

# Zukunft Petershausen

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



Gemeinde Petershausen  
21. September 2016



DRAGOMIR  
STADTPLANUNG



In Zusammenarbeit mit:

**TRANSVER**

**isr** INSTITUT FÜR STADT- UND  
REGIONALMANAGEMENT

Auftraggeberin: Gemeinde Petershausen  
Bürgermeister-Rädler-Straße 3  
85238 Petershausen

**Vertreten durch:**  
Herrn Marcel Fath, 1. Bürgermeister  
Fachliche Betreuung:  
Frau Irene Reichel, Herr Thomas Schleicher

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR  
STADTPLANUNG 

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Str. 29  
80335 München

**Bearbeitung durch:**  
Dipl. Ing. (FH) Martin Birgel, M.Sc Urban Design, Architekt und Stadtplaner, ByAK, SRL  
Dipl. Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin, ByAk  
M.Sc. Agnes Schindler, Stadt- und Regionalplanung

in Zusammenarbeit mit:

 **ISR** INSTITUT FÜR STADT- UND  
REGIONALMANAGEMENT

isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement

**Bearbeitung durch:**  
Prof. Dr. Joachim Vossen  
Nymphenburger Str. 29  
80335 München

 **TRANSVER**

Transver GmbH

**Bearbeitung durch:**  
Dipl. Ing. Ulrich Glöckl  
Maximilianstraße 45  
80538 München

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Petershausen wurden im Bayerischen Städtebauförderprogramm mit Mitteln des Freistaats gefördert.

**Bayern.**  
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im  
Bayrischen Staatsministerium des  
Innern für Bau und Verkehr





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG .....	2
1.2 RECHTLICHE AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN .....	4
1.3 PLANUNGSGEBIET .....	4
1.4 METHODIK UND PROJEKTABLAUF .....	6
<b>2. BETEILIGUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>10</b>
2.1 MOBILER STAND .....	10
2.2 WANDELHALLE .....	12
2.3 WEITERE BÜRGERANREGUNGEN.....	13
2.4 KLAUSURTAGUNG.....	13
<b>3 BESTANDSAUFNAHME.....</b>	<b>16</b>
3.1 GRUNDLAGEN.....	16
3.2 BINDUNGEN .....	20
3.3 NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM.....	23
3.4 VERKEHR .....	30
3.5 NUTZUNG .....	40
3.6 EINZELHANDEL .....	46
3.7 ORTSBILD.....	60
3.8 FLÄCHEN- UND NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL .....	65
<b>4. STATISTIK UND WACHSTUMSSZENARIEN .....</b>	<b>74</b>
4.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG .....	74

4.2 WACHSTUMSSZENARIEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG .....	77
4.3 STRATEGIEKONZEPT ZUR ANPASSUNG DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR .....	84
<b>5. INTEGRIERTE QUERSCHNITTSBEZOGENES ANALYSE .....</b>	<b>98</b>
5.1 DEFIZITE UND KONFLIKTE IM GEMEINDEGEBIET.....	98
5.2 DEFIZITE UND KONFLIKTE IM HAUPTORT .....	100
5.3 POTENZIALE UND QUALITÄTEN IM GEMEINDEGEBIET.....	102
5.4 POTENZIALE UND QUALITÄTEN IM HAUPTORT .....	104
<b>6. HANDLUNGSFELDER UND ZIELE.....</b>	<b>108</b>
6.1 HANDLUNGSFELDER .....	108
6.2 ZIELFORMULIERUNG .....	109
<b>7. ENTWICKLUNGSKONZEPT UND MASSNAHMEN.....</b>	<b>118</b>
7.1 GESAMTGEMEINDE .....	120
7.2 HAUPTORT .....	126
<b>8. SANIERUNGSGEBIET.....</b>	<b>148</b>
8.1 VORSCHLAG UMGRIFF SANIERUNGSGEBIET .....	148
8.2 BEGRÜNDUNG .....	149
8.3 VORSCHLAG SANIERUNGSVERFAHREN .....	150
<b>9. MASSNAHMEN- KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT .....</b>	<b>153</b>
<b>10. LITERATUR- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>166</b>



# INHALTSVERZEICHNIS

## ANLAGEN:

ANLAGE 1: DOKUMENTATION MOBILER STAND

ANLAGE 2: DOKUMENTATION BÜRGERBETEILIGUNG im MAI 2016

ANLAGE 3: DOKUMENTATION DER WEITEREN BÜRGERBETEILIGUNG

ANLAGE 4: PLANSATZ BESTANDSAUFNAHME ,QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE UND ENTWICKLUNGSKONZEPT

# 1



10-11-11 15:00 - 15:15



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Petershausen hat sich aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage, der Nähe zu München und ihrer Lage im MVV-Gebiet sowie als Regionalbahnhaltestelle München / Nürnberg zu einem gefragten Wohn- und Gewerbestandort etabliert. Auch für die Zukunft ist eine hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbestand zu erwarten.

Der Umgang mit diesem Wachstumsdruck und die Gestaltung der zukünftigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sind von entscheidender Bedeutung für die Gemeinde. Es gilt insbesondere, den Bedarf an Wohnraum mit der Sicherung der Lebensqualität und des Orts- und Landschaftsbildes zu vereinbaren und gleichzeitig sorgfältig auf die Balance zwischen der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen zu achten.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums im Ortskern durch die Beseitigung städtebaulicher Missstände, der Belebung des Nahversorgungsangebots und der Erlebbarkeit der Glonn als wichtiger Landschaftsraum in Petershausen.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15 -20 Jahre als Leitfaden für die weiteren Entscheidungen des Gemeinderats zur zukünftigen Entwicklung dient.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 26.03.2015 beschlossen ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

zu erstellen. Hierfür beauftragt wurde das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH aus München, gemeinsam mit den Partnerbüros Transver GmbH für den Fachbereich Verkehr und Mobilität und dem Institut für Stadt- und Regionalmanagement, Herr Prof. Vossen für den Fachbereich Einzelhandel. Durch Landschaftsarchitektinnen aus dem Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG wurde hierbei auch der Fachbereich der Landschaftsplanung bearbeitet. Dieses interdisziplinäre Team deckt somit alle für Petershausen derzeit besonders relevanten Fachbereiche ab.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen für die Zukunft von Petershausen.





Abb. 1: Pfarrkirche in Petershausen



Abb. 2: Rathaus in Petershausen



Abb. 3: Luftbild Hauptort Petershausen (Quelle: Bayernatlas, 2016)

## 1.2 Rechtliche Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Am 25.11.2010 bewarb sich die Gemeinde für die Aufnahme in die Städtebauförderung. Die Bewerbung war erfolgreich und eine entsprechende Rahmenbewilligung der Regierung von Oberbayern wurde der Gemeinde Petershausen am 26.07.2011 erteilt. Seitdem befindet sich die Gemeinde im Bayerischen Förderprogramm. Am 15.10.2013 wurde für die Einzelbaumaßnahme „Sanierung der Bahnhofstraße, Bauabschnitt 1“ ein Zuwendungsbescheid erteilt.

Im Rahmen der Städtebauförderung ist die Gemeinde aufgefordert, ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu erstellen. Entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien und der aktuell gültigen Verwaltungsvereinbarung 2015 (VV2015) zwischen Bund und Länder zur Städtebauförderung ist als Grundlage für die Förderung von Maßnahmen innerhalb eines Sanierungsgebiets die Erstellung eines ISEK erforderlich. Im ISEK sind die Stärken und Schwächen in einer querschnittsbezogenen Analyse aller relevanten Fachbereiche herauszuarbeiten und darauf aufbauend, die Sanierungsziele und die hierfür erforderlichen Maßnahmen zu erarbeiten.

Der Umfang des ISEK orientiert sich dabei an den vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB. Diese sind erforderlich, um das bereits in Petershausen vorhanden Sanie-

rungsgebiet ggf. zu ändern. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen sind die Voraussetzungen zur Satzung von förmlichen Sanierungsgebieten zu prüfen sowie die Begründung zum Sanierungsumgriff und zur Wahl des Sanierungsverfahrens darzustellen.

## 1.3 Planungsgebiet

### 1.3.1 Umgriff

Das grobe Untersuchungsgebiet des ISEK orientiert sich an der Gemeindegrenze Petershausens. Der Fokus liegt in dieser Maßstabsebene z.B. auf der Naherholungsfunktion und Vernetzung im Gemeindegebiet mit Fokus auf die Siedlungsgebiete der Ortsteile.

Neben der gesamtgemeindlichen Betrachtung liegt das Hauptaugenmerk des ISEK auf dem Hauptort Petershausen, der detaillierter betrachtet und jeweils noch einmal in eigenen Karten dargestellt wird (siehe Abb. 4).

### 1.3.2 Lage im Raum

Die oberbayerische Gemeinde Petershausen hat derzeit insgesamt 6.659 Einwohner und liegt im Landkreis Dachau. Petershausen befindet sich ungefähr 45 km nördlich der Landeshauptstadt München. Östlich der Gemeinde verläuft von Nord nach Süd die Bundesstraße B13. Petershausen befindet sich ca. 10 km westlich der Autobahn A9 und ist an diese über die Staatsstraße St 2054 angebunden. Über die S2 (Endhaltestelle) des MVV

und über die regionalen Bahnverbindungen ist Petershausen sehr gut an München und Ingolstadt angebunden und damit auch für Pendler als Wohnstandort interessant.

### 1.3.3 Struktur der Gemeinde

Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Petershausen mit ca. 4.447 Einwohnern und zahlreichen größeren, überwiegend ländlich geprägten Ortsteilen sowie einigen Weilern und Einzelgehöften.

Petershausen wird geprägt von seiner landschaftlich reizvollen Lage an der Glonn. Der Hauptort zeichnet sich durch einen historischen Ortskern mit zum Teil noch gut erhaltenen historischen Strukturen aus. Der überwiegende Teil von Petershausen besteht aus dichteren Wohnsiedlungen aus den letzten drei Jahrzehnten. Im Nordosten des Ortes in Richtung Obermarbach befindet sich das einzige größere Gewerbegebiet, mit verschiedensten Einzelhandels-, Sport und Gewerbenutzungen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinien ist das neue Gewerbegebiet Eheäcker derzeit im Bau.



Abb. 4: Luftbild Gemeindegebiet Petershausen

## 1.4 Methodik und Projektablauf

### 1.4.1 Integrierter Planungsansatz

Wesentlich für die Erstellung des ISEK ist der integrierte Planungsprozess, welcher von einem interdisziplinären Fachplanerteam gestaltet wurde. Beteiligt waren hierbei Stadt- und Landschaftsplaner, Verkehrsplaner sowie Wirtschafts- und Sozialgeografen. Im Sinne einer integrierten Planung fanden von Anfang an regelmäßige Planertreffen statt, um jeden Planungsschritt intensiv zwischen den Fachbereichen abzustimmen.

Neben der Zusammenarbeit der Planer, fand ein stetiger Austausch mit der Gemeinde und wesentlichen lokalen Akteuren sowie der Öffentlichkeit statt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungen flossen in die jeweiligen Planungsschritte mit ein.

Der Planungsprozess gliedert sich in zwei Stufen, wobei in der ersten Stufe eine umfangreiche sektorale Bestandserhebung durchgeführt wurde, die anschließend in eine fachbereichsübergreifenden Analyse der Stärken und Schwächen zusammengeführt wurde. Auf dieser Grundlage wurden die Ziele für die zukünftige Entwicklung von Petershausen erarbeitet und am 28.01.2016 vom Gemeinderat beschlossen. In einer zweiten Stufe wurde das Entwicklungskonzept in Varianten erarbeitet und mit dem Steuerkreis und in einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat auf eine Vorzugsvariante reduziert. Für das Entwicklungskonzept wurde ein Maßnahmenkatalog mit Priorisierung, Kostenschätzung und Finanzierungsmöglichkeiten erarbeitet.

