

# **INTEGRIERTES ORTSENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDE ERDWEG**

BESCHLUSS DES GEMEINDERATS  
AM 18.12.2018



Auftraggeber:

Gemeinde Erdweg  
Rathausplatz 1 . 85253 Erdweg

Städtebau, Projektleitung und -Moderation:

STADT RAUM PLANUNG  
Altostraße 15 . 81245 München  
[www. stadt-raum-planung.de](http://www.stadt-raum-planung.de)

Planungsbüro Skorka  
Bichlmaierstraße 8 . 82061 Neuried  
[www.planungsbuero-skorka.de](http://www.planungsbuero-skorka.de)

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung  
der Regierung von Oberbayern.

Zeitraum 2016 - 2018



STADT  
RAUM  
PLANUNG

# INHALTSVERZEICHNIS

## 1. EINFÜHRUNG

Aufgabenstellung	Seite 6
Planungsprozess und Beteiligung	Seite 7
Rahmendaten zum Ort	Seite 8
Lage und Aufbau der Gemeinde	Seite 9

## 2. ZIELE VORLIEGENDER PLANUNGEN

Übergeordnete Aussagen aus der Regionalplanung	Seite 12
„Zwischen Dorf und Metropole“ - Landkreis Dachau	Seite 13
„Demographie managen“ - Landkreis Dachau	Seite 14
Ergebnisse des Klausurtages des Gemeinderates (2015)	Seite 15
Ziele aus dem Flächennutzungsplan	Seite 16

## 3. IDENTITÄT UND ORTSBILD

Aufbau des Ortes	Seite 18
Ortsbild und Landschaft	Seite 19
Dörflicher Charakter	Seite 20
Ziele zu Identität und Ortsbild	Seite 23

## 4. HAUPTORT UND ORTSTEILE

Hauptort Erdweg	Seite 26
Generelle Ziele zum Hauptort Erdweg	Seite 33
Ziele zu den Entwicklungsbereichen im Hauptort Erdweg	Seite 36
Kleinberghofen	Seite 40
Ziele für den Ortsteil Kleinberghofen	Seite 43
Großberghofen	Seite 44
Unterweikertshofen	Seite 56
Walkertshofen	Seite 48
Welshofen	Seite 50
Eisenhofen / Petersberg	Seite 52
Weitere Weiler und Ortsteile	Seite 54
Generelle Ziele zu den Ortsteilen	Seite 55

## 5. THEMEN DER ORTSENTWICKLUNG

Wohnen	Seite 58
Bevölkerungsentwicklung	
Wohnraumangebot	
Wohnungsmarkt und Verfügbarkeit	
Bedarfsgerechte Wohnformen	
Potentiale zur Schaffung von Wohnraum	
Ziele zum Themenfeld Wohnen	
Landwirtschaft / Gewerbe	Seite 64
Landwirtschaftliche Betriebe	
Arbeitsstandort Erdweg	
Flächen für gewerbliche Nutzung im Gemeindegebiet	
Strategien zur Ansiedlung von Gewerbestandorten	
Ziele zum Themenfeld Landwirtschaft / Gewerbe	
Handel / Versorgung	Seite 72
Einzelhandel im Hauptort Erdweg	
Versorgung in den Ortsteilen	
Angebote Gastronomie im Hauptort und den Ortsteilen	
Ärztliche Versorgung und Pflege	
Ziele zum Themenfeld Handel / Versorgung	
Gemeinschaft / Gemeinbedarf	Seite 78
Gemeinschaftliches Leben in Erdweg	
Angebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen	
Der Hauptort als zentrale Anlaufstelle	
Gemeinbedarf im Hauptort	
Ziele zum Themenfeld Gemeinschaft / Gemeinbedarf	
Organisierter Sport	Seite 84
Vereinsport als zentraler Baustein des Ortes	
Konzepte zur Neuordnung der Sportflächen in Erdweg	
Schulsport und ergänzende Angebote	
Ziele zum Themenfeld Organisierter Sport	
Mobilität	Seite 88
Pkw-Verkehr	
Öffentlicher Personennahverkehr	
Fahrradmobilität	
Barrierefreie Wege und Plätze	
Ziele zum Themenfeld Mobilität	
Naherholung / Landschaft	Seite 94
Vorliegende Planungen zum Umgang mit der Landschaft	
Freizeitangebote in Erdweg	
Ziele zum Themenfeld Freizeit / Landschaft	

# EINFÜHRUNG

AUFGABENSTELLUNG

PLANUNGSPROZESS UND  
BETEILIGUNG

LAGE UND AUFBAU DER GEMEINDE

RAHMENDATEN ZUM ORT

## AUFGABENSTELLUNG

Die Gemeinde Erdweg hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Entwicklung des Ortes beschäftigt. Es wurden zentrale Projekte umgesetzt, die für die Qualität des Ortes besonders wichtig sind.

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde die Erstellung eines Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes in Auftrag gegeben. Mit der Erarbeitung dieser übergeordneten Planung sollen vorangegangene Planungen zusammengeführt und aktuelle, für die Gemeinde wichtige Themenfelder ergänzend bearbeitet werden.

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes werden Ziele einer künftigen Entwicklung erarbeitet. Auf Grundlage einer fachlichen Analyse und den Gesprächen mit dem Gemeinderat und den zentralen Akteuren und Vertretern von Bevölkerungsgruppen werden wichtige Handlungsfelder herausgefiltert und geeignete Maßnahmen zur Umsetzung der gemeinsam formulierten Zielsetzungen abgeleitet.

Ein Ortsentwicklungskonzept ist eine informelle Planung, die eine Grundlage zur Steuerung der künftigen Entwicklung der Gemeinde darstellt. Es werden Schlüsselprojekte herausgearbeitet, die im besonderen Maße geeignet sind, eine positive Entwicklung des Ortes voranzutreiben. Im Rahmen eines Zeit-, Maßnahmen- und Kostenplans werden diese in sinnvollen und für die Gemeinde machbaren Umsetzungsschritten dargestellt. Entsprechend den Veränderungen in der Gemeinde muss dieser über die Jahre angepasst und weiterentwickelt werden.

Daneben können Projekte im Gemeindegebiet auf Basis des Ortsentwicklungskonzeptes im Gesamtzusammenhang betrachtet und auf die Ziele zur Ortsentwicklung ausgerichtet werden. Ein Abgleich der laufenden Projekte mit den Gesamtzielen ermöglicht es, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und wichtige Chancen für eine positive Entwicklung in zu nutzen.



## PLANUNGSPROZESS UND BETEILIGUNG

Der Planungsprozess zum Integrierten Ortsentwicklungsplan der Gemeinde Erdweg wurde begleitet durch Arbeitstermine mit dem Gemeinderat sowie mit Vertretern aktiver Gruppen und der verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

In Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung wurden drei Schwerpunkte der Bearbeitung festgelegt: Die Themenbereiche „Sport und Freizeit“, „Wohnen, Demografie, Versorgung“ sowie „Handel und Gewerbe“ wurden im Gespräch mit den entsprechenden Fachleuten und Interessenvertretern vertiefend betrachtet. In den Terminen wurden die zentralen Themen einer künftigen Ortsentwicklung zusammengetragen.

Die Beiträge der Gesprächsteilnehmer und die fachliche Einschätzung des Planungsteams wurden in einem offenen Bürgertermin, an denen alle interessierten Bürger teilnehmen konnten, zur Diskussion gestellt.

Auf dieser Grundlage wurde die Analyse erstellt, Ziele der Ortsentwicklung formuliert und Strategien und Herangehensweisen zur weiteren Vorgehensweise erarbeitet.

Die Mitglieder des Gemeinderates waren in alle Arbeitstermine eingebunden. Zusätzlich wurden mit dem Gemeinderat in gesonderten Gesprächsrunden die Ergebnisse des Gesprächs- und Planungsprozesses diskutiert. Es ist Aufgabe des Gemeinderates als demokratisch gewählte Instanz, die Ziele zur Stadtentwicklung abzuwägen und zu beschließen.

Das Integrierte Ortsentwicklungskonzept dient als Handbuch zur Strukturierung der fortlaufenden Schritte der Entwicklung des Ortes. Entsprechend sich ändernder Vorgaben müssen Herangehensweisen und Maßnahmen mitunter angepasst und weiterentwickelt werden. Die gemeinsam erarbeiteten Ziele dienen dabei als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Projekte und Vorhaben.



## RAHMENDATEN ZUM ORT

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Dachau
Lage :	in der Metropolregion München
Höhe:	477 m ü. NN
Fläche:	36,04 km <sup>2</sup>
Einwohnerzahl:	5.973 (Stand: 13.12.2017)
Bevölkerungs- dichte:	168 Einwohner je km <sup>2</sup>
Ortsteile:	Erdweg, Altstetten, Bogenried, Brand, Eisenhofen, Großberghofen Großberghofen-Siedlung, Guggenberg, Happach, Hof, Kleinberghofen, Langengern, Oberhandenzhofen, Petersberg; Schlутtenberg, Unterweikertshofen Walkertshofen, Welshofen



## LAGE UND AUFBAU DER GEMEINDE

Die Gemeinde Erdweg liegt im oberbayerischen Landkreis Dachau ca. 10 km nordwestlich von Dachau, ca. 15 km südöstlich von Aichach und ca. 6 km nördlich der Bundesautobahn A8 (Anschlussstellen Odelzhausen bzw. Sulzemoos). Sie liegt an der S-Bahn-Linie 2 der Strecke Altomünster - Dachau - München mit zwei S-Bahnhaltepunkten in Erdweg und Kleinberghofen.

Die Gemeinde wurde 1972 aus den Gemeinden Eisenhofen, Großberghofen, Unterweikertshofen, Welshofen und Kleinberghofen neu gebildet. Die insgesamt 19 einzelnen Ortsteile sind durch ihre Verteilung in der hügeligen Landschaft des Dachauer Hügellands bis heute gut ablesbar. Die Gemeinde hat ca. 6.000 Einwohner (Stand 2017).

Der einwohnermäßig größte Ort der Gemeinde ist Kleinberghofen. Hauptort der Gemeinde ist Erdweg, das sich ursprünglich vom „Wirtshaus am Erdweg“ und der Glonn-Mühle aus entwickelt hat. Hier sind alle kommunale Einrichtungen sowie Banken und Ladengeschäfte angesiedelt.

Der Ortsteil Erdweg liegt am Südrand des Glonnals, am Schnittpunkt der Staatsstraßen St 2047 und St 2054. Die übrigen Orte der Gemeinde liegen auf oder an Höhenlagen in unmittelbarer Nähe von Nebenbächen der Glonn. Damit wird das frühere Besiedlungsprinzip deutlich, das zum einen auf die Nähe zum Wasser und zum anderen auf hochwasserfreie Hang- oder Kuppellagen ausgerichtet war.

Die Ortsteile der Gemeinde sind durch die historisch gewachsenen, typisch dörflichen Ortskerne geprägt. Im Lauf der Zeit entwickelten sich vor allem diejenigen Orte weiter, die auch an überörtlichen Verkehrswegen bzw. an der Bahn liegen.

Landschaftlich prägendes Element ist das in Ost-West-Richtung verlaufende Glonnal, das einen wichtigen überregionalen Grünzug darstellt.



Abb.: Topographische Karte, Geoportal Bayern der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand 2017



# ZIELE VORLIEGENDER PLANUNGEN

ÜBERGEORDNETE AUSSAGEN AUS  
DER REGIONALPLANUNG

„ZWISCHEN DORF UND METROPOLE“ -  
LANDKREIS DACHAU

„DEMOGRAFIE MANAGEN“ - LAND-  
KREIS DACHAU

ERGEBNISSE DES KLAUSURTAGS  
DES GEMEINDERATS (2015)

ZIELE AUS DEM FNP

## ÜBERGEORDNETE AUSSAGEN AUS DER REGIONALPLANUNG

Die Gemeinde Erdweg ist Teil der Planungsregion 14 (Metropolregion München). Die Region ist stark auf die Landeshauptstadt München ausgerichtet (monozentrisch-radiale Raumstruktur).

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan München (RPM)

Innerhalb der Planungsregion wird Erdweg als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Auch wenn im Gemeindegebiet zwei S-Bahnhöfe angeordnet sind, wird Erdweg nicht als Bereich markiert, der für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Im Regionalplan München wird das Gemeindegebiet dem „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ zugeordnet. Ziel des Regionalplans ist die Weiterentwicklung dieser Bereiche als eigenständige Lebensräume, unter Berücksichtigung der naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart. Die Gemeinde ist als „Kleinzentrum“ festgelegt.

Die Funktion von Kleinzentren liegt in der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs.

Die Regionalplanung sieht die bessere Anbindung der Region an die Landeshauptstadt München vor. Durch den Ausbau der S-Bahnstrecke mit den beiden Bahnhöfen Erdweg und Kleinberghofen wurde dies im Jahr 2014 umgesetzt.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist der Erhalt des regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems. Die Bachtäler von Zeitlbach, Klausenbach und Rothbach und sowie die beiden Waldflächen Buchwald (südwestlich von Welshofen) und Burgholz (westlich von Eisenhofen) sind als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt (grüne Schraffur). Das Glonntal ist zusätzlich als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

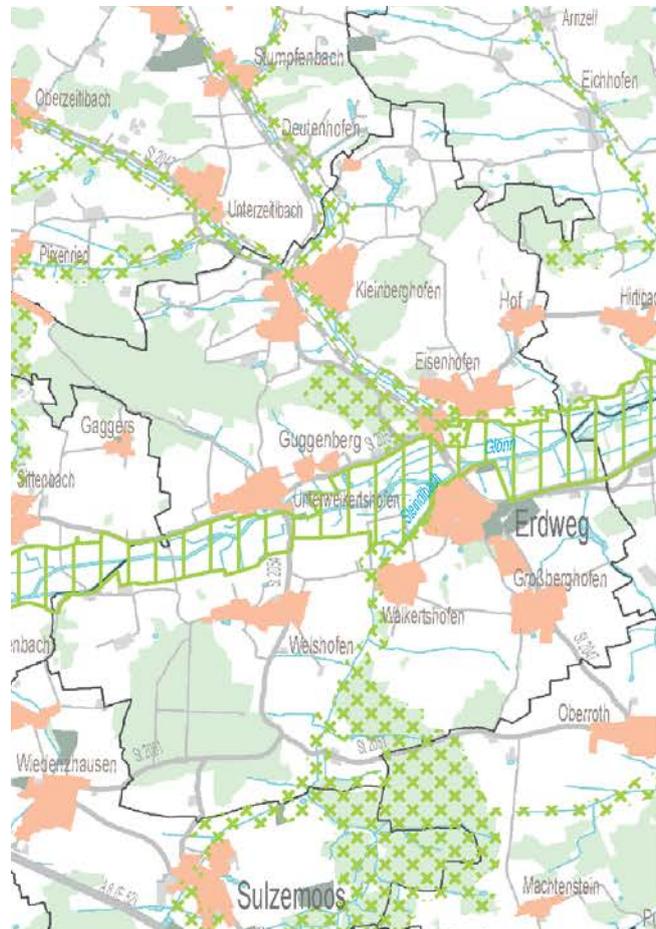
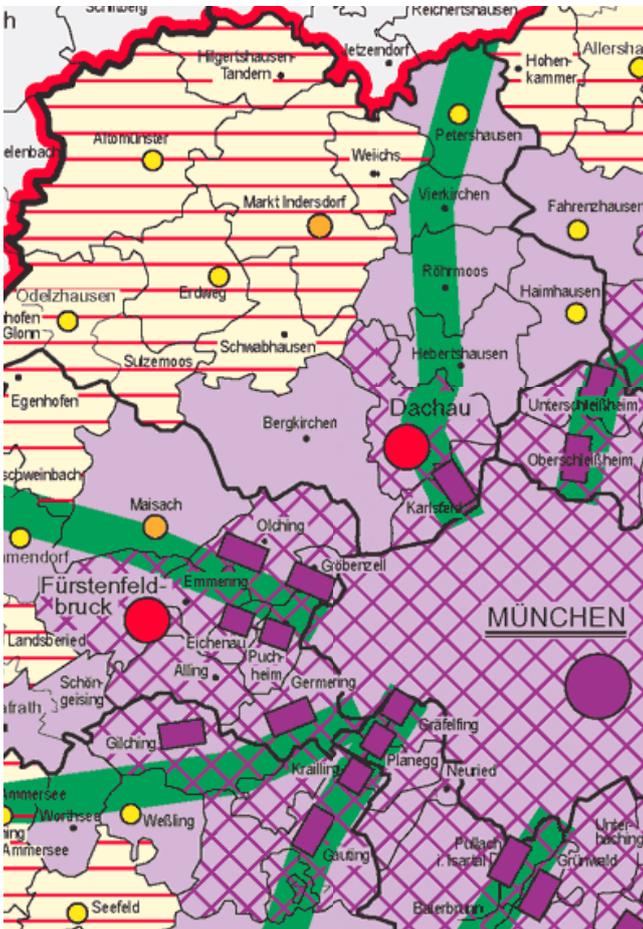


Abb.: Planausschnitte Regionalplan München Raumstruktur (links) und Landschaft und Erholung (rechts)

## „ZWISCHEN DORF UND METROPOLE“ - LANDKREIS DACHAU

Im Jahr 2013 beschlossen die 17 Gemeinden im Landkreis Dachau die im Rahmen des Projektes „Zwischen Dorf und Metropole“ gemeinsam erarbeiteten strategischen Leitlinien und Ziele zur Raum-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

In insgesamt 16 Leitlinien wird eine gemeinsame Grundhaltung zu den Themenkomplexen Raum, Siedlung und Verkehr, Landschaft, Arbeiten und Wohnen formuliert. Die Grundsätze einer abgestimmten räumlich-funktionalen Entwicklung dieser Bereiche sind in einem Zukunftsbild verankert.

Als eine besondere Herausforderung wird die Lage im äußerst dynamischen Entwicklungsraum der Metropolregion München gesehen. Von dem hohen Wachstumsdruck sind auch die umliegenden Kommunen betroffen. Mögliche Auswirkungen wie eine starke Flächeninanspruchnahme oder die Zersiedelung der Landschaft durch den starken Siedlungsdruck sollen zugunsten der Erhaltung einer guten Lebensqualität vermieden werden.

Die Kommunen des Landkreises streben ein maßvolles Bevölkerungswachstum an. Für die Gemeinde Erdweg wird für den Hauptort Erdweg eine bevorzugte (rosa) und für Kleinberghofen eine ergänzende (türkis) Siedlungsentwicklung festgelegt. Orte mit bevorzugter Siedlungsentwicklung sollen in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt und weiterentwickelt werden.

Ein wichtiges Ziel ist, das ÖPNV-Angebot attraktiver, leistungsfähiger, nutzerfreundlicher und barrierefrei zu gestalten. Auf den stark ausgelasteten Verbindungen nach München sollen zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Auch die tangentialen Verknüpfungen (blau) sollen verbessert und ausgebaut werden.

Die attraktive Natur- und Kulturlandschaft des Dachauer Hügellandes soll geschützt und erhalten und entsprechend ihrer Charakteristik weiterentwickelt werden. Das Glontal wird als wichtiger Landschaftsraum (grün) festgelegt.

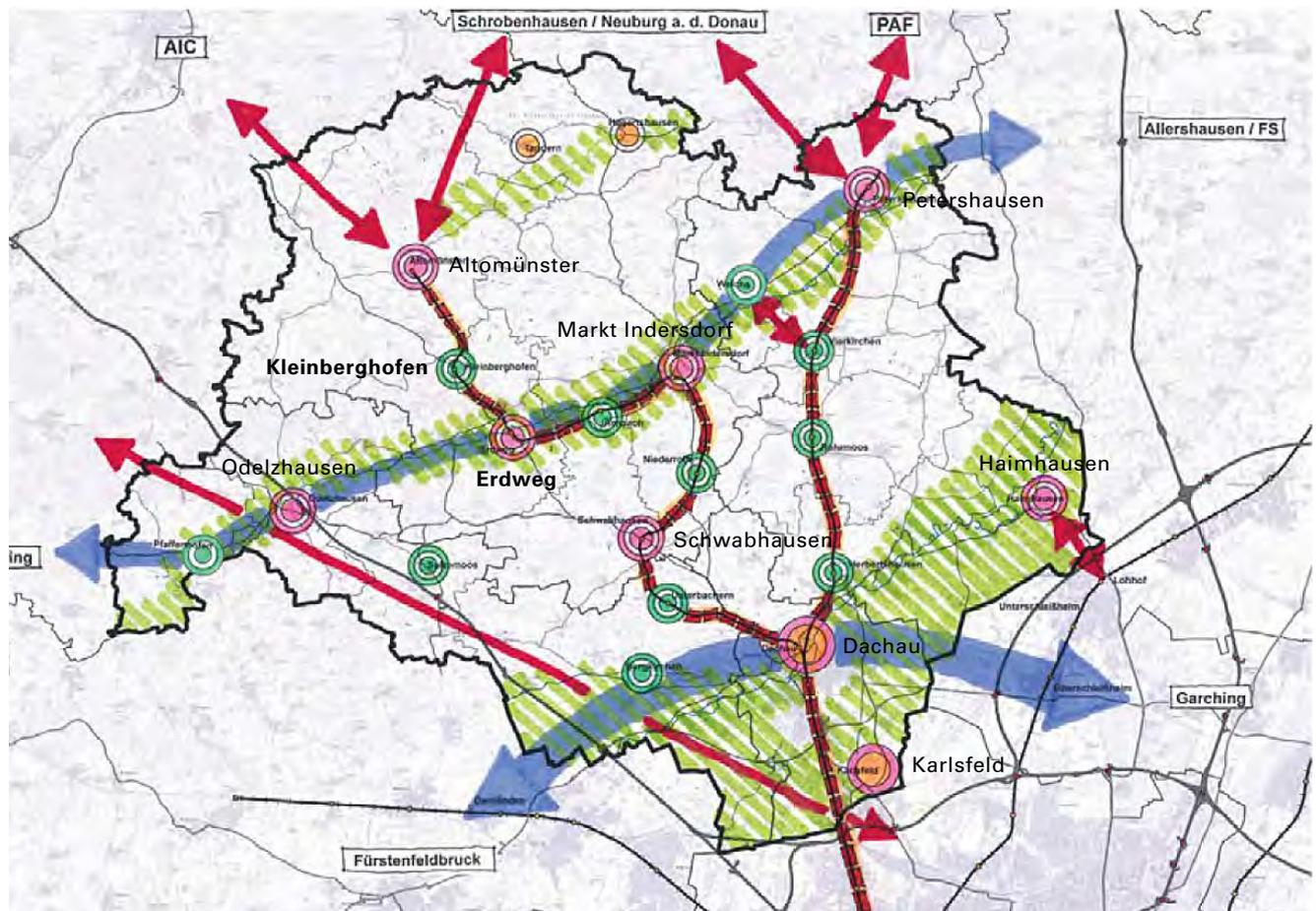


Abb.: Zukunftsbild zur Raum-, Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Landkreis Dachau („Zwischen Dorf und Metropole“)

## „DEMOGRAFIE MANAGEN“ - LANDKREIS DACHAU

Im Jahr 2008 wurde ein Seniorenpolitisches Gesamtkonzept mit elf Handlungsfeldern für den Landkreis Dachau erarbeitet:

- Integrierte Orts- und Entwicklungsplanung
- Betreuung und Pflege
- Hospiz- und Palliativversorgung
- Beratung, Information und Öffentlichkeitsarbeit
- Gesellschaftliche Teilhabe
- Angebote für besondere Zielgruppen
- Wohnen zu Hause
- Präventive Angebote
- Unterstützung pflegender Angehöriger
- Steuerung, Kooperation, Koordination und Vernetzung
- Bürgerschaftliches Engagement für und von Seniorinnen und Senioren

Für jedes Handlungsfeld wurden Ziele formuliert und konkrete Handlungsschritte vorgeschlagen.

Das Seniorenpolitische Gesamtkonzept diente als Basis für das Projekt „Demographie Managen“. Für die Dauer von zwei Jahren (2013 - 2015) stand ein Projektmanagement zur Verfügung, um Kommunen, Initiatoren und Bürgerinnen und Bürger dabei zu unterstützen Projekte der Seniorenarbeit zu realisieren.

Im Einzelnen wurden für den Landkreis Dachau folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Verstetigung der bestehenden Projekte
- Ergänzung und Unterstützung der Arbeit der Kommunen durch fachliche und zeitliche Ressourcen des Landkreises
- Informationsbereitstellung durch den Landkreis
- Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung von Strukturen des bürgerschaftlichen Engagements in enger Verzahnung mit den Kommunen
- Vernetzung innerhalb der Kommunen, aber auch innerhalb des Landkreises



Abb.: Landkreis-Seniorenbeirat

## ERGEBNISSE DES KLAUSURTAGES DES GEMEINDERATS (2015)

Im Februar 2015 traf sich der Gemeinderat zu einem zweitägigen Klausurtag. Hier wurden zahlreiche Themen zur weiteren Entwicklung der Gemeinde erarbeitet.

Als Ergebnis wurden insgesamt vier Schwerpunkte festgelegt und in einzelnen Gruppen bearbeitet:

- die weitere Bevölkerungsentwicklung, die Ausweisung neuer Bauflächen, die Innenentwicklung in den Ortsteilen und das Wohnraumangebot in der Gemeinde
- die Sicherung der (Nah-)Versorgung und der medizinischen Versorgung
- die weitere Entwicklung als Gewerbestandort
- die strukturelle Entwicklung des Hauptortes

In Karten und Übersichten wurden mögliche Bereiche einer baulichen Entwicklung für Wohnungsbau sowie für gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen und diskutiert.

Eine Baulandentwicklung sollte nach Vorstellungen des Gemeinderates vor allem für Ortsansässige und in gemäßigem Rahmen für zuziehende Personen und Gewerbebetriebe geschaffen werden. Der Erhalt der Charakteristik des Ortes mit dörflich geprägten einzelnen Ortschaften, die räumlich voneinander getrennt in der Landschaft liegen, soll dabei erhalten bleiben.

Weitere zentrale Ziele des Klausurtages sind die Stärkung der örtlichen, dem Wohnen zugeordneten Angebote, z.B. die Sicherung der ärztlichen Versorgung, die Stabilisierung des Handels und die Ergänzung des Wohnungsbestandes entsprechend der Anforderungen an den demographischen Wandel.

Die Bearbeitung des Integrierten Ortsentwicklungskonzeptes der Gemeinde Erdweg baut auf die Ergebnisse des 2015 durchgeführten Klausurtages des Gemeinderates auf.



Abb.: Foto Arbeitsgruppe des Gemeinderates im Klausurtag (Februar 2015)

## ZIELE AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan von 2006 sieht neben der Innenentwicklung eine Entwicklung von neuen Wohnsiedlungen sowie neuen gewerblichen Bauflächen insbesondere im Hauptort Erdweg vor. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in den Ortschaften liegt in der Sicherung, Wiederherstellung und Entwicklung der Dörfer mit guter Nutzungsmischung, möglichst tragfähigen Versorgungseinrichtungen und hohem Wohnwert. Dabei sind peripher gelegene Wohngebiete zu vermeiden.

### Wohnbauflächen

Die künftige Entwicklung der Wohnbauflächen soll vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet werden, d.h. es soll keine größere Zuzugsentwicklung vorgesehen werden. Ein wesentliches ortsplanerisches Ziel ist die Ordnung und Qualitätsverbesserung der bestehenden Wohnsiedlungen sowie eine Strukturverbesserung und Sicherung der infrastrukturellen Versorgung.

### Gewerbeflächen

Bei der gewerblichen Entwicklung ist vor allem auf eine Stärkung der örtlichen Wirtschaftskraft und auf die Sicherung und Mehrung der Arbeitsplätze Wert zu legen. Dabei ist die Erhaltung und Entwicklung bzw. Umsiedlung vorhandener Betriebe vorrangig zu behandeln. Einzelhandel, Handwerk und Gastgewerbe in den Ortskernen sollen gestärkt und entsprechend der kleinzentralen Funktion der Gemeinde Erdweg weiterentwickelt werden.

Wichtiges Ziel ist die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortszentrums von Erdweg und die Sicherung bzw. Wiederherstellung einer ausreichenden Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in den Nebenorten.

### Gemeinbedarfseinrichtungen

Es soll eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sowie die Stärkung und Entwicklung sozialer und kultureller Einrichtungen und Aktivitäten angestrebt werden.

