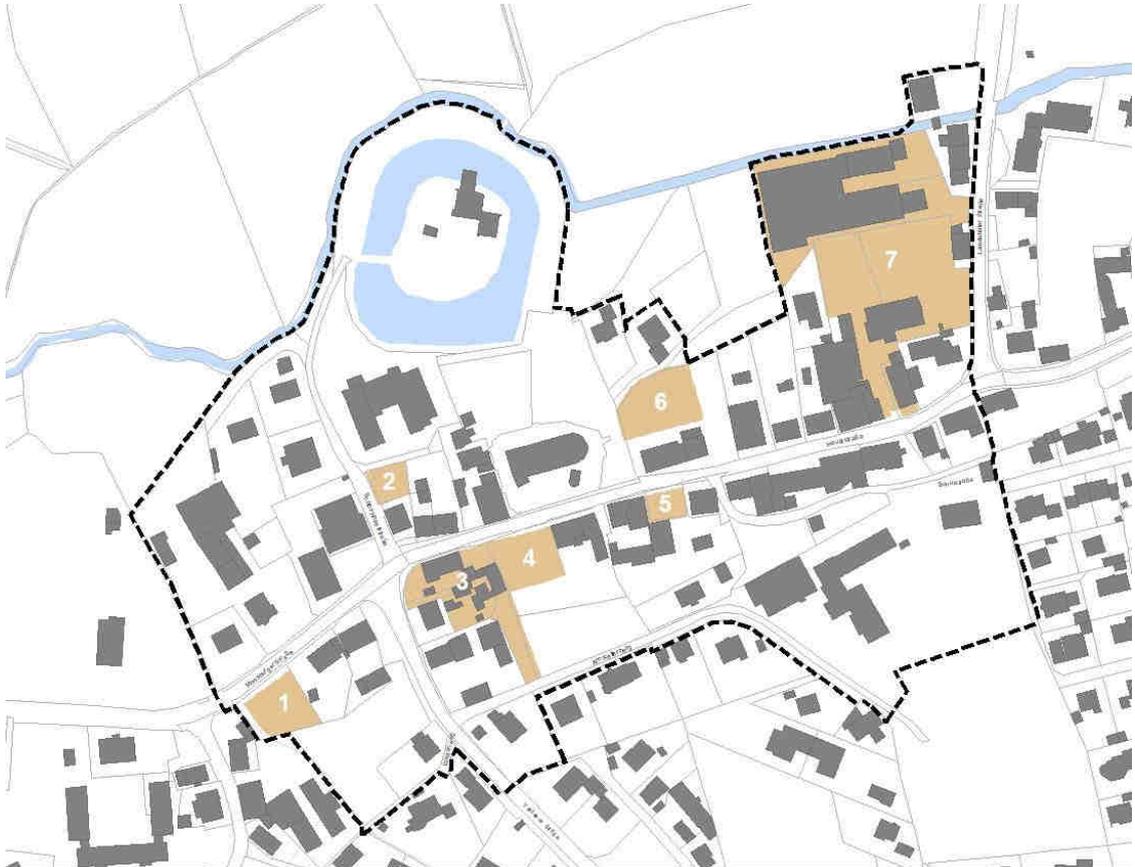


Abbildung 82: Beabsichtigte private Baumaßnahmen im Ortszentrum.

1. Hierbei handelt es sich um ein noch unbebautes Grundstück an der Moosburger Straße.

Geplant ist eine Bebauung mit einem Geschäfts- und Wohnhaus. Die Bebauung hat sich an den umgebenden Bestand zu halten. Vorgehen ist ein zweistöckiges Gebäude.



Abbildung 83: Mögliche Bebauung des Flurstückes 52/2 an der Moosburger Straße.

- Das betreffende noch unbebaute Flurstück 7/4 befindet sich in der Schlossinselstraße in der Nachbarschaft des Nahversorgers.



Abbildung 84: Mögliche Bebauung des Flurstückes 7/4 an der Schlossinselstraße.

Auch hier wird eine Bebauung mit einem Geschäfts- und Wohnhaus anvisiert. Die Bebauung hat sich wie zuvor am umgebenden Bestand zu orientieren.