### 1.4.2 Steuerkreis zur laufenden Abstimmung

Der Planungsprozess des ISEK wurde von einem eigens dafür eingerichteten Steuerkreis kontinuierlich begleitet. Dieser setzte sich u.a. aus Vertretern der Politik, Gemeindeverwaltung, sozialen Einrichtungen, Vereinen und Vertretern für bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Jugendliche und Senioren sowie zusätzlichen Vertreter der Bürgerschaft zusammen. So wurde ein breites Spektrum der verschiedenen Interessensgruppen in Petershausen vertreten und abgedeckt. Die Mitglieder des Steuerkreises fungierten dabei auch als Schnittstelle zwischen den Planern und der Bürgerschaft. Im Rahmen von vier Steuerkreissitzungen, die in regelmäßigen Abständen stattfanden, erfolgte die Abstimmung bzw. gemeinsame Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte des ISEK.

### 1.4.3 Frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit

Bereits zu Beginn des Planungsprozesses im Herbst 2015 wurden die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in den Prozess des ISEK über zwei mobile Stände eingebunden. In einer Planungswerkstatt im Mai 2016 bestand zu dem die Möglichkeit das zu diesem Zeitpunkt vorliegende Konzept und die Maßnahmen mit den Planern zu diskutieren und weiter zu entwickeln. Darüber hinaus wurde laufend über die Gemeindezeitung, die Homepage und die Presse über den Prozess berichtet. Der Beteiligungsprozess ist ausführlich im folgenden Kapitel dargestellt.



Abb. 5: 1. Steuerkreis im Herbst 2016



Abb. 6: Gemeinsame Diskussion und Erarbeitung von Zielen im 2. Steuerkreis



Abb. 7: 2. Steuerkreis - Erarbeitung von Handlungsfeldern und Zielen

# 2





# BETEILIGUNGSVERFAHREN

Im Rahmen der Erstellung des ISEK erfolgte eine umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Die Einbindung und Information der Öffentlichkeit war von Anfang an ein wichtiges Anliegen und ist Bestandteil des integrierten Ansatzes des Entwicklungskonzeptes. Die einzelnen Bausteine der Bürgerbeteiligung sind nachfolgend näher erläutert.

## 2. Beteiligungsverfahren

### 2.1 Mobiler Stand

Bereits zu Beginn des Projektes hatten die Bürger die Möglichkeit, sich im Rahmen von zwei mobilen Ständen im Herbst 2015 über das ISEK zu informieren sowie erste Anregungen und Hinweise einzubringen. Der erste mobile Stand fand am Tag der Regionen am 03.10.2015 an der Grundschule, der zweite am Kirchweih-Markt am 18.10.2015 in der Bahnhofstraße statt.

Ziel des mobilen Standes ist es, möglichst viele Bürgerinnen und Bürger unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsgruppen zu erreichen und in den Prozess einzubinden.

Die Bürgerinnen und Bürger waren an den mobilen Ständen aufgefordert, besondere Orte in der Gemeinde zu identifizieren und diese mit roten Klebepunkten („Hier sehe ich Verbesserungsbedarf!“) und grünen Klebepunkten („Hier ist es besonders schön!“) auf Luftbildern zu markieren. Zusätzlich konnten auf Postkarten Kommentare und weitere nicht verortbare Hinweise festgehalten werden. Die Postkarten konnten auch im Nachgang noch bei der Gemeinde eingereicht werden.

Es wurden bewusst keine konkreten Entwicklungskonzepte vorgestellt, sondern der Austausch zwischen den Planern und der Öffentlichkeit gesucht, um so einen Überblick über wichtige Themen und Schlüsselstellen im Gemeindegebiet zu erhalten.

Insgesamt wurden bei den mobilen Ständen in der Gemeinde Petershausen ca. 320 Punkte geklebt und 370 Kärtchen geschrieben, d.h. es konnten ca. 700 Anregungen von einem

Querschnitt der Bevölkerung aufgenommen werden (siehe Abb. 8-12).

Die ausführliche Dokumentation der mobilen Stände ist im Anhang des Berichts zu finden (siehe Anhang A1).



Abb. 8: Kartenabfrage am 1. Mobilten Stand





Abb. 9: 1. Mobiler Stand am Tag der Regionen



Abb. 10: 2. Mobiler Stand am Kirchweihmarkt



Abb. 11: Punkteabfrage: Wo sehe ich Verbesserungsbedarf? Wo ist es besonders schön?



Abb. 12: Ergebnis der Punkteabfrage in der Ortsmitte

## 2.2 Wandelhalle

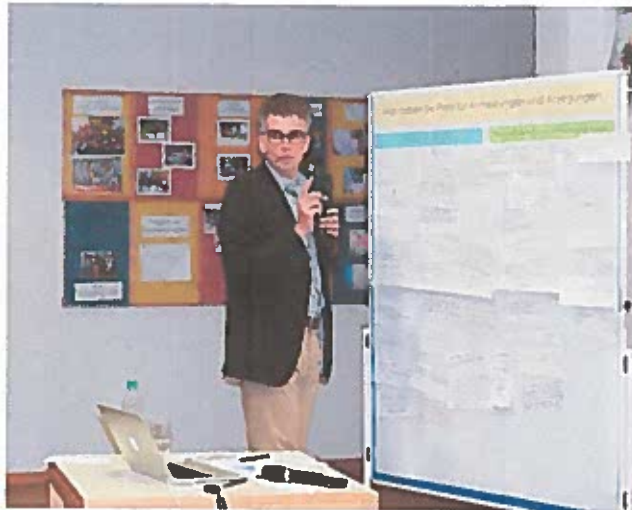
Zur Begleitung der Bürgerinnen und Bürger im vorgeschrittenen Stadium des Planungsprozesses erfolgte am 11. Mai 2016 eine dritte Beteiligung. Die Bürger waren in die Aula der Grundschule Petershausen eingeladen, um sich erneut in den Planungsprozess einbringen zu können. Knapp hundert Personen nutzten diese erneute Gelegenheit.

Zunächst erfolgte ein kurzer Vortrag über den bisherigen Planungsverlauf durch die Fachplaner. Nachdem hierzu die Möglichkeit bestand erste Fragen zu äußern, wurde die gezielte Diskussion an Stellwänden zu den verschiedenen Fachbereichen fortgeführt. An diesen waren stets ein erster Entwurf des von den Fachplanern entworfenen Entwicklungskonzepts sowie die Maßnahmen des jeweiligen Fachgebiets dargestellt. Die Planer traten anhand dessen mit den Bürgern in einen gezielten und regen Austausch. Die vorgeschlagenen Maßnahmen wurden von den Teilnehmern kritisch diskutiert, ergänzt und geändert. Zusätzlich wurden den Teilnehmenden Karten bereitgestellt, mit denen sie Änderungswünsche vermerken konnten.

Abschließend an die gezielten Diskussionen erfolgte eine kurze Vorstellung der wesentlichen Diskussionspunkte im Plenum. Eine ausführliche Dokumentation der Beteiligung liegt dem Bericht im Anhang vor. (siehe Anhang A2)



Abb. 13: Eindrücke der Bürgerbeteiligung im Mai 2016, in der Schulaula von Petershausen



### 2.3 Weitere Bürgeranregungen

Während der Erstellung des Entwicklungskonzeptes wurde den Bürgern die Möglichkeit geboten, sich kontinuierlich in den Projektverlauf einzubringen. Hierfür diente zum einen die Projektmailadresse. Diese wurde besonders von Projektgruppen und Privatpersonen genutzt, um den Planern diverse Protokolle und vorhandene Plankonzepte zukommen zu lassen. Weiterhin erhielt die Gemeinde schriftliche Anregungen, die an die Planer weitergeleitet wurden. Auch diese wurden in die Bearbeitung mit aufgenommen. Alle eingegangenen Beiträge sind im Anhang A3 ausführlich festgehalten und dokumentiert.



Abb. 14: Eindrücke aus der Klausurtagung mit dem Gemeinderat

### 2.4 Klausurtagung

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses fand im Frühjahr 2016 eine ganztägige Klausurtagung mit den Gemeinderäten Petershausens statt. Zunächst wurde den Beteiligten, in Form eines Sachvortrages, die Zwischenstände und Ergebnisse aus den vergangenen Steuerkreissitzungen und dem Planungsprozess von den Fachplanern vorgestellt. Anschließend wurden Themen gesammelt, die es am Nachmittag zu Besprechen und Diskutieren galt.

Am Nachmittag erfolgten dann gezielte Diskussionen zu den gesammelten Themen. Hieraus wurde die Vorzugsvariante des Entwicklungskonzeptes erarbeitet. Des Weiteren wurden u.a. die vorgestellten Maßnahmen priorisiert und ergänzt.

# 3





# BESTANDSAUFNAHME

Grundlage des Entwicklungskonzeptes ist die im folgenden Kapitel dargestellte Bestandsaufnahme. Diese erfolgte anhand von Ortsbegehungen, Kartierungen, Auswertung von vorhandenen Daten und Planungen sowie dem Austausch mit der Gemeinde. Dargestellt werden die Ergebnisse in Analysekarten.

Anhand dieser erfolgt die Ableitung der Potenziale und Qualitäten sowie der Defizite und Konflikte, d.h. eine querschnittsbezogene Analyse, die als Grundlage des Entwicklungskonzeptes dient.