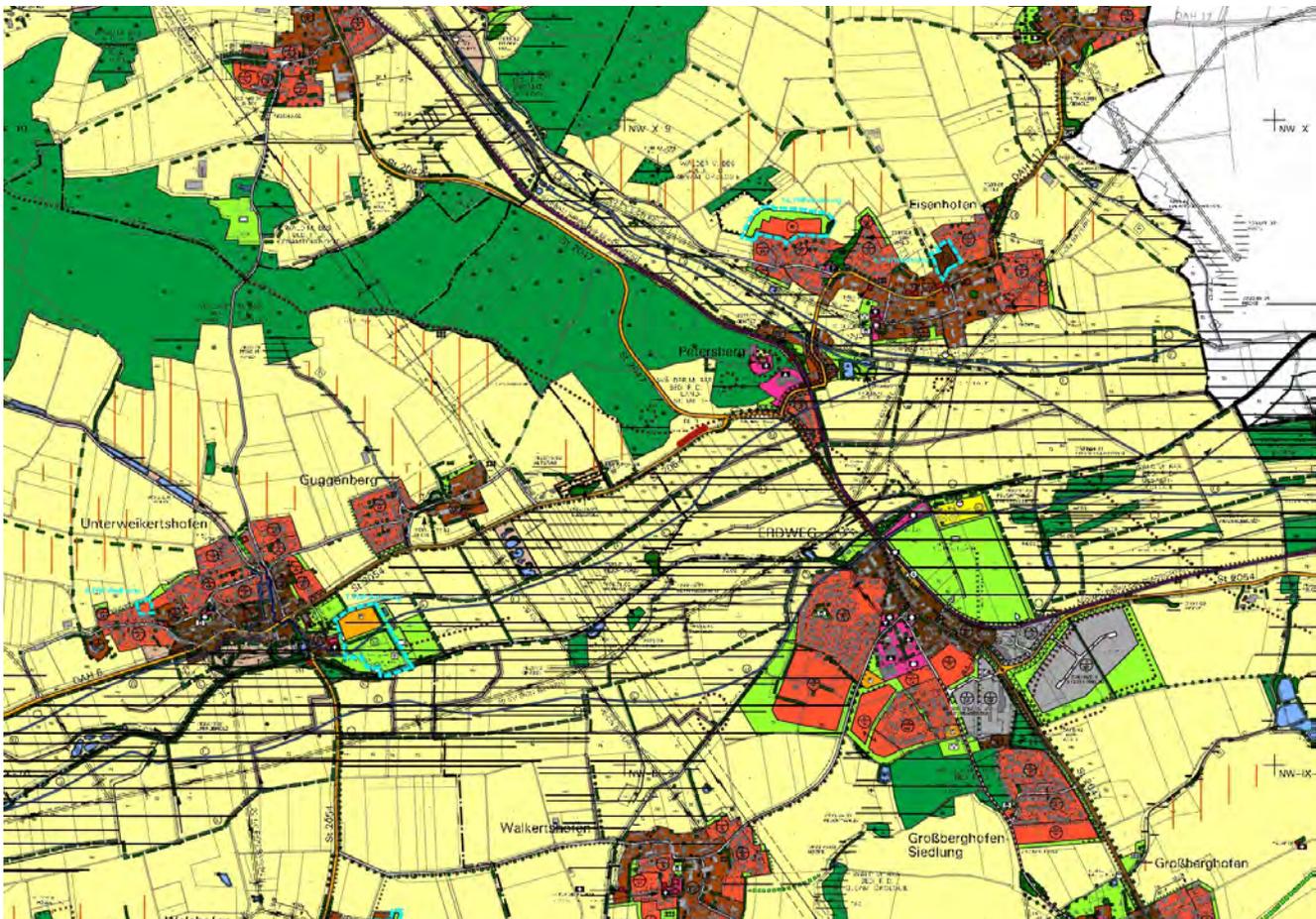


Abb.: Flächennutzungsplan Gemeinde Erdweg (Februar 2006)

# IDENTITÄT UND ORTSBILD

AUFBAU DES ORTES

ORTSBILD UND LANDSCHAFT

DÖRFLICHER CHARAKTER

ZIELE ZU IDENTITÄT UND ORTSBILD

## AUFBAU DES ORTES

Die Gemeinde Erdweg besteht aus mehreren Ortschaften und Weilern unterschiedlicher Größe, die im Ortsgebiet verteilt und räumlich voneinander getrennt liegen. Die einzelnen Ortschaften bewahren bis heute ihre Eigenständigkeit und Identität, was sich sowohl räumlich durch klar voneinander abgegrenzte Ortsbereiche, als auch durch ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben in den einzelnen Orten zeigt.

Aufgrund der Entstehung nimmt der Hauptort eine Sonderstellung ein und unterscheidet sich in Charakter und Struktur. Während die Ortschaften historisch gewachsene Dörfer sind, entstand der Hauptort nach der Neubildung der Gemeinde 1972 im Zuge der Gebietsreform. Hier wurden die meisten Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Rathaus, Schulen, Sitz des Pfarrverbands angesiedelt. Auch Einzelhandelsangebote und Dienstleistungen sind überwiegend im Hauptort zu finden. Es entstand ein „funktionales Zentrum“, auf das sich die umliegenden Ortsteile beziehen.

Die Eigenständigkeit der Ortschaften und die zentrale Anordnung von Angeboten im Hauptort wird in der Gemeinde mehrheitlich als Stärke und Qualität gesehen. Zwar kann die Ausbildung eines starken Zentrums unter Umständen zum Verlust von kleineren Versorgungseinrichtungen in den Ortsteilen führen. Andererseits werden durch die Bündelung gut frequentierter Angebote mit größerem Einzugsbereich erst die Voraussetzungen für einen stabilen Handel oder Angebote wie z.B. eine Arztpraxis im Hauptort und in der Gesamtgemeinde geschaffen.

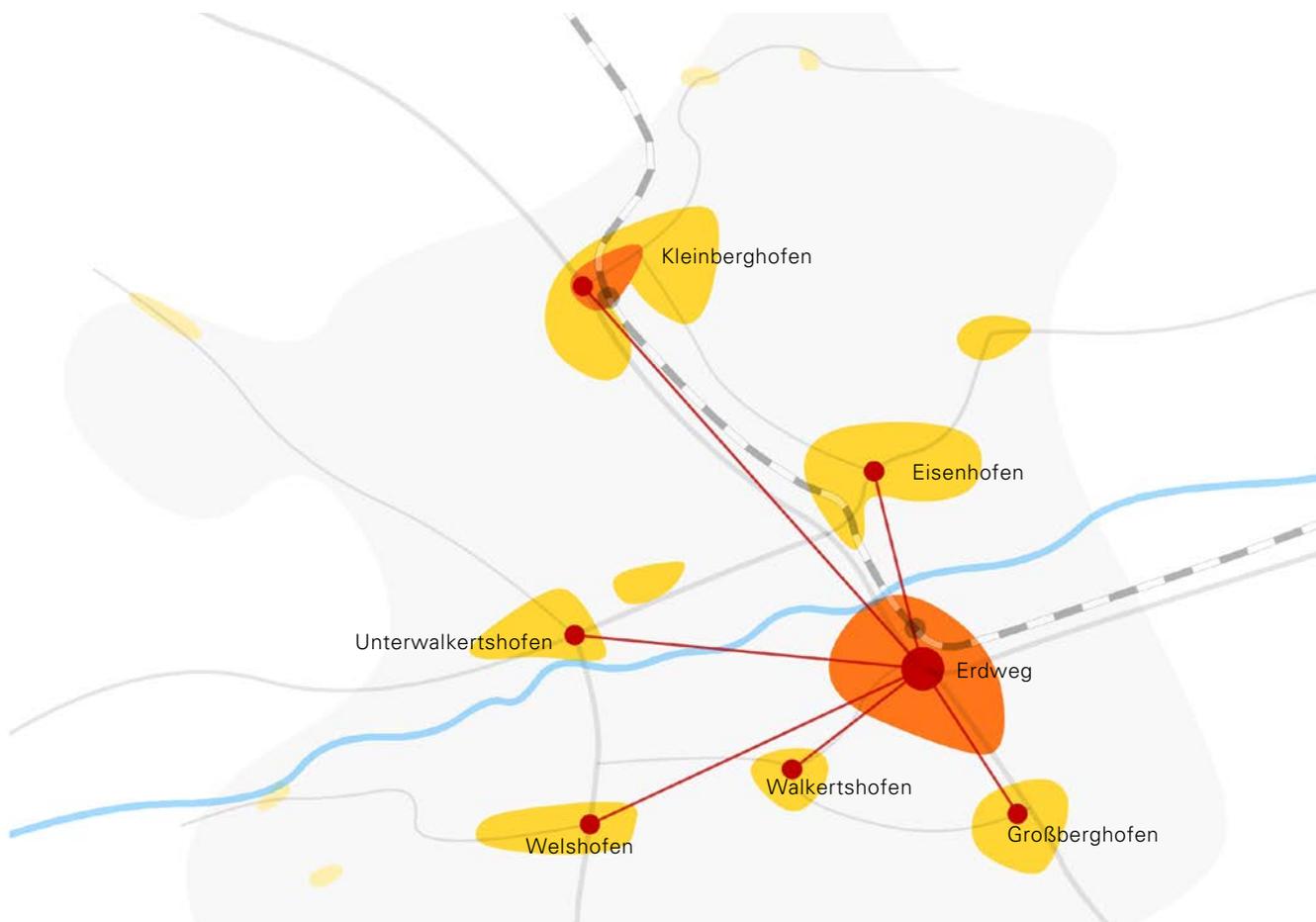


Abb.: Schematische Darstellung des Aufbaus der Gemeinde mit historisch gewachsenen Dörfern

## ORTSBILD UND LANDSCHAFT

Erdweg ist geprägt von einer lockeren Siedlungsstruktur mit zahlreichen klar voneinander abgegrenzten Ortsbereichen. Die einzelnen Ortschaften sind eingebettet in die sanft geschwungene Hügellandschaft mit dem prägnanten Tal der Glonn. Es sind kaum unmaßstäbliche oder störende Gebäude und Anlagen vorhanden. Diese ruhige, harmonische Kulturlandschaft sowie die weitgehend intakten Ortsbilder können als eine große Qualität der Gemeinde betrachtet werden.

Einzelne markante Gebäude, insbesondere die Dorfkirchen mit ihren Türmen, aber auch die Schlösser in Hof und Unterweikertshofen sowie die markanten Mühlenanlagen wirken als Orientierungsmarken in der Landschaft. So sind von erhöhten Punkten oft die Kirchtürme mehrerer Orte zu sehen. Ihre individuelle Gestaltung besitzt zudem einen hohen Wiedererkennungswert. Der Kirchturm repräsentiert damit gleichsam den jeweiligen Ort.

Auch die Gestaltung der Ortsränder spielt eine wichtige Rolle für das Gesamtbild. Für den ländlichen Raum ist eine gewisse Verzahnung von Siedlungsbereich und Landschaft, also ein weicher, durchlässiger Übergang mit Verbindungen typisch. Im Gegensatz dazu stehen harte „Kanten“ oder Abschirmung durch monotone Grünstrukturen. Für das Gemeindegebiet überwiegt hier ebenfalls ein positives Bild, das es weiter zu pflegen gilt.

Der zunehmende Siedlungsdruck in der Region und die damit einhergehenden Verdichtungstendenzen sowie der Drang zu weiterer Expansion auf Kosten der Landschaft und Landwirtschaft stellt eine große Herausforderung dar. Es gilt, den Charakter und die Qualitäten zu bewahren. Dies trifft auch für das Ortsbild und damit für die Baukultur zu. Hier müssen bauliche Veränderungen mit der gewachsenen Struktur in Einklang gebracht werden. Neue Gebäude sollen sich harmonisch in das Ortsbild einpassen, gleichzeitig gilt es zeitgemäße Nutzungsansprüche zu berücksichtigen.



## DÖRFLICHER CHARAKTER

Die bis heute vielfach vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bestimmt das dörfliche Ortsbild und die städtebauliche Struktur der meisten Ortschaften in Erdweg. Viele Hofstellen sind als bauliche Ensembles erhalten. Auch die für den dörflichen Charakter typische Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten in Form von Landwirtschaft und Handwerk ist vielerorts noch vorhanden.

Gebäude und Freiraumelemente mit dörflichem Charakter machen die Unverwechselbarkeit der Ortsbilder aus. Für die Ortschaften der Gemeinde Erdweg werden dabei besonders folgende als wesentlich angesehen:

- Hofstellen mit vorgelagerten Hofplätzen, meist in der typischen Form des Dreiseithofes
- Landwirtschaftliche Gebäude von prägender Größe (Ställe bzw. Scheunen)
- Besondere Objekte wie Dorfkirchen, Pfarrhäuser, Dorfschulen, Wirtshäuser, Schlösser und Mühlen

- Großbaumbestand und innerörtliche Grünflächen
- Ausbildung der Straßenräume
- Elemente der regionalen Bautradition / Baukultur (Formensprache, Materialität und Farbe)

Besonders prägnant sind die Dreiseithöfe, die in allen Ortsteilen vorhanden sind. Die von Wohnhaus, Ställen und Scheunen eingefassten Hofplätze öffnen sich dabei zur Straße hin und bilden so einen halböffentlichen Raum. Häufig ist dieser, von der Straße einsehbarer, Hofplatz auf der Straßenseite von einem oder mehreren großen Bäumen überstellt. Die Abfolge von sich öffnenden und wieder verengenden Räumen gibt dem Straßenzug einen eigenen Rhythmus und schwächt die Wirkung als reiner Verkehrs- und Durchgangsraum ab.

Die bauliche Struktur der landwirtschaftlichen Nutzung lässt sich bis heute gut ablesen und stellt mit den großen, häufig noch intakten Gebäuden eine Besonderheit der Gemeinde dar. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude wie Ställe und Scheu-



nen mit ihren großen Kubaturen entfalten verstärkt durch ihre Lage und Stellung eine besondere raumbildende Wirkung. Die großen Dachflächen mit ihrer geschlossenen Ziegeldeckung bilden markante Blickpunkte und einen ruhigen Hintergrund im Siedlungsgefüge.

Besondere Gebäude in den Ortschaften wie Dorfkirchen, Pfarrhäuser, Dorfschulen, Wirtshäuser und Schlösser bilden durch ihre prägnante Positionierung und häufig aufwendigere Gestaltung zentrale und wiedererkennbare Merkmale. Viele sind von weitem sichtbar und führen damit zu einer guten Orientierung. Häufig werden sie als Treffpunkte und Orte des gesellschaftlichen Lebens genutzt.

Große Solitärbäume als ortsbildprägende Elemente finden sich außer an den Hofplätzen auch an anderer Stelle, z.B. im Bereich der Wirtshäuser, in den Gärten der Pfarrhäuser oder als Mittelpunkt von Straßenkreuzungen.

Auch innerörtliche Grünflächen in Form von Gärten und Wiesenflächen durchziehen die Orte und tragen durch die Auflockerung der Siedlungsstruktur zum dörflichen Charakter bei.

Die typischen dörflichen Straßenräume sind geprägt durch einen grünen Saum neben der Fahrbahn, einfache und ruhige Materialität sowie Gestaltung der Einfriedungen und Gebäudefassaden. Oft weisen sie auch einen geschwungenen Verlauf auf.



## STÄRKEN

- Bündelung wichtiger und frequentierter Funktionen im Hauptort, dadurch Stärkung aller Angebote und der Gemeinschaft auf Ebene der Gesamtkommune
- Größe und Nutzungsstruktur der meisten Ortschaften ermöglicht die Wahrung der jeweils eigenen Identität
- Hohe Qualität des Landschafts- und Ortsbilds durch Einbettung der einzelnen Ortschaften in die Landschaft und klare Abgrenzung der Siedlungsflächen voneinander
- Unverwechselbarkeit und identitätsstiftende Wirkung durch individuellen Charakter der einzelnen Dörfer
- Dörflich geprägte, intakte Ortsbilder mit typischen Bauformen und architektonischen Gestaltungsmerkmalen als Ausdruck örtlicher Tradition und Kultur

## SCHWÄCHEN

Hauptort:

- Schwach ausgeprägte Identität mit gestalterischen Mängeln in wichtigen Bereichen (z.B. Bahnhofsumfeld, Hauptstraße, Ortseingänge)

Gesamtgemeinde:

- Zum Teil geringe Nutzung von Hofstellen und prägnanten Einzelgebäuden (z.B. Mühlen), zum Teil Belegung mit wenig hochwertigen Nutzungen (Lager), damit fehlender Antrieb zur Sanierung oder Erneuerung der Gebäude
- Drohender Identitätsverlust in den Ortschaften durch den Abbruch prägender Gebäude und Strukturen und Umsetzung unpassender Architekturformen
- Drohende Verschiebung des Dorfmittelpunktes an den Ortsrand durch Baulandausweisungen und gering genutzten Gebäudealtbestand
- Veränderung des Ortsbildes durch bauliche Ergänzungen



## ZIELE ZU IDENTITÄT UND ORTSBILD

### Bauliche Struktur

- Vermeiden einer Zersiedlung der Landschaft und das Zusammenwachsen der Siedlungsflächen der einzelnen Ortschaften, Priorisierung von Innenentwicklung vor Außenentwicklung durch die aktive Unterstützung der Entwicklung von Innenbereichsflächen durch die Gemeinde, z.B. durch die vorrangige Nachnutzung von Hofstellen vor einer Auslagerung / Neuausweisung von Bauflächen
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes durch Erhalt und Stärkung der ortstypischen städtebaulichen Struktur (Stellung und Kubatur der prägenden Gebäude), Berücksichtigung der prägenden Gebäudetypologie und Gestaltungsmerkmale bei der Ausbildung von neuen Gebäuden, baulichen Ergänzungen, Um- und Neubauten mit aktueller Bauweise und heutigen Nutzungsanforderungen, Berücksichtigung von Maßstäblichkeit und Körnigkeit zur Einfügung von Neubauten in den Bestand
- Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude, finden von geeigneten Nutzungen im Fall von Leerständen, Freihalten von markanten Blickachsen und angemessene Gestaltung des Umfeldes
- Erhalt möglichst vieler bzw. prägender Hofstellen in ihrer baulichen Einheit, Vermeidung einer kleinteiligen Parzellierung insbesondere in den Ortskernen
- Stärkung der Markanz des Hauptortes Erdweg durch Ergänzung der baulichen Strukturen und Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden (Mühle)

### Freiraum

- Erhalt und Weiterentwicklung der dörflich geprägte Freiflächen in den Ortschaften (geschwungene Straßen, einsehbare Hofflächen u.ä.), vor allem in Bereichen mit hoher identitätsstiftender Wirkung für den Ort, z.B. in den Ortskernen
- Ausbildung des Ortsrandes als lockere Verzahnung der bebauten Bereiche mit der Landschaft
- Erhalt wichtiger Blickbeziehungen im Ort und zwischen den Ortschaften, vor allem zu markanten Orientierungspunkten und ortsbildprägenden Gebäuden
- Erhalt und Stärkung ortsbildprägender Grünstrukturen und Freiraumelemente (Großbäume, Wiesensaum entlang der Straßen, Einfriedungen als Holzzäune, natürliche Geländeverläufe etc.)
- Erhalt des Ortsbilds auch bei der Gestaltung von Freiflächen



# HAUPTORT ERDWEG UND ORTSCHAFTEN

HAUPTORT ERDWEG

KLEINBERGHOFEN

GROSSBERGHOFEN

UNTERWEIKERTSHOFEN

WALKERTSHOFEN

WELSHOFEN

EISENHOFEN / PETERSBERG

WEITERE ORTSTEILE / WEILER

Der kleinzentrale Hauptort Erdweg mit ca. 920 Einwohnern liegt an der Glonn, am Schnittpunkt der Staatsstraßen St 2047 und St 2054, die im zentralen Bereich des Ortes parallel zur Bahnlinie verlaufen. Die gesamten Siedlungsflächen des Ortes liegen auf der südwestlichen Seite der Bahnlinie Dachau - Altomünster (S-Bahnlinie S2). Nur der gemeindliche Bauhof und das Klärwerk befinden sich auf der östliche Seite.

Das Ortszentrum mit einzelnen Läden, Gaststätten, Banken und Dienstleistungsgeschäften erstreckt sich entlang der Hauptstraße (St 2047). Die Bebauung ist heterogen strukturiert. Neben mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern ist hier auch eine landwirtschaftliche Hofstelle angeordnet. Im Norden bildet das nicht genutzte historische Mühlengebäude den räumlichen Abschluss. Im Süden schafft der Supermarkt mit Vollsortiment den Übergang zu den angrenzenden, überwiegend gewerblich genutzten Flächen.

Das Rathaus und das benachbarte Wirtshaus bilden den Ortskern. Das hochwertig sanierte Gebäude des Wirtshauses mit seiner markanten Fassade stellt den wichtigsten Merkpunkt von Erdweg dar. Im Süden grenzt eine Gemeinbedarfsfläche an die Ortsmitte an. Hier sind die Grund- und Mittelschule, das Pfarrzentrum, Räume für Kinderbetreuung und die Mehrzweckhalle angeordnet.

Der S-Bahnhof liegt in unmittelbarer Nähe zur Ortsmitte und ist über mehrere Wegeverbindungen an die Hauptstraße angebunden. Ein ehemaliges Lagergebäude wurde saniert und als Hotel mit Café ausgebildet. Es bildet einen räumlichen Merkpunkt im Umfeld des Bahnhofs.

Im Anschluss an das Ortszentrum sind drei größere Wohnsiedlungen angeordnet. Diese sind räumlich nicht miteinander verbunden. Zum Teil sind innerhalb der Siedlungsflächen Grundstücke baulich nicht entwickelt. Der Flächennutzungsplan (Stand Februar 2006) sieht vor, die un bebauten Flächen zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen als



Wohnbauflächen zu entwickeln. Auch der Bereich am südwestlichen Ortsrand, auf dem derzeit die Vereins- und Schulsportanlagen angeordnet sind, soll mit der Verlegung der Sportflächen auf das Areal östlich der Bahnlinie als Wohnbauflächen entwickelt werden. Im Gesamten sind für den Hauptort etwa 13 ha neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan geplant.

Neue Gewerbeflächen sind im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen im Südosten des Ortes geplant. Insgesamt sind ca. 9 ha Gewerbegebiets-Neubauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Zum Teil waren Flächen bereits im vorherigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine bauliche Entwicklung wurde bislang mangels Verfügbarkeit nicht realisiert. Auf einzelnen Gewerbeflächen liegen Altlastenverdachtsflächen.

Im Nordwesten grenzt der Ort an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet der Glonn und dessen Überschwemmungsbereich.

Die Verlegung der Sportflächen auf den Bereich östlich der Bahn ist bereits im FNP vorgesehen. Der neue Sportstandort befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, jedoch im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Vorgesehen ist eine aufgelockerte Gesamtanlage mit entsprechender Begrünung, unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, sowie der LH-KW-Schadstofffahne im Ostteil des Geländes.

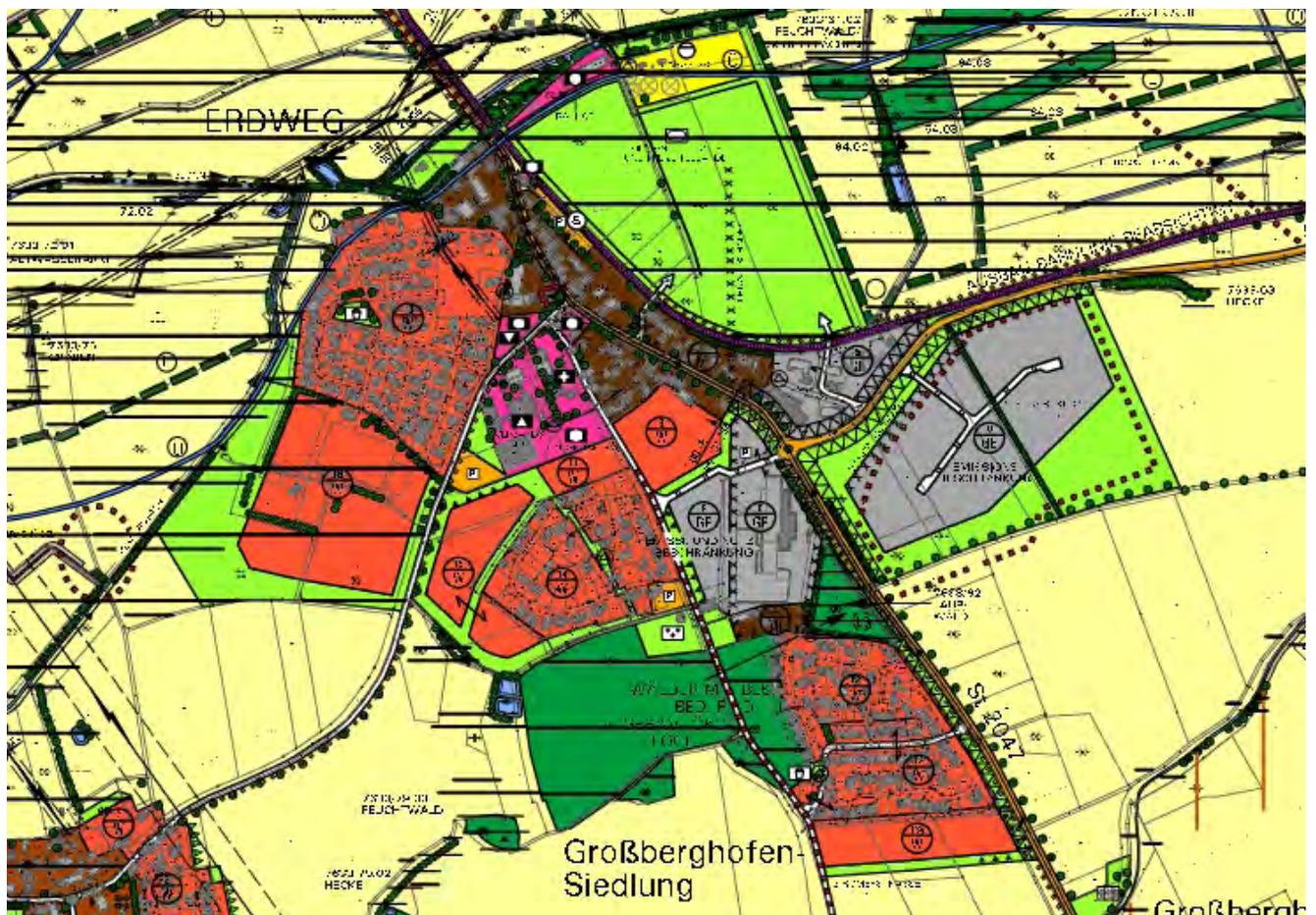


Abb.: Flächennutzungsplan Gemeinde Erdweg, Ausschnitt Hauptort Erdweg (Februar 2006)



## LEGENDE ZU DEN ANALYSEKARTEN

## Siedlungsflächen

-  gemischte Nutzung
-  überwiegend Wohnnutzung
-  überwiegend Gewerbenutzung
-  öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarf

Baufläche im Flächennutzungsplan,  
Stand 2012 bzw. bereits beschlossene  
Ergänzungen mit Gebietstyp:

-  Flächen für Wohnen
-  Flächen für Gewerbe
-  Flächen für Mischgebiet
-  Flächen für Dorfgebiete
-  Flächen für Sport

-  Zentraler Bereich entlang der Hauptstraße mit Nutzungsmischung Einzelhandel, Dienstleistung, Gemeinbedarf, Wohnen
-  Areal für Gemeinbedarf mit Angeboten der Gemeindeverwaltung, der Kirche, der örtlichen Schule, Kindertagesstätte und Mehrzweckhalle

## Öffentliches Leben

-  wichtiger Ort gesellschaftlichen Lebens
-  Gemeinbedarfseinrichtung
-  Sportfläche
-  Spielplatz

## Ortsbild

-  Objekt mit Fernwirkung
-  Besondere Blickbeziehung
-  denkmalgeschütztes Gebäude / Objekt
-  Bereich des historischen Ortskerns (basierend auf Urkataster 1808-1864)
-  Hofstelle mit räumlich gefasstem Hofplatz
-  Landwirtschaftliches Gebäude prägender Größe (Grundfläche > 400 m<sup>2</sup>)
-  prägender Straßen- und Freiraum

## Verkehrsnetze

-  Wichtige Straße als Ortsverbindung
-  Bahnlinie
-  S-Bahn-Haltepunkt
-  Bushaltestelle
-  Radweg
-  Wanderweg

## Landschaft

-  Gehölzfläche
-  Landschaftsschutzgebiet Glonnatal
-  Gewässer
-  Überschwemmungsgebiet Glonn

# BESCHREIBUNG DER ENTWICKLUNGSPOTENTIALE IM HAUPTORT

## ZENTRALER BEREICH ENTLANG DER HAUPTSTRASSE

Die Flächen entlang der Hauptstraße bilden den zentralen Bereich der Gemeinde. Hier sind neben Wohnnutzung auch wichtige Angebote zur Grundversorgung (Einzelhandel, Vollsortimenter, Banken, Ärzte, Apotheke) und des gesellschaftlichen Lebens (Wirtshaus am Erdweg, Rathaus, VHS) angesiedelt. Die gebündelte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen bildet eine gute Basis, um hier eine belebte Ortsmitte auszubilden.

Einzelne Grundstücke entlang der Hauptstraße werden nicht ihrer zentralen Lage entsprechend genutzt und sind nur mit einer geringen Dichte bebaut.