- Im vorliegenden Fall handelt es sich um das sogenannte „Dennerl-Anwesen“. Das zur Hauptstraße orientierte Hauptgebäude besitzt eine bedeutsame raumbildende Wirkung, ist aber stark sanierungsbedürftig. Die rückwärtige, kleinteilige Bebauung ist für den Abriss vorgesehen.



Abbildung 85: Bauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 44 und 45 an der Ecke der Hauptstraße / Veldener Straße.

Aktuelle Planungen sehen für das sanierte Gebäude eine Folgenutzung mit Geschäften und Wohnen vor. Im rückwärtigen, straßenabgewandten Bereich könnte eine weitere Wohnbebauung erfolgen.

An das Areal östlich angrenzend könnte in diesem Zuge zusätzlich eine Wegeverbindung zwischen Hauptstraße und der Erschließungsstraße „Am Kellerberg“, auf dem Flurstück 43 geschaffen werden. Das Grundstück ist zwar mit dem Gebäude Hauptstraße HNr. 4 bebaut, dieses zeigt sich jedoch in einem baufälligen Zustand und wäre zu beseitigen. Die Entwicklung hätte im Zusammenhang mit der anliegenden Streuobstwiese eine zusätzliche Naherholungsqualität zur Folge.

4. An das vorstehend beschriebene „Dennerl-Anwesen“ schließt sich östlich das Flurstück 40 an. Dieses grenzt direkt an die Hauptstraße an und ist bereits mit dem Gebäude HNr. 8 bebaut.



Abbildung 86: Mögliche Bebauung des Flurstückes 52/2 an der Moosburger Straße.

Das Flurstück weist zur Hauptstraße eine bauliche Lücke von ca. 30 m auf, die durch eine Nachverdichtung geschlossen werden könnte. Als spätere Nutzungen sind Geschäfte im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss in der Überlegung.

5. Das noch unbebaute Flurstück 38/2 grenzt direkt an die Hauptstraße an.



Abbildung 87: Mögliche Bebauung des Flurstückes 38/2 an der Hauptstraße.

Angesichts der Lage ist es für eine Bebauung mit einer Mischnutzung aus Geschäft und Wohnen prädestiniert.

6. Das Flurstück 19 weist mit dem Gebäudekomplex Hauptstraße 9 bereits eine Bebauung auf. Der rückwärtige Teil, der als Garten genutzt wird, hat mit einer Tiefe von ca. 30 m das Potential zur Nachverdichtung.



In der Nachbarschaft befinden sich bereits Wohnhäuser, weshalb an der Stelle eine weitere Wohnbebauung denkbar wäre. Die Erschließung würde über den Kirchplatz erfolgen.

Abbildung 88: Beispiel für eine Wohnbebauung als Nachverdichtung des Flurstückes 52/2 an der Hauptstraße.

7. Der gesamte Gebäudekomplex der ehemaligen Schreinerei Buck soll einer Bebauung mit Wohnen und nicht störendem Gewerbe weichen.



Das Grundstück ist zur Landshuter Straße orientiert. Die alte Schreinerei befindet sich jedoch in rückwärtiger Lage. Direkt an der Straße befindet sich bereits eine Wohnbebauung.

Die angedachte zusätzliche Wohnbebauung bildet den künftigen Ortsrand und ist entlang der Kleinen Vils ausgerichtet. Unterhalb davon wäre nicht störendes Gewerbe im Übergang zum südlich angrenzenden „Vilser-Wirt“ aufgrund der immissionschutzrechtlichen Belange denkbar. Auch weitere Fremdenzimmer stehen in der Diskussion. Eine mögliche Bebauung zeigt die nebenstehende Grafik auf.

Abbildung 89: Mögliche Überbauung des „Buck-Areals“ an der Landshuter Straße.

Die zur Hauptstraße hin orientierten Gebäude sind wie der Bestand traufständig auszurichten. Ebenso sind die Zahl der Geschosse, Dachneigung und Dachform und insbesondere die Maßstäblichkeit der Gebäude dem Bestand anzugleichen. Aufgrund der exponierten Lage im Ortszentrum sind an die Architektur besondere Anforderungen zu stellen. Im Ergebnis ergibt sich ein geschlossenes städtebauliches Bild mit einer wirksamen Raumkante.