Abb. 17: Regionalplan München, Siedlung und Versorgung

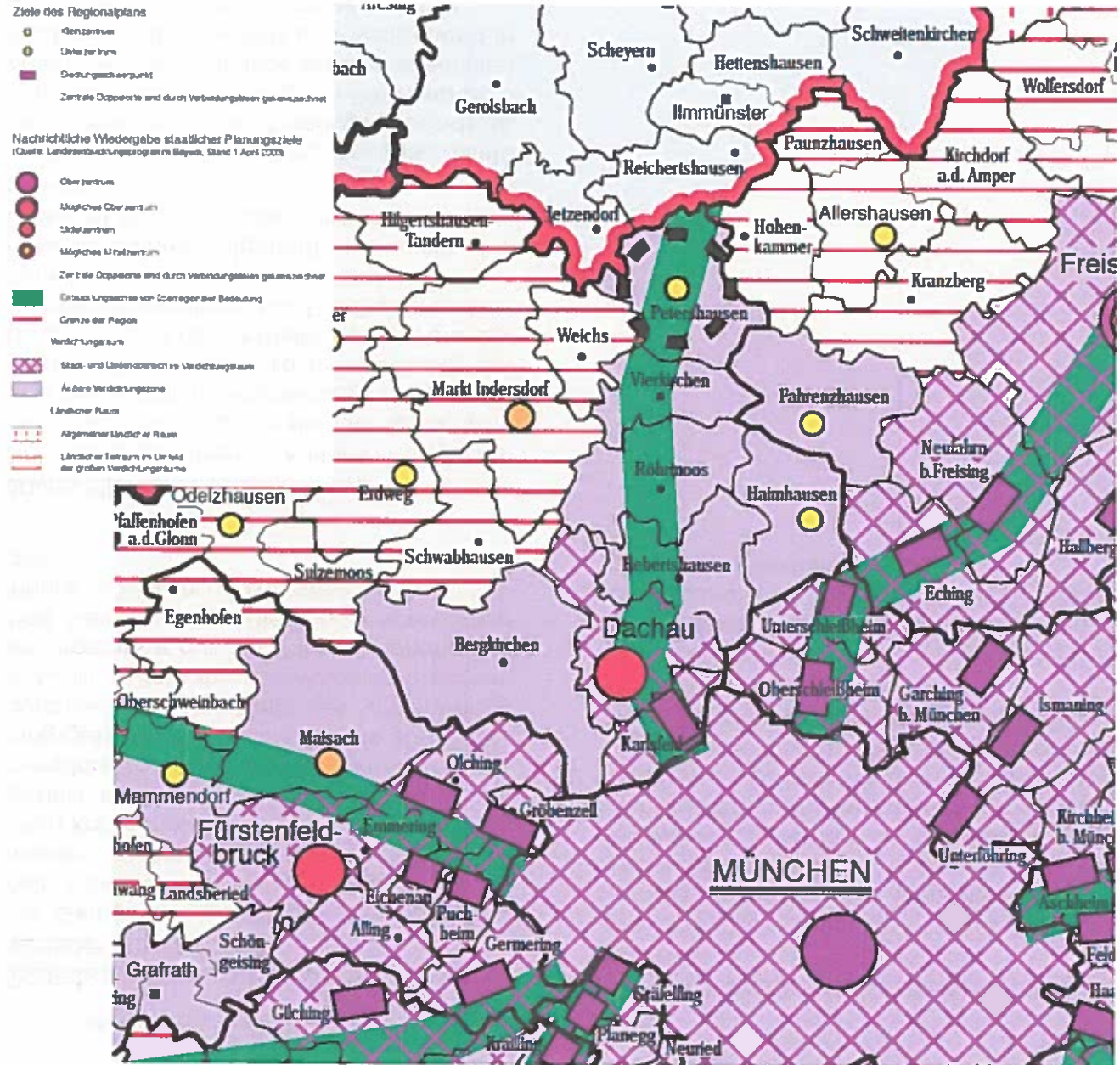


Abb. 18: Regionalplan München, Raumstruktur

### 3.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen von 1990 zeigt für den Hauptort Petershausen unterschiedliche Nutzungskategorien. So ist die Ortsmitte bis zum Bahnhof sowie der Bereich des Altortes als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Westlich der Bahn erstrecken sich große Wohngebiete, die noch Erweiterungsflächen für spätere Wohnbauflächenentwicklungen aufzeigen. Südlich der Jetzendorfer Straße ist zusätzlich zur Ausweisung von Wohnbauflächen eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Östlich der Bahn erstrecken sich weitere Wohngebiete bis zur Glonn und werden von den dort dargestellten Grünflächen begrenzt. Diverse Gemeinbedarfsflächen für z.B. Schule und Kindergarten befinden sich in direkter Nachbarschaft des Dorfgebietes südlich der Münchnern Straße.

Die Ortsteile sind überwiegend als Dorfgebiet oder Wohnbaufläche oder aufgrund ihrer Größe als Außenbereich dargestellt.

### 3.1.4 Vorhergehende Planungen

#### Städtebauliche Rahmenplanung mit vorbereitender Untersuchung:

Die Gemeinde beauftragte 1991 Herrn Emil Kath, Dipl. Ing. Architekt, BAB Regierungsbaumeister, mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans. 1996 wurde dieser fertig gestellt. Ergebnis dessen ist, neben der Rahmenplanung, das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet der Ortsmitte. Für die 2015 / 2016 durchgeführte Erstellung des vorliegenden ISEK Zukunft Petershausen wurden die relevanten Ergebnisse aus der Rahmenplanung von 1996 berücksichtigt. Dies sind insbesondere Inhalte zu Verkehr und öffentlichen Einrichtungen.

#### Baurechtliche Flächenermittlung:

Der Planungsverband „Äußerer Wirtschaftsraum München“ hat für die Gemeinde 2014 eine baurechtliche Flächenermittlung durchgeführt. Hierbei fand die Untersuchung des Hauptorts und der Ortsteile auf ihr Potenzial zur Innenentwicklung statt. Das Ergebnis ist ein Kartenwerk, indem jeder Ortsteil mit seinen Potenzialflächen aufgeführt wird sowie eine Übersicht über Baulücken und ihre Flächengrößen.

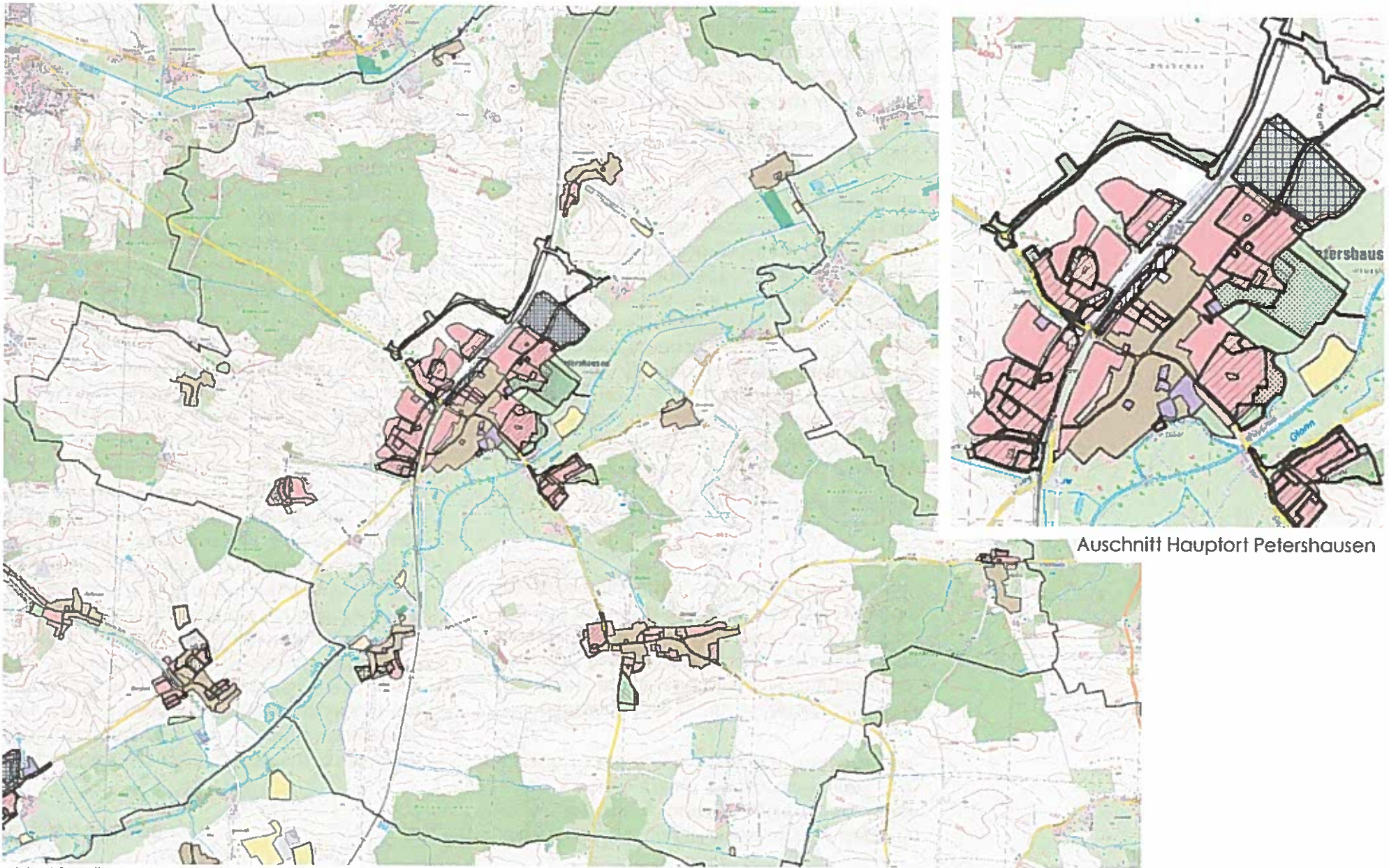
Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK, diente die Untersuchung des Planungsverbands als Grundlage der Ermittlung von Flächenpotenzialen. Die vom Planungsverband ermittelten Flächen wurden geprüft und weitgehend in das Entwicklungskonzept aufgenommen.

#### Kleinräumige demografische Analyse Petershausen:

Das Büro „Salm und Stegen“ untersuchte 2015 für die Gemeinde die demografische Entwicklung und Struktur im Gemeindegebiet. Ein weiterer Fokus lag u.a. auf den Analysen der Wanderungsbewegungen, Wanderungsbilanzen und Altersstruktur. Hauptbestandteil der Untersuchung ist die Auswirkung der Realisierung des Wohngebietes Rosenstraße auf die soziale Infrastruktur.

Das Dokument diente im Rahmen des ISEK als Anhaltspunkt für Aussagen wie z.B. zu Betreuungsquoten und Kapazitäten der Einrichtungen zur sozialen Infrastruktur.





Auschnitt Hauptort Petershausen

Abb. 19: Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen

## 3.2 Bindungen

### 3.2.1 Natur- und Hochwasserschutz

Entlang des Flussraums der Glonn ist ein Landschaftsschutzgebiet im Glonntal ausgewiesen. Ziel des Landschaftsschutzgebiets ist der Erhalt von niedermoortypischen Arten sowie von Wiesenbrütern für diesen Bereich. In einem Landschaftsschutzgebiet sind außer den land-, forst- und fischereiwirtschaftlichen Nutzungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. So soll sichergestellt werden, dass die naturräumliche Bedeutung der Glonn gesichert wird.

Des Weiteren befindet sich beidseits der Glonn ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100. In diesen Überschwemmungsgebieten gelten Nutzungseinschränkungen bezüglich der baulichen Entwicklung.

Im Osten der Münchner Straße liegt zwischen Petershausen und Kollbach ein Trinkwasserschutzgebiet. Innerhalb des Schutzgebiets, d.h. im Nahbereich der Wassergewinnungsanlagen sowie in allen Bereichen des Einzugsgebiets sind weitergehende Nutzungsbeschränkungen verordnet.

Über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, jedoch mit besonderem Fokus auf den Nahbereich der Glonn sowie des Kollbachs, befinden sich gemäß Biotopkartierung Flachland Biotope. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Uferbegleitgehölzstrukturen, Feuchtge-

bietskomplexe und Nasswiesen. In den von den Gewässern entfernt gelegenen Bereichen sind vor allem Heckenstrukturen, Gehölzbestände sowie vereinzelt Trockenstandorte.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, sind hier verboten. Eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten kann auf Antrag der Gemeinde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

### 3.2.2 Bebauungspläne und Sanierungsgebiet

Im Gemeindegebiet Petershausen existieren ca. 38 rechtsgültige Bebauungspläne (ohne Änderungen). Davon befinden sich 20 in den Ortsteilen und 18 im Hauptort. Im Wesentlichen regeln sie den rechtlichen Rahmen für die neueren Wohnbaugebiete und für die Gewerbegebiete im Norden von Petershausen. Die Gewerbegebietserweiterung Eheäcker, westlich der Bahnstrecke, stellt die aktuellste Gewerbegebietserweiterung dar. Für den Bereich Rosenstraße wird voraussichtlich ein Aufstellungsbeschluss für Wohnbebauung gefasst.

Für den Hauptort Petershausens wurde 1996 das förmliche Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ festgesetzt. Neben der Ortsmitte von Petershausen sind in das Sanierungsgebiet das Bahnhofsumfeld, der P+R Parkplatz sowie das alte Ziegeleigelände eingeschlossen.



### 3.2.3 Boden- und Baudenkmäler:

Im gesamten Gemeindegebiet befinden sich laut dem bayrischen Landesamt für Denkmalpflege zahlreiche Bodendenkmäler, bei denen es sich überwiegend um Funde aus der vorgeschichtlichen Zeitstellung und dem Mittelalter handelt. Weiterhin besitzt die Gemeinde ca. 17 Baudenkmäler. Dabei handelt es sich überwiegend um Kapellen oder Kirchen in den Ortsteilen, aber auch um historisch wertvolle Gebäude im Hauptort wie z.B. das alte Schulhaus oder das ortsbildprägende ehemalige Gasthaus, welches heute die Sparkasse in sich birgt. Im Bereich des Hauptortes sind folgende Denkmäler aufgelistet:

- Herz – Jesu Kapelle
- St. Laurentius, katholisch Pfarrkirche
- Teile des alten Schulgebäudes (jetzt als Rathaus genutzt)
- ehemalige Gaswirtschaft, Sparkasse
- Bahnhofsgebäude



Abb. 21: St. Laurentius Pfarrkirche



Abb. 22: Bahnhofsgebäude



Abb. 23: Herz-Jesu Kapelle



Abb. 24: Altes Schulgebäude und heutiges Rathaus



Abb. 25: ehemaliges Gasthaus, heutige Sparkasse

### 3.3 Natur- und Landschaftsraum

#### 3.3.1 Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet von Petershausen liegt in der Naturraumeinheit des unterbayerischen Hügellandes, auch Donau-Isar-Hügelland genannt. Das Glonntal mit seinen ausgeprägten Grünlandfluren, Heckenstrukturen und uferbegleitenden Gehölzsäumen dominiert als ca. 1 km breites Band die Hochfläche des Hügellandes. Der typische Charakter dieses dominierenden Landschaftsraums wird durch sein unterschiedliches Relief mit den Talbereichen der Fließgewässer sowie Hügeln und Senken mit vereinzelt Waldbeständen (Kammerberger Holz, Weisslinger Holz) bestimmt. An die Stelle der vormals natürlichen Waldgesellschaften traten jedoch im Laufe der Jahre im Hügelland die Ackerwirtschaft und im Auenbereich sowie in den Niederungen Grünlandbewirtschaftung auf Feuchtwiesen.