In Erdweg werden sowohl Wohnbauflächen wie auch Flächen für gewerbliche Nutzungen stark nachgefragt. Dies bietet der Gemeinde die Chance, die Ausbildung einer belebten Ortsmitte im Bereich entlang der Hauptstraße zu initiieren. Dabei sollten hier vor allem die Angebote angesiedelt werden, die in der Gemeinde fehlen, den Hauptort beleben und die von der zentralen Lage profitieren.

In Erdweg sind dies unter anderem Flächen für Dienstleistung, ergänzende Einzelhandelsangebote und besondere Wohnraumangebote für alte und mobil eingeschränkte Menschen.

Um den Handelsstandort zu stärken kann die Ergänzung der Nahversorgungsangebote durch einen weiteren Lebensmittelmarkt z.B. im niedrigen Preissegment sinnvoll sein. Als Standort käme das gesamte nähere Umfeld des bestehenden Vollsortimentes in Frage.

Damit der Bereich entlang der Hauptstraße als belebte Mitte entwickelt werden kann, ist auch eine Aufwertung der öffentlichen Flächen erforderlich. Der Straßenraum sowie das Vorfeld zu den Geschäften und Einrichtungen sollten als Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden, um von allen Menschen gut genutzt werden zu können. Dies beinhaltet auch die barrierefreie Ausbildung der Flächen, sowie die Ausrichtung der Gestaltung des Straßenraums auf ein partnerschaftliches Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.

(siehe auch „Handel / Versorgung“)

## GEMEINBEDARFSZENTRUM IN DER ORTSMITTE

In Erdweg sind viele Gemeinbedarfseinrichtungen zentral angesiedelt, wodurch die Ortsmitte gestärkt wird. Diese können unmittelbar von der direkten Benachbarung zueinander profitieren, wenn die zugehörigen Räume und Freiflächen gemeinschaftlich genutzt werden.

Geplant ist die Ergänzung einer Kindertagesstätte, die Neuorganisation von Bibliothek und Mittagsbetreuung sowie die Ergänzung durch eine zentrale Nahwärmeversorgung der Gemeinbedarfseinrichtungen.

Trotz der zentralen Lage treten die Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortsbild von Erdweg nur wenig in Erscheinung. Im Zuge der Neugestaltung des Gemeinbedarfszentrums sollte daher auch die Anbindung an die Hauptstraße aufgewertet werden. Dies beinhaltet sowohl die Ausgestaltung der fußläufigen Wegeflächen, als auch das Sichtbarmachen der Einrichtungen im Ortsbild.

Durch die Ausrichtung der kirchlichen und schulischen Gemeinbedarfseinrichtungen auf eine gemeinsame Mitte könnte hier ein Platz entstehen, der nur wenig vom Pkw-Verkehr frequentiert wird und zum gemeinschaftlich nutzbaren Gebäudevorfeld ausgestaltet werden kann.

Mit der Neuordnung der Sportfläche müssen auch die Flächen für den Schulsport neu verortet werden. Für einen effektiven Unterrichtsablauf sollten diese möglichst in direkter Nähe zu den Schulgebäuden liegen. Südlich an das Gemeinbedarfszentrum grenzen unbebaute Flächen an, die nach Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen entwickelt werden können. Eine Anordnung von den Schulstandort ergänzenden Angeboten wie z.B. der Schulsportflächen wäre auf diesen Flächen sinnvoll. Dies könnten durch einen Flächentausch umgesetzt werden.

(siehe auch „Gemeinschaft / Gemeinbedarf“)

## AUFWERTUNG DES BAHNHOFSUMFELDES

Der Bahnhof von Erdweg befindet sich in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte. Er ist über mehrere Fahr- und Fußwege an die Hauptstraße angebunden.

Die Erhöhung der Frequenz der Zugfahrten durch die Ausweitung des S-Bahn-Netzes, der barrierefreie Umbau des Bahnhofs und die geplante Anordnung eines zentralen Bushaltes führt dazu, dass der Bahnhof von Erdweg als Ankunfts- und Umsteigepunkt an Bedeutung gewinnen wird.

Mit der Umgestaltung des Bahnhofsvorfeldes kann sich der gesamte Bereich zu einem attraktiven Teil der Ortsmitte entwickeln. In die Planungen sind auch die Flächen östlich der Bahngleise einbezogen, die bereits heute durch einen ebenerdigen Bahnübergang ans Straßennetz angebunden sind.

Die mittelfristige Verlagerung der P&R-Stellplätze auf die östliche Seite der Bahnlinie bietet die Chance, auf dem derzeitigen Standort des Parkplatzes Stellplätze für innerörtliche Nutzungen in zentraler Lage vorzuhalten. In Ergänzung sollen hier auch Bike & Ride Plätze angeordnet werden.

Einige Grundstücke, die im Umfeld des Bahnhofs liegen, sind baulich noch wenig entwickelt. Derzeit bieten sie den Eindruck einer „Rückseiten“, die Lage am Bahnhof wird wenig genutzt. Die Entwicklung eines attraktiven Bahnhofsvorplatzes bietet die Möglichkeit, hier Angebote anzusiedeln, die das Vorfeld des Bahnhofs beleben und von der direkten Nähe profitieren.

(siehe auch „Mobilität“)

## NEUORGANISATION DES SPORTAREALS

Durch die Nähe der vorhandene Sportfelder zu Wohngebäuden entstehen Emissionsprobleme, die eine Verlegung der Sportflächen erforderlich macht. Die Anordnung eines gemeinsamen Sportareals auf das Areal östlich der Bahn bietet die Möglichkeit, hier einen attraktiven Treffpunkt für den gesamten Ort zu schaffen.

Mit der geplanten Verlegung der Sportfelder werden diese Flächen frei für eine bauliche Entwicklung. Im Flächennutzungsplan ist hier Wohnnutzung vorgesehen. Die Flächen befinden sich in fußläufiger Nähe zum Ortskern. Im Rahmen einer baulichen Entwicklung sollte geprüft werden, welche Wohnraumangebote und welche ergänzenden

Nutzungen hier angesiedelt werden können. Für die Planung des neuen Sportareals werden in der Gemeinde derzeit mehrere Varianten der städtebaulichen Anordnung diskutiert. Grundsätzlich ist hier zu klären, wie viel Platz für die langfristige Entwicklung des Sportareals zur Verfügung gestellt werden soll und ob auf den Flächen östlich der Bahn im südlichen Abschnitt auch andere Nutzungen, wie z.B. geeignetes Gewerbe, ermöglicht werden können. Bei der Planung sind auch Fragen zur Einbindung der neuen Nutzungen in Natur und Landschaft, die Belastbarkeit der bestehenden Verkehrsanbindung sowie die Bodenwerte zu Grundwasser und Schadstoffen zu beachten.

(siehe auch „Organisierter Sport“)

## ERGÄNZUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN UND GEWERBE

Der gültige Flächennutzungsplan sieht für Erdweg Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe vor. Die Entwicklung von Bauflächen ist für die Gemeinde von hoher Dringlichkeit, da Wohnraum und Gewerbeflächen von der Bevölkerung im Ort in hohem Maße gesucht werden. Dafür muss geklärt werden, welche der prognostizierten Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und ob sie nach Prüfung der Standortbedingungen (Wasser, Bodenbelastung) für eine bauliche Entwicklung geeignet sind.

Damit die zur Verfügung stehenden Flächen möglichst gut genutzt werden können, sollte klar definiert werden, welche Nutzungen hier sinnvoll

angesiedelt werden sollen. Einfamilien- und Doppelhäuser können gut innerhalb der bestehenden Siedlungen ergänzt werden und sollten deshalb bei der Entwicklung neuer Wohngebiete nur nachrangig berücksichtigt werden. Gewerbliche Nutzungen, die sich in die dörfliche Struktur der Ortschaften einfügen, müssen nicht zwingend in einem neuen Gewerbegebiet angeordnet werden.

Auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeiten sollten im Hauptort sowohl für Wohnbauflächen wie für Gewerbestandorte kompakte und flächensparende Bauweisen zum Einsatz kommen.

(siehe auch „Wohnen“, „Gewerbe“, „Hofstellen“)

## STÄRKEN

- Gute Nutzungsmischung im Bereich an der Hauptstraße
- Wesentliche Angebote der Nahversorgung vorhanden (Lebensmittel, medizinische Versorgung, Gastronomie)
- Bündelung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs auf einem Areal in direkter Nähe zur Ortsmitte (Schule, Kirchenzentrum, Rathaus, Sportanlagen, kulturelles Angebot im Wirtshaus)
- Gute Verkehrsanbindung durch den S-Bahn-Haltepunkt und das Straßennetz
- Lage des Bahnhofs in fußläufiger Nähe zur Ortsmitte mit mehreren Wegeanbindungen
- Flächenreserven zur baulichen Entwicklung (entspr. Flächennutzungsplan) vorhanden
- in der Ortsmitte von Erdweg sind typische und markante Gebäude erhalten
- Wirtshaus als attraktiver und ortsprägender Treffpunkt des Ortes
- Gute Wohnqualität durch die schöne landschaftliche Lage und gute Angebote der Mobilität und Versorgung

## SCHWÄCHEN

- Verkehrsbelastung entlang der Hauptstraße an bestimmten Tageszeiten
- der öffentliche Raum in der Ortsmitte ist nur wenig ausgestaltet, die zentralen Bereiche werden sehr stark durch die Hauptstraße und den Pkw-Verkehr geprägt
- der Gebäudebestand an der Hauptstraße entspricht zum Teil nicht der zentralen Lage
- Zentral gelegene und unbebaute Flächen in Privatbesitz stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung

## GENERELLE ZIELE FÜR DEN HAUPTORT ERDWEG

- Stärkung des Ortsteils Erdweg als Hauptort durch Bündelung der für das gesamte Gemeindegebiet bedeutenden, zentralen Angeboten aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung, Verwaltung, Bildung und Betreuung, medizinische Versorgung, Kultur und Sport
- Aufwertung des Hauptortes hinsichtlich des Ortsbildes, der Aufenthalts- und Freiraumqualitäten und der Barrierefreiheit
- Aktivierung der vielfältigen Flächenpotenziale (unbebaute Flächen, Baulücken, Leerstand) im Hauptort
- Umsetzung künftiger Bauprojekte im Hauptort in flächensparender, kompakter Bauweise, mit dem Ziel, die günstig und zentral liegenden Flächen möglichst gut zu nutzen
- Vorrangige Ansiedlung von Wohnangeboten, die im hohen Maß von den zentralen Angeboten in der Nähe profitieren, wie z.B. Wohnangebote für Senioren, Familien oder Auszubildende
- Ausbildung attraktiver Ortseinfahrten und qualitätsvolle Einbindung in die Landschaft



## KARTE ZU ENTWICKLUNGSBEREICHEN IM HAUPTORT



### ENTWICKLUNGSBEREICHE

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| 1 | Ausbildung einer ablesbaren Ortsmitte                                   | 6 | Entwicklung der unbebauten Flächen in zentraler Lage im Anschluss an die Ortsmitte |
| 2 | Neuordnung und Ergänzung Gemeinbedarf                                   | 7 | Nachnutzung der alten Mühle und sichtarmachen des Ortseingangs im Norden           |
| 3 | Entwicklung des neuen Sportareals                                       | 8 | Ergänzung des Bereichs beim bestehenden Vollsortimenter                            |
| 4 | Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Sportareal                            | 9 | Neuordnung der Gewerbeflächen  |
| 5 | Nachverdichtung / bauliche Entwicklung des Wohngebietes „Am Vollerholz“ |   |  |

## LEGENDE

-  Flächen zur baulichen Entwicklung vor allem für Wohnen. Neue Wohnbauflächen sollen weitgehend für im Gemeindegebiet fehlende Wohnungsangebote entwickelt werden, dazu gehören barrierefreie Wohnungen, kleinere Wohnungsgrößen, bezahlbarer Wohnraum, familiengerechter Miet- und Geschosswohnungsbau oder Flächen für besondere Wohnformen.
-  Zentrale Ortslage mit gemischter Nutzung wie Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistung und kleinere gewerbliche Angebote. Die Nutzungsmischung soll im Hinblick auf die Ausbildung einer belebten Ortsmitte erhalten und ergänzt werden.
-  Flächen für bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. als Erweiterungsflächen zur langfristigen Sicherung des Bedarfes an Gemeinbedarfslächen insbesondere für Bildung, Kinderbetreuung, Verwaltung
-  Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzung. Bei der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass diese möglichst platzsparend angeordnet werden.
-  Fläche zur Neuansiedlung der Sportfläche und ggf. weiterer Nutzungen. Gestaltung der Flächen als Treffpunkt des Ortes, Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.
-  Gebäude oder Ortsbereich, der durch seine heutige oder zukünftige Nutzung von vielen Menschen aufgesucht wird und dadurch ein Treffpunkt bzw. Ort des gesellschaftlichen Lebens darstellt.
-  Zentraler Bereich in der Ortsmitte mit hohen Anforderungen an Gestalt- und Aufenthaltsqualität und Barrierefreiheit.
-  Markantes Gebäude mit großer Fernwirkung und hohem Wiedererkennungswert. Erhalt bzw. Neunutzung des Gebäudes als wichtiger Merkmakpunkt für den Ort.
-  Bestehende wichtige Rad- / Fußwegeverbindung
-  Ergänzende Wegeverbindung im Ort
-  Innerörtliche Grünachse als gliedernes und verbindendes Freiraumelement, Ausbildung als Rad- und Fußwegverbindung
-  Optimierung der bestehenden Wasserführung, u.U. Ausbildung als offener Wasserlauf
-  Landschaftlich geprägte Fläche im Anschluss an den Siedlungsbereich, Ausbildung eines wahrnehmbaren Ortsrandes

## ZIELE FÜR DIE ENTWICKLUNGSBEREICHE IM HAUPTORT ERDWEG

### 1 AUSBILDUNG EINER ABLESBAREN ORTSMITTE

Die Flächen entlang der Hauptstraße bilden den zentralen Bereich der Gemeinde. Hier sind neben Wohnnutzung wichtige Angebote zur Nahversorgung und des gesellschaftlichen Lebens angesiedelt. Die gebündelte Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen bildet eine gute Basis, um hier eine belebte Ortsmitte auszubilden. Der S-Bahnhof von Erdweg befindet sich in fußläufiger Nähe zur Hauptstraße und ist über mehrere Fahr- und Fußwege angebundnen.

#### Ziele

- Bauliche Entwicklung in der Ortsmitte in angemessener Dichte, Ergänzung mit der zentralen Lage angemessenen Nutzungen (Versorgung, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, barrierefreies Wohnen etc.)
- Räumliche Fassung und Gliederung des Straßenraums durch straßenbegleitende Bebauung entsprechend der zentralen Lage im Ort (ablesbare Straßenabschnitte)
- Aufwertung des öffentlichen Raums (Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit, verbesserte Querungsmöglichkeiten)
- Ausbildung des Bahnhofsumfelds als attraktiver Bestandteil der Ortsmitte
- Verbesserung der Mobilitätsangebote ohne Auto (Service und Sicherheit für Radfahrer, attraktiver und barrierefreier Bushalt, Elektromobilität, etc.)
- Ordnung der verschiedenen vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten in der Ortsmitte

### 2 NEUORDNUNG UND ERGÄNZUNG GEMEINBEDARF

Die wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Erdweg zentral angesiedelt, wodurch die Ortsmitte gestärkt wird. Zwischen den Einrichtungen besteht ein autofreier Freiraum der gut als Aufenthaltsbereich ausgebildet werden könnte. Durch die direkte Benachbarung der Einrichtungen zueinander können einzelne Angebote profitieren, wenn die zugehörigen Räume und Freiflächen gemeinschaftlich genutzt werden.

#### Ziele

- Verbesserte Anbindung des Gemeinbedarfszentrums an die Ortsmitte (attraktive Wegeanbindung, Sichbarmachen der Einrichtungen)
- Ausgestaltung der Gebäudevorfelder zu einem gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum
- Barrierefreie Ausbildung aller Flächen und Räume
- Erweiterung der Angebote des Schul- und Pfarrareal (Kinderbetreuungsangebote, Treffpunkte für alle Bevölkerungsgruppen)
- Anordnung der Schulsportanlage in direkter Lage am Schulstandort
- Vorhalten von Reserveflächen für zukünftige Anforderungen
- Erweiterung des Angebots für verschiedenen Bevölkerungsgruppen (Jugend, Menschen mit Demenz, etc.)

### 3 ENTWICKLUNG DES NEUEN SPORT-AREALS

Die Anordnung eines Sportareals in dem Bereich östlich der Bahn bietet die Möglichkeit, einen attraktiven Treffpunkt für den gesamten Ort zu schaffen. Im südlichen Abschnitt der Fläche sollen die Möglichkeiten zur ergänzenden Ansiedlung weiterer Nutzungen geprüft werden.

#### Ziele

- Anordnung der Sportflächen auf dem Areal, Ausbildung eines attraktiven Treffpunkts / Erholungsraums für alle Bewohner des Ortes
- Ergänzung der bestehenden Sportflächen durch neue Angebote (Beachvolleyball etc.)
- Schaffung eines Jugendplatzes mit Aufenthaltsbereich auf dem Areal
- Prüfen der Möglichkeiten für weitere, mit dem Sportareal verträgliche Nutzungen (z. B. Mischgebiet, Gewerbe etc.)
- Berücksichtigen der Belange von Natur und Landschaft, Schaffung eines Grünzuges als Anbindung an die Landschaft
- Anordnung der P&R-Fläche auf dem Areal, Doppelnutzung der Parkplatzfläche mit den erforderlichen Stellplätzen für den Sport

### 4 WOHNBAUFLÄCHEN AUF DEM EHEMALIGEN SPORTAREAL

Mit der geplanten Verlegung der Sportfelder werden diese Flächen frei für eine bauliche Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Flächen befinden sich in fußläufiger Nähe zum Ortskern. Im Rahmen einer baulichen Entwicklung sollte geprüft werden, welche Wohnraumangebote und welche ergänzenden Nutzungen hier angesiedelt werden können.

#### Ziele

- Ansiedlung von Wohnangeboten, die den Bestand in der Gemeinde ergänzen, wie z.B. kleine und barrierefreie Wohnungen, familiengerechte und bezahlbare Wohnungen oder besondere Wohnformen. Umsetzung neuer Wohnbebauung in flächensparender, kompakter Bauweise (keine EFH)
- Prüfen der Erfordernis zum Vorhalten von Flächen für Gemeinbedarf
- Optimierung der Wasserführung im Areal, u.U. durch Ausbildung einer offenen Wasserführung in Verbindung mit einer Grünverbindung (verrohrter Bachlauf)
- Ausbildung einer öffentlichen Grünfläche mit Spielbereich im Anschluss an das neue Wohngebiet

## 5 NACHVERDICHTUNG / BAULICHE ENTWICKLUNG DES WOHNGBIETES "AM VOLLERHOLZ"

Einfamilien- und Doppelhäuser sollten ausschließlich innerhalb des Bestands ergänzt werden. Auf den neu zu entwickelnden Flächen Ergänzen des Wohnraumangebotes

### Ziele

- Aktivierung der Baulücken durch aktive Ansprache der Eigentümer
- Ergänzung des Wohnraums durch in Erdweg fehlende Angebote

## 7 NACHNUTZUNG DER ALTEN MÜHLE UND SICHTBARMACHEN DES ORTSEINGANGS IM NORDEN

Der Ortseingang im Norden wird geprägt durch das alte Mühlengebäude an der Glonn. Das Gebäude wird derzeit kaum genutzt. Der Ortseingang ist in der heutigen Ausprägung kaum erkennbar.

### Ziele

- Bauliche Neuordnung des Mühlenareals, Beseitigung der Leerstände, Erhalt und Nachnutzung des ortsbildprägenden Gebäudes, Finden von geeigneten Nutzungen z.B. für Versorgung, Gemeinbedarf, besondere Wohnformen
- Ausbildung einer markanten Ortseinfahrt durch Anordnung der Bebauung an der Straße, "Inszenierung" des bestehenden Mühlengebäudes als Merkzeichen des Ortes
- Erlebarmachen der Glonnaue als für den Ort prägendes Element

## 6 ENTWICKLUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN IN ZENTRALER LAGE IM ANSCHLUSS AN DIE ORTSMITTE

Die derzeit noch unbebauten Flächen bietet aufgrund ihrer zentralen Lage eine gute Möglichkeit, hier Angebote anzusiedeln, die in der Gemeinde noch fehlen, den Hauptort beleben und die von der zentralen Lage profitieren.

### Ziele

- Ergänzung des Wohnraums durch in Erdweg fehlende Angebote
- Unter Umständen Anordnen von Nutzungen zur med. Versorgung / Pflege in neuen Wohngebäuden
- Prüfen der Erfordernisse zur Vorhalten von Flächen für Gemeinbedarf

## 8 ERGÄNZUNG DES BEREICHS BEIM BESTEHENDEN VOLLSORTIMENTER

Der Bereich auf Höhe des bestehenden Vollsortimenters stellt den südlichen Auftakt der Ortsmitte dar. Durch Neuordnung und Ergänzung des Bereiches kann dieser in angemessener Weise ausgebildet werden.

### Ziele

- Langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes im Hauptort
- Ergänzung des Einkaufsangebotes durch eine Handelsfläche im Umfeld des Vollsortimenters.
- Ausbildung eines baulichen Auftakts der Ortsmitte durch ergänzende Bebauung
- Aufwertung des Vorfelds des Vollsortimenters (Verbesserung Wegeanbindung, Barrierefreiheit, fahrradfreundliche Ausgestaltung)
- Verbesserung der Anbindung der Handelsfläche an das bestehende Wegenetz (barrierefreie Anbindung, Neugestaltung Vorfeld, Ergänzung Wegeanbindung)

## 9 NEUORDNUNG DER GEWERBEFLÄCHEN

Verschiedene im Flächennutzungsplan für Gewerbe vorgesehene Flächen wurden bisher nicht als Bauland ausgewiesen. Es muss geklärt werden, ob und welche Flächen für eine zeitnahe Entwicklung zur Verfügung stehen.

### Ziele

- Klärung der Standortbedingungen (Wasser, Bodenbelastung) für eine bauliche Entwicklung
- Prüfung von möglichen Standortalternative / Erweiterungsflächen, z.B. Flächen entlang der Dachauer Straße (St 2047) Richtung Süden
- Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen, vorrangig sollen Betriebe mit höheren Arbeitsplatzzahlen angesiedelt werden, reine Lagerflächen bzw. Logistigzentren sind zu vermeiden
- Planung des Gewerbestandes, das die Identität des Standortes stärkt (Image, Ortsbild, Profilierung)
- Verdichtete Anordnung von Gewerbeflächen
- Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnbebauung und von Natur und Landschaft
- Gezielte Vergabe von Flächen an ortsansässige Betriebe

Kleinberghofen mit ca. 1.400 Einwohnern ist der einwohnerstärkste Ort der Gemeinde und liegt beidseitig des Zeitbachtals an der Staatsstraße St 2047 sowie an der Bahnlinie Dachau - Altomünster (S-Bahnlinie S2 Altomünster - München Hbf.).

Der Ort besteht aus zwei Teilen, die durch das Zeitbachtal mit der parallel verlaufenden Bahnlinie voneinander getrennt sind. Kleinberghofen besitzt einen eigenen Haltepunkt der S-Bahnlinie S2 zwischen Altomünster und Erding, der sich in etwas isolierter Lage zwischen den Ortshälften befindet. Der S-Bahnhaltepunkt hat vor allem eine zentrale Funktion, jedoch ohne eine entsprechende baulich-räumliche Ausprägung. Das angrenzende Wirtshaus bildet als historisches Gebäude einen Merkpunkt des Ortes, ist jedoch räumlich nicht an den Ortskern angebunden.

In der östlichen Ortshälfte liegt der kompakte und gut ablesbare, ursprüngliche Ortskern mit Bürgerhaus, Kirche, Pfarrheim und Kindergarten. Hier ist auch eine Metzgerei sowie eine Gaststätte vorhanden.

den. Östlich schließt sich eine seit den 1960er Jahren entstandene Wohnsiedlung an, die das größte zusammenhängende Wohngebiet in der Gemeinde darstellt. Dieses Gebiet ist von Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise geprägt.

Die Ortshälfte westlich des Zeitbachtals ist ein langgestrecktes Straßendorf entlang der Staatsstraße mit heterogener Struktur und großen landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Hofstrukturen, Wohngebieten und eingestreuten gewerblichen Nutzungen. Der Hofladen bietet Nahrungsmittel des ortsansässigen Betriebes.