10 Umsetzungsstrategie

Das ISEK wird dauerhaft eine **wichtige Arbeitshilfe** und elementare Informations-, Bewertungs-, Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für eine positive strategische Ortsentwicklung. Sinnvoll ist eine Einordnung und Bewertung jeder Maßnahme unter Abgleich der fachlichen Ziele und des räumlichen Leitbilds gleich zu Beginn der Beratungen. Dies könnte z.B. in der Geschäftsordnung verbindlich festgelegt werden.

Um **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** zur Aufwertung und Behebung von städtebaulichen Missständen zügig durchführen zu können und **Städtebauförderungsmittel** zur Deckung der Kosten zu akquirieren, wird ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Da die Städtebauförderung nicht in jedem Ortsteil möglich ist, steht dabei das Ortszentrum als Impulsgeber für die Gemeindeentwicklung im Mittelpunkt.

Alle baulichen und nicht-baulichen **Maßnahmen** sowie Projekte werden von der Gemeinde Altfraunhofen als Teil einer strategischen Ortsentwicklung **kommuniziert** und so dauerhaft im Bewusstsein der Akteure verankert. Die Informationen und aktuelle Entwicklungen werden regelmäßig auf verschiedenen Kommunikationswegen präsentiert. Dabei ist es besonders wichtig, die bereits erzielten Erfolge aufzuzeigen, etwa als Ergebnis des Monitorings oder im Rahmen von vorher-/nachher-Vergleichen.

Um die aktuellen Rahmenbedingungen, Bedarfe und Projektfortschritte ausreichend im ISEK berücksichtigen zu können, wird das Konzept möglichst jährlich evaluiert und **aktualisiert**. Wichtig ist auch ein **Monitoring** der örtlichen Entwicklungsparameter, Bürgerbeteiligung, Projekte und Kooperationen. Neue Themen werden identifiziert, Leitlinien sowie Maßnahmen aktualisiert. Das **Projektportfolio** wird fortgeschrieben und das Handlungsprogramm fürs Folgejahr festgelegt. Dafür erfolgt die Mittelanmeldung bei der Regierung von Niederbayern. Außerdem werden Projekte, die perspektivisch für die nächsten drei Jahren anstehen, festgelegt. Die städtebaulichen Planungen, gestalterischen sowie baulichen Projekte werden üblicherweise durch die Verwaltungsgemeinde Altfraunhofen koordiniert, die sogenannten weichen Maßnahmen und Bürgerbeteiligungen, wenn möglich, durch das Standortmanagement **umgesetzt**.

11 Maßnahmen- & Prioritätsliste

Nr.	Maßnahme - Projekt	Erläuterung	Kosten- rahmen in EUR	Priorität (I bis III)	Anmerkung
-----	--------------------	-------------	-----------------------------	--------------------------	-----------

Bauliche Maßnahmen

1	Riederwiese	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Arztpraxen, Büros & Café mit der Integration einer TG	3.000.000,00	I	Kostenschätzung 13.09.2017 Kargl
		Schaffung von qualitativen Außenräumen im rückwärtigen Bereich		I	
		Aufwertung Wiesenweg		I	
		Wegeverbindung mit Parkflächen und qualitative Außenräumen von Wiesenweg bis Kreuzung Rathaus		I	
		Renaturierung des Bachs		III	
		Wegeverbindung zwischen Wiesenweg & Moosburger Straße		III	
2	Veldener Straße	Sanierung und Umbau eines ehem. Wohnhauses in eine Kinder- und Jugendeinrichtung als ergänzendes Angebot für soziale Einrichtungen am Hauptort Altfraunhofen, mit sozial geförderten Wohnungen im OG)		II	
		Schaffung von qualitativen Außenräumen und Parkplätzen An der Veldener Straße/ Am Kellerberg		III	
		Verteilerzentrum für Glasfaser		I	
		Abriss der bestehenden Garage und Neubau		II	
		Erweiterungsbau		III	
3	Rathausplatz	Umgestaltung des Rathausplatzes zum erlebbaren Dorfplatz und Treffpunkt mit multifunktionaler Nutzung und Steigerung der Aufenthaltsqualität	300.000,00	I	Kostenschätzung 13.09.17 Kargl
4	Rathausparkplatz	Umgestaltung und Neuordnung des Rathausparkplatzes zur Instandsetzung und Aufwertung des Parkplatzangebotes am Rathaus, Beleuchtung	194.363,89	I	Kostenschätzung 21.11.16 Kargl
5	Kirchplatz	Umgestaltung und Sanierung des Kirchplatzes mit Neuordnung der Parkplatzsituation und Verbesserung der Oberflächengestaltung	310.000	II	Kostenschätzung 13.09.17 Kargl
		Neuordnung der Parkplatzsituation		II	
6	Grundschule	Neuerrichtung der Turnhalle mit Mittagsbetreuung		II	
		Gestaltung der Außenanlagen und Zuwegung zur Turnhalle als Aufenthaltsort und Erweiterung der Mehrzweckangebote		II	