Im Gemeindegebiet befinden sich neben der Glonn als Fließgewässer II. Ordnung, noch der Kollbach (Gewässer III. Ordnung), der Möslbach sowie der Mühlbach.

Die Glonn bildet innerhalb des Landkreises eine regional bedeutsame Vernetzungsschse. Der Hauptort der Gemeinde Petershausen sowie Asbach liegen direkt an der Glonn. Die weiteren Ortsteile siedelten sich im Bereich der Schwemmkegel der Seitentäler an, da hier die Gefahr von Überschwemmungen geringer war.

Der Flussraum der Glonn, des Kollbachs und des Möslbachs sowie die mit Wäldern und

Heckenstrukturen bestockte Hügellandschaft beleben das Ortsbild des Untersuchungsgebiets und der Gesamtgemeinde durch ihre Arten- und Vegetationsvielfalt. Des Weiteren stellen sie wichtige Bausteine für die Freizeit- und Erholungsnutzung der angrenzenden Ortsteile dar. Andererseits verlangen sie aber einen behutsamen Umgang mit dem vorgefundenen Bestand, um die hohe Wertigkeit der natürlichen Lebensraumstrukturen zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund erhielt die Gemeinde Petershausen nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens im Jahr 1994 ca. 62 ha Biotopflächen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzungen herausgenommen wurden. Diese Flächen verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und geben die gesamte Band-

breite der für den Landschaftsraum typischen Biotoptypen wieder. Mit dem Biotopverbund Petershausen – Kollbach können Teichflächen, Bachränder, Streuobstwiesen, Waldwiesen und Wiesenflächen der Natur überlassen werden und das Landschaftsbild nachhaltig gestärkt werden.



Abb. 26: Flussraum Glonn



Abb. 27: Vegetationsvielfalt im Flussraum der Glonn

### 3.3.2 Grün- und Freiräume Gesamtgemeinde

#### Überörtliche Naherholungsräume:

Die wichtigste überörtliche Grünverbindung des Gemeindegebiets stellt die Glonn mit ihren Auenbereichen dar. Als Naherholungsraum sowie als naturschutzfachlich hochwertige Vernetzungsachse nimmt sie eine wesentliche Funktion innerhalb des Gemeindegebiets und darüber hinaus ein.

Nach Aussagen aus den Bürgerbeteiligungen liegen im nordwestlichen und im südöstlichen Gemeindegebiet mit dem Petershausener Holz sowie dem Bereich zwischen Hackenberg, Lohberg und Ziegelberg Naherholungsareale, die von den Bürgerinnen und Bürgern wegen ihrer landschaftlich reizvollen Lage gerne genutzt werden.

#### Ortsbildprägende Vegetationsbestände in den Ortsteilen:

Im Gesamtgebiet der Gemeinde Petershausen wurden im Zuge der Bestandsaufnahme die prägenden Gehölzstrukturen aus dem Luftbild abgegriffen und im Rahmen der Vorortbegehungen auf ihre Wertigkeit für das Ortsbild bewertet. Die in der Bestandsaufnahme dargestellten Vegetationsstrukturen wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der angrenzenden Straßenräume und Freiflächen aus. Die prägnantesten Vegetationsbereiche wurden in der Karte Grün- und Freiräume Gemeindegebiet dargestellt. Hierbei handelt es sich um Areale:

- im Süden und Osten von Obermarbach
- zentrale Flächen an der Dachauer Straße und der Rettenbacher Straße in Kollbach
- Uferbegleitgehölze in Asbach

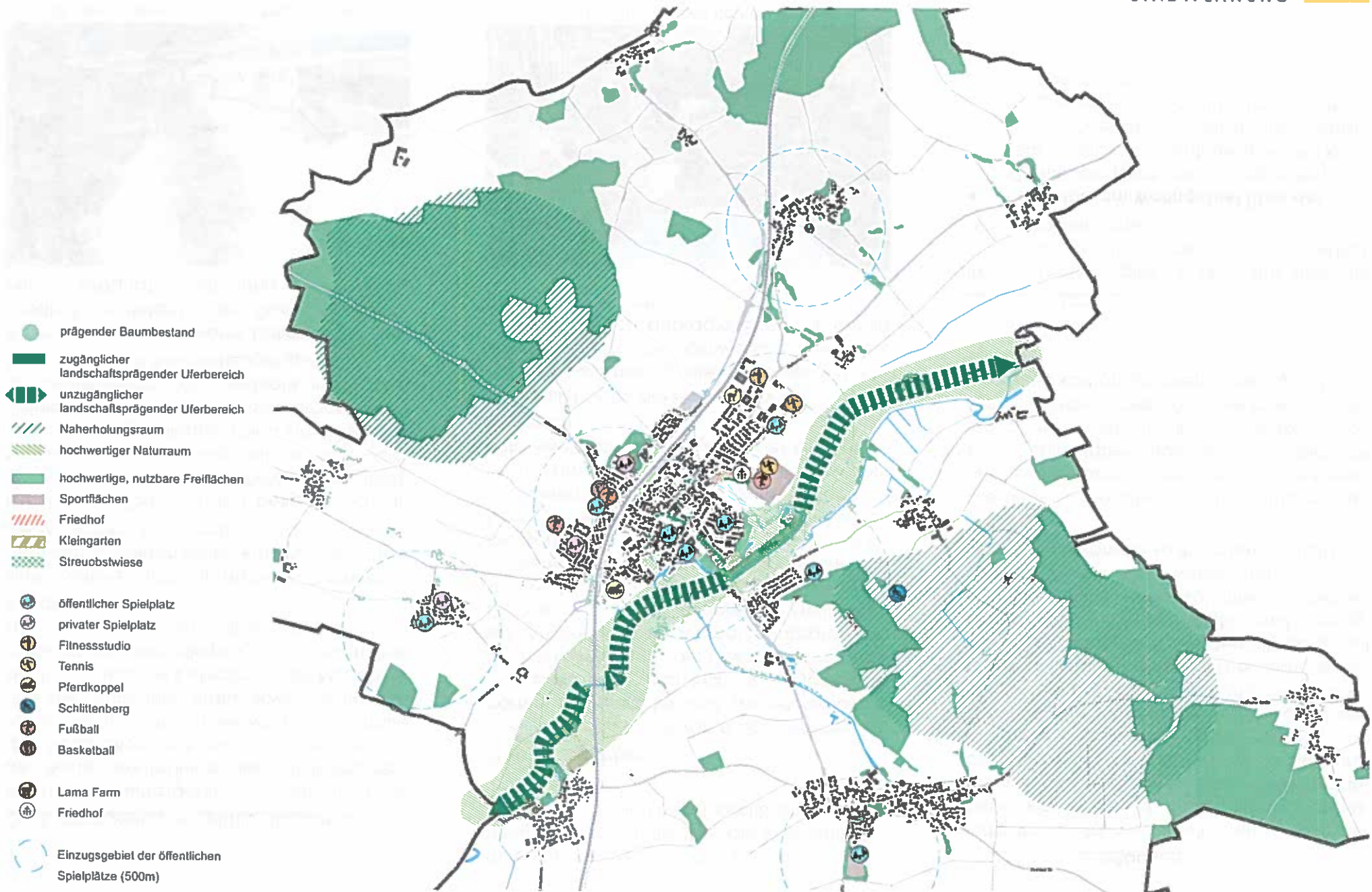
Weitere vorhandene Gehölzbestände wurden nur cursorisch erfasst.

#### Spiel- und Sportplätze in den Ortsteilen:

Bereiche mit Erholungsfunktion bieten auch die in den Ortsteilen vorhandenen Spiel- und Sportplätze:

- Kollbach: Der Sportplatz befindet sich am südlichen Ortsausgang. Er verfügt über ein Fußballfeld und einen Trainingsplatz sowie eine asphaltierte Fläche für Stockschützen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der Spielplatz in Kollbach. Er ist für Klein- und Schulkinderspiel geeignet. Seine Ausstattung ist ausreichend, könnte jedoch in Teilen erneuert bzw. ergänzt werden. Auf der Fläche befinden sich nur in den Randbereichen Bäume.

- Ziegelberg: Am westlichen Ortsrand von Ziegelberg befindet sich ein Bolzplatz, der durch die östliche Eingrünung von der benachbarten Wohnbebauung optisch getrennt ist. Im Zentrum von Ziegelberg befindet sich am Weiherweg ein Spielplatz, der durch die anliegende Wohnbebauung genutzt werden kann. Die Ausstattung der Spielfläche ist ausreichend und für Klein- und Schulkinder geeignet. In den Randbereichen befindet sich Vegetationsbestand, der für Schatten auf der Spielfläche sorgt. Es sind genügend Sitzmöglichkeiten vorhanden.
- Obermarbach: Am südlichen Ortsrand liegt der schön eingewachsene, neue Spielplatz, der mit seiner Ausstattung für Klein- und Schulkinder geeignet ist. Sitzmöglichkeiten für Begleitpersonen und ein Abfalleimer sind vorhanden.



- prägender Baumbestand
- zugänglicher landschaftsprägender Uferbereich
- unzugänglicher landschaftsprägender Uferbereich
- Naherholungsraum
- hochwertiger Naturraum
- hochwertige, nutzbare Freiflächen
- Sportflächen
- Friedhof
- Kleingarten
- Streuobstwiese
- öffentlicher Spielplatz
- privater Spielplatz
- Fitnessstudio
- Tennis
- Pferdckoppel
- Schlittenberg
- Fußball
- Basketball
- Lama Farm
- Friedhof
- Einzugsgebiet der öffentlichen Spielplätze (500m)

Abb. 28: Grünflächen und Freiräume im Gemeindegebiet

### 3.3.3 Grün- und Freiräume Hauptort

#### Ortsbildprägende Vegetationsbestände

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Bestandsaufnahme die ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen erhoben, die sich hauptsächlich entlang der Marbacher Straße und der Münchner Straße sowie im Bereich des Pertrichplatzes befinden. In der Münchner Straße ist vor allem die prägnante Birkenallee am Ortseingang von Kollbach kommend zu erwähnen.

Eine weitere ortsbildprägende Grünachse zieht sich zu beiden Seiten entlang der Bahnlinie München – Ingolstadt.

Dominanter Baumbestand befindet sich an der Jetzendorfer Straße im Bereich des Streetballplatzes in Verbindung mit der Knorr-Villa. Auch der Vegetationsbestand am alten Ziegeleigelände wirkt sich ortsbildprägend auf die angrenzenden Wohngebiete und für den Bereich um den Bahnhofszugang aus.

Am südöstlichen Ortsrand befindet sich der Friedhof von Petershausen. Durch die bestehende, prägnante Eingrünung des Friedhofs



Abb. 29: Birkenallee in der Münchner Straße

durch große Laubbäume wird das Erscheinungsbild Moosfeldstraße, die in diesem Bereich den Ortsrand bildet, positiv beeinflusst.

#### Private Freiflächen

Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet und weisen sowohl in den Einfamilien- und Reihenhausgärten als auch in den Anlagen der Geschosswohnungsbauten einen hohen Durchgrünungsgrad auf. Der Versorgungsgrad mit privaten Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets ist ausreichend gedeckt. Viele Bürgerinnen und Bürger geben an, dass sie Spielmöglichkeiten für Kinder im eigenen Garten haben. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser an der Unterfeldstraße und am Schwalbenweg existieren zwei private Spielplätze zur Deckung des Bedarfs an Kinderspiel.