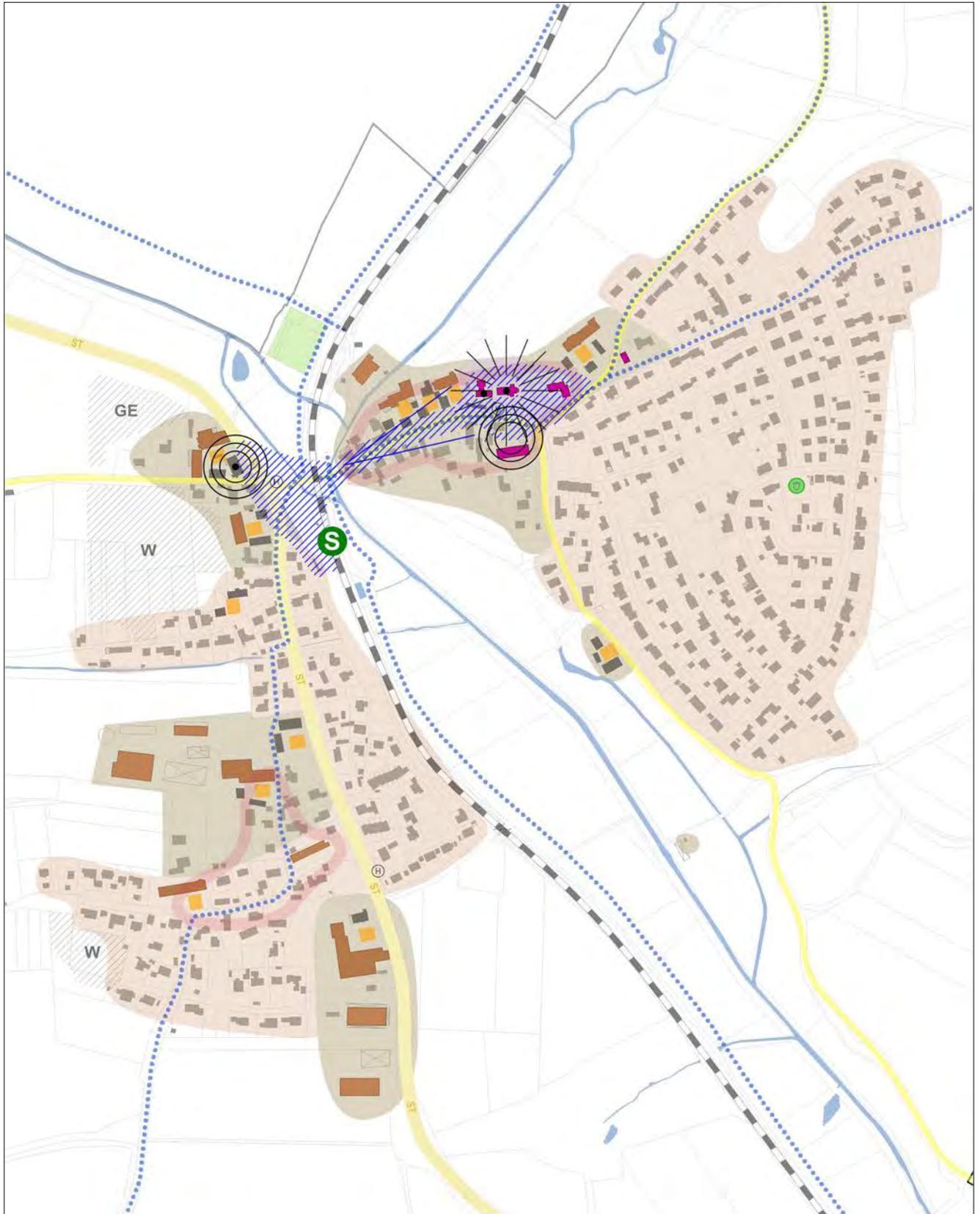


Abb.: Analysekarte Kleinberghofen, Legende siehe Seite 33

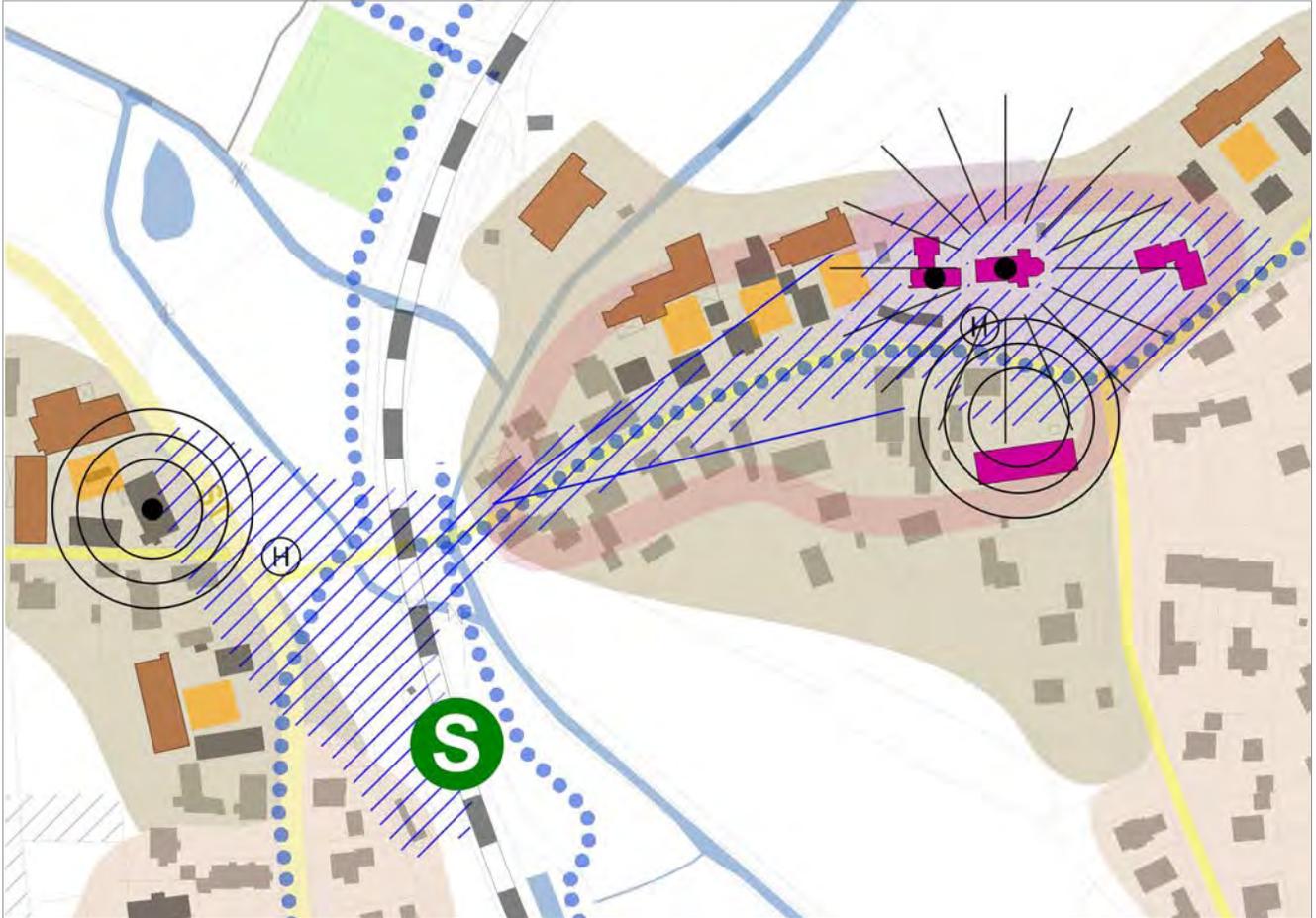


Abb.: Analysekarte - Ausschnitt Ortskern Kleinberghofen, Legende siehe Seite 33



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Teil Nahversorgung durch Angebote an Handel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistungen vor Ort vorhanden</li> <li>• gute Verkehrsanbindung durch S-Bahnhalt punkt</li> <li>• ablesbarer Ortskern im östlichen Teil mit Potentialen als hochwertiger öffentlicher Raum (St.-Martin-Straße und „Kirchberg“)</li> <li>• Bürgerhaus mit Biergarten, Vorplatz und Maibaum als prägnanter Treffpunkt</li> <li>• Potential zur Ausbildung einer zentralen Fläche mit Verbindungsfunktion für die beiden Hälften im Bereich des S-Bahnhalt punktes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortskerne wenig ausgestaltet (Freiflächen, Raumwirkung, Blickbeziehungen)</li> <li>• östlicher Ortskern durch starkem Bewuchs wenig wahrnehmbar und dunkel (fehlende Blickbezüge)</li> <li>• Risiko einer zunehmenden Aufgabe der Geschäfte und sonstigen Angebote</li> <li>• Abseitige Lage des S-Bahnhalt punktes mit wenig räumlicher Anbindung an den Ort</li> <li>• Zweigeteilter Ortskern, getrennt durch Topographie, und Bahnlinie</li> <li>• Großflächige Einfamilienhausgebiete stellen eine gewisse Monostruktur hinsichtlich des Wohnangebotes dar, viele ältere Bewohner aber viele Barrieren in Haus und Quartier</li> <li>• Starke Topographie erschwert barrierefreie Wegeführung und Anbindung des Bahnhofs an den Ortskern</li> </ul>

## ZIELE FÜR DEN ORTSTEIL KLEINBERGHOFEN

- Verbesserung der Anbindung des Bahnhofs an den Ort
- Ausbildung des Bahnhofsvorfelds als zentraler Punkt mit Aufenthaltsqualitäten im Ort durch Umgestaltung und Bündelung von Nutzungen und Aktivitäten (z.B. mobile Einkaufsangebote, Kiosk, Markt, Feste etc.)
- Gestalterische Aufwertung des alten Ortskerns und Verbesserung der Präsenz und Sichtbarkeit der Kirche (Blickachsen)
- Verbesserung des Angebotes an barrierefreiem Wohnraum für die (ältere) Bevölkerung in der großflächigen Wohnsiedlung
- Entwicklung von Wohnbauflächen mit verschiedenen Wohnformen
- Prüfen und gegebenenfalls Ergänzen der Angebote zur Kinderbetreuung

Großberghofen ist ein kompaktes Dorf in Kuppenlage an der Staatsstraße St 2047 mit ca. 1.030 Einwohnern. Der ursprüngliche Dorfbereich befindet sich westlich der Staatsstraße. Östlich davon entstanden später überwiegend Wohnsiedlungen. Zum Ortsteil gehört auch die nördlich gelegene, direkt an den Hauptort anschließende Wohnsiedlung, die vor der Gebietsreform von der damaligen Gemeinde Großberghofen entwickelt wurde.

Der Kernbereich des Orts ist noch stark landwirtschaftlich geprägt und weist ein prägnantes Ortsbild auf. So bildet der zentrale Straßenzug der Dorfstraße mit den aufgereihten Hofstellen und aktiver Landwirtschaft sowie dem nördlichen Kreuzungspunkt mit der Walkertshofener Straße mit Bauminself, Bank und Kreuz einen sehr markanten Bereich.

Ergänzt wird dies durch die in landschaftlich schöner Lage am nördlichen Rand gelegene Kirche mit umgebenden Wiesenflächen.

Das Wirtshaus in Großberghofen wird nicht mehr betrieben. Damit fehlt ein gemeinsamer Treffpunkt im Ort. Für verschiedenen Veranstaltungen werden die Gruppenräume im Museum genutzt, das im ehemaligen Pfarrhof untergebracht ist. Auch die Räume des Schützenheims werden genutzt. Der Garten neben dem Schützenheim ist als Treffpunkt im Ort sehr beliebt.

Die früher in Randlage befindliche Staatsstraße bildet heute eine reine Durchgangsstraße ohne innerörtliche Funktion und weist daher eine ausgesprochene Barrierewirkung auf.

## STÄRKEN

- im Ortskern noch mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe
- weitgehend intaktes Ortsbild mit ausgeprägtem dörflichem Charakter, besonders im Bereich der Dorfstraße und im Umfeld der Kirche (innerörtliche Wiesenflächen)
- altes Pfarrhofgebäude und Schützenheim mit Garten werden für verschiedene Veranstaltungen genutzt

## SCHWÄCHEN

- Mit der Schließung des Wirtshauses Verlust eines wichtigen Treffpunkts im Ort
- Umfeld des Maibaums als öffentlicher Raum nur schwach ausgebildet
- Staatsstraße als trennendes Element im Ort mit „Rückseitencharakter“



## ZIELE FÜR DEN ORTSTEIL GROSSBERGHOFEN

- Künftige Erweiterung von Bau- bzw. Siedlungsflächen in Grossberghofen
- Schaffung eines Treffpunkts für die Bewohner mit entsprechendem Freiraum z.B. Schützenheim

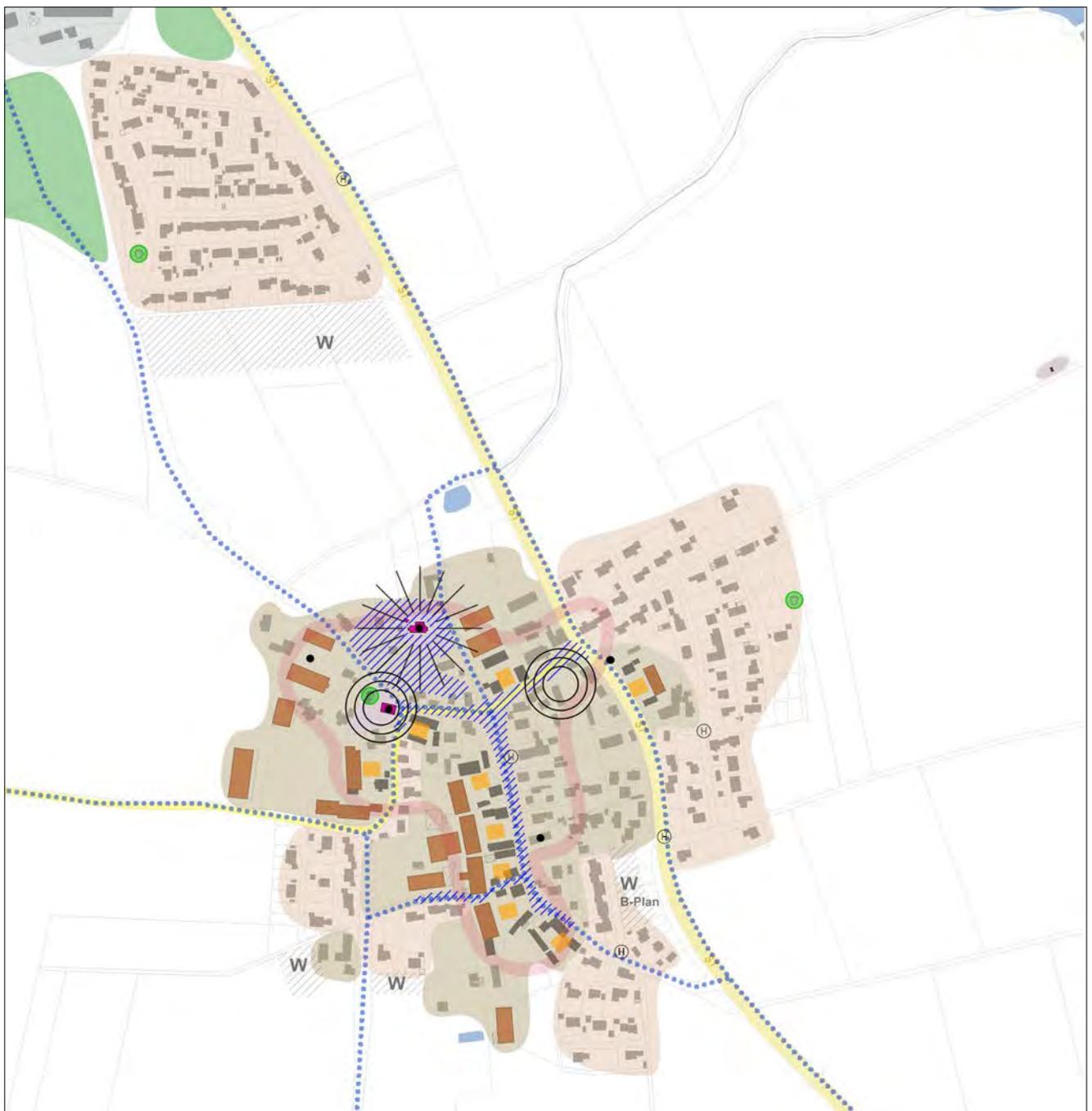


Abb.: Analysekarte Großberghofen, Legende siehe Seite 33

Der durch das Schloss geprägte Ortsteil Unterweikertshofen liegt am Nordrand des Glonnals an der Staatsstraße St 2054 und hat ca. 600 Einwohner. Der südöstliche Teil mit Schlossanlage und der Kirche bildet einen markanten Bereich, der durch seine Lage am Ortsrand etwas abseits gelegen erscheint.

Große Bereiche des Ortes sind Wohnsiedlungen, teilweise mit verstreuten Resten dörflicher Elemente. Ein markanter landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich am äußersten westlichen Ortsrand.

Das Haus der Dorfgemeinschaft mit Vereinsräumen und Feuerwehr sowie das benachbarte, inzwischen als Wirtshaus genutzte ehemalige Schulhaus bilden einen neuen Ort gesellschaftlichen Lebens und damit die Dorfmitte.





Abb.: Analysekarte Unterweikertshofen, Legende siehe Seite 33

### STÄRKEN

- Schloss als hervorstechende Besonderheit
- Grünbereiche am südöstlichen Ortsrand rund um das Schloss mit Potential
- Bündelung des Gemeinschaftseinrichtungen im Bereich des Hauses der Dorfgemeinschaft und der Dorfwirtschaft im alten Schulhaus

### SCHWÄCHEN

- keine räumlich wahrnehmbare Ortsmitte
- Nutzungsmischung nur noch sehr schwach ausgeprägt

Walkertshofen ist ein sehr kompaktes Dorf in Kuppenlage südlich des Glonnals mit ca. 350 Einwohnern. Der Ort hat sich seine dörfliche Prägung bewahrt und weist im Ortskern mehrere aktive Landwirtschaftsbetriebe auf.

Die Einrichtungen des gesellschaftlichen Lebens wie Kirche und Wirtshaus liegen zentral im Ortskern. Die Grünfläche um Kirche, Pfarr- und Schulhaus bilden als „grüne Mitte“ eine besondere Qualität des Ortes. Das Wirtshaus wird nicht mehr betrieben. Derzeit gibt es keinen Ersatz für einen Treffpunkt im Ort.



Abb.: Analysekarte Walkertshofen, Legende siehe Seite 33

## STÄRKEN

- im Ortskern noch mehrere aktive landwirtschaftliche Betriebe
- parkartiger Bereich um Pfarrhaus, Schule und Kirche mit hoher Freiraumqualität, Potential für eine „Grüne Mitte“ im Ort

## SCHWÄCHEN

- Das Wirtshaus wird nicht mehr betrieben
- Kein Treffpunkt im Ort im Gebäude sowie im Freien

## ZIELE FÜR DEN ORTSTEIL WALKERTSHOFEN

- Schaffung eines Treffpunkts für die Bewohner mit entsprechendem Freiraum, unter Umständen in Kombination mit einem neuen Standort des Schützenvereins



Der Ort Welshofen mit ca. 500 Einwohnern liegt auf einer Kuppe südlich des Glonnals und hat eine sehr langgestreckte Form. Er wird durch die Staatsstraße St 2054 in einen größeren westlichen und einen kleineren östlichen Teil unterteilt. Im Ort sind zahlreiche Hofstellen und landwirtschaftliche Gebäude angesiedelt.

Der westliche Teil des Ortes bietet durch die oft nur „einzeilige“ Bebauung Ausblicke in die umgebende Landschaft. Die Kirche liegt an erhöhter Stelle mit einem weiten Blick über das Glonnal.

Der östliche Teil ist geprägt von großen Hofstrukturen z.T. mit aktiver Landwirtschaft und gewerblichen Nutzungen (Handwerksbetriebe).

Das ehemalige Pfarrhaus ist im Besitz der Kirche und stellt mit vorliegendem Freibereich und benachbartem Kindergarten den Mittelpunkt des Ortes dar.



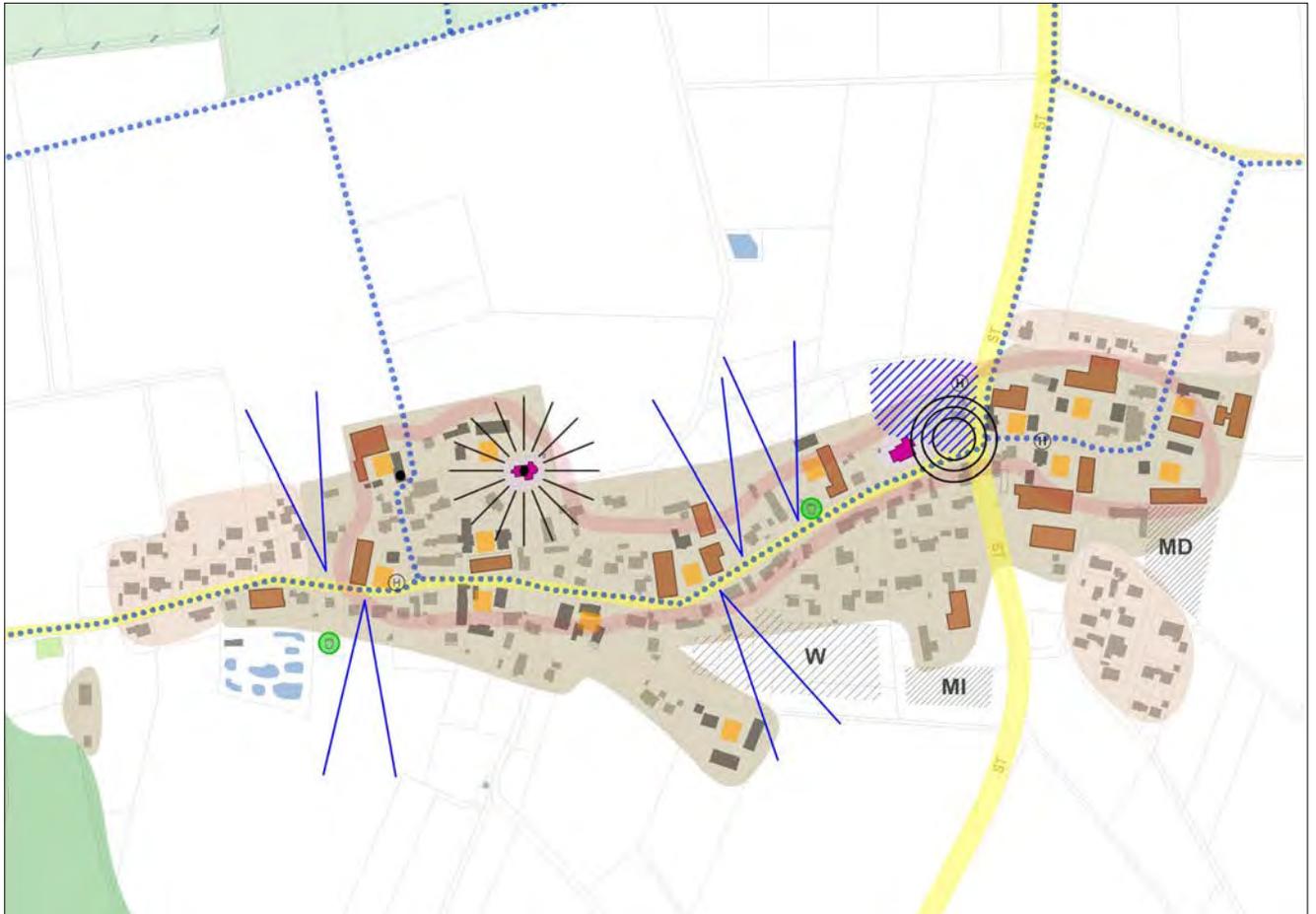


Abb.: Analysekarte Welshofen, Legende siehe Seite 33

## STÄRKEN

- gut erhaltene Grundstruktur des Ortes
- im westlichen Teil zahlreiche prägnante Gebäude und Hofstellen vorhanden
- im östlichen Teil ausgeprägte Nutzungsmischung mit Landwirtschaft, Handwerk und Wohnen
- Bündelung von öffentlichen Einrichtungen im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses / Kindergartens

## SCHWÄCHEN

- leerstehende oder kaum genutzte landwirtschaftliche Gebäude (vor allem große Scheunen)
- Wirkung des Hauptstraßenzugs als Durchgangsstraße

Eisenhofen mit ca. 750 Einwohnern liegt in Hanglage am Nordrand des Glonn- und Zeitlbachtals in kurzer Entfernung zum Hauptort. Der Ort weist eine langgestreckte Form auf, wobei sich der ursprüngliche Dorfbereich in der Mitte befindet. Dieser ist locker strukturiert, ohne Ausbildung einer Mitte. Die Orte gesellschaftlichen Lebens, wie Kirche, Wirtshaus und Feuerwehr liegen verteilt und relativ weit voneinander entfernt. Es sind noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe in zentraler Lage vorhanden, die dörflichen Strukturen sind aber vielfach auch schon überformt. Im Osten und Westen wurde der Ort durch größere Wohnsiedlungen erweitert.

Das markante Wirtshaus in zentraler Lage bildet einen Treffpunkt im Ort. Der Betrieb wird durch ehrenamtliches Engagement von Bürgern aufrecht erhalten.

Der Petersberg mit der romanischen Basilika ist ein geschichtsträchtiger Ort direkt benachbart zu Eisenhofen. Die Kirche ist wegen ihrer isolierten Lage auf einer dicht bewaldeten Hügelkuppe im Orts- und Landschaftsbild nicht präsent. Am Fuße besteht der Gebäudekomplex der Katholischen Landvolkshochschule und kleinere Wohnsiedlung, die durch die Bahnlinie durchschnitten wird.





Abb.: Analysekarte Eisenhofen / Petersberg, Legende siehe Seite 33

## STÄRKEN

- Bereich um das Wirthaus mit Potential als zentraler Treffpunkt von Eisenhofen
- Petersberg als geschichtsträchtiger Ort und kultureller Anziehungspunkt (Kath. Landvolkshochschule)

## SCHWÄCHEN

- In Eisenhofen kein eindeutig ablesbarer Ortskern
- Hofstellen z.T. bereits stark überformt, drohender Verlust des dörflichen Charakters

## WEITERE ORTSTEILE / WEILER

Neben den größeren Ortschaften befinden sich im Gemeindegebiet weitere kleine Ansiedlungen. Strukturen, Charakter und Nutzungen lassen sich in folgende Typen unterscheiden:

- kleine Ortschaften die bereits differenzierte Strukturen aus landwirtschaftlichen Gebäuden und angegliederter Wohnbebauung aufweisen (Hof, Langengern)
- Weiler, die nur aus wenigen Hofstellen bestehen und überwiegend von der Landwirtschaft geprägt sind (Happach, Oberhandenzhofen, Guggenberg, Altstetten)
- Wohnsiedlungen in Alleinlage (Siedlung Guggenberg, Wochenendsiedlung Schluttenberg)
- Splittersiedlungen (z.B. an der Nußstraße nahe Guggenberg)
- Isoliert liegende Gebäudekomplexe wie Einöder- oder Aussiedlerhöfe (Bogenried, Brand) und besondere Nutzungen (Oberhandenzhofer Mühle)

Diese Siedlungselemente sind weitgehend positiv als Teil der Kulturlandschaft anzusehen und prägen das Landschaftsbild wesentlich mit. Aufgrund der begrenzten Dimensionen fügen sie sich in der Regel gut ein oder sind prägnante Landschaftsmarken (Mühlengebäude, Schloss).

Die bauliche Entwicklung in diesen Bereichen beschränkt sich auf die Ergänzung einzelner Gebäude oder Ersatzbauten. Ein flächenhaftes Wachstum findet nicht statt. Teilweise werden die ursprünglichen Nutzungen auch aufgegeben (Mühle) und es stellt sich die Frage, nach dem Umgang mit dem Leerstand bzw. geeigneten Nachnutzungen.



## GENERELLE ZIELE ZU DEN ORTSTEILEN

- Erhalt und Weiterentwicklung der baulichen Eigenart und Besonderheit der einzelnen Ortschaften, im besonderen sollen die Bausstrukturen der historisch gewachsenen Siedlungskernen als identitätsstiftende Ortsbereiche ablesbar bleiben
- Behutsame Nachverdichtung im Bestand durch füllen von Baulücken, abrunden des Ortsrandes oder Ergänzung und Nachnutzung von bestehenden Gebäuden
- Erhalt der besonderen, ortsbildprägenden historischen Gebäude, sichern der bestehenden oder finden neuer geeigneter Nutzungen
- Erhalt und Stärkung der Treffpunkte, gemeinschaftlichen Angebote und Veranstaltungen in den einzelnen Ortschaften



# THEMENFELDER DER ORTSENTWICKLUNG

WOHNEN

LANDWIRTSCHAFT / GEWERBE

HANDEL UND VERSORGUNG

GEMEINSCHAFT / GEMEINBEDARF

ORGANISierter SPORT

MOBILITÄT

FREIZEIT / LANDSCHAFT

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Erdweg hat derzeit ca. 6.000 Einwohner. Die vergangenen Jahrzehnte waren geprägt von einer starken Bevölkerungszunahme. Seit 1970 hat sich die Einwohnerzahl verdoppelt. Innerhalb des Landkreises Dachau zählt Erdweg damit zu den am schnellsten gewachsenen Gemeinden.

Für die kommenden 15 Jahre (bis 2032) prognostiziert das Landesamt für Statistik weiterhin ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum von ca. 15%, also ca. 900 zusätzliche Einwohner in diesem Zeitraum. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs (Saldo) von etwa 60 Personen.

Das Wachstum ist dabei in den verschiedenen Altersgruppen sehr unterschiedlich verteilt:

Die größte Zunahme erfolgt bei der Altersgruppe der über 65-jährigen (+600 Personen), als Folge der allgemeinen Alterung der Gesellschaft.

In Erdweg bleiben im Vergleich zu anderen Regio-

nen von Bayern die Zahlen jüngerer Bevölkerungsgruppen stabil, bzw. sind hier sogar Zuwächse prognostiziert. Dies kann vor allem auf den Zuzug von jungen Familien aus der Metropolregion ins Umland begründet werden.

Den geringsten Zuwachs verzeichnet die Gruppe der 19 bis 64-jährigen, also im wesentlichen die der berufstätigen Erwachsenen.

Neben der Bevölkerungszahlen sind auch die Angaben zu Wanderungsbewegungen, also Fort- und Zuzüge von Bedeutung. Im Zeitraum von 2011-2015 zogen in Erdweg jährlich im Durchschnitt etwa 390 Menschen zu und 350 weg. Das sind knapp 6% der Gesamtbevölkerung. Im Hinblick auf ein intaktes gesellschaftliches Leben ist daher die Einbindung der neu hinzugezogenen Bewohner in bestehende soziale Strukturen eine wichtige Aufgabe.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	5 792	1 059	3 793	940
2015	5 900	1 100	3 800	1 000
2016	5 900	1 100	3 900	1 000
2017	6 000	1 100	4 000	1 000
2018	6 100	1 100	4 000	1 000
2019	6 200	1 100	4 000	1 100
2020	6 200	1 100	4 100	1 100
2021	6 300	1 100	4 100	1 100
2022	6 400	1 100	4 100	1 100
2023	6 400	1 200	4 100	1 200
2024	6 500	1 200	4 100	1 200
2025	6 600	1 200	4 100	1 200
2026	6 600	1 200	4 100	1 300
2027	6 700	1 200	4 100	1 300
2028	6 700	1 200	4 100	1 400
2029	6 800	1 300	4 100	1 400
2030	6 800	1 300	4 100	1 500
2031	6 900	1 300	4 100	1 500
2032	6 900	1 300	4 100	1 600
2033	6 900	1 300	4 100	1 600
2034	7 000	1 300	4 000	1 600

**+900**

**+200**

**+100**

**+600**



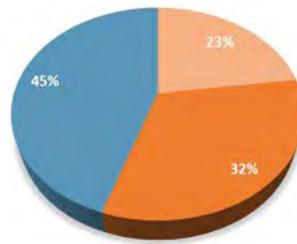
Abb.: Prognose zur Bevölkerungsentwicklung (blau: Zeitraum von 15 Jahren), Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik

## WOHNRAUMANGEBOT

Einfamilienhäuser stellen in Erdweg mit ca. 70% den weitaus größten Teil der vorhandenen Wohngebäude dar. Der Anteil der Wohngebäude mit zwei Wohnungen liegt bei rund 20%, mit drei oder mehr Wohnungen (Geschosswohnungsbauten) bei etwa 10%. Diese Verteilung des Wohnraumangebotes ist für ländliche Gemeinden typisch.

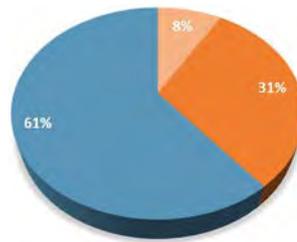
Als Folge dieser Struktur sind in Erdweg nur wenige kleine Wohnungen vorhanden. So haben nur etwa 8% der vorhandenen Wohnungen eine Wohnfläche von weniger als 60 m<sup>2</sup>, wohingegen über 60% der Wohnungen eine Nutzfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> aufweisen.