7	Verkehrsanlagen	Schaffung der Wegeverbindung Hauptstraße/ Am Kellerberg mit Aufenthaltsorten und Begrünung		III	
		Herstellung der Barrierefreiheit bei der Wegeverbindung südlich der Schlossinsel	50.000,00	I	Kostenschätzung 13.09.17 Kargl
		Herstellung der Barrierefreiheit entlang der Hauptstraße (v.a. Belag)	70.000,00	I	Kostenschätzung 13.09.17 Kargl
		Herstellung der Barrierefreiheit entlang der Moosburger Straße	41.745,51	I	Kostenschätzung 21.02.17 Kargl
		ausreichend breiter Fußweg in der Schulstraße		II	
		Neuordnung der Lehrerparkplätze an der Grundschule		III	
		Neuordnung der Parkplätze vor der alten Turnhalle		II	
		Parkplatz Veldener Straße und E-Tankstelle (incl. 10.000 für E-Tankstelle)	41.812,75		Kostenschätzung 21.11.16 Kargl
		Ausbau der Erschließungsstraße "Am Kellerberg" mit Fußweg und Wendevorrichtung am Sportplatz			
		Errichtung einer Busbucht (Evtl. mit Erwerb der Flächen)			noch nicht geklärt
8	Gestaltungs- und Stellplatzsatzung	Entwicklung einer Gestaltungs- und Stellplatzsatzung für den Ortskern zur Sicherung der gestaltprägenden Merkmale mit Aussagen zu Werbeanlagen, Photovoltaik und Solaranlagen		II	

NICHT-BAULICHE MASSNAHMEN

über 10
Jahre

9	Standort-Management	Personalkosten, Außenauftritt		I	Nicht abschätzbar
----------	----------------------------	-------------------------------	--	---	-------------------

SONSTIGE MASSNAHMEN

10	Monitoring und Evaluierung	jährlich im Zuge der Fortschreibung des ISEK und der Mittelanmeldung für das Folgejahr			Nicht abschätzbar
-----------	-----------------------------------	--	--	--	-------------------

GESAMTE INVESTITIONSSUMME (gerundet)

4.007.920

12 Quellen

LITERATUR

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Altfraunhofen 09 274 114. Fürth.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. Ergänzte Fassung. München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Arten- und Biotopschutzprogramm, Landkreis Landshut. München

SONSTIGE DATENQUELLEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT – LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP): <https://www.landesentwicklung-bayern.de>

BAYERNATLAS (GEOPORTAL BAYERN): <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

BREITBANDATLAS: <https://www.bmvi.de/DE/Themen/Digitales/Breitbandausbau/Breitbandatlas-Karte/start.html>

FIN-WEB (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz): <http://gisportalumwelt2.bayern.de/finweb>

HOMEPAGE LA RUNDSCHAU: <http://www.la-rundschau.de/landshut/politik/29779-pflege-istein-schoener-beruf-mdl-ruth-mueller-besuchte-das-seniorenheim-in-altfraunhofen>

HOMEPAGE UNSER VILSTAL: <https://www.unser-vilstal.de/index.php?cat=26&subcat=18>

HOMEPAGE TREMMEL: <https://www.tremmel-gmbh.de/>

HOMEPAGE VILSERWIRT: <https://www.vilserwirt.de/>

OSTBAYERNBUS: <https://www.ostbayernbus.de/ostbayernbus/view/index.shtml>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND LANDSHUT – Regionalplan Region Landshut: <http://www.region.landshut.org/plan/>

STADT VILSBIBURG: <https://www.vilsbiburg.de/Abschlusspraesentation-zum-Elektromobilitaetskonzept-im-suedlichen-Landkreis.o17564.html?suche=>

VG ALTFRAUNHOFEN: <https://vg-altfraunhofen.de/>

WIKIMEDIA: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b8/Altfraunhofen_in_LA.svg