Im Bereich des dörflich geprägten Altortes sind vereinzelt noch große Freiflächen mit ortsbildprägenden Streuobstwiesen vorhanden, die das ländlich geprägte Erscheinungsbild positiv beeinflussen.



Abb. 30: in den öffentlichen Raum wirksame Grundstücksbegrünung

#### Öffentliche Grünflächen

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind in Petershausen im Bereich südlich der Grundschule sowie südlich des Mooswieserings vorhanden. Beide Flächen liegen am Wasser und bieten so einen hohen Qualität an Ruhe und Erholung. Die vorhandene Vegetation bindet die Bereiche in die Umgebung ein und ermöglicht bereits schattige Plätze zum Verweilen. Diese Freibereiche werden allerdings aufgrund ihrer geringen Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten und kleinen Aufenthaltsbereichen von der Bevölkerung wenig zum Verweilen genutzt und können so ihr Potenzial nicht voll entfalten.

Die anderweitig öffentlich zur Verfügung stehenden Freiflächen sind, immer in Kombination mit Spielplätzen, über das Ortsgebiet von Petershausen verteilt. Eine Einbeziehung von Aufenthaltsbereichen für Erwachsene ist hier nur selten vorhanden (siehe Spiel- und Sportplätze).

#### Spiel- und Sportplätze

In Petershausen gibt es, über das gesamte Ortsgebiet relativ flächendeckend verteilt, mehrere Spielplätze:

- **Spielplatz am Wohngebiet Über der Glonn:** Spielplatz über 3 Etagen angelegt. Charakter Abenteuerspiel und Klettern. Aufwertung mit adäquater Ausstattung erforderlich. Schattenspendende Bäume fehlen.



- besonders ortsbildprägender Baumbestand
- prägender Baumbestand
- zugänglicher landschaftsprägender Uferbereich
- unzugänglicher landschaftsprägender Uferbereich
- Naherholungsraum
- hochwertiger Natur- und Landschaftsraum
- hochwertige, nutzbare Freiflächen
- Sportflächen
- Friedhof
- Kleingarten
- Streuobstwiese
- 🏀 öffentlicher Spielplatz
- 🏠 privater Spielplatz
- 🏋️ Fitnessstudio
- 🎾 Tennis
- 🐎 Pferdckoppel
- ⚽ Fußball
- 🏀 Basketball
- 🐑 Lama Farm
- 🏠 Friedhof
- 🏀 Spielplatz mit guter Ausstattung
- 🏀 Spielplatz mit mangelnder Ausstattung

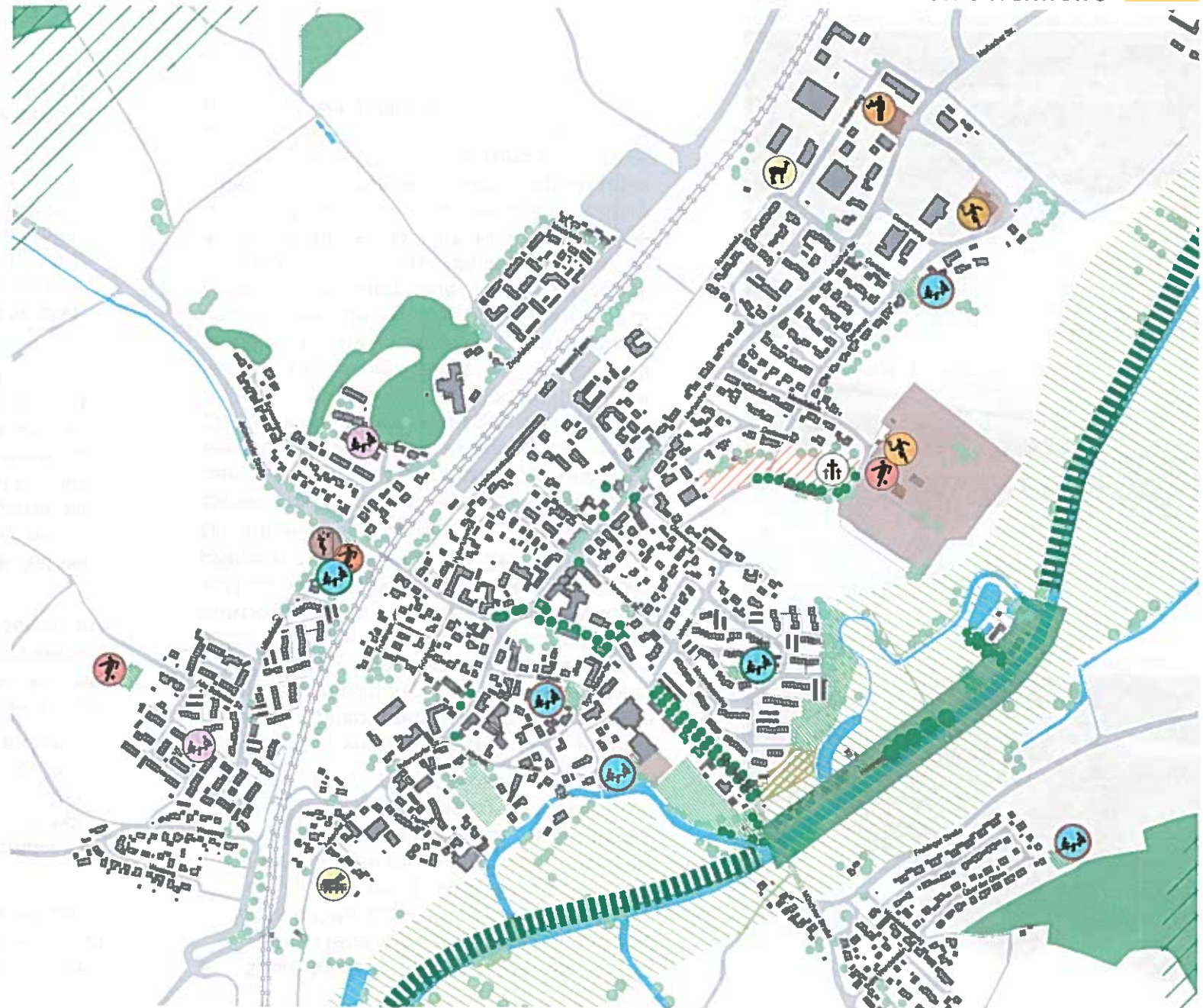


Abb. 31: Grünflächen und Freiräume im Hauptort

- **Spielplatz am Akazienweg:** ausreichende Ausstattung und Größe. Ausreichend eingegrünt. Sitzgelegenheiten mit Verbesserungsbedarf.
- **Spielplatz südlich der Grundschule:** Ausstattung zum Teil veraltet. Aufwertung mit Spielgeräten erforderlich. Schatten spendende Bepflanzung verbessern. Ausreichende Sitzgelegenheiten fehlen.
- **Spielplatz an der Kirchstraße:** zentral gelegene Fläche mit z.T. veralteter Ausstattung. Ausreichende Spielmöglichkeiten für Kleinkinder fehlen. Anzahl der Sitzgelegenheiten zu gering.
- **Spielplatz an der Gartenstraße:** mit Vegetationsbestand gut eingewachsene Freifläche. Die wenigen Spielgeräte sind veraltet. Eine Wegeführung zur Erschließung der Fläche fehlt. Durch Vegetation ergeben sich zwei Räume, die sich einerseits als Spielbereich für Kinder und andererseits als Grünfläche für Erwachsenenspiel eignen.
- **Spielplatz an der Jetzendorfer Straße:** mit eingebettet in Vegetationsbestand, in Kombination mit Streetball- und Bolzplatz. Freibereich, der altersübergreifend für Kleinkinder – Jugendliche attraktiv ist. Ausstattung und Sitzgelegenheiten ausreichend.
- **Bolzplatz an der Alten Sollener Straße:** Rasenfeld mit Tor. Sitzgelegenheit fehlt.

- **Sportplatz an der Moosfeldstraße:** Der vorhandene Sportplatz liegt am südöstlichen Ortsrand von Petershausen. Er ist mit einem Fußball- und Volleyballfeld, Tennisplätzen sowie mit einer 400 m-Bahn und Sprunggrube ausgestattet. Aus der Bürgerbeteiligung kamen keine Anregungen zum Sportplatz.

Der Bedarf an weiteren öffentlichen Kleinkind- und Kinderspielplätzen ist, nach Aussagen aus der Bürgerbeteiligung, vor Ort als gering einzustufen. Die vorhandenen Spielplätze sollten jedoch aufgewertet und multifunktional nutzbar sein. Für neue Baugebiete wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger neue Spielplätze in ausreichendem Maße.

Die Ertüchtigung der Ausstattung der vorhandenen Spielplätze mit einer Orientierung an den geänderten Bedürfnissen der Kinder sowie Möglichkeiten für den Aufenthalt von Begleitpersonen ist ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Aufwertung von Spielbereichen. Differenziert nutzbare Freiflächen, die als Treffpunkt und Kommunikationsraum für Familien und Senioren dienen und die Bedürfnisse der Nutzer weitgehend miteinander verbinden, leisten einen wichtigen Beitrag für das Gemeinschaftsleben im Ort. Hier entsteht, gerade im Hinblick auf das weitere Wachstum Petershausens mit dem damit verbundenen Zugang an neuen Bürgerinnen und Bürgern, ein wichtiger Bereich, der zum Kennenlernen und zum Austausch beiträgt.



Abb. 34: Spielplatz an der Gartenstraße mit mangelhafter Ausstattung



Abb. 33: Sportplatz in Petershausen



Abb. 32: Neuer Jugendplatz an der Jetzendorfer Straße

### Die Glonn

Die Glonn liegt südlich des Hauptortes Petershausen. Sie begrenzt hier den Ortsrand und bildet durch ihre Überschwemmungsbereiche die Abgrenzung der baulichen Entwicklung. Die daraus resultierenden freien Flächen zwischen dem Rand der Bebauung und der Glonn sind als extensiv - intensiv genutztes Grünland erschlossen. An der Glonn entlang zieht sich, z.T. sehr locker bestockt, eine uferbegleitende Vegetation, die den Flusslauf und die angrenzende Landschaft charakterisiert. Ausgeprägte Uferstreifen sind jedoch nur noch sehr begrenzt vorhanden, da in vielen Bereichen die Nutzungen ohne Pufferstreifen bis an den Fluss herangehen.

Im Gemeindebereich von Petershausen ist die Glonn durch ihre randliche Lage im städtebaulichen Gefüge nicht wahrnehmbar. Uferbegleitende Fuß- oder Radwege zur Erschließung der Glonn als ortsbezogener Naherholungs- und Ruheraum fehlen. Auch das Naturerlebnis am Wasser, Freiflächen mit Bezug zur Glonn sowie die damit verbundene Auseinandersetzung mit der ökologischen Wertigkeit des Flussraums sind im Ort Petershausen nur sehr eingeschränkt bis gar nicht gegeben. Die einzigen Flussabschnitte, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, befinden sich südlich der Grundschule und am Heimweg. Die Uferböschung ist hier allerdings teilweise so steil, und bewachsen dass ein Herankommen ans Wasser nicht möglich ist.

Die Glonninsel zwischen Glonn und Mühlbach, die Freifläche südlich der Grundschule sowie die Fläche südlich der Siedlung am Mooswieser Ring stellen hochwertige, innen-

ortnahe Freibereiche mit Bezug zur Glonn dar, die in ihrer Funktion und Attraktivität noch mehr in Wert gesetzt werden müssen. Unter Rücksichtnahme auf die ökologische Wertigkeit und ihrer natürlichen Vernetzungsfunktion sollten die Glonn und ihre Auenbereiche durch sensible Freiraumplanung mehr in den Alltag der Bürgerinnen und Bürger als aktiver Freiraum und Naherholungsbereich integriert werden und in ihrer Wahrnehmbarkeit im Ortsbild gestärkt werden.