Im Vergleich zu den Lebensverhältnissen zeigt sich hier eine deutliche Diskrepanz: So sind bereits jetzt ca. 55% aller Haushalte in Erdweg Ein- und Zwei-Personen-Haushalte. Durch die fortschreitende Alterung der Gesellschaft und dem aktuellen Trend der Lebensgewohnheiten wird der Anteil der kleinen Haushalte voraussichtlich weiter zunehmen.



Haushaltsgrößen

- 1 Person
- 2 Personen
- 3 und mehr Personen

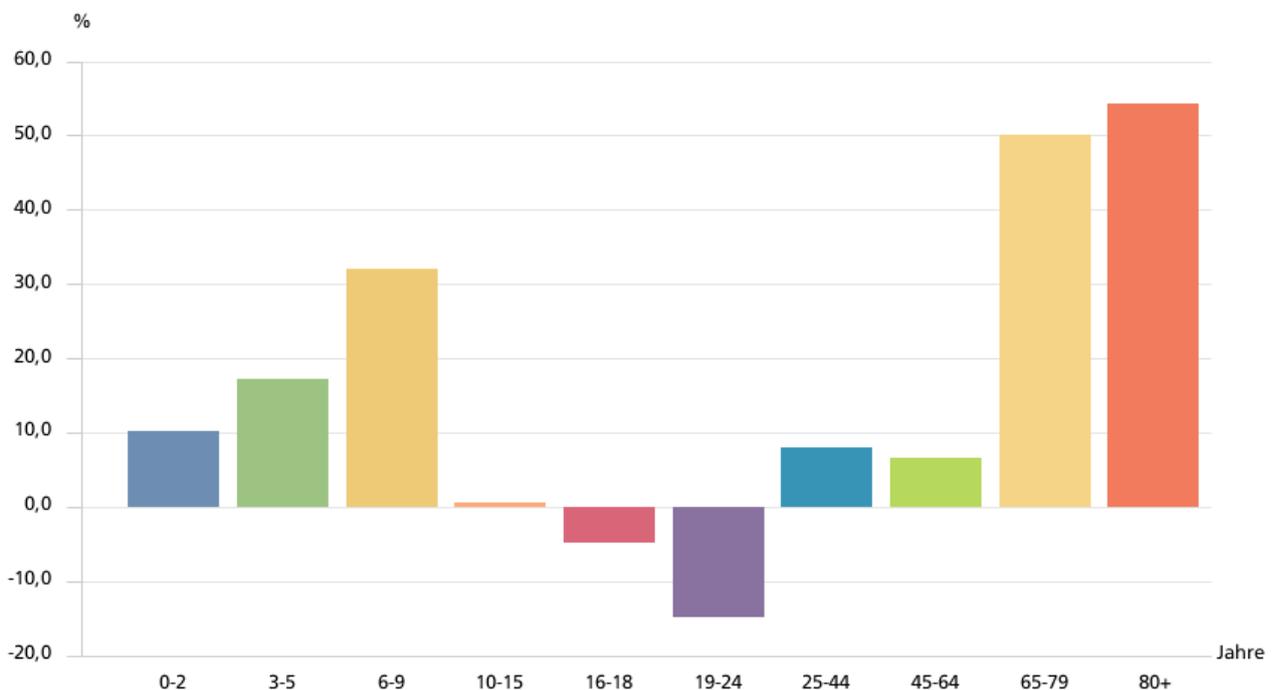


Wohnungsgrößen

- unter 60 m<sup>2</sup>
- 60 - 99 m<sup>2</sup>
- über 100 m<sup>2</sup>

Datengrundlage: Zensus 2011

Prozentuale Veränderung der Altersstruktur über den Zeitraum 2012 - 2030 in den einzelnen Altersklassen für Erdweg (im Landkreis Dachau).



Quelle: Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung

## WOHNUNGSMARKT UND VERFÜGBARKEIT

Der Immobilien- und Wohnungsmarkt in Erdweg ist geprägt vom starken Wachstum des Ballungsraums München mit einem erheblichen Anstieg der Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren.

### Immobilieigentum

Auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt konkurriert die ortsansässige Bevölkerung mit zahlungskräftigen Käufern aus der Region oder auch Kapitalanlegern. Immobilienpreise sind in den vergangenen Jahren sehr stark angestiegen. Für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen ohne eigene finanzielle Rücklagen ist der Erwerb von Immobilieneigentum daher kaum noch leistbar. Zudem stehen in Erdweg einer großen Nachfrage – auch nach kleineren Wohnungen (2 - 3 Zimmer) oder Doppelhaushälften – generell nur wenige Angebote gegenüber.

### Mietwohnungen

Es ist in Erdweg schwierig, Wohnraum anzumieten, da zu wenige Mietwohnungen auf dem Markt angeboten werden. Dies betrifft sowohl den geförderten Wohnraum (sozialer Wohnungsbau), als auch den freien Markt. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist dabei ortsteilübergreifend im gesamten Gemeindegebiet. Es suchen sowohl Familien als auch Einzelpersonen, die nicht über Immobilieneigentum verfügen.

Der fehlende Wohnraum führt dazu, dass Einwohner wegziehen, da sie keine passende Wohnung im Ort finden. Dies betrifft zum Beispiel junge Erwachsene, die von zu Hause ausziehen wollen. Sie finden oft nur weit entfernt bezahlbare Wohnungen, was mitunter lange Wege zur Arbeitsstelle mit sich bringt und den Kontakt zur Familie und dem frü-

heren sozialen Umfeld erschwert. Auch bereits am Ort etablierte Familien tun sich schwer, geeigneten Wohnraum zu finden.

### Leerstehender Wohnraum

Trotz der hohen Nachfrage gibt es ungenutzte Wohnflächen in Erdweg. Die Gründe dafür, dass der Wohnraum nicht auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist, sind vor allem in persönlichen Belangen der Eigentümer zu suchen. So tun sich viele mit der Vorstellung schwer, Mieter im eigenen Haus zu haben. Negative Erfahrungen oder Berichterstattung und die hohen Anforderungen durch den gesetzlichen Mieterschutz werden als Hemmnisse genannt.

### Brachliegende Baugrundstücke

In der Gemeinde sind zahlreiche „Baulücken“, also baureife aber unbebaute Grundstücke vorhanden. Diese werden von den Eigentümern für die Erbgeneration „aufgespart“ und stehen dem Markt somit nicht zur Verfügung. Da in früheren Bebauungsplänen meist keine befristete Bauverpflichtung verankert wurde, besteht das Baurecht, auch wenn es über Jahre nicht genutzt wird. Dies erschwert eine zusätzliche Neuausweisung von Bauland, da hier zuerst Innenentwicklungspotentiale genutzt werden sollen. Darauf weisen die Aufsichtsbehörden hin und melden in den Planungsverfahren berechnete Bedenken an. Um dem Problem zu begegnen, wird inzwischen bei neuen Bebauungsplänen eine zeitlich befristete Bauverpflichtung (sog. „Bauzwang“) erlassen.



## BEDARFSGERECHTE WOHNFORMEN

Die sich verändernden Lebensumstände in der Gesellschaft führen zu veränderten, z.T. sehr unterschiedlichen Bedürfnissen an den Wohnraum. Das bisher weitgehend auf Familien ausgerichtete Wohnraumangebot deckt die heutige Nachfrage nicht mehr ab. Es wird eine Ergänzung und Differenzierung erforderlich.

### Kleine Wohnungen

Das in Erdweg bestehende Angebot an kleinen Wohnungen kann den Bedarf bereits heute nicht decken. Gleichzeitig nimmt die Zahl kleinerer Haushalte weiter zu. Kleinere Wohnungen werden verstärkt nachgefragt von jungen Menschen in der Ausbildung, Singles, kinderlosen Paaren, Alleinerziehende oder Senioren. Um diesen Bevölkerungsgruppen einen passenden Wohnraum in Erdweg anbieten zu können, muss das Angebot dringend ergänzt werden.

### Barrierefreier Wohnraum

In Erdweg gibt es bisher kaum barrierefreien Wohnraum. Viele ältere Menschen bleiben so lange wie möglich im eigenen Haus wohnen, auch wenn der Wohnraum nicht barrierefrei ausgebildet ist. Fehlende Barrierefreiheit wird häufig durch Hilfestellungen vor allem aus der Familie kompensiert. Ist dies nicht (mehr) möglich, muss auf Wohn- und Betreuungsangebote in der Region zurückgegriffen werden, da diese vor Ort nicht existieren. Die Menschen verlieren damit im Alter ihre gewohnten sozialen Kontakte in der Nachbarschaft. Durch die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum und ergänzenden Unterstützungsleistungen können ältere Menschen in Erdweg länger eigenständig leben und auch bei größeren Einschränkungen leichter im Ort versorgt werden.

### Besondere Wohnformen

Besondere Wohnformen sind unter Anderem gemeinschaftlich orientierte Wohnangebote oder unterstützende Wohngemeinschaften, die das Leben von Menschen mit Einschränkungen in der Gemeinschaft ermöglichen.

In Erdweg wird derzeit die Schaffung von Wohnformen für gemischte Altersgruppen in Alternative zu konventionellen Wohnanlagen oder Seniorenheimen diskutiert. Dabei ist an ein Wohngebäude mit mehreren (barrierefreien) Wohnungen unterschiedlicher Größe gedacht, die sich für unterschiedliche Zielgruppen eignen. Möglich ist zum Beispiel ein

Gebäude mit einer großen „Hauptwohnung“ für eine Familie und eine oder mehrere kleine „Einliegerwohnungen“ für junge Erwachsene oder Senioren. Mehrgenerationenwohnen sollte als gemeinschaftlich orientierte Wohnform für Menschen unterschiedlichen Alters konzipiert sein, wobei die gegenseitige Unterstützung auf Freiwilligkeit beruht. Die Eigenständigkeit der einzelnen Parteien bleibt erhalten. Dabei müssen die verschiedenen Generationen nicht aus einer Familie stammen. Derartig ausgebildete Mehrparteienhäuser kombiniert mit Zusatzangeboten wie Hausmeisterservice oder ambulanten Diensten könnten ein attraktives Angebot für ältere Menschen und auch eine Alternative zum eigenen Haus darstellen.

Auch unterstützende Wohngemeinschaften für bestimmte Zielgruppen könnten eine gute Ergänzung des Angebots darstellen. Dies sind Wohngruppen mit 8 - 10 Personen, die in der Bewältigung des Alltags unterstützt werden. Hier könnten Menschen in kleinen Einheiten im Ort versorgt werden. Die Möglichkeiten von unterstützenden Wohngruppen sind in Erdweg derzeit nicht ausreichend in der Öffentlichkeit bekannt. Sollte ein derartiges Projekt geplant werden, müsste es der Bevölkerung vorgestellt und aktiv beworben werden.

Da bei besonderen Wohnangeboten die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen wichtig ist, sollten diese vorrangig zentral im Hauptort geschaffen werden.

Für die Umsetzung von Wohnanlagen mit barrierefreiem Wohnraum bzw. für besondere Wohnformen sind verschiedene Konstellationen denkbar. Die Gemeinde kann selbst Projekte durchführen oder mit Institutionen der öffentlichen Hand wie zum Beispiel der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises zusammenarbeiten. Es können auch geeignete private Akteure wie interessierte Einzel-eigentümer, Baugruppen oder Genossenschaften angesprochen und auf verschiedene Weise unterstützt werden. Der Umfang der Projekte kann dabei vom barrierefreien Umbau einer Einzelwohnung im Bestand bis zum Neubau einer Wohnanlage oder eines Quartiers reichen. Gerade das Ausschöpfen der Potentiale im Bestand sollten durch Beratung und Förderung unterstützt werden.

## POTENTIALE ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM

### Aktivierung ungenutzter Flächen

Leerstände und Baulücken im Gemeindegebiet von Erdweg sind ein Potential für zusätzlichen Wohnraum in erheblichem Umfang. Die Aktivierung dieses Potentials sollte oberste Priorität haben, nicht zuletzt da hierfür die technische Infrastruktur (Straßen, Leitungsnetze) vorhanden ist, für die die Allgemeinheit die laufenden Kosten trägt. Die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde für eine Aktivierung der ungenutzten Flächen sind begrenzt, da es sich um privates Eigentum handelt. Eine verstärkte Kommunikation mit den Eigentümern und Bewusstseinsbildung können hier Ansatzpunkte darstellen.

### Bauliche Nachverdichtung im Bestand

Die meisten Gebiete in der Gemeinde sind geprägt von einer lockeren Bauweise. Dies betrifft sowohl die gewachsenen, dörflichen Bereiche, als auch die in den vergangenen Jahrzehnten hinzugekommenen Wohnsiedlungen. Hier wurden Einfamilienhäuser - aus heutiger Sicht - oft auf großzügig bemessenen Grundstücken errichtet. Im Hinblick auf die sich verändernden Lebensumstände (älter werdende Gesellschaft, kleinere Haushalte) entspricht dies mitunter nicht mehr den tatsächlichen Bedürfnissen der Bewohner. Ein typischer Fall ist das für eine Familie mit mehreren Kindern ausgelegte Einfamilienhaus, in dem heute nur noch ein oder zwei ältere Menschen leben.

Auf vielen Grundstücken in Erdweg sind die Möglichkeit einer Nachverdichtung im Bestand gegeben. Die bauliche Verdichtung auf privaten Wohnbauflächen vollzieht sich bereits und stellt nach Einschätzung des Bauamts einen bedeutenden Anteil der derzeitigen baulichen Entwicklung dar.

Nachverdichtung wirkt dem Flächenverbrauch in der freien Landschaft entgegen und nutzt vorhandene Ressourcen. Gleichzeitig wird ein „Ausbluten“ der Ortskerne vermieden, da Quartiere mit geringer Bewohnerdichte und hohem Durchschnittsalter durch hinzu ziehende Bewohner belebt werden.

Eine dichtere Bebauung geht zulasten von großzügigen Gartengrundstücken, was mitunter nicht gewünscht wird. Viele Hauseigentümer und Bewohner sind froh, wenn in ihrem direkten Umfeld keine Nachverdichtung stattfindet, da gerade die lockere Bebauung, „der Luxus, viel Platz zu haben“ als besondere Qualität des Wohnens auf dem Land geschätzt wird. Damit die Wohnqualität und die

Eigenart des Gebiets erhalten wird, müssen Maßnahmen zur Nachverdichtung genau abgewogen und fein gesteuert werden. Ob und in welchem Maß eine Nachverdichtung sinnvoll ist, muss im Einzelfall entschieden werden.

Auch bei der Weiterentwicklung im Bestand sollte der bestehende Bedarf an Wohnraum berücksichtigt werden. So muss es vorrangiges Ziel sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Wohnungsbestand in Erdweg durch neue Mietwohnungen und kleinere Wohnungen zu ergänzen. Dazu kann die Gemeinde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern fördern oder gezielt eine Konversion bzw. Umnutzung geeigneter Liegenschaften wie z.B. Mühlengelände, leerstehende Hofstellen oder großer landwirtschaftlicher Gebäude anstreben. Ein attraktives Angebot an Wohnungen, in welchen „man gut alt werden kann“, kann eine Alternative zum Verbleib im Einfamilienhaus sein und ein eigenständiges Leben im Alter unterstützen. Das familiengerechte Einfamilienhaus kann dann wieder von jungen Familien bezogen werden.

### Neuweisung von Bauland

Auch wenn der Innenentwicklung zur Schaffung von neuem Wohnraum Vorrang gegeben werden soll, kann es im Hinblick auf die Notwendigkeit der Ergänzung von bestimmten Wohnraumangeboten (z.B. für Bewohner mit geringem Einkommen, kleine Haushalte und Senioren) gerechtfertigt sein, Ausweisungen mit entsprechender Zielsetzung und Bindung vorzunehmen. Dabei muss die gute Einfügung des neuen Baugebietes in das bestehende Gefüge aus Siedlung und Landschaft besonders beachtet werden um das Landschafts- und Ortsbild so gut wie möglich zu erhalten.

Um das Ziel zur Ergänzung fehlender Wohnangebote zu verfolgen hat die Gemeinde mit der Einführung des neuen Baulandmodells 2017 Regelungen zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen geschaffen, die es unter anderem ermöglichen sollen, gezielt Flächen für sozial ausgerichtete Wohnbauprojekte vorzuhalten.

Eine große Herausforderung für die Gemeinde Erdweg besteht in der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Flächen. Da der Verkauf von privaten Grundstücken mit der derzeitigen Finanzlage (niedrige Zinsen) für viele Grundstückseigentümer unattraktiv ist, sind wenige Flächen auf dem Markt.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Große Nachverdichtungspotentiale durch lockere Bebauung bzw. größere Grundstücke oder Baulücken im Bestand vorhanden</li> <li>• Leer stehende oder geringgenutzte Gebäude mit Eignung zur Wohnnutzung (z.B. historische Gebäude, Hofstellen, Mühlen u.ä.)</li> <li>• Das neue Baulandmodell der Gemeinde soll Flächen für sozial- und bedarfsgerechten Wohnraum sichern</li> <li>• Die große Nachfrage nach Wohnraum führt dazu, dass es wirtschaftlich attraktiv ist, Wohnraum zu schaffen, diese Dynamik kann genutzt werden, um wertvolle Gebäudesubstanz zu erhalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Immobilien- und Baulandpreise durch anhaltenden Siedlungsdruck in der Region (u.U. Notwendigkeit des Wegzugs in günstigere Regionen, Verlust einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in Erdweg)</li> <li>• Fehlendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum</li> <li>• geringes Angebot an Mietwohnungen</li> <li>• Einseitiges Angebotsspektrum: Mangel an kleinen bzw. barrierefreie Wohnungen und betreuten Wohnformen</li> <li>• Zahlreiche Baulücken und leerstehende Wohnungen ohne Verfügbarkeit</li> <li>• Mangelnde Verfügbarkeit von Flächen für die gezielte Neuausweisung von Baugebieten für fehlende Angebote</li> </ul>

## ZIELE ZUM THEMENFELD WOHNEN

- Aktive Steuerung und Mitgestaltung des Wohnraumangebotes durch die Gemeinde
- Aktivierung der bestehenden Baulandpotentiale (Innenentwicklung)
- Maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, ggf. Überarbeiten der bestehenden Bebauungspläne
- Priorität bei Bestandsentwicklung und bei neuen Wohnbauflächen für die Schaffung von Wohnungen, die im vorhandenen Wohnraumangebot bereits jetzt fehlen oder in der Zukunft verstärkt benötigt werden, insbesondere auch:
  - bezahlbare Wohnraum für die unteren u. mittleren Einkommensklassen
  - kleinere Wohnungen
  - barrierefreier Wohnraum (auch barrierefreier Wohnraum im gehobenen Wohnstandard als attraktive Alternative zum Eigenheim)
- Entwicklung eines breit gefächerten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen entsprechend einer vielfältigen Gesellschaft, z. B. auch:
  - gemeinschaftlich orientierte Wohnformen
  - unterstützende/betreute Wohnformen
  - neue Wohnformen für das Leben im Alter
  - inklusive Wohnformen
  - generationsübergreifende Wohnformen
- Verbesserung des Bestandes an Wohnraum hinsichtlich der Barrierefreiheit
- Ergänzung von barrierefreiem und senioren-gerechtem Wohnraum, schwerpunktmäßig im Hauptort
- Ergänzung des Wohnraums in bestehenden Wohngebieten hin zu einer kleinteiligen Mischung unterschiedlicher Wohnungsangebote
- Schaffung von Wohnraum vorrangig für die einheimische Bevölkerung.

## LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Landwirtschaftliche Nutzungen prägen bis heutedie Gemeinde Erdweg stark. Vor allem in den Ortschaften führen die hier ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe zu der typischen Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen. Die für den Ort prägende Kulturlandschaft wird durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung geschaffen und erhalten. Die langfristige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung ist für die Gemeinde Erdweg damit ein zentrales Ziel der Ortsentwicklung. Bei der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, aber auch bei der Frage zur langfristigen Ausrichtung der Ortschaften müssen die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt werden.

Entsprechend den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Berechnung waren in Erdweg im Jahr 2015 dreizehn sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus dem Bereich Landwirtschaft gemeldet. Diese Zahl hat sich im Zeitraum zwischen 2005 und 2015 nicht verändert.

Dagegen ist die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe im Zeitraum von 1999 bis 2010 von 71 auf 53 Betriebe zurückgegangen (Statistik kommunal 2015). Der Rückgang betrifft kleinere und mittelgroße Betriebe, die weniger als 50 ha Fläche bewirtschafteten. Betriebe über 50 ha sind im gleichen Zeitraum von 9 auf 12 Betriebe angestiegen. Dies entspricht allgemeinen Tendenzen des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Kleinere und mittelgroße Betriebe werden im Nebenerwerb geführt oder aufgegeben, frei werdende Flächen werden durch größere landwirtschaftliche Betriebe übernommen. In Folge werden immer mehr Hofstellen nicht mehr und nur in Teilen landwirtschaftlich genutzt. Es ist damit zu rechnen, dass sich dieser Prozess in der Zukunft verstärken wird.

Die Umwandlung von frei werdenden landwirtschaftlichen Hofstellen in Wohnnutzung ist aus finanzieller Sicht interessant, da Wohnungen im Ballungsraum München stark nachgefragt werden, entsprechend lukrativ sind und leicht vermarktet werden können. Dies kann jedoch in der Folge dazu führen, dass die Nutzungsmischung von Arbeiten und Wohnen in Teilbereichen oder in der gesamten Ortschaft nicht mehr ausreichend vorhanden ist. Damit steigen Anforderungen an Emissionsschutz für Wohnflächen, was den Betrieb verbleibender landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzungen langfristig erschwert.

Im Rahmen der Analyse wurden im Gemeindegebiet von Erdweg ca. 60 Hofstellen erhoben (Erhebung auf Grundlage der Flurkarte). Es wurden 90 landwirtschaftliche Gebäude mit einer Grundfläche von über 400 qm ermittelt, was einer Gesamtnutzfläche von ca. 50.000 qm entspricht.

Diese Aufstellung zeigt die Dimension der Gebäudflächen aus bestehender oder ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung in Erdweg. Wird der landwirtschaftliche Betrieb aufgegeben, eignen sich die großflächigen Gebäude grundsätzlich auch für gewerbliche Nutzungen. Damit stellen die Hofstellen ein großes Potential in der Gemeinde dar, um dringend gesuchte Gewerbeflächen zu entwickeln. Dabei ist darauf zu achten, dass neue gewerbliche Nutzungen sich in die örtliche Struktur einfügen und das dorftypische Nebeneinander der Nutzungen konfliktfrei funktioniert.

Mitunter kann ein Neubau bei Erhalt der Kubatur und des Erscheinungsbildes sinnvoll sein, damit die Anforderungen für neue Nutzungen erfüllt werden können. Ob der Bestand genutzt werden kann oder



neue Gebäude in zum Ortsbild passender Weise gebaut werden sollten, muss im Einzelfall geklärt werden.

Es besteht traditionell eine starke Bindung der Eigentümer an den Grund und die Gebäude. Auch andere Faktoren wie steuerliche Aspekte, Erbfolgen, eigene Nutzung von Teilen der Hofstelle z.B. für Wohnen spielen eine Rolle und führen dazu, dass Hofstellen in der Regel auch nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht verkauft werden. Für Gewerbetreibende, die den eigenen Betrieb langfristig entwickeln wollen, sind freie Flächen in leerstehenden Hofstellen deshalb mitunter wenig interessant. Vor allem wenn Investitionen für eine Umrüstung oder Sanierung der Gebäude notwendig werden, sind langfristige und stabile Vereinbarungen (z.B. Pacht) sinnvoll, damit freie Flächen mit hochwertigen neuen Gewerbenutzungen belegt werden können.

Will man die dörfliche Struktur mit ihrer Nutzungsmischung und die typischen Merkmale des Ortsbildes erhalten bzw. in zeitgemäßer Weise weiterentwickeln, müssen Konzepte für geeignete Nachnutzungen entwickelt werden. Ohne eine aktive Herangehensweise werden die Hofstellen zunehmend leerfallen und voraussichtlich abgerissen und durch kleinere Wohngebäude ersetzt. Die dörflichen Ortschaften würden dann immer mehr zu reinen „Wohnsiedlungen“. Diese Entwicklung vollzieht sich oft als schleichender Prozess.

Um das Ziel umzusetzen, die Hofstellen als wichtigen Bestandteil von Erdweg zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln, ist ein breiter Konsens aller Beteiligten notwendig. Dabei ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Eigentümern eine wichtige Voraussetzung.



## ARBEITSSTANDORT ERDWEG

Für das Jahr 2015 wurden in Erdweg 815 sozialversicherte Beschäftigte geführt, davon mehr als die Hälfte im produzierenden Gewerbe. Auch wenn die letzten fünf Jahre als wachstumsstark zu werten sind und viele Gewerbebetriebe ihre Auftragslage halten bzw. erweitern konnten, hat im Zeitraum zwischen 2005 und 2015 die Zahl der im produzierenden Gewerbe beschäftigten Personen in Erdweg um 101 Personen abgenommen. Ein Anstieg der Beschäftigten war im Bereich Handel / Gastgewerbe / Verkehr (47 Arbeitsplätze) sowie bei Dienstleistungen (91 Arbeitsplätze) zu verzeichnen. Trotz Zunahme der Gesamtzahl an Arbeitsplätzen vor Ort liegt die Arbeitsplatzdichte in Erdweg deutlich unter dem Durchschnitt des Landkreises.

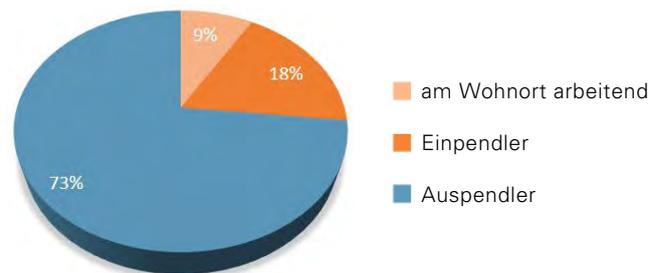
In Erdweg gibt es eine Vielzahl an mittelständischen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben mit durchschnittlich 1 - 30 Arbeitsplätzen. Mit 230 Mitarbeitern stellt das in Erdweg angesiedelte Unternehmen U-Shin mehr als die Hälfte aller im produzierten Gewerbe Beschäftigten. Viele Mitarbeiter des Betriebes kommen aus der Region, vor allem aus Aichach, aber auch aus Dachau und München.

Eine Begründung für die stagnierenden Zahlen am Arbeitsmarkt liegt in fehlenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Expandierende Unternehmen, die vor Ort keine geeigneten Flächen zur Erweiterung finden können, siedeln sich in Nachbarkommunen an. Dies betrifft in hohem Maße Betriebe des produzierenden Gewerbes, da hier größere Flächen erforderlich werden. Aber auch Unternehmen im Dienstleistungsbereich und im Besonderen auch im Handwerk haben Schwierigkeiten, geeignete Immobilien für Betriebserweiterungen zu finden, auch wenn sich derartige Betriebe leicht in Mischlagen oder in direkter Nachbarschaft zu Wohnnutzung ansiedeln lassen.

Da vor Ort relativ wenige Arbeitsplätze vorhanden sind, gibt es einen „Auspendlerüberschuss“. Es pendeln mehr Menschen von Erdweg zu einem auswärtigen Arbeitsplatz, als Arbeitnehmer zum Arbeiten nach Erdweg kommen. Der Wert der sog. „Arbeitsplatzzentralität“ liegt bei 0,3 (2014), das heißt 100 Arbeitnehmern, die in der Gemeinde wohnen stehen 30 Arbeitsplätze vor Ort gegenüber. Im Jahr 2015 hatten ca. 90% der in der Gemeinde wohnenden Arbeitnehmer (2.540 AN) einen Arbeitsplatz außerhalb des Gemeindegebiets. Die am Wohnort arbeitenden 10% belegen ca. 30% der am Ort vorhandenen Arbeitsplätze (815 AN).

### Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer u. Arbeitsplätze, Stand 2014

Arbeitnehmer mit Wohnsitz in Erdweg	2.540
Arbeitsplätze in Erdweg	812
<b>Davon:</b>	
Am Wohnort arbeitend	258
Einpendler	553
Auspendler	2.225



Datengrundlage: Bayerischen Landesamt für Statistik

## FLÄCHEN FÜR GEWERBLICHE NUTZUNGEN IM GEMEINDEGEBIET

In Erdweg sind verfügbare Gewerbeflächen nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden. In den vergangenen Jahren wurden kaum neue Flächen ausgewiesen. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan für Gewerbenutzung vorgesehen sind, wurden nicht entwickelt. Auch Büroflächen sind in Erdweg schwer zu finden. Wegen der hohen Nachfrage im Wohnungsmarkt und der damit verbundenen Rendite werden eher Wohnungen, aber kaum neue Büroflächen errichtet.

Es ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde, vor Ort ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Erweiterung zu geben, damit diese im Ort gehalten werden können. Viele Gewerbetreibende verfolgen das Ziel, Flächen zu erwerben, um langfristig den Erhalt des Betriebes sichern zu können. Bei guter Wirtschaftslage vieler Unternehmen und den derzeitigen niedrigen Zinssätzen ist der Aufbau und die Erweiterung auf eigenem Grund besonders attraktiv. Deshalb ist die Verfügbarkeit von neuen Gewerbeflächen im Gemeindegebiet ein zentrales Anliegen der Gewerbetreibenden.

Einige Unternehmer halten die Entwicklung eines zentral gelegenen Gewerbegebietes im Gemeindegebiet für erforderlich. Betriebe an zentraler Stelle sind leichter auffindbar als in Einzellage am Ortsrand. Eine gute Sichtbarkeit wird von einigen Betrieben als wichtig eingeschätzt. Kosten für Werbung könnten so reduziert werden. Durch die gemeinsame Lage verschiedener Gewerbebetriebe sollen sich zudem Synergieeffekte für den Einzelnen ergeben.

Die Nähe zu einer leistungsfähigen Straße und die Einsehbarkeit von der Straße sind für die Lage von Gewerbeflächen von Vorteil. Die Flächen sollten so

angeordnet sein, dass Lieferanten nicht durch den Ort fahren müssen, um die Flächen zu erreichen.

Für die Attraktivität von Gewerbeflächen spielen auch die weiteren Angebote im Ort eine Rolle, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Die Nähe zur S-Bahn sei für einige Betriebe günstig, auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit durch Auszubildende. Es wird angenommen, dass der S-Bahnhof zukünftig eine wichtigere Rolle für Erdweg spielen wird.

Der Hauptort Erdweg wird als bester Standort für eine zentrale Gewerbefläche eingeschätzt. Erdweg ist gut zu erreichen, verfügt über einen S-Bahnhof und ein gewisses Nahversorgungs-, Gastronomie- und Handelsangebot.

Im Flächennutzungsplan ist eine Gewerbefläche im Südosten des Hauptortes vorgesehen, die von der Lage den Ansprüchen entsprechen würde. Die Flächen waren für eine Entwicklung bislang nicht verfügbar. Einige Flächen sind durch eine frühere Nutzung wegen Bodenbelastung nur eingeschränkt nutzbar. Bei anderen Flächen ist die Bereitschaft der Eigentümer zur baulichen Entwicklung nicht geklärt. Damit der tatsächliche Bestand an Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzung auf Basis des Flächennutzungsplans abgeschätzt werden kann, müssen Flächenverfügbarkeit und Standortbedingungen (Bodenbelastung, Wasser, etc.) geklärt werden. Langfristig nicht geeignete Standorte können als Entwicklungsflächen für Gewerbe aus dem FNP herausgenommen werden und mögliche neue Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet gefunden werden.



## STRATEGIEN ZUR ENTWICKLUNG VON GEWERBESTANDORTEN

Wegen der geringen Flächenpotentiale ist es ein Ziel der Gemeinde, neue Gewerbeflächen vorrangig an ortsansässige Betriebe zu vergeben. Die Neuansiedlung von Betrieben aus der Region wird wegen des geringen Flächenangebots nicht angestrebt. Damit ortsansässige Unternehmer bei der Vergabe neuer Gewerbeflächen nicht durch finanzstarke Unternehmen aus dem Großraum München verdrängt werden, müssen Strategien entwickelt und frühzeitig entsprechende Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern getroffen werden.

Die Ansiedlung neuer Gewerbeflächen bedarf der Vorbereitung. Es muss ein geeigneter Standort mit verfügbaren Flächen gefunden werden. Viele Eigentümer sind bei niedrigen Zinsen nur bedingt bereit, Flächen zu verkaufen. Landwirte müssen beim Flächenverkauf den Erlös versteuern, gleichzeitig geht mit einem Verkauf Anbaufläche verloren. Deshalb würden Landwirte eher Flächen tauschen, als diese zu verkaufen. Die Gemeinde muss daher Flächen erwerben, um diese bei Bedarf tauschen zu

können. Die Vorbereitung zur Entwicklung zentraler Gewerbeflächen muss konsequent über einen längeren Zeitraum verfolgt werden.

Der Grundstückspreis ist für Gewerbetreibende derzeit nicht der bestimmende Faktor. Viele ziehen den Kauf von Flächen einer Anmietung auch bei höheren Kosten vor.

Derzeit werden, einem Beschluss des Gemeinderats folgend, Gewerbeflächen nur über die Gemeinde entwickelt und veräußert. Damit möchte die Gemeinde die Möglichkeit der Steuerung behalten. Diese stringente Regelung wird für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen als Hemmnis gesehen, da von privater Seite keine Initiative ergriffen werden kann. Es stellt sich die Frage, ob auch andere Wege eröffnet werden sollten, da der Gemeinde auch über die Festlegungen in Bebauungsplänen sowie über vertragliche Regelungen Mittel zur Steuerung zur Verfügung stehen.



Neben einem zentralen Gewerbegebiet ist in den Ortschaften mit der vielfach noch vorhandenen Nutzungsmischung die Voraussetzung für die Unterbringung gewerblicher Nutzungen im Bestand grundsätzlich gegeben. Durch nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude besteht ein erhebliches Flächenpotential, das gewerblich genutzt werden könnte.

Generell ist die Planungssicherheit entscheidendes Kriterium für den Betrieb. Es können daher statt Kauf auch längerfristige Pacht- oder Mietvereinbarungen in Frage kommen. In diesen Fällen müssen langfristige Regelungen zwischen Eigentümer und Betrieb gefunden werden, damit sich Investitionen für Sanierung oder Neuerrichtung der Gebäude lohnen, und der Standort so an die Belange des Betriebs angepasst werden kann.

Mit der baulichen Entwicklung der Flächen östlich der Bahnlinie wird für den südlichen Abschnitt des Areals auch die Ansiedlung neuer Gewerbeflächen diskutiert. Wegen der eingeschränkten Anbindung

an den Verkehr und der versteckten Lage in dritter Reihe ist das Areal für einige Betriebe weniger interessant. Soll die Fläche für gewerbliche Nutzung entwickelt werden, muss vorab geprüft werden, für welche Betriebe diese Lage geeignet ist.

Um den aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen in Erdweg genauer definieren zu können erarbeitet der Gewerbeverband derzeit eine Befragung der ortsansässigen Betriebe. Es wird erhoben, in welchem Umfang Flächen fehlen, und welche Rahmenbedingungen für einzelnen Betriebe erforderlich sind. So können bestehende Potentialflächen auch an Ortsrandlagen oder in ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen gezielt vermittelt werden.



## STÄRKEN

- Landwirtschaftliche Betriebe im gesamten Gemeindegebiet vorhanden
- Umfangreicher Bestand an Hofstellen und großen landwirtschaftlichen Gebäuden als Potential für die Weiterentwicklung und Anpassung der dörflichen Strukturen an aktuelle Bedürfnisse
- Breites Spektrum an unterschiedlichen kleineren und mittleren Gewerbebetrieben im Bereich Handwerk in Kombination mit einem größeren Betrieb (= verschiedene „Standbeine“)
- Starke Bindung der bestehenden Betriebe an den Standort Erdweg mit dem Wunsch, den Betrieb vor Ort zu halten und zu erweitern
- Gute wirtschaftliche Lage für viele Gewerbebetriebe, Expansion von Betrieben
- Landwirtschaftliche Gebäude mit großen Gebäudevolumen als Potentialflächen zur Unterbringung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe im dörflichen Kontext
- Gewerbeverband stärkt die einzelnen Betriebe durch Präsentation und Interessenvertretung

## SCHWÄCHEN

- Rückgang der Anzahl an kleineren und mittelgroßen landwirtschaftlichen Betrieben im Ort
- Mit der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe werden Hofstellen vielfach nicht mehr genutzt
- Wenig „hochwertige“ gewerbliche Nutzungen in Hofstellen (vor allem Nutzung als Lagerflächen)
- Zunehmender Rückgang der Nutzungsmischung in den Ortschaften, Risiko des „Umkippens“ in Wohngebiete und damit ggf. Einschränkungen für die bestehenden Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe
- Geringe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Gesamtort sowie Fehlen eines zentralen Gewerbegebietes mit guter Lage und Anbindung
- Keine Neuausweisung gewerblicher Flächen in den letzten Jahren
- Bisher keine Umsetzungsmöglichkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen
- Abwanderung von Betrieben aufgrund kurzfristigen Erweiterungsbedarfs
- Risiko von Verdrängungsprozessen zugunsten finanzstärkerer Nutzungen (z.B. Wohnen oder zahlungskräftiger Dienstleistungsfirmen)
- Hofstellen wegen bestehender baulicher Voraussetzungen der Gebäude vielfach für zeitgemäßes Gewerbe nicht geeignet
- Großflächige Anbaumethoden in der Landwirtschaft können zum Verlust der kleinteiligen Kulturlandschaft führen

## ZIELE ZUM THEMENFELD LANDWIRTSCHAFT / GEWERBE

- Erhalt einer intakten Nutzungsmischung in den zentralen oder besonders von der Landwirtschaft geprägten Bereichen der Ortsteile
- Vermeidung und aktive Gegensteuerung gegen Einschränkungen für die Landwirte und Gewerbetreibenden, die durch ein „Umkippen“ der bisher gemischten Gebiete in Wohnsiedlungen entstehen können
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe (auch Klein-, Nebenerwerbsbetriebe), Förderung regionaler Vermarktung
- Sicherung der bestehenden, ortsansässigen Gewerbebetriebe mit Erweiterungsmöglichkeiten, Vermeidung der Abwanderung von Gewerbe aus Erdweg
- Verbesserung der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für gewerbliche Nutzung durch „zweigleisiges“ System:
  - Aktivierung von Flächenressourcen im Bestand (z.B. Umnutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude) und am Ortsrand für kleinere Flächen und kurzfristigen Bedarf
  - Schaffung eines zentralen Gewerbegebietes für größere zusammenhängende Flächen
- Priorität für ortsansässige Betriebe bei der Vergabe neuer Gewerbeflächen, Suche nach geeigneten Steuerungsmöglichkeiten
- Schaffung von gewerblichen Flächen für Dienstleistungen / Büros in zentralen Lagen im Hauptort
- Entwicklung eines stabilen und breiten Angebotes an Arbeitsplätzen für alle Berufsqualifizierungen mit einem für Erdweg passenden Branchenmix. Daher gezielte Ansiedlungen geeigneter Betriebe und Profilierung des Gewerbebestandes
- Verstärkung der Zusammenarbeit von Gewerbeverband und Gemeindeverwaltung

## EINZELHANDEL IM HAUPTORT

Die Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde befinden sich fast ausschließlich im Hauptort Erdweg. Der Großteil der Angebote ist verkehrsgünstig gut gelegen und befindet sich in der Ortsmitte entlang der Hauptstraße (St 2047).

Neben großflächigen Angeboten wie dem Vollsortimenter (Edeka), dem dazugehörigen Drogeriemarkt und dem Getränkehändler sind mehrere kleinere Ladeneinheiten vorhanden. Dazu zählen eine Bäckerei und ein Schreibwarenladen. Weitere Angebote in Erdweg sind Dienstleistungsbetriebe, z.B. zwei Bankfilialen. In den letzten Jahren ist das in Erdweg vorhandene Warenspektrum zurückgegangen. Ein besonderes Augenmerk bei der zukünftigen Entwicklung sollte auf die Sicherung der Nahversorgung mit den Waren des täglichen Bedarfs gelegt werden.

Die Ansiedlung eines das Angebot ergänzenden Discounters wurde in der Vergangenheit angestrebt. Aufgrund fehlender Flächen konnte das Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Viele Erdweger Bürger verknüpfen die Erledigungen für den täglichen Bedarf mit dem Arbeitsweg. Hier werden vor allem die Handelsflächen in den Nachbargemeinden Altomünster (ca. 9 km), Markt Indersdorf (ca. 8 km), Odelzhausen (ca. 11 km) und Schwabhausen (ca. 6 km) genutzt. Im Gegenzug kaufen auch Kunden aus der Region im Vollsortimenter in Erdweg ein. Die wirtschaftliche Lage des Vollsortimenters in Erdweg wird als stabil eingeschätzt.

Durch die Bündelung vieler verschiedener Angebote am Hauptort ist hier eine Kundenfrequenz gegeben, die den Einzelhandel stärkt. Allerdings ist die Hauptstraße in Ihrer Ausprägung nicht als Einkaufszone ausgebildet. Ladeneinheiten liegen vergleichsweise weit auseinander. Die fußläufige Anbindung ist wenig attraktiv und nicht barrierefrei ausgestaltet. Hier liegen Möglichkeiten zur Stärkung des Handels. Die attraktive Ausgestaltung und gute Anbindung des Bahnhofsvorfeldes stellt hierbei einen ersten Schritt dar.



## VERSORGUNG IN DEN ORTSTEILEN

Im Gegensatz zum Hauptort sind in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde kaum Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. In Kleinberghofen, dem von der Einwohnerzahl her größten Ortsteil, ist eine Metzgerei und ein Hofladen vorhanden. Vor allem von den Senioren wird in Kleinberghofen eine Einkaufsmöglichkeit direkt vor Ort vermisst.

Die Erweiterung des Angebots durch neue Läden in den Ortsteilen wird als nicht wirtschaftlich eingeschätzt. Deshalb soll in erster Linie der Hauptort als Versorgungsstandort gesichert und gestärkt werden. Um die Versorgung in den einzelnen Ortschaften auch für Menschen ohne eigenes Auto zu gewährleisten sind wöchentlich einzelne Verkaufswagen (z.B. Bäckereiwagen) unterwegs. Der in Erdweg ansässige Vollsortimenter bietet einen Lieferservice an.

Ältere Menschen ohne Auto, die in den Ortschaften leben, werden derzeit vor allem durch Familienangehörige und Bekannte versorgt. Auch die Nachbarschaftshilfe organisiert einen Bringdienst.

In Erdweg wurde das Konzept eines wöchentlichen „Einkaufsbusses“, ein von der Gemeinde gestellter Kleinbus mit einem ehrenamtlichem Fahrer, erprobt. Dieser sollte die Senioren gezielt abholen und für Besorgungen zu den jeweiligen Geschäften bringen. Das Angebot wurde jedoch nicht so gut angenommen und daher wieder eingestellt. Aufgrund von gesellschaftlichen Veränderungen wird dennoch die Frage zur Verbesserung der Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsgruppen langfristig zu lösen sein.

Derzeit kann die Versorgung von Bewohnern ohne eigenes Auto nicht gesichert werden. Verstärken sich die Tendenzen, dass jüngere Bewohner wegen Wohnungsmangel oder aus anderen Gründen aus Erdweg wegziehen und der damit einher gehenden Schwächung der familiären Unterstützung für ältere Menschen, werden Strategien zur Versorgung dieser Bevölkerungsgruppe erforderlich.



## ANGEBOTE GASTRONOMIE IM HAUPTORT UND DEN ORTSCHAFTEN

Das „Wirtshaus am Erdweg“ stellt einen Anziehungspunkt der Gemeinde dar. Das geschichtsträchtige und ortsbildprägende Gebäude wurde mit viel ehrenamtlichem Engagement und Unterstützung durch Mittel der Städtebauförderung saniert und im Jahr 2015 wiedereröffnet. Das Gebäude dient seitdem als zentraler Treffpunkt für alle Bürger der Gemeinde. Hier finden neben privaten Feiern auch Vereins- und Gemeindeveranstaltungen sowie kulturelle Veranstaltungen statt. Im Erdgeschoss ist eine Gastronomie angesiedelt.

Daneben gibt es in Erdweg (Hauptort) eine Pizzeria, einen Pizzaservice und eine temporär betriebene Gaststätte im Sportheim. Im ehemaligen Lagergebäude am Bahnhof wurde ein Hotel mit Café eröffnet.

Auch in einigen Ortsteilen der Gemeinde, d.h. in Kleinberghofen, Langengern, Unterweikertshofen und Eisenhofen, ist mindestens ein Gasthaus vorhanden. Diese sind seit jeher wichtige Treffpunkte im Ort und damit zentrale Bestandteile des gemein-

schaftlichen Lebens. Die Wirtshäuser sind häufig in zentraler Lage im Ort angeordnet und befinden sich teilweise in ortsbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäuden.

Die Gaststätten bieten bei größeren Veranstaltungen auch ausreichend Platz für eine Bühne oder eine Tanzfläche. Das Angebot wird meist auch mit einem Biergarten oder einer Freischankfläche ergänzt.

Vor allem an den Wochenenden werden die Gaststätten von Tagestouristen, die mit dem Fahrrad unterwegs sind, aufgesucht. Allerdings könnten die Gasthäuser noch stärker von den Erholungssuchenden aus der Region profitieren, wenn die Angebote besser vernetzt und präsentiert werden.



## ÄRZTLICHE VERSORGUNG UND PFLEGE

Aktuell sind in Erdweg zwei Allgemeinärzte niedergelassen. Von den Bürgern werden insbesondere das große Engagement für die Patienten, die gute Erreichbarkeit und die Hausbesuche hervorgehoben. Aufgrund der Altersstruktur wird es mittelfristig eine Nachfolgeregelung geben. Hier ist ein stetiger Dialog von Seiten der Gemeinde sinnvoll, um Hilfestellungen bei der Nachfolge geben zu können und langfristig die zwei Arztsitze im Ort zu halten. Dies kann auch dazu führen, dass in Zukunft mehrere Ärzte in einer Praxis zusammen arbeiten. Der barrierefreie Zugang zu den Praxisräumen ist anzustreben.

Es ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde, die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheke) im Ort langfristig zu sichern. Hierfür sollen angemessene und dem heutigen Standard entsprechende Konzepte entwickelt werden.

Die Versorgung der Bevölkerung im Bereich Pflege ist durch vor Ort ansässiger ambulanter Dienste und sonstiger Serviceangebote sichergestellt. Es wird allerdings eine Anlaufstelle für Beratungen von Menschen mit Pflegebedarf vermisst. Derzeit dienen in den Ortschaften angesiedelte ehrenamtliche Gruppen wie die Nachbarschaftshilfe sowie der Pflegedienst als Ansprechpartner auch für organisatorische Fragen wie das Ausfüllen von Formularen und die Antragstellung für Unterstützung. Eine Vernetzung der bestehenden unterstützenden Anbieter und die bessere Präsenz einer zentralen Anlaufstelle könnten hier hilfreich sein.

Es fehlen Betreuungsangebote für pflegebedürftige Personen wie eine Tagespflege, sowie Unterstützungsangebote für pflegende Angehörige.



## STÄRKEN

- Angebot zur Grundversorgung des täglichen Bedarfs durch den Vollsortimenter mit großem Angebot im Hauptort Erdweg vorhanden
- Gebündelte Lage der Handelsangebote in Erdweg stärkt den Hauptort als Versorgungsstandort und zentralen Treffpunkt der Gemeinde
- Medizinische Versorgung derzeit durch zwei Arztstühle und eine Apotheke im Ort gewährleistet
- Guter sozialer Zusammenhalt in den Ortschaften ermöglicht eine Versorgung der älteren Menschen ohne eigenes Auto
- Bringservice des ortsansässigen Vollsortimenters und Verkaufswägen gewährleisten eine Grundversorgung der Bevölkerung in den Ortsteilen
- Nachbarschaftshilfe als vernetztes und gut angenommenes Angebot in allen Ortsteilen unterstützt Grundversorgung für ältere Menschen
- Wirtshaus am Erdweg als attraktiver Veranstaltungsort in der Gemeinde
- Gastwirtschaften mit Biergärten in einigen Ortschaften vorhanden

## SCHWÄCHEN

- Fehlen von geeigneten Flächen für ergänzende größere Handelsangebote im Hauptort
- Kleine Einzelhandelsangebote im Hauptort wegen Strukturwandel im Einzelhandel und dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung (Großeinkauf überörtlich mit dem Auto) langfristig nicht gesichert
- In den Ortschaften kaum Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, bestehende Läden entfallen mit dem Generationswechsel, neue Ansiedlung von Läden erscheint schwierig
- Keine zentrale Anlaufstelle zur Beratung und Hilfestellung für ältere Menschen und deren Angehörigen in der Gemeinde vorhanden
- Keine Angebote zur Tagespflege für ältere und demenziell erkrankte Menschen im Ort vorhanden
- Mittelfristig schwierige Versorgung älterer Menschen, da Familienangehörige, die in Erdweg keinen passenden Wohnraum finden, nicht mehr in der Nähe leben und damit versorgende Hilfestellungen wegfallen
- Viele kleinere Wirtshäuser in den Ortschaften halten sich nur schwer

## ZIELE ZUM THEMENFELD HANDEL / VERSORGUNG

- Sicherung und Stärkung des Handelsstandortes im Hauptort Erdweg für Angebote zur täglichen Versorgung, z.B. durch Bündelung frequentierter Nutzungen im Hauptort, durch die Erhöhung der Kundenbindung durch Sortimentswahl, Steigerung der Attraktivität der Läden und Service oder die Vermeidung von Konkurrenzangeboten „auf der grünen Wiese“
- Ergänzung des Angebots im Hauptort durch die Ansiedlung von mittelgroßen Handelsangeboten in Abstimmung mit den Sortimenten der bestehenden Läden zur Stärkung des Ortes als Handelsstandort
- Sicherung der Versorgung der Bevölkerung in den Ortschaften, vor allem für Menschen ohne eigenes Auto, z.B. durch den Aufbau von alternativen Versorgungsstrukturen (breitere Angebote durch Verkaufswägen, Märkte, Bringservice) oder Serviceangebote im Bereich Mobilität (Fahrten zum Einkaufen)
- Sicherung der bestehenden Arztstühle durch Zusammenarbeit mit den Ärzten zur Unterstützung bei der Nachfolgeregelung
- Kooperation mit den Nachbargemeinden zur Sicherung der ortsnahen Versorgung mit Fachärzten
- Ergänzung der Angebote zur Betreuung von alten und demenziell erkrankten Menschen im Ort (z.B. durch Schaffung einer Tagespflege oder eines Demenzgartens mit regelmäßiger Betreuung)
- Verbesserung der Bekanntheit und Vernetzung der Angebote zur Beratung und Hilfestellung für alte und auf Unterstützung angewiesene Menschen



## GEMEINSCHAFTLICHES LEBEN IN ERDWEG

Das Leben in Erdweg wird geprägt durch den guten sozialen Zusammenhalt und eine intakte Dorfgemeinschaft in den einzelnen Ortschaften. Jeder Ort wird von einer stark empfundenen eigenen Identität getragen. Die ortsbezogenen Vereine, traditionellen Feste und Treffpunkte tragen zu einem regen und gut funktionierenden Gemeindeleben bei.

Auf örtlicher Ebene organisiert sind beispielsweise die Burschen- und Schützenvereine sowie weitere Vereine für Musik und Brauchtumpflege, die örtlichen Feuerwehren, die Seniorenclubs oder auch Vereine und Gruppen für Sport und Freizeitgestaltung. Treffpunkte und Orte für Veranstaltungen sind die in einigen Dörfern noch vorhandenen Wirtshäuser, aber auch ehemalige Pfarrhäuser, Vereinsheime, die Dorfkirchen etc.

Der Hauptort Erdweg nimmt eine Sonderrolle ein, da es sich nicht um eine seit vielen Generationen gewachsene Dorfgemeinschaft handelt, sondern die Entwicklung des Ortes im Wesentlichen in den letzten vier Jahrzehnten (seit der Gebietsreform

1972) stattgefunden hat. Deshalb ist das Zugehörigkeitsgefühl der Bewohner hier nicht so stark ausgeprägt wie in den Ortsteilen. Im gemeinschaftlichen Leben spielen deshalb Bindungen zu etablierten Gruppierungen wie z.B. zu den Kirchengemeinden eine größere Bedeutung.

Nach Einschätzung der Bewohner gliedern sich viele neu zugezogenen Bürger in das gemeinschaftliche Leben gut ein. Wichtiger erster Anknüpfungspunkt sind hierbei oft die eigenen Kinder, die vor Ort zur Schule gehen. Neubürger, die solche Anknüpfungspunkte nicht haben oder nicht wahrnehmen, sind zum Teil sehr wenig am gesellschaftlichen Leben vor Ort beteiligt. In einer Veranstaltung zum Ortsentwicklungskonzept wurde dies so formuliert: Es gäbe zunehmend auch Menschen, die zwar „hier wohnen, aber nicht hier leben“ würden.



## ANGEBOTE FÜR VERSCHIEDENE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN

### Angebote für Senioren

Das Angebot und die Teilhabemöglichkeiten für Senioren sind in Erdweg sehr umfangreich. In allen Ortsteilen sind gemeindliche Räume vorhanden, die als Treffpunkte für Gruppen genutzt werden können. Neben den Angeboten der örtlichen Vereine existieren sogenannte „Seniorenclubs“. Dies sind offene, ehrenamtlich organisierte Gruppen mit regelmäßigen Treffen, die auch Angebote wie z.B. gemeinsame Ausflüge, umfassen. Sie verstehen sich dabei auch als „zugehendes Angebot“. So werden beispielsweise Abholdienste organisiert und es wird aktiv Kontakt aufgenommen, wenn jemand länger nicht mehr zu den Treffen erscheint.

Ein wichtiger Baustein des ehrenamtlichen Angebots ist die „Nachbarschaftshilfe“, die mit derzeit neun ehrenamtlichen Helfern breitgefächerte Unterstützung anbietet. Schwerpunkt der Nachfrage liegt bei Fahrdiensten, die Angebote reichen aber auch von Hilfestellung beim Ausfüllen von Anträgen bis zur Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Durch den guten Zusammenhalt und die intakten sozialen Gemeinschaften erfahren ältere Menschen in den Ortsteilen viel Unterstützung und sind gut ins gesellschaftliche Leben eingebunden.

Auch im Hauptort Erdweg besteht ein breites Angebot für Senioren. Der Seniorenclub hat dabei jedoch eher mit „Nachwuchsproblemen“ zu kämpfen. Eine Schwierigkeit besteht darin, die sogenannten „jungen Alten“, also die Altersgruppe ab etwa 65 Jahren, anzusprechen, die noch sehr aktiv sind und keine oder wenig Unterstützung benötigen. Wünschenswert wäre ein früher Kontakt, da nach Erfah-

rung der ehrenamtlichen Helfer für Menschen mit zunehmenden körperlichen bzw. gesundheitlichen Einschränkungen die Hemmschwelle wächst, sich entsprechenden Gruppen anzuschließen und deren Angebote wahrzunehmen.

### Angebote für junge Menschen / Familien

Für Familien, Kinder und Jugendliche ist ein breites Angebot vorhanden. Es gibt zahlreiche Angebote für Spielgruppen, Pfarreien und Vereine engagieren sich in der Jugendarbeit. In den Ortsteilen existieren Burschenvereine mit langer Tradition, die für die Jungen ab etwa 14/15 Jahren eine wichtige Rolle spielen. Zudem sind auch zahlreiche „informelle“ Treffpunkte für die Jugend, zum Teil auf privatem Grund vorhanden (Hütten, Bauwagen etc.).

Auch bei den Angeboten für junge Menschen gibt es Unterschiede zwischen den Ortsteilen und dem Hauptort. So wird das Angebot für die Jugend außerhalb der Vereine im Hauptort als ausbaufähig bewertet.

Das gemeindliche Jugendzentrum (JUZ) wird von Jugendlichen aus allen Ortsteilen besucht. Es ist in der ehemaligen Bahnstation untergebracht. In der Vergangenheit hatte es zum Teil mit einem schlechten Ruf zu kämpfen, läuft aber mittlerweile nach Einschätzung der Gemeindevertreter derzeit gut. Es wird von Seiten der Gemeinde nicht angestrebt, zusätzlich zum Angebot im JUZ weitere Angebote der Jugendarbeit zu etablieren.

Von jüngeren Jugendlichen wird die Disco gut angenommen, die in den Räumen der Kirchengemeinde in Kleinberghofen veranstaltet wird.



## DER HAUPTORT ERDWEG ALS ZENTRALE ANLAUFSTELLE

Der Hauptort Erdweg ist Verwaltungssitz und „funktionales Zentrum“. Hier befinden sich mehrheitlich die Einrichtungen des öffentlichen Lebens, die eine Bedeutung für die Gesamtgemeinde und teilweise auch darüber hinaus besitzen. Im Hauptort angesiedelte Angebote des Gemeinbedarfs sind:

- Rathaus und Gemeindeverwaltung
- Kath. Pfarrzentrum des Pfarrverbands Erdweg
- Gemeindebücherei im Pfarrzentrum
- Grund- und Mittelschule mit Sporthalle
- Volkshochschule
- Vereinssportanlage
- Jugendzentrum
- Wirtshaus am Erdweg mit Veranstaltungsräumen der Gemeinde

Die Bündelung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Sportverein und Verwaltung macht Erdweg zur zentralen Anlaufstelle für soziale, kulturelle, religiöse, sport-, freizeit- und bildungsbezogene Angebote.