Abb. 35: Uferbegleitende Vegetation der Glonn



Abb. 36: Erfahrbare uferbegleitende Rad- und Fußwege

### 3.4 Verkehr

#### 3.4.1 Verkehr Gesamtgemeinde

##### Verkehrsmengen

Ein wesentliches Kriterium zur Einordnung der verkehrlichen Rahmenbedingungen für die Ortsentwicklung ist die Verkehrsmenge auf den Straßen. Für die Gemeinde Petershausen steht dafür die turnusmäßige Straßenverkehrszählung des Freistaates Bayern zur Verfügung (SVZ). Die neueste verfügbare Zählung ist die aus dem Jahr 2010 (<https://www.baysis.bayern.de/web/content/verkehrsdaten/SVZ/kennwerteundkarten.aspx>). Abbildung 37 gibt einen Ausschnitt daraus wieder.

Diese Entwicklung an den Zählstellen über die letzten drei Zählungen 2000, 2005 und 2010 wurde durch das Büro INGEVOST („Verkehrsuntersuchung im Kontext des Bauleitplanverfahrens zur Ortsmitte“, 2014) analysiert, siehe Abb. 37.

Im langfristigen Vergleich von 2000 bis 2010 zeigt sich (in Abbildung 38 rot eingrahmt), dass fast alle Zählstellen im Umfeld der Gemeinde rückläufige Tendenzen aufweisen. Einzig die Zählstelle Nr. 75349704 an der Kreisstraße DAH 1 bzw. PAF 7 südlich von Jetzendorf ist eine Steigerung um 10% zu verzeichnen.

Die Verkehrsmengen an den meist außerhalb der geschlossenen Ortschaften gelegenen Zählstellen weisen mit knapp 1700 bis gut 4200 Kfz/24h Werte auf, die als verträglich bezeichnet werden können. Es sind Größenordnungen, wie sie in suburbanen / urbanen Räumen teilweise auf Wohnstraßen akzeptiert werden

müssen. In den Ortschaften, auch im Hauptort Petershausen, werden die außerorts gemessenen, weiträumigeren Verkehre durch den Ziel- und Quellverkehr und den Binnenverkehr überlagert. Dort finden sich dann auch erheblich höhere Belastungen. (Vgl Kap. 3.4.2) Derzeit wird für den Landkreis Dachau und die angrenzende Landkreise ein Verkehrs-

wirkungsplan erarbeitet. Die hierbei durchgeführten Erhebungen können Auswirkungen auf die Grundlagen und ggf. auf die Wirkungen der vorgeschlagenen Konzepte haben. Sollte die neuen Zahlen größere Veränderungen beinhalten sind ggf. die verkehrlichen Konzepte erneut zu aktualisieren.

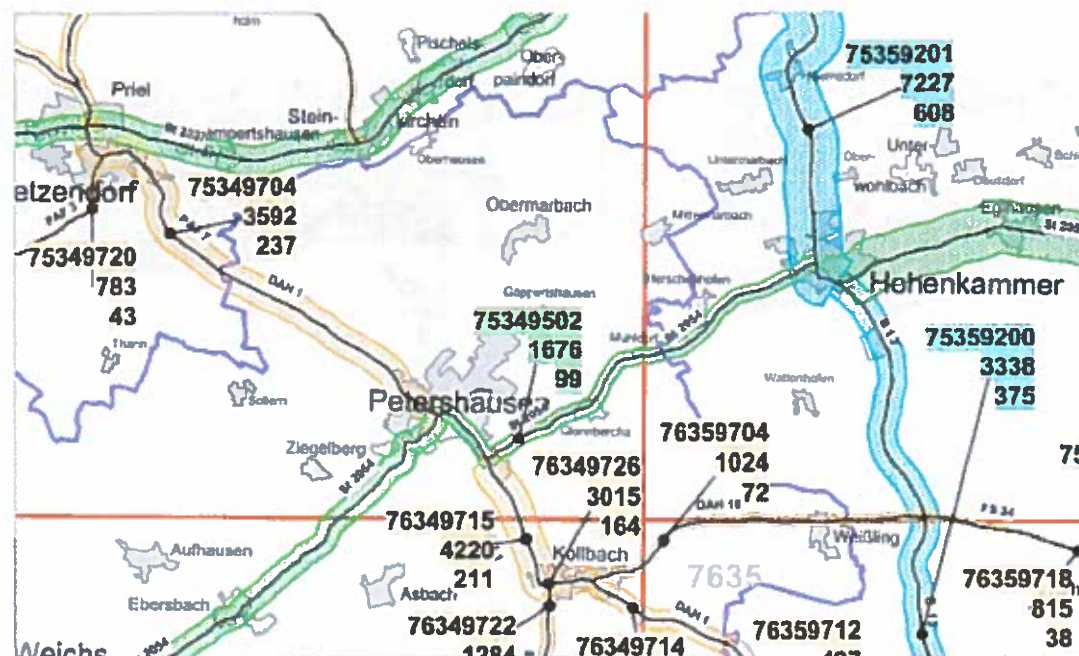


Abb. 37: Ausschnitt der Verkehrsmengenkarte aus der SVZ 2010

Z-Stelle	Lage	2000	2005	2010	2010/2000	2010/2005	2005/2000
75349502	ST2054 östl DAH1	1851	2210	1676	0,91	0,76	1,19
76349715	DAH1 südlich	4813	4138	4220	0,88	1,02	0,86
76349501	ST2054 östl Weichs	3404	3201	2739	0,80	0,86	0,94
75349704	PAF7 nördlich	3229	3605	3592	1,11	1,00	1,12

Abb. 38: Vergleich der Entwicklungen an den SVZ Zählstellen (INGEVOST, 2014)

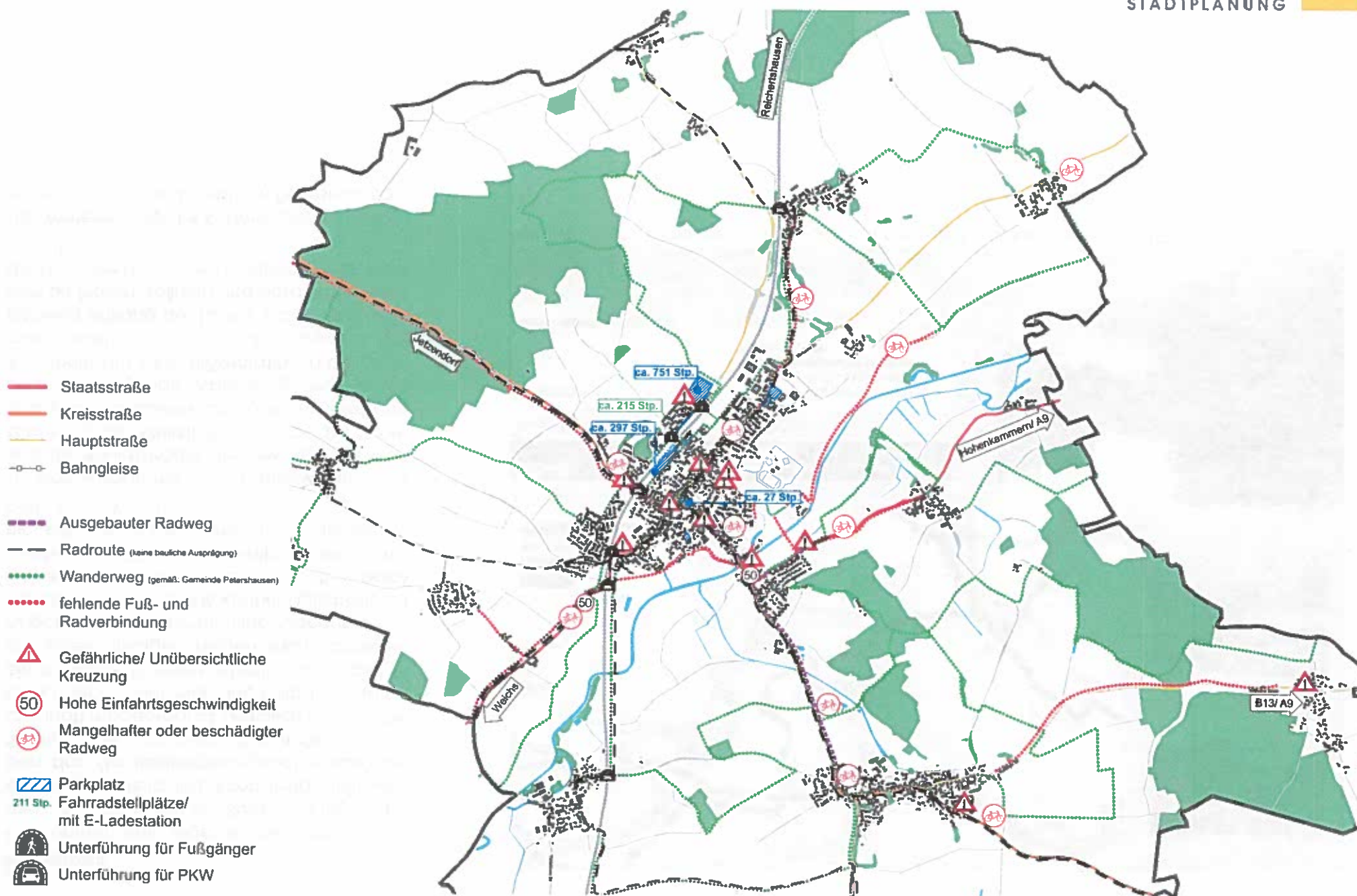


Abb. 39: Verkehr im Gemeindegebiet

## Radverkehr

Im Rahmen der eigenen Bestandsaufnahmen, gestützt durch die Rückmeldungen aus der Bürgerbeteiligung, kann festgestellt werden, dass das Radwegeangebot entlang der Staats-, Kreis und Gemeindestraßen nur lückenhaft ausgeprägt ist. Lediglich entlang der DAH 1 nach Süden Richtung Kollbach existiert ein baulicher Radweg. Abseits davon gibt es auf eigenständigen Wegen kaum attraktive Angebote für Radfahrer. Eine Ausnahme davon bildet die schöne Radfahrmöglichkeit auf kleinen asphaltierten Straßen nach Asbach (weiter nach Ebersbach) entlang der Bahnlinie (siehe auch Karte „Verkehr Gemeindegebiet“ Abb. 39, S. 31).

Für den Ausbau des Außerortsradwegenetzes sind die Baulastträger der jeweiligen Straßen zuständig. Bei Kreisstraßen ist das das Sachgebiet 52 Tiefbauverwaltung am Landratsamt Dachau. Folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus einer Präsentation in der Kreisausschusssitzung am 23.11.2012, wonach der Radweg entlang der DAH 1 Richtung Jetzendorf als Projekt definiert und beschlossen wurde. Nur: eine Umsetzung ist bislang noch nicht erfolgt.

Des Weiteren zeigt der Kartenausschnitt weitere Hauptrouten im Umfeld von Petershausen.