Die Angebote liegen zentrale in direkter Nähe zueinander und bilden damit einen wichtigen Baustein für die Ausbildung einer belebten Ortsmitte. Synergien z.B. bei der gemeinsamen Nutzung von Stellplätzen oder Räumen werden schon heute genutzt. Derzeit laufen Planungen zur Neustrukturierung des Bereichs von Pfarrzentrum und Schule. Dabei soll die Anordnung einzelner Angebote wie die Bibliothek optimiert werden, eine Ergänzung von Betreuungsangeboten für Kinder ist geplant.

Der Gemeinbedarf im Hauptort ergänzt die Angebote des gesellschaftlichen Lebens in den Ortschaften. Die „Funktionsteilung“ zwischen dem Hauptort Erdweg und den übrigen Ortsteilen wird von der Bewohnerschaft grundsätzlich als positiv bewertet, eine Konkurrenz der Angebote soll vermieden werden. Dennoch ist ein Anliegen der Gemeinde die Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls in der Gesamtgemeinde. Dem soll mit der Etablierung eines jährlichen Bürger- bzw. Gemeindefests in Erdweg Rechnung getragen werden.



## GEMEINBEDARF IM HAUPTORT

Ein besonderes Augenmerk zum Thema Gemeinbedarf sollte auf der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen liegen, da die Bereitstellung entsprechender Betreuungs- und Bildungsangebote in der Verantwortung der Kommunen liegt.

Bei der Frage des Bedarfes ist nicht nur die Anzahl der Kinder zu bedenken, sondern auch die von den Eltern gewünschten Betreuungszeiten. Es ist davon auszugehen, dass die Tendenz dahin gehen wird, dass immer mehr Kinder schon früher und zu längeren Tageszeiten betreut werden sollen.

### Schülerzahlen

Für die Entwicklung der Schülerzahlen, also in etwa die Altersgruppe der 6- bis unter 10-Jährigen wird für Erdweg eine Steigerung um 28 % (im Zeitraum 2014 - 2034) prognostiziert. In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass es eine Steigerung von jetzt ca. 235 Schülern auf dann fast 300 Schülern geben kann. Pro Jahrgang bedeutet das ca. 16 zusätzliche Schüler pro Jahrgang bis 2034.

Es könnte daher die Notwendigkeit der Einrichtung von je einer zusätzlichen Klasse pro Jahrgang geben, abhängig davon, wie nah die Klassenstärken derzeit an der vorgegebenen Teilungsgrenze liegen. Der Zeitpunkt zu dem zusätzliche Klassen gebildet werden müssen, ist nicht leicht zu bestimmen, da die Jahrgänge bei kleineren Gemeinden erfahrungsgemäß relativ stark schwanken.

Derzeit ist die Grundschule 2-zügig. Ab 2019 oder 2020 ist mit einer Erweiterung um eine Klassenstärke zu rechnen. Die Mittelschule ist im Schulsprengel mit der Gemeinde Schwabhausen zusammengefasst. Ziel der Gemeinde ist es, den Mittelschulstandort in Erdweg zu halten.

Auch eine längerfristige Umstellung auf Ganztagsunterricht kann Auswirkungen auf den räumlichen Bedarf haben.

Die Gemeinde sollte daher Raum- bzw. Flächenreserven im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Schule sichern.

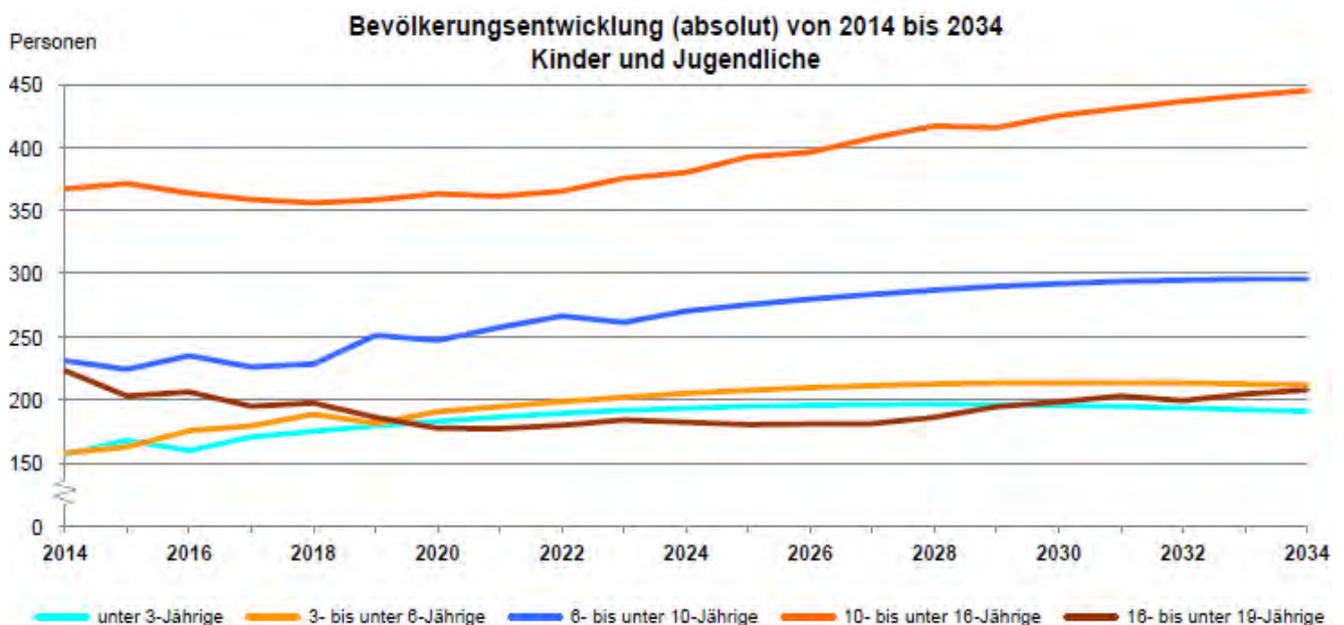


Abb. Bayerisches statistisches Landesamt, Demographiespiegel für Erdweg, April 2016

### Kindergarten- und Krippenplätze

Die Gruppe der Kindergartenkinder (3- bis unter 6-jährige) wird um 34 % steigen, also auf ca. 210 Kinder. Die Kleinkinder bis 3 Jahre um 22 % auf ca. 180 Kinder.

Im Gegensatz zu den Schülern lässt sich bei den jüngeren Kindern nicht direkt von der Anzahl der vorhandenen Kinder auf den Bedarf an Plätzen schließen. Derzeit werden die Kinder in einem unterschiedlichen Alter und zu unterschiedlichen Anteilen in Kinderbetreuungseinrichtungen gegeben. Die Anzahl der benötigten Plätze hängt hier also in hohem Maße von dem Verhalten der Eltern ab.

### Anzahl der Jugendlichen

Die Zahl der Jugendlichen zwischen 10- bis unter 16 Jahren steigt ebenfalls, hier wird ein Zuwachs um 21 % vorhergesagt. Für die Jugendlichen im Ort ist es wichtig, unterschiedliche Angebote im Ort vorzufinden, die den eigenen Interessen entsprechen. (siehe nächste Seite)



### Rathaus

Für das Rathaus wird derzeit kein Erweiterungsbedarf gesehen. Dennoch sollten auch hier langfristig Raumreserven gesichert werden, da der bestehende Standort ideal gelegen ist und das Rathaus dort dauerhaft als Teil des Zentrums verbleiben sollte. Für das Gebäude besteht in energetischer und brandschutztechnischer Hinsicht Sanierungsbedarf.

### Pfarrzentrum

Für das Pfarrzentrum und das Schulareal wird eine Rahmenplanung erarbeitet, um verschiedene Nutzungen und die entsprechenden Raumpotenziale zu optimieren. Auch der zwischen den Einrichtungen liegende Freibereich ist Teil der Überlegungen, dieser kann als gemeinsamer, attraktiver Aufenthaltsbereich genutzt werden.



STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• guter Zusammenhalt und vielfältiges Gemeinschaftsleben in den einzelnen Ortsteilen</li> <li>• zahlreiche Angebote für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen (Senioren, Kinder, Jugendliche, Familien)</li> <li>• Bündelung aller wesentlichen Einrichtungen des gesellschaftlichen Lebens im Hauptort (Kirchzentrum, Vereinssport, Schulen, Wirtshaus, Rathaus etc.)</li> <li>• Zugehendes Angebot für Senioren durch ehrenamtliche Gruppen</li> <li>• Nachbarschaftshilfe als stabiles und gut genutztes Angebot im gesamten Ort</li> <li>• attraktives Schulgelände mit Potenzialen der Aufwertung und Ergänzung</li> <li>• Betreuungseinrichtungen für kleine Kinder in vielen Ortsteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiko eines Rückgangs des guten Zusammenhaltes durch allgemeine gesellschaftliche Veränderungen (Familienmitglieder nicht mehr am gleichen Ort, kleinere Familien, höhere Berufstätigkeit, rückläufige Bereitschaft verbindlicher ehrenamtlicher Tätigkeiten, teilweise nachlassendes Interesse von Neubürgern am Gemeinschaftsleben, allgemeine demographische Entwicklung)</li> <li>• Abwanderung von Familien und jüngeren Menschen aufgrund fehlender Wohnraumangebote und Zuzug von Pendlern, die Erdweg vor allem als Wohnstandort in der Nähe von München nutzen kann zur Schwächung der Gemeinschaft führen</li> <li>• Geringe Attraktivität der zentralen Bereiche des öffentlichen Raums, die als informelle Treffpunkte im alltäglichen Leben dienen könnten, insbesondere im Hauptort</li> </ul>

## ZIELE ZUM THEMENFELD GEMEINSCHAFT/GEMEINBEDARF

- Erhalt der guten Gemeinschaft in den einzelnen Ortschaften
- Stärkung der Teilhabemöglichkeiten aller Bewohner am gesellschaftlichen Leben, Verbesserung der Zugänglichkeit von Einrichtungen und Angeboten für Menschen mit Einschränkungen
- Stärkung des Hauptortes als zentraler gesellschaftlicher Treffpunkt für die gesamte Gemeinde, gleichzeitig jedoch Vermeidung von Konkurrenz zu den Angeboten in den einzelnen Ortschaften
- Erhalt einer sozial ausgewogenen Bewohnerstruktur ggf. frühzeitige Gegensteuerung
- Erhalt und Stabilisierung der vielfältigen gesellschaftlichen und sozialen Angebote für Senioren
- Erhalt und Weiterentwicklung eines breit gefächerten Angebots für Jugendliche
- Erhalt und Verbesserung der Familienfreundlichkeit durch ein breites Angebot an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder
- Aktive Einbindung der Neubürger in die Gemeinschaft
- Aufwertung des öffentlichen Raumes in den Ortskernen als Identifikations- und Treffpunkt
- Sanierung des Rathauses

## VEREINSSPORT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DES ORTES

Der Vereinssport stellt einen wichtigen Baustein des Gemeindelebens in Erdweg dar. Ein Großteil der Bewohner ist Mitglied im ortsansässigen Sportverein SpVgg Erdweg e.V., der im Schwerpunkt am Hauptort angesiedelt ist. Es werden Fußball, Tennis, Tischtennis, Damengymnastik, Skisport, Stockschißen, Handball, Volleyball und Badminton angeboten. Auch das Interesse der Senioren an den Sportaktivitäten in Erdweg ist groß. Die verschiedenen Seniorengruppen des Vereins, z.B. die Fußball-Seniorenmannschaft oder das Damenturnen werden gut angenommen.

Die meisten Mitglieder sind im Fußball engagiert. Im Verein trainieren elf Jugendmannschaften, eine Damenmannschaft und zwei Seniorenmannschaften. Die Mitgliederzahlen sind in den letzten Jahren stetig um ca. 10-15 % pro Jahr gestiegen. Die vorhandenen Spielfelder sind stark belegt. Eine Erweiterung der Sportflächen und eine Ergänzung des Angebots durch Beachvolleyball oder Beachsoccer werden gewünscht.

Die an die Fußballflächen angrenzenden Tennisfelder sind auch an Werktagen gut besucht. Die Zahlen an Stockschißen in Erdweg sind eher rückläufig. Stockschißen und Tennissportler betreiben ein gemeinsames Vereinsheim.

Weitere sportliche Vereinsangebote sind in der schulischen Dreifachsporthalle angesiedelt. Da die Sporthalle voll ausgelastet ist, sind keine weiteren sportlichen Angebote möglich. Sportangebote wie z.B. Basketball oder Taekwondo finden zum Teil in Markt Indersdorf statt.

Neben dem Hauptspielfeld liegt das Vereinsheim, das nur von den Fußballern genutzt wird. Die Räumlichkeiten sind mittlerweile beengt. Die Wirtschaft wird nach den Spielzeiten betrieben und läuft gut. Das Vereinsheim ist nicht nur für die aktiven Spieler ein beliebter Treffpunkt in Erdweg.



## KONZEPTE ZUR NEUANORDNUNG DER SPORTFLÄCHEN IN ERDWEG

Eine Verlegung der Sportflächen ist aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich. Es ist die Verlagerung der Flächen auf das Areal östlich der Bahnlinie vorgesehen. Dafür wurde bereits ein Bebauungsplan erarbeitet. Es werden verschiedene Varianten zur Verlegung der Sportflächen diskutiert:

Viele Vertreter des örtlichen Sportvereins präferieren eine Variante, bei der alle Sportfelder auf das Areal östlich der Bahn verlegt werden. Im Rahmen der Planung sollen auch Flächen für zukünftige Erweiterungen vorgehalten werden. Werden die Sportfelder mit ausreichend Abstand zueinander angeordnet, so können zwischen den Spielfeldern Grünzüge ausgebildet werden. Das Areal der Sportflächen wird so zum „Sportpark“ und damit zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich für alle Bevölkerungsgruppen.

Eine weitere Variante sieht vor, die Sportfelder kompakt im nördlichen Abschnitt der Fläche anzuordnen. So bleibt im Süden des Areals eine freie

Fläche, auf der weitere für Erdweg wichtige Nutzungen wie z.B. geeignete gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden können. Dadurch könnte ein Teil der Kosten gegenfinanziert werden.

Die Verlegung der Sportflächen wird gestaffelt über einen längeren Zeitraum erfolgen. Allerdings soll die Planung des Areals für die gesamte Maßnahme konzipiert werden. Im Vorfeld müssen Fragen zum Standort (Baugrund, Hochwasser) geklärt werden. Neben den bautechnischen Themenstellungen müssen auch Fragen zur Finanzierbarkeit und zur Verfügbarkeit der privaten Flächen geklärt werden.



Abb.: Rechtsgültiger Bebauungsplan zur neuen Lage der Sportflächen in Erdweg (Stand 2010)

## SCHULSPORT UND ERGÄNZENDE SPORTLICHE ANGEBOTE

Derzeit nutzen die Schulen einen eigenen Allwetterplatz und eine Tartanlaufbahn sowie ein Rasenspielfeld. Die Lage der Schulsportflächen muss mit der Verlegung der Sportflächen neu geplant werden. Um einen reibungslosen Ablauf des Schulsports zu ermöglichen, sollten die Flächen möglichst nahe an den Schulen liegen. Zudem müssen die Kinder (v.a. die Grundschüler) die Sportflächen sicher erreichen können.

In der kleineren Sporthalle auf dem Schulgelände finden neben der schulischen Mittagsbetreuung auch Sportkurse (z.B. der VHS) statt. Die Hallen werden außerordentlich gut genutzt und sind ein wichtiger Bestandteil für die Freizeitnutzung in Erdweg.

In den einzelnen Ortschaften werden verschiedene kleinere sportliche Angebote von den Anwohnern organisiert. In den einzelnen Ortsteilen sind hierfür Bolzplätze vorhanden. Die Auslastung der Flächen verändert sich mit den Jahren, je nachdem, wie

engagiert einzelne Personen und aktive Mitglieder sind. Grundsätzlich wird das sportliche Angebot in den Ortsteilen als ausreichend eingeschätzt.

Für Jugendliche ist ein zentraler Jugendplatz mit verschiedenen sportlichen Angeboten und Möglichkeiten zum Aufenthalt geplant. Das Areal in Erdweg östlich der Bahn wird als guter Standort eingeschätzt, da hier Emissionsprobleme gering sind. Eine räumliche Nähe zum bestehenden Jugendtreff am Bahnhof wird dabei als sinnvoll eingeschätzt. Die benachbarte Lage ist jedoch nicht zwingend erforderlich.

Der Jugendplatz und die Sportflächen müssen räumlich klar gegliedert sein. Den Vereinsmitgliedern ist wichtig, dass der Verein für die Flächen des Jugendplatzes keine Verantwortung übernehmen kann.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vereinssport als starker Motor für eine lebendige Gemeinschaft</li><li>• Breitgefächerte sportliche Angebote durch Vereine und aktive Gruppen im gesamten Gemeindegebiet</li><li>• Vereinsheim der Fußballabteilung als beliebter und am Wochenende bei Spielen stark frequentierter Treffpunkt in Erdweg</li><li>• Eigenes Vereinsheim für Fußball, Tennis und Stockschißen in Erdweg vorhanden</li><li>• Unbebaute Flächen östlich der Bahn bieten gute Potentiale zur Neuorganisation der Sportflächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Emissionskonflikte zwischen Fußball und Wohnen auf bestehendem Standort</li><li>• Derzeit wenig sportliche Angebote im Bereich Jugendsport (Inline-Skating, Beachvolleyball, etc.)</li><li>• Keine Erweiterungsmöglichkeiten für Hallensport (einzelne Sportarten weichen auf Hallenflächen in Nachbargemeinden aus)</li></ul>

## ZIELE ZUM THEMENFELD ORGANISierter SPORT

- Stärkung des Vereinssports im Hauptort als gemeindeübergreifendes Angebot für alle Ortsteile und Bevölkerungsgruppen
- Verlagerung der bestehenden Vereinssportangebote südlich der Jahnstraße auf die Ostseite der Bahnlinie mit dem Ziel der Schaffung eines attraktiven und dauerhaft gesicherten Sportangebotes sowie der Möglichkeit einer geeigneten Nachnutzung der bestehenden Flächen zur Ergänzung des Wohnraumangebotes
- Ausbildung des neuen Sportareals im Hauptort für verschiedene Sportaktivitäten, Ausgestaltung der Flächen auch als Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen und als attraktiver Grünraum
- Zeitnahe Verlegung der Fußballfelder zur Sicherung dieser sportlichen Angebote im Ort
- Erhalt von Flächen für sportliche Angebote und Unterstützung von aktiven Gruppen
- Ergänzung der sportlichen Angebote für junge Menschen



## PKW-VERKEHR

Die Gemeinde Erdweg liegt mit den Ortsteilen Erdweg und Kleinberghofen an der Staatsstraße 2047 (von Dachau nach Aichach) sowie mit den Ortsteilen Unterweikertshofen, Welshofen und Erdweg an der Staatsstraße 2054 (von Markt Indersdorf zur Autobahnzufahrt Sulzemoos der A8). Damit ist der Ort gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der dezentrale Aufbau der Gemeinde mit räumlich getrennt liegenden Ortschaften führt dazu, dass vor allem das eigene Auto für alltägliche Erledigungen genutzt wird. In den meisten Ortschaften sind keine Möglichkeiten zum Einkauf vorhanden, so dass für die Versorgung der Hauptort Erdweg oder die größeren Kommunen in der Region aufgesucht werden. Menschen ohne eigenes Auto werden in vielen Fällen durch Familie und Nachbarn gefahren.

Auch für den täglichen Arbeitsweg spielt das Auto eine große Rolle, ein Großteil der Beschäftigten pendelt zum Arbeitsplatz, davon etwa ein Drittel in den Landkreis Dachau und andere Landkreise.

In Erdweg befinden sich die wichtigsten Versorgungseinrichtungen wie z.B. Einzelhandel, Verwaltung und Gemeinbedarf. Die Pkw-Stellplätze in der Ortsmitte werden derzeit von den verschiedenen Einrichtungen gemeinsam genutzt. Dies gilt vor allem für die Stellplätze für die Schule und die Kirchengemeinde, die auch von Besuchern des Wirtshauses und Rathauses genutzt werden.

Es ist vorgesehen, die Park&Ride Stellplätze am S-Bahnhof Erdweg auf die nordöstliche Seite der Bahnlinie zu verlegen. Im Zuge der Verlagerung könnte der frei werdende Parkplatz im Bahnhofsvorfeld als öffentliche Stellplätze für innerörtliche Angebote genutzt werden.

Es ist ein Ziel der Gemeinde, eine Reduzierung des Individualverkehrs zugunsten des öffentlichen Nahverkehrs anzuregen. Der Ausbau der Bahnlinie zur S-Bahn und die Optimierung des Radwegenetzes sind hierfür ein wichtiger Schritt.

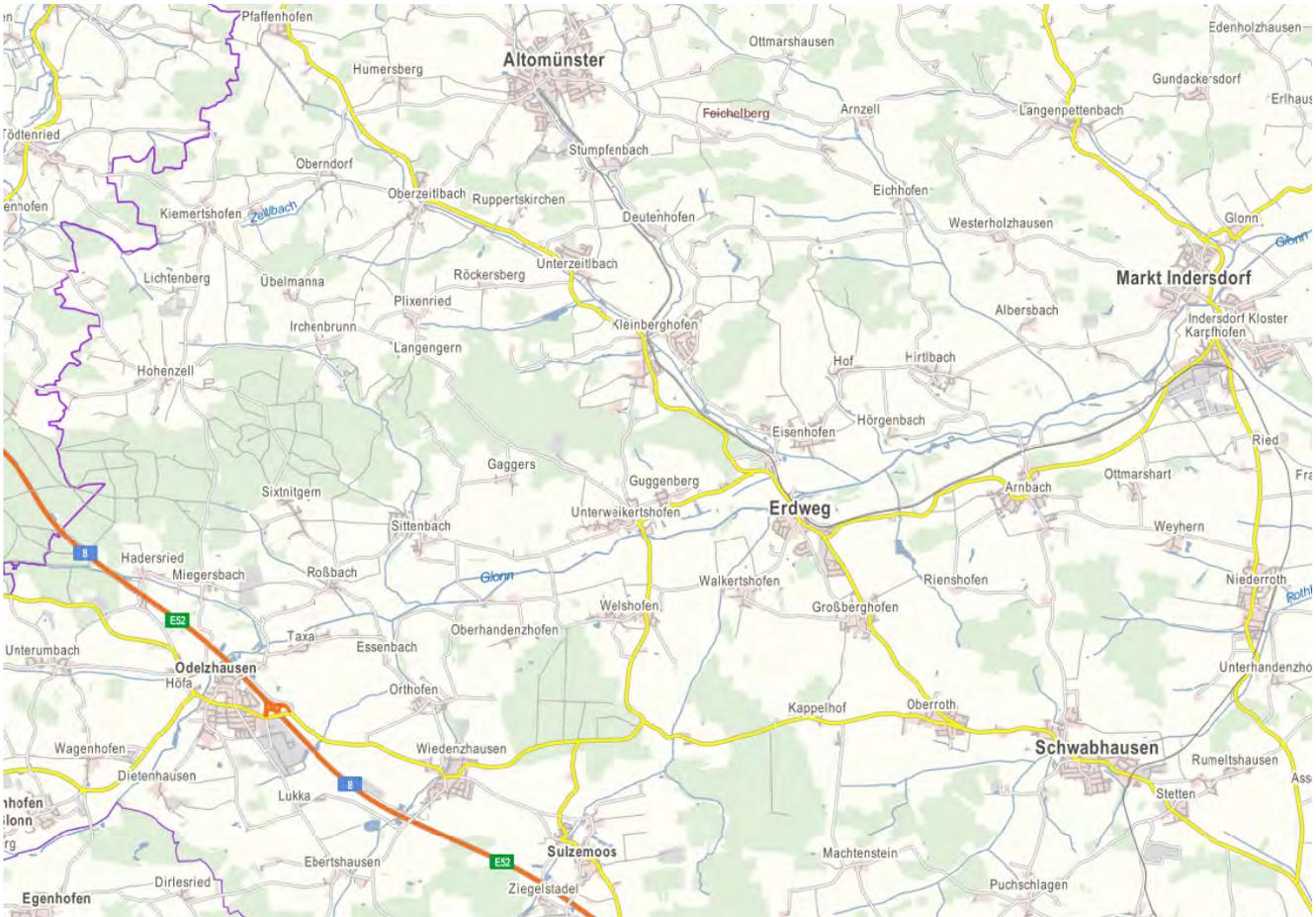


Abb.: Straßennetz der Gemeinde Erdweg und Region (Bayernviewer, Stand 2017)

## ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Gemeinde Erdweg liegt an der Bahnlinie Dachau-Altomünster und verfügt über zwei Haltepunkte im Hauptort Erdweg und in Kleinberghofen. Mit dem Ausbau und der Elektrifizierung der S-Bahn-Linie (S2) verkehren die Züge in den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt. Der im MVV-System eingebundene Busverkehr ergänzt die Bahnlinie.

Um die Anbindung der vom ÖPNV nur wenig angefahrenen Ortsteile zu verbessern, wurde in Erdweg für einige Zeit ein ehrenamtlich betriebener Bürgerbus installiert. Wegen geringer Nachfrage wurde dieser Service jedoch wieder eingestellt.

Mit Abschluss der Bauarbeiten zum barrierefreien Ausbau der Bahnflächen im Hauptort Erdweg wird das Bahnhofsvorfeld derzeit neu gestaltet. Ziel ist es, den Bahnhof als attraktiven Ankunfts- und Umsteigeort und zentralen Teil des Ortes auszubilden. Neben der großzügigen Anordnung von neuen Bushaltestellen im barrierefreien Standard werden auch Fahrradstellplätze und Park&Ride-Stellplätze

in ausreichender Anzahl angeboten werden. Mit dem Bau eines Kiosks mit Cafébetrieb im alten Lagergebäude entsteht ein erstes öffentliches Angebot am Platz. Über zwei neue Wege wird das Areal fußläufig an die Hauptstraße angebunden. Die Bushaltestelle an der Hauptstraße soll in den zentralen Bereich am Rathaus verlegt werden.

Die S-Bahnhaltestelle in Kleinberghofen liegt räumlich getrennt von der Ortsmitte, die auf einer Hügelkuppe angeordnet ist. Aufgrund der landschaftlichen Lage in direkter Nähe zum Zeitlbachtal sind am S-Bahnhof Kleinberghofen P&R-Plätze nur in sehr beschränktem Umfang vorhanden. Es fehlen Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl. Die Aufenthaltsbereiche am Bahnhof sind wenig attraktiv ausgebildet. Der S-Bahnhof wird derzeit nicht entsprechend seiner Potentiale genutzt.



## FAHRRADMOBILITÄT

Alle größeren Ortsteile im Gemeindegebiet liegen in einem Abstand von maximal 3 km (Luftlinie) zum Hauptort. Trotz der dezentralen Lage befinden sie sich damit in einer mit dem Fahrrad gut zu bewältigenden Distanz. Fahrradmobilität kann in Erdweg zu einer attraktiven Alternative zum Auto entwickelt werden.

Die Gemeinde Erdweg verfügt über ein gutes Radwegenetz, über das alle Ortsteile erreicht werden können. Auch die beiden S-Bahnhaltestellen sind an das örtliche Radwegenetz angebunden. Alle Hauptwege sind gut beschildert und durchgängig in gutem Zustand. Da einige Wege keinen gebundenen Belag aufweisen, sind sie bei feuchter Witterung nur eingeschränkt oder mit entsprechendem Fahrrad nutzbar. Das Radwegenetz wird laufend saniert und ergänzt.

Die Förderung des Radverkehrs als wichtiges Verkehrsmittel ist ein Ziel der Gemeinde. Das Bahnhofsvorfeld des S-Bahnhalles Erdweg soll besonders fahrradfreundlich ausgestaltet werden, damit für Pendler das Fahrrad in Kombination mit dem ÖPNV eine attraktive Alternative zum Auto wird. Dies bedarf einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellplätzen. Ergänzende Angebote wie z.B. verschließbare Stellplätze für E-Bikes und Ladestationen für E-Bikes können zusätzliche Anreize geben. Es ist eine Erweiterung der Abstellflächen für Fahrräder und Elektromobilität im Rahmen der Neuplanung des P&R-Platzes geplant.

Auch im Hauptort ist eine Verbesserung der Angebote für Fahrradfahrer möglich, wie z.B. durch ausreichend gute Fahrradständer und Übersichtlichkeit im Vorfeld von Läden und öffentlichen Einrichtungen.