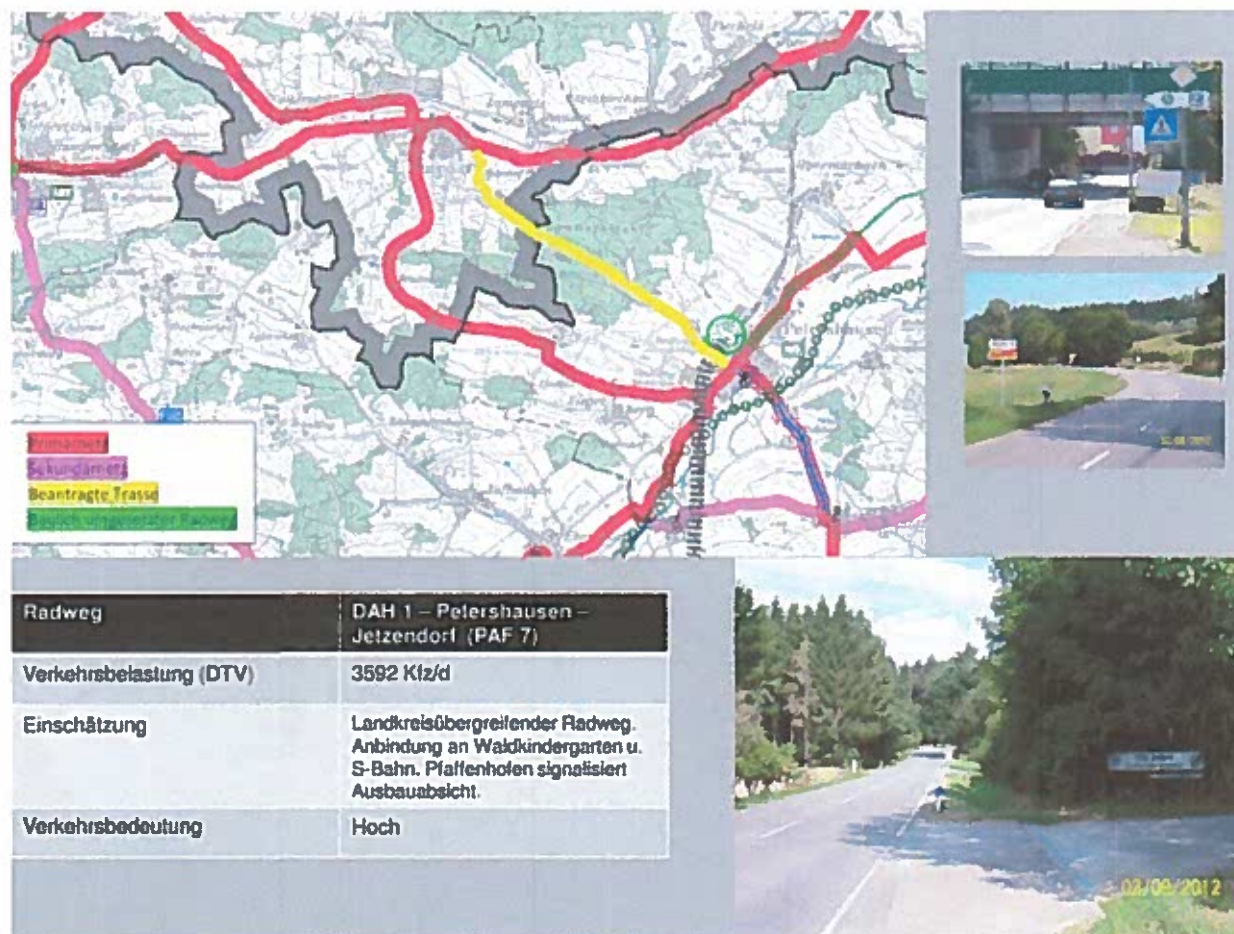


Abb. 40: Folie Nr. 20 aus der Präsentation in der Kreisausschusssitzung vom 23.11.2012

### 3.4.2 Verkehr Hauptort

Alle nachfolgend angeführten Ergebnisse der Analyse zum Verkehr im Hauptort wurden in der Karte „Verkehr Petershausen“ siehe Abb. 41, S. 34 dargestellt.

Um Anhaltspunkte für die verkehrlichen Belastungen im Hauptort gewinnen zu können, stehen zwei Datenquellen zur Verfügung:

- Eine flächendeckende Zählung von Lang + Burghardt aus dem Jahr 2008 („Machbarkeitsstudie Gewerbegebiet Eheäcker in Petershausen“)
- Die schon oben beschriebene Untersuchung von INGEVOST (2014), bei der am Pertrichplatz gezählt wurde.

Vergleicht man die Ergebnisse, kommt man zu folgenden Erkenntnissen:

An drei der vier Knotenpunktzufahrten des Pertrichplatzes kam es von 2008 bis 2014 zu Verkehrsmengenabnahmen von bis zu 18%. Lediglich an der Indersdorfer Straße ist eine Zunahme zu verzeichnen. (siehe Abb. 41)

Für vorliegendes ISEK wurde die in 2008 gemessenen Verkehrsmengen als Basis für die Analyse verwendet. Es ist davon auszugehen, dass damit die heutigen (2016) Verkehrsbelastungen hinreichend genau getroffen werden. In Übereinstimmung mit den Ergebnissen aus der Analyse der gesamtgemeindlichen Entwicklung und der im Hauptort am Pertrichplatz kann mit hoher Signifikanz festgestellt werden, dass es in Petershausen in den vergangenen 10 Jahren im Mittel zu keiner Verkehrsmengenzunahme auf den Straßen gekommen ist. Die

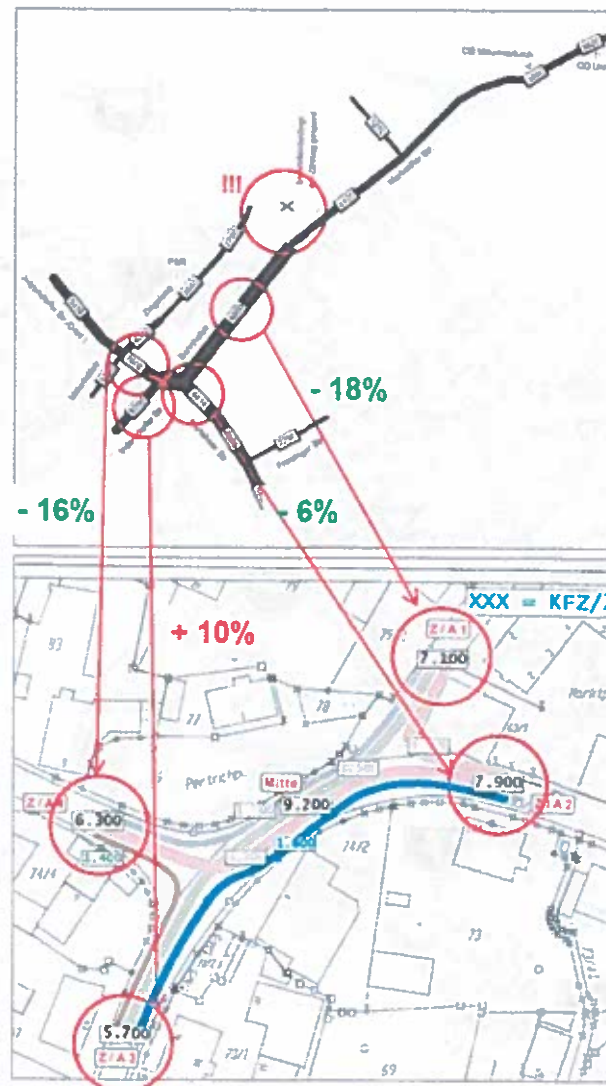


Abb. 41: Vergleich der Zählungen von INGEVOST (2014) (unten) und Lang + Burkhardt (2008) (oben) für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr in Kfz/24h

Gründe dafür liegen möglicherweise in einem vergleichsweise geringen Wachstum der Region bei der Wohnbevölkerung und den Arbeitsplätzen, aber auch in einem guten Angebot im ÖPNV (S-Bahn und Regionalzüge).

(siehe Abb. 48) In Anlehnung an die RASf 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, Köln, 2006) sind anhand der Richtwerte für die Verkehrsbelastung folgende Straßenkategorien erkennbar:

- Wohnstraße < 4000 Kfz/24h (grün)
- Sammelstraße, Quartiersstraße: 4000 bis 10000 Kfz/24h (blau)
- Örtliche Einfahrtsstraße, Geschäftsstraße, Gewerbestraße: 8000 bis 18000 Kfz/24h (orange)

Im Hinblick auf die innerörtliche Führung von Radverkehr gilt:

- Bis zu einer Verkehrsmenge von 4000 Kfz/24h kann bei 50 km/h Höchstgeschwindigkeit Radverkehr im Mischbetrieb (ohne eigene Radverkehrsanlage) abgewickelt werden
- Bei 30 km/h Höchstgeschwindigkeit ist Radverkehr im Mischbetrieb bei bis zu 8000 Kfz/24h konform.

- Eigenständiger Radweg
- strategische Radroute (keine bauliche Ausprägung)
- ⋯ Wanderweg (gemäß. Gemeinde Petershausen)
- ⋯ Fuß- und Radverbindung
- ⋯ fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen
- ⚠ Gefährliche/ Unübersichtliche Kreuzung
- 50 Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit
- Parkplatz
- 211 Stp. Fahrradstellplätze/ mit E-Ladestation
-  Unterführung für Fußgänger
-  Unterführung für PKW
- |||| Mangelhafte oder fehlende Querungsmöglichkeit für Fußgänger
- ⤴ Mangelhafter oder Beschädigter Gehweg
- ⤵ Mangelhafter oder beschädigter Radweg
- ♿ Mangelhafte Barrierefreiheit
- ⬇ Verspernte Wegeverbindungen

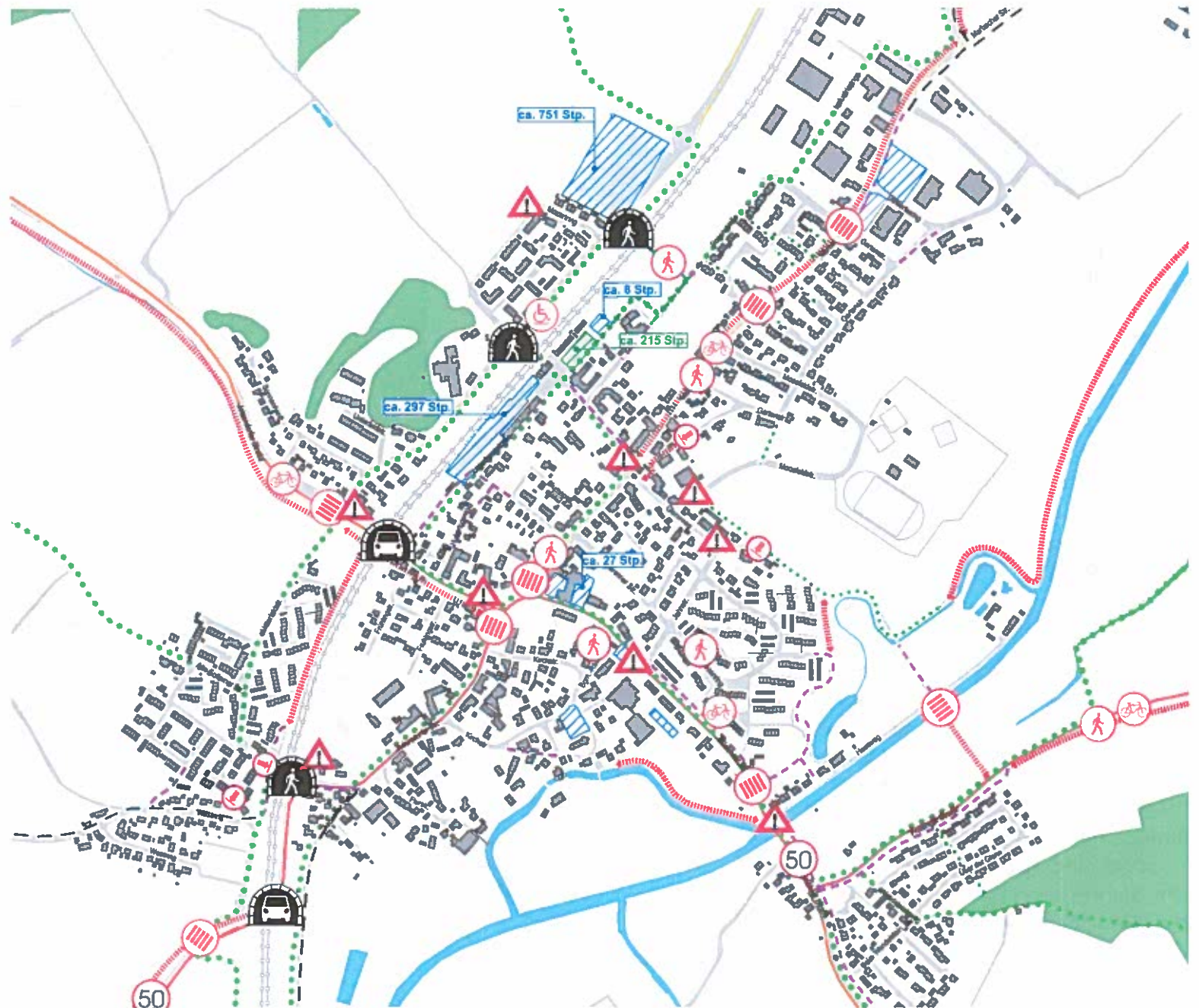


Abb. 42: Verkehr im Hauptort



### Wirkung der Nord-Umfahrung

Im Gutachten Lang + Burkhardt (2008) wurde auch die Wirkung einer Nord-Umfahrung untersucht (in Abb. 44 schematisch eingetragen - rot gestrichelt).