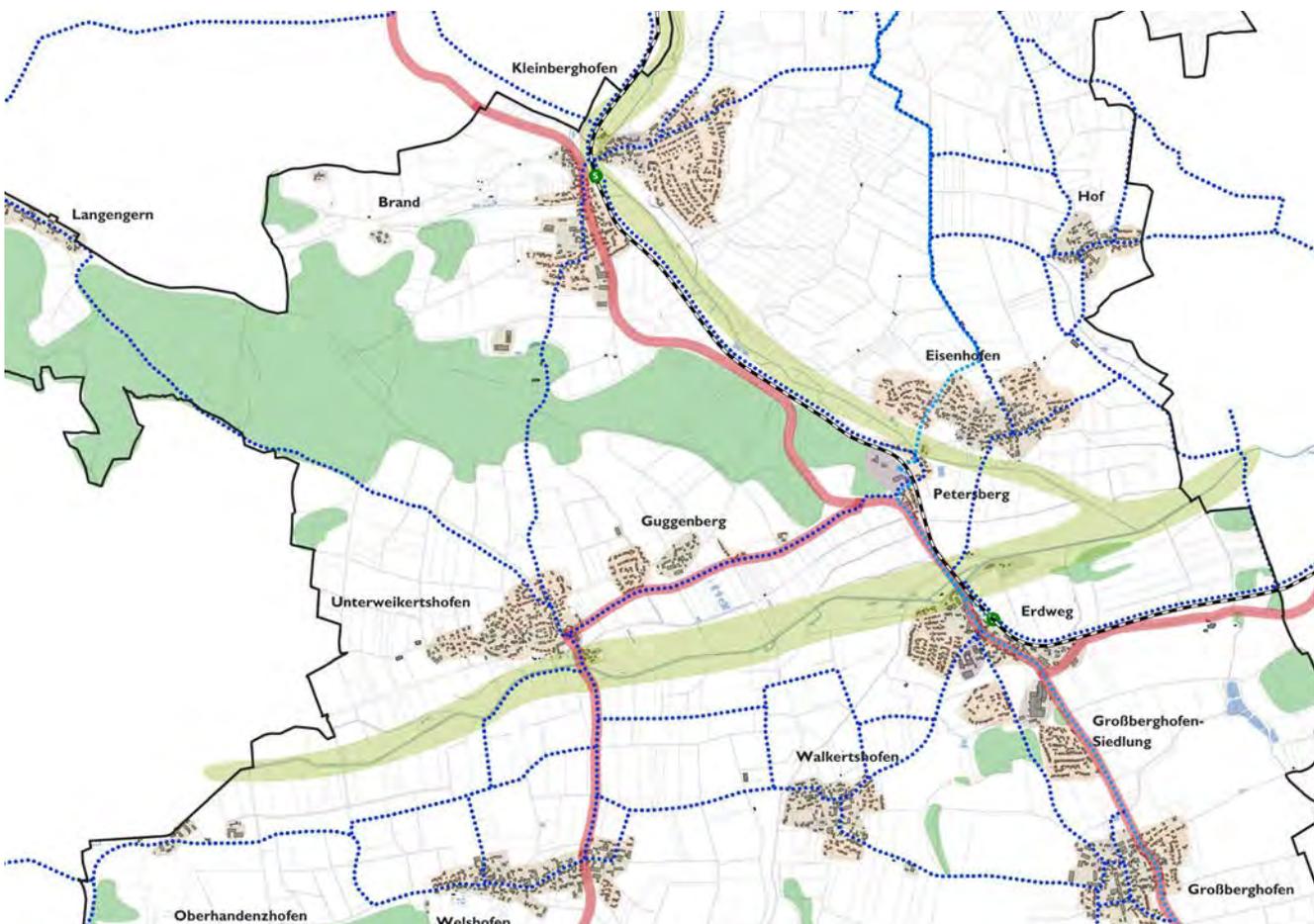


Abb.: Skizze Gesamtort Erdweg, Rad- und Wanderwegenetz (Stand 2017)

## BARRIEREFREIE WEGE UND PLÄTZE

Im Gemeindegebiet sind bisher nur wenig öffentlich nutzbare Flächen barrierefrei ausgebaut. In den meisten Ortschaften, die auf den Hügelkuppen angesiedelt sind, weisen Wege zum Teil Steigungen auf, die einen barrierefreien Ausbau erschweren.

Der Hauptort Erdweg als funktionales Zentrum wird von vielen Menschen täglich aufgesucht. Hier sind wichtige Angebote des täglichen Lebens und Treffpunkte vorhanden. Deshalb sollen hier auch ergänzender Wohnraum im barrierefreien Standard sowie weitere Wohnraumangebote wie betreutes Wohnen schwerpunktmäßig angesiedelt werden.

Demnach ist der barrierefreie Ausbau der zentralen Ortsbereiche und der öffentlich nutzbaren Flächen, besonders wichtig und sollte aktiv umgesetzt werden.

Mit der Sanierung des Wirtshauses am Erdweg wurde bereits ein erster zentral gelegener Bereich barrierefrei ausgebildet.

Einen weiteren Baustein bildet das Bahnhofsvorfeld, das in Folge des Bahnausbaus derzeit umgebaut wird. Im Zuge dieser Arbeiten werden auch vorhandene Bushaltestellen neu gestaltet.

Weitere wichtige Anlaufstellen im Ort sind das Rathaus, der Schulbereich und die Kirche mit angrenzenden Gemeinbedarfsangeboten. Der Straßenzug der Hauptstraße sollte im Umgriff der vorhandenen Einzelhandelsangebote barrierefrei ausgebildet werden. Hier ist auch eine Verbesserung der Quermöglichkeiten über die Straße und eine normgerechte blendfreie Ausleuchtung der Flächen zu berücksichtigen. In den zentralen Bereichen sollte eine einfache und schnell erfassbare Orientierung möglich sein.

Öffentliche Flächen in Wohngebieten können im Rahmen anstehender Baumaßnahmen oder Kanalsanierungen im barrierefreien Standard ausgeführt werden.

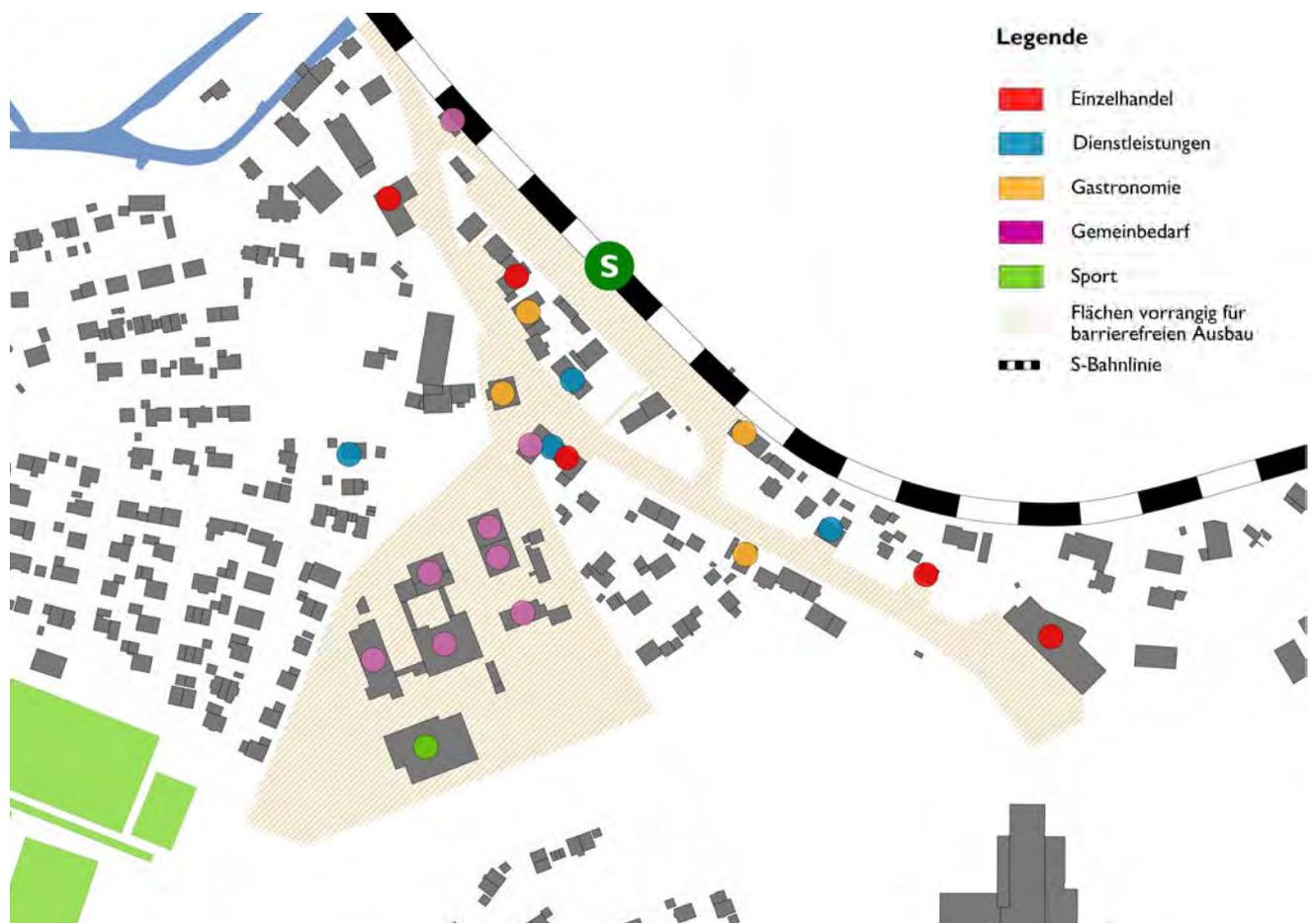


Abb.: Skizze Hauptort Erdweg zum vorrangigen barrierefreien Ausbau der Flächen (Stand 2017)

## STÄRKEN

- Verkehrsanbindung an die Metropolregion über Straßen und Bahn
- Zwei S-Bahnhöfe im Gemeindegebiet
- Anbindung von Erdweg an das Münchner S-Bahnnetz mit halbstündiger Taktung in den Hauptverkehrszeiten
- Barrierefreier Ausbau des S-Bahnhofs Erdweg, Umbau Vorfeld in Umsetzung
- Freie Flächen in Bahnhofsnähe in Erdweg ermöglichen die Ausbildung eines attraktiven Umsteigepunktes
- Vernetzung der Ortsteile durch ein attraktives Radwegenetz
- Gute Vernetzung (Gemeinschaft) innerhalb der Bevölkerung führt zu unkomplizierten Lösungen für Fahrdienste in Familie und Nachbarschaft
- Kurze Wege durch gebündelte Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsangebote

## SCHWÄCHEN

- Dezentraler Aufbau der Gemeinde
- Starke Ausrichtung auf das eigene Auto zur Erledigung der täglichen Besorgungen
- Geringer baulicher Standard zum barrierefreien Ausbau von Straßen und Plätzen
- Starke Topographie in den Ortschaften macht den barrierefreien Ausbau vieler Wegestrecken schwierig
- Geringe städtebauliche Einbindung des Bahnhofs Kleinberghofen an den Ort



## ZIELE ZUM THEMENFELD MOBILITÄT

- Umbau des Bahnhofsvorfelds Erdweg als attraktiv gestalteter und barrierefreier Bahnhofsbereich für alle Verkehrsteilnehmer und Bevölkerungsgruppen und als Teil der Ortsmitte
- Ausbildung des Bahnhofsumfelds Kleinberghofen als attraktive Ankunfts- und Umsteigepunkte, Verbesserung der fußläufigen Anbindungen und der Aufenthaltsqualität, Ergänzung der Stellplatzsituation
- Förderung von Elektromobilität
- Stärkung der Angebote für Fahrradfahrer an den Bahnhöfen
- Stärkung der Mobilität ohne eigenes Auto zur Vernetzung der einzelnen Ortsteile untereinander und zur Verbesserung der Anbindung an den Hauptort und an die S-Bahnhöfe
- Barrierefreier Ausbau der Fußwege im Ortsgebiet mit Schwerpunkt auf die zentralen Bereiche im Hauptort Erdweg
- Förderung einer gleichberechtigten und partnerschaftlichen Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer, z.B. durch Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in zentralen Bereichen und in Wohngebieten, der Ausbildung von fußgänger- und fahrradfreundlichen Straßen und der Verbesserung von Querungen für Fußgänger
- Stärkung der Fahrradmobilität im gesamten Gemeindegebiet, z.B. durch Erhalt und Ergänzung des vorhandenen attraktiven Radwegenetzes, der Erweiterung der Angebote für Radfahrer (z.B. Abstellplätze, Service für E-Bike) oder der Ausbildung von Radschutzstreifen entlang von Fahrbahnen
- Prüfung der Erfordernis für ergänzende Mobilitätskonzepte, wie z.B. Car-sharing, Rufbus, Bürgerbus oder Ruftaxi zur besseren Vernetzung der Ortschaften untereinander sowie der Anbindung an den Hauptort und an die S-Bahnhöfe. Bei Bedarf Wiedereinführung des vorhandenen Bürgerbusses oder Etablierung anderen Möglichkeiten der Vernetzung, unter Umständen in Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen.



## VORLIEGENDE PLANUNGEN ZUM UMGANG MIT DER LANDSCHAFT

Die Gemeinde Erdweg liegt im Landschaftsraum „Donau-Isar-Hügelland“, das durch ein engmaschiges Talnetz in eine Vielzahl von Höhenzügen und Hügeln gegliedert wird. Typisch ist dabei die Tal-Asymmetrie, d.h. steilere süd-westgerichtete sowie flachere ost-nordgerichtete Hänge. Der Landschaftstyp des Donau-Isar-Hügellands wird demnach als gehölz- bzw. walddreiche ackergeprägte Kulturlandschaft beschrieben.

Die abwechslungsreiche Topographie führt zu einem kleinteiligen Landschaftsbild, das nach wie vor ländlich geprägt ist. Auch die aufgelockerten Siedlungsstrukturen bestimmen in weiten Teilen das Landschaftsbild. Die typische Nutzungsverteilung mit Wäldern auf den Höhenzügen, Ackerbau auf den flacheren Hängen und Grünland in den Tal-lagen ist in seinen Grundzügen erhalten geblieben.

Der attraktive und kleinteilig gegliederte Landschaftsraum stellt eine Charakteristik von Erdweg dar. Diese Besonderheit der Landschaft zu erhalten und weiter zu entwickeln ist ein zentrales Anliegen der Gemeinde. Dies wird in kommunalen und über-regionalen Planungen definiert.

### Ziele aus dem Regionalplan

Als landschaftliches Leitbild für die strukturarmen Teile des Donau-Isar-Hügellandes soll die Verbesserung der Erholungsnutzung, v.a. in der Nähe größerer Siedlungen, dienen. Unter anderem entlang der Glonn soll eine autotypische Vegetation erhalten bzw. geschaffen werden. Das ackerbaulich genutzte Hügelland soll zum Schwerpunktgebiet des Erosionsschutzes und des dezentralen Wasser-rückhaltes entwickelt werden.

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Das Donau-Isar-Hügelland wird räumlich in mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete unterteilt. In diesen Gebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Im Gemeindegebiet zählen dazu die „nördlichen Seitentäler der Glonn“, die „Glonnaue“ und das „Gewässersystem südlich der Glonn“.

### Gewässer

Der Aufbau des Gewässernetzes im Tertiären Hügelland weist klassischer Weise einen Nord-Süd-Verlauf der kleineren Bäche (Stumpfenbach, Zeitlbach, Klausenbach) und einen Südwest-Nord-Ost-Verlauf der größeren Gewässer (Glonn) auf.

Das ursprünglich stark mäandrierende Gewässer, mit ausgeprägten Auwäldern und reich strukturierten Ufern wurde in den Jahren 1921 bis 1924 im Zuge von Hochwasserschutzmaßnahmen und zur Gewinnung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen nahezu vollständig begradigt.

Die Glonn stellt als zentrales Fließgewässer eine regional bedeutsame Vernetzungsachse und nach der Amper den wertvollsten Fließgewässer-Lebensraum im Landkreis dar. Bereits seit 1974 sind daher weite Teile des Glonntals als Landschafts-schutzgebiet ausgewiesen.

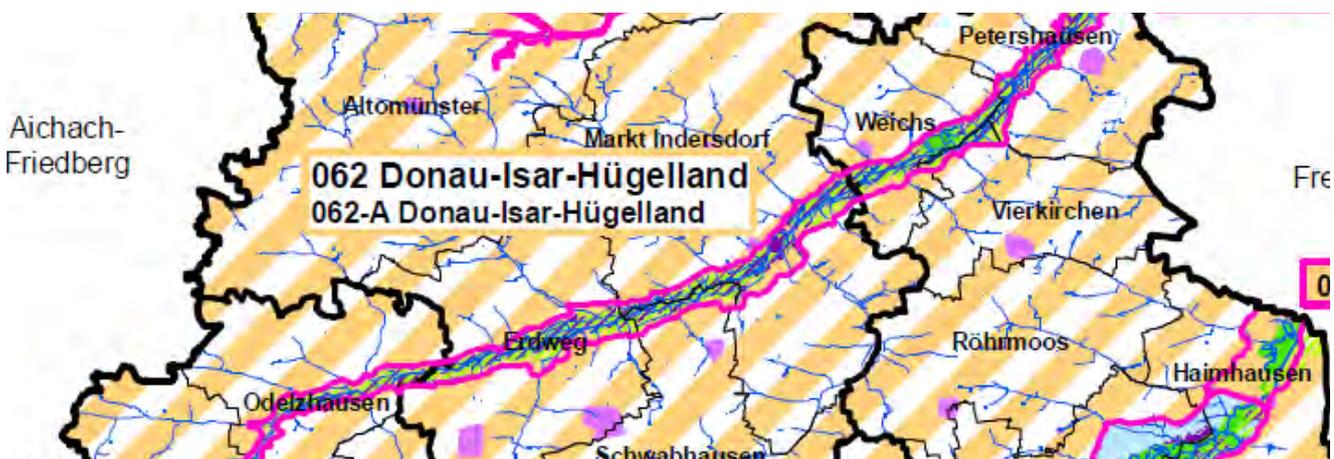


Abb.: Naturräumliche Gliederung, „Zwischen Dorf und Metropole“, Grontmij Raum & Umwelt München, Stand 2012

### Gewässerentwicklungskonzept (GEK)

Für alle im Gemeindegebiet gelegenen Gewässer, Bäche und Gräben wurde ein Gewässerentwicklungskonzept mit Gewässerstrukturkartierung (GSK) erarbeitet. Ziel ist es, unter Beachtung eines nachhaltigen Hochwasserschutzes, den „guten“ naturnahen Zustand der Gewässer und ihrer Auen zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm zeigt die vordringlichen Maßnahmen zum Erhalt der heimischen Artenvielfalt und ihrer Lebensräume auf.

Im intensiv ackerbaulich genutzten Tertiärhügelland soll der Anteil naturnaher Flächen erhöht werden. Aus diesem Grund ist der Erhalt, die Erweiterung und Renaturierung sowie das Vernetzen der Fließgewässer und Feuchtlebensräume von großer Bedeutung.

Daneben sind auch die Entwicklung kleinräumiger Landschaftsstrukturen sowie von flächigen, linearen und punktuellen Gehölzelementen wichtig um das landschaftliche Leitbild zu erhalten.

### Wälder

In der Waldfunktionskarte Dachau sind einige Wälder bzw. Waldteile mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie bzw. das Landschaftsbild bestimmt. Dies sind u.a. der Wald südlich von Hapbach, die Waldteile südlich von Kleinberghofen-Ost und der Wald westlich von Kleinberghofen, mehrere Waldteile bei Langengern, Unterweikertshofen, Oberhandenzhofen, Bogenried und Altstetten, der Wald zwischen Erdweg und Großberghofen-Siedlung und der Wald im Glonnatal an der östlichen Gemeindegrenze.

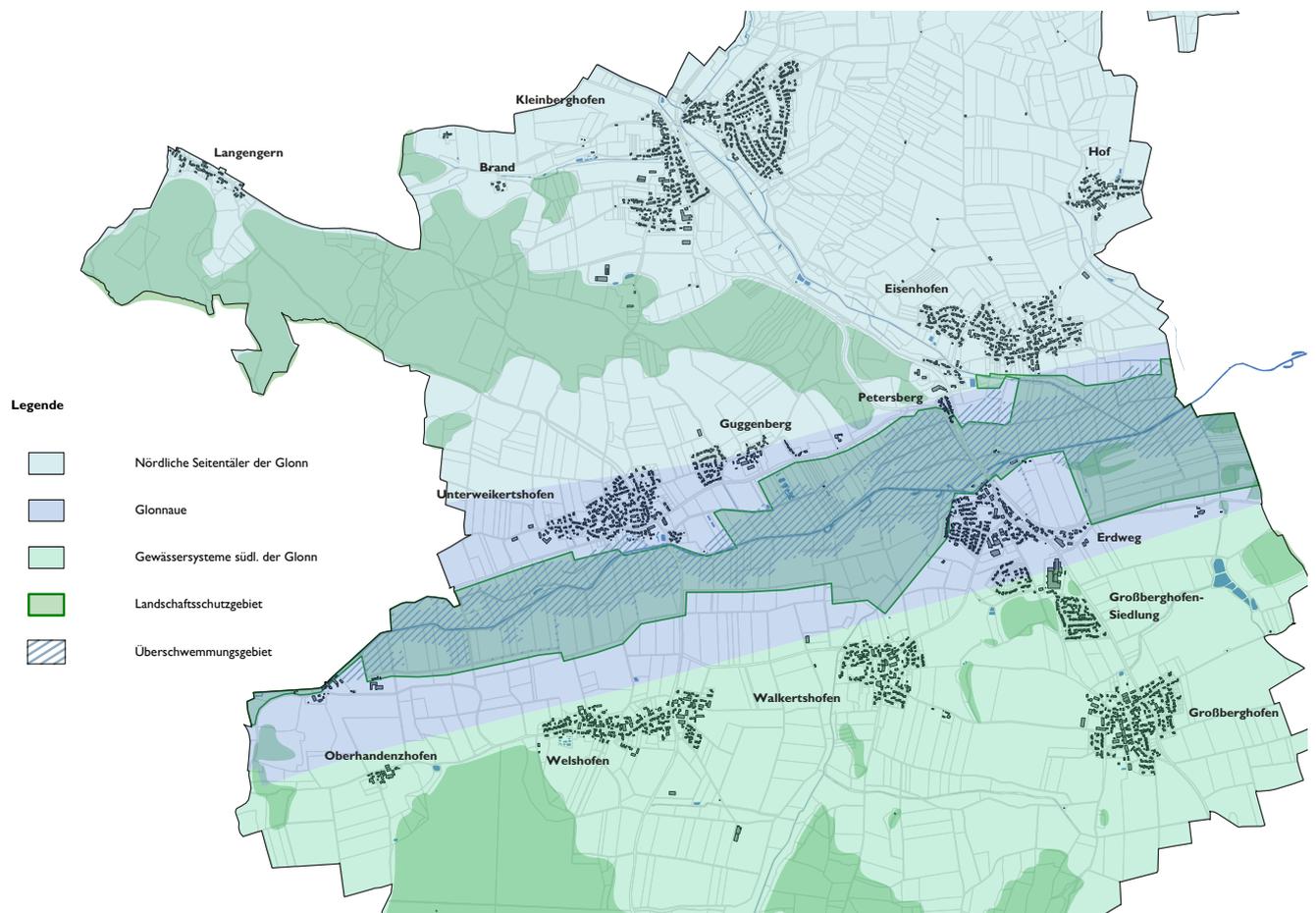


Abb.: Übersichtskarte der Landschaftsräume im Gemeindegebiet

## FREIZEITANGEBOTE IN ERDWEG

Die schöne landschaftliche Lage ist ein zentraler Baustein für Erholungs- und Freizeitangebote. Vor allem an Wochenenden sind viele Tagesgäste als Erholungssuchende in Erdweg unterwegs. Davon profitieren auch die verschiedenen Gasthäuser in den Ortsteilen, die als attraktive Anlaufpunkte für Besucher dienen. Tourismus, der über den Tagesbesuch hinaus geht, ist in Erdweg nicht vorhanden und wird auch nicht angestrebt.

Der Landkreis Dachau erarbeitet derzeit mit dem Regionalentwicklungsverein „Dachau AGIL“ ein touristisches Gesamtkonzept. Das Tourismusbüro des Landkreises ist auch für Gemeinde Erdweg zuständig und verweist auf der Homepage auf Sehenswürdigkeiten und Aktivitäten in Erdweg. Erdweg ist Mitglied in diesem Verein und wirkt an den Konzepten aktiv mit. So wird z.B. der meditative Wanderweg als ein Projekt von „Dachau AGIL“ durch verschiedene Gruppen in Erdweg gestaltet.

### Radwege

Im näheren Umkreis zum Gemeindegebiet verlaufen verschiedene überregionale Radwege. Im Nordwesten verläuft der Paartalradweg, im Nordosten der Amper-Altstuhl-Radweg und im Süden der Amper-Amper-Radweg. Über das gut ausgebaute und ausgeschilderte Radwegenetz ist Erdweg an diese überregionalen Radfahrrouten angebunden.

Der überörtliche Radweg „7-Klöster-Weg“ führt von Altomünster, Markt Indersdorf und Odelzhausen auch nach Petersberg. Entlang des Radwegs werden der historische Hintergrund, der Bezug zur Kunstgeschichte und zum geistlichen Leben an jedem Klosterstandort dargestellt.

### Wanderwege

Im Gemeindegebiet gibt es neben dem Sonnenweg, der an mehreren Stationen über Projekte zu erneuerbaren Energien informiert, auch einen meditativen Wanderweg. Dieser verläuft zwischen Altomünster und Erdweg (ca. 9 km) und lädt zum „In-sich-gehen“ ein. Auch der Skulpturenweg „Mit Leidenschaft Mensch sein“, der durch den Petersbergwald führt, soll den Betrachter aus dem Alltag herausführen und zum Innehalten einladen.

### Anlaufpunkte für Erholungssuchende

In Verbindung mit einer Radtour oder einer Wanderung kann man u.a. das Heckenlabyrinth in Unterweikertshofen besuchen, das nach dem Vorbild der Irrgärten aus geschnittenen Hecken errichtet wurde.

Im aufwändig sanierten Wirtshaus am Erdweg finden neben privaten Feiern auch zahlreiche Vereins-, Gemeinde- und kulturelle Veranstaltungen statt. Der Kulturverein trägt wesentlich zur Belebung des Wirtshauses bei.

Die Kirche Petersberg stellt einen besonderen kulturellen Anziehungspunkt im Gemeindegebiet dar.

Das kulturelle Angebot wird durch das Hutter-Museum in Großberghofen ergänzt, das interessante Informationen zur Geschichte der Region und der Gemeinde Erdweg bietet. Das Museum gehört der Gemeinde und ist jeden zweiten Sonntag im Monat geöffnet. Neben verschiedenen Aktivitäten für Kinder und Jugendliche gibt es im Erdgeschoss auch eine Begegnungsstätte für Senioren, die unabhängig vom Museum genutzt wird.

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"><li>• Hochwertige Natur- und Kulturlandschaft mit zusammenhängenden Landschaftsstrukturen</li><li>• Idyllische Lage der einzelnen Ortschaften in der Landschaft</li><li>• Gutes Radwegenetz und verschiedene Wanderwege mit attraktiven Anlaufpunkten</li><li>• Attraktive Angebote für Gäste (kulturelle Angebote, Gasthäuser mit Biergärten, etc.)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Angebote werden noch nicht ausreichend beworben (Internet, Flyer etc.)</li><li>• Veränderungen in der Landwirtschaft bergen das Risiko neuer großflächiger Anbaumethoden und damit Veränderungen für die kleinteilig strukturierte Kulturlandschaft</li><li>• Der hohe Druck auf den Immobilienmarkt kann zu Zersiedelung und Verlust landschaftlicher Qualitäten führen</li></ul>

## ZIELE ZUM THEMENFELD NAHERHOLUNG / LANDSCHAFT

- Erhalt der schöne landschaftliche Lage. Insbesondere soll ein Zusammenwachsen der Ortsteile vermieden werden, um das ortsprägende Bild der einzelnen Orte zu erhalten.
- Erhalt und Weiterentwicklung der Glonn und der Seitenbäche als wichtiger und den Ort prägender Landschaftsraum mit hohem ökologischen Wert
- Die Vernetzung der kleinräumigen Landschaftselemente im Gemeindegebiet und mit Landschaftsräumen in der Region soll erhalten und gestärkt werden.
- Stärkere Präsentation der örtlichen Sehenswürdigkeiten, Wegerouten und Angebote auf der Homepage der Gemeinde und in den üblichen Medien
- Ausrichtung bestehender und neuer Tourismusangebot auf Tagestourismus, eine grundsätzliche Ausweitung des Tourismus für Urlaubsreisende wird nicht angestrebt.
- Berücksichtigung der vorhandenen Gewässerentwicklungspläne bei allen Planungen zur Ortsentwicklung, langfristiger Erhalt und Ausbau sowie Pflege der vorhandenen ökologisch hochwertigen Landschaftsräume und Flächen im Gemeindegebiet. Stärkung der Wahrnehmbarkeit der attraktiven Landschaftsräume durch die Schaffung gezielter Blicke (z.B. an der Mühle im Hauptort) und der Anordnung von Ruheplätzen an schönen Naturräumen (z.B. im Rahmen der Konzepte zum Sportareal).