Es ergab sich eine Belastung der Umfahrung von 2700 Kfz/24h, die Ziegeleistraße würde um 31% entlastet, die Bahnhofstraße nur um 17%.

Es darf vorweggenommen werden, dass eine Nordumfahrung die Voraussetzung für eine potentielle Siedlungsentwicklung von Petershausen nach Norden gesehen werden muss. Im Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 7) wird sie deshalb vorausgesetzt. Zudem kann ein Teil der im Gewerbegebiet „Eheäcker“ erzeugten

Ziel- und Quellverkehre über eine Nordumfahrung abgewickelt werden und insbesondere zur Entlastung der Ziegeleistraße beitragen.

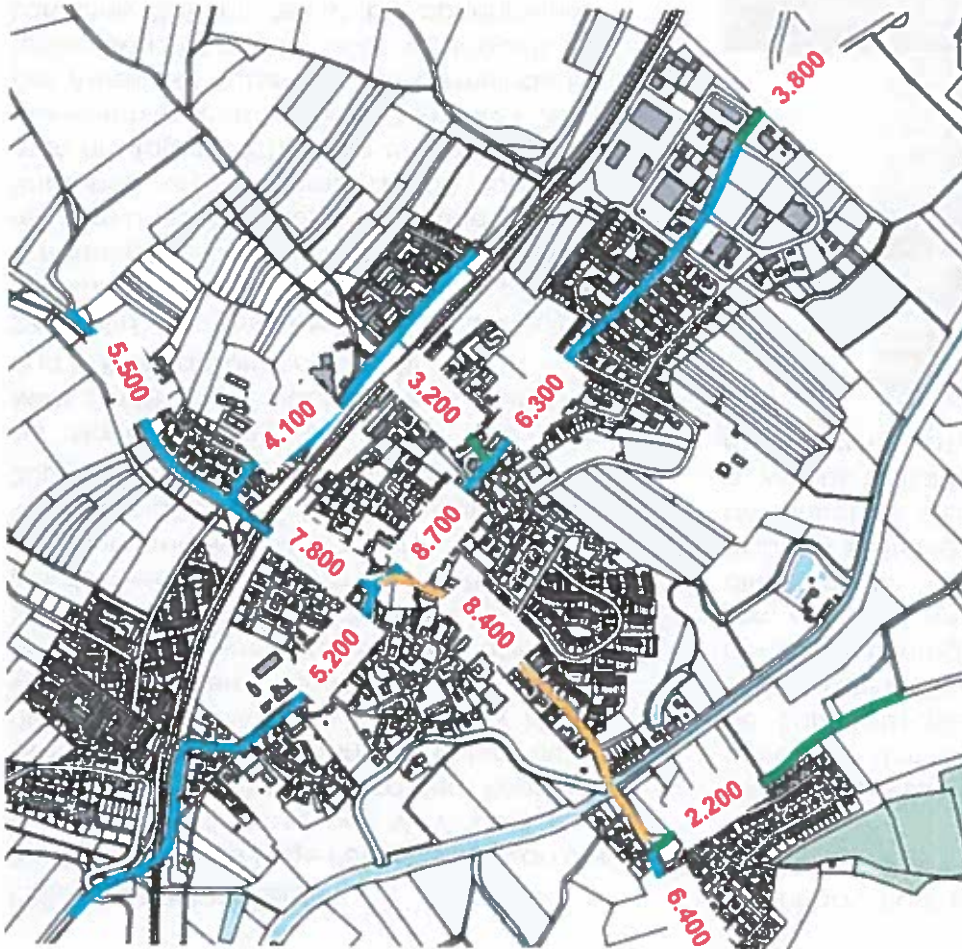


Abb. 43: Verkehrsmengen in Kfz/24h

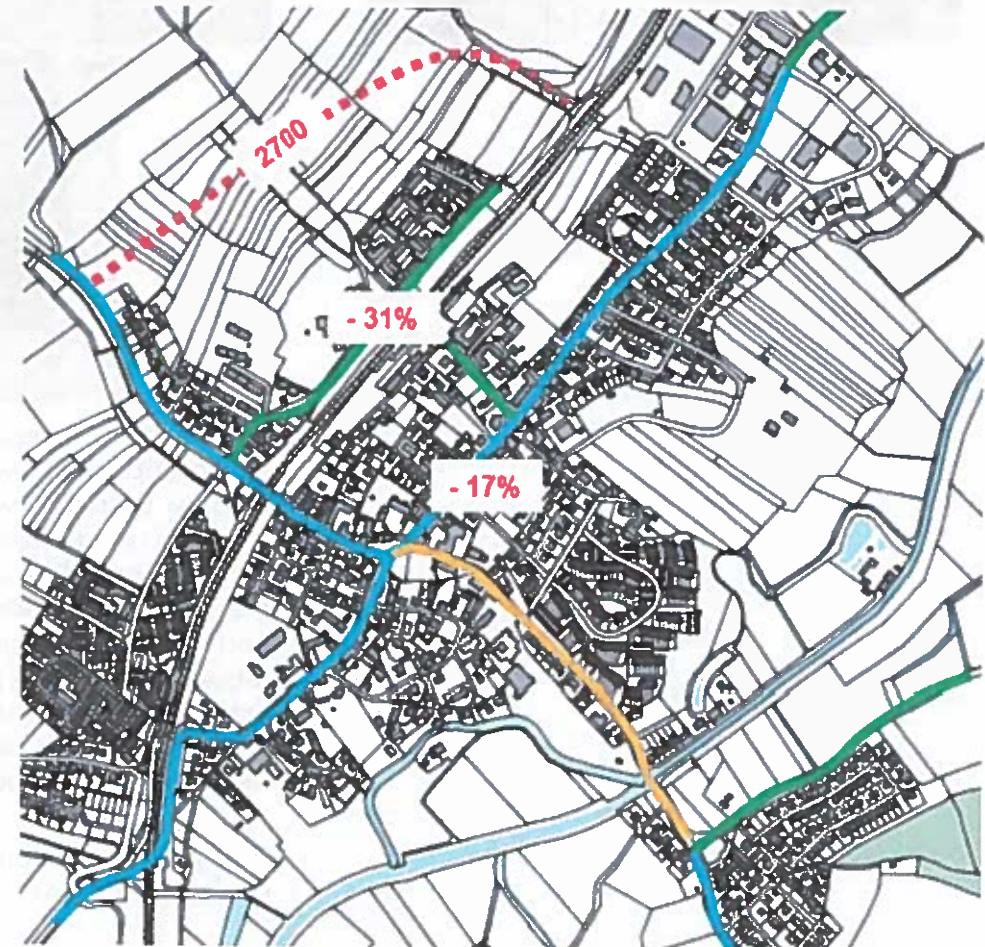


Abb. 44: Wirkungen einer Nord-Umfahrung in Kfz/24h

### P+R, Ruhender Verkehr

Bedingt durch die Lage Petershausens an der nördlichen Tarifgrenze des MVV, dem Endhaltepunkt der S-Bahn S2 und dem Regionalbahnhof verfügt der Bahnhof Petershausen über eine hohe Attraktivität für SPNV Nutzer vor allem aus dem Umland. Dies resultiert in einer sehr hohen Nachfrage an P+R-Plätzen. Die Stellplätze sind kostenpflichtig (1 €/d), für Bürger der Gemeinde Petershausen besteht eine Ausnahmeregelung. Es existieren derzeit rund 1050 Stellplätze (ca. 750 westlich der Bahn, ca. 300 östlich), welche nicht ausreichend sind.

Zur Nachfrageprognose wurde durch die MVV GmbH ein Gutachten erarbeitet („P+R und B+R Bedarfsprüfung“, 2013).

Dort wird die geltende Ausnahmeregelung der Bürger von Petershausen bei der Bewirtung kritisch bewertet, da damit ein Anreiz zum Umsteigen auf das Zufußgehen oder Radfahren entfällt. Immerhin 100 Nutzer kamen am Tag der Erhebung zur Untersuchung aus einem Umkreis von bis zu 2 km (MVV, 2013). Der Anteil der Nutzer aus der Gemeinde Petershausen hat sich seit 2004 verdoppelt. Der Landkreis Pfaffenhofen ist (bei abnehmender Tendenz) die dominierende Herkunftsregion. Die MVV GmbH schlägt mittelfristig einen Ausbau auf 1.200 bis 1.300 Stellplätze (z.B. auf einem Parkdeck) vor.

Die zu erwartende Fahrradnachfrage wird mit 320 Stellplätzen abgeschätzt. Vorhanden sind derzeit ca. 290 Stellplätze (215 östlich der Bahnlinie und 75 westlich). Eine gravierende Überlastung des Angebotes ist derzeit nicht

erkennbar. Positiv ist die Verfügbarkeit von Bikeboxen und Ladestationen für Pedelecs am Bahnhof.

Die Brennpunkte im ruhenden Verkehr beschränken sich ansonsten auf die Bereiche der Bahnhofstraße mit Einzelhandel (ab dem Kreisverkehr südlich). Dort werden dem Bestreben folgend, möglichst nahe dem Ziel zu parken, geltende Anordnungen missachtet und die Wege für Fußgänger zugeparkt. (siehe Abb. 46) Weiter ist der bestehenden EDEKA in der Münchner Straße hervorzuheben, welcher zu wenige Stellplätze aufweist, die darüber hinaus auch ungünstig anfahrbar sind.



Abb. 45: Bikeboxen und Ladestationen am Bahnhof



Abb. 46: Zugeparkte Gehwege in der Bahnhofstraße



### Nicht-motorisierter Verkehr

Wie oben beschrieben, bestehen auf den wichtigen Straßenzügen in Petershausen

- Marbacher Straße / Bahnhofstraße
- Münchner Straße
- Jeizendorfer Straße
- Indersdorfer Straße

Überwiegend zu hohe Verkehrsmengen, um Radverkehr richtlinienkonform auf der Fahrbahn ohne Radverkehrsanlagen abzuwickeln (Richtwerte nach den Empfehlungen für Radverkehrsanlagen, ERA 2010: < 4000 Kfz/24h bei 50 km/h bzw. < 8000 Kfz/24h bei 30 km/h). Das Angebot an straßenbegleitenden Radwegenanlagen ist gering, es beschränkt sich auf die:

- äußere Marbacher Straße (einseitiger Radschutzstreifen)
- äußere Münchner Straße (kombinierter Geh- und Radweg)
- Bahnhofstraße (ab dem Kreisverkehrsplatz einseitiger Radschutzstreifen)

Ein wichtiger Bestandteil des Netzes für Radfahrer und Fußgänger sind die eigenständigen Wege und die zahlreichen ruhigen Wohnstraßen (in folgender Abbildung grün gekennzeichnet). Wichtige Quellen und Ziele in Petershausen können mit dem Rad und zu Fuß ohne große Umwege und sicher erreicht werden, indem das Netz abseits der stark befahrenen Straßen genutzt wird. Defizite und konzeptionelle Handlungsbedarfe sind dort erkennbar, wo diese Straßen sicher gequert oder über Teilstücke im Längsverkehr genutzt werden müssen.

In Punkto Radabstellanlagen wurden abseits der B+R-Anlage am Bahnhof weder größere Angebote an Abstellanlagen identifiziert, noch ist der Bedarf erkennbar.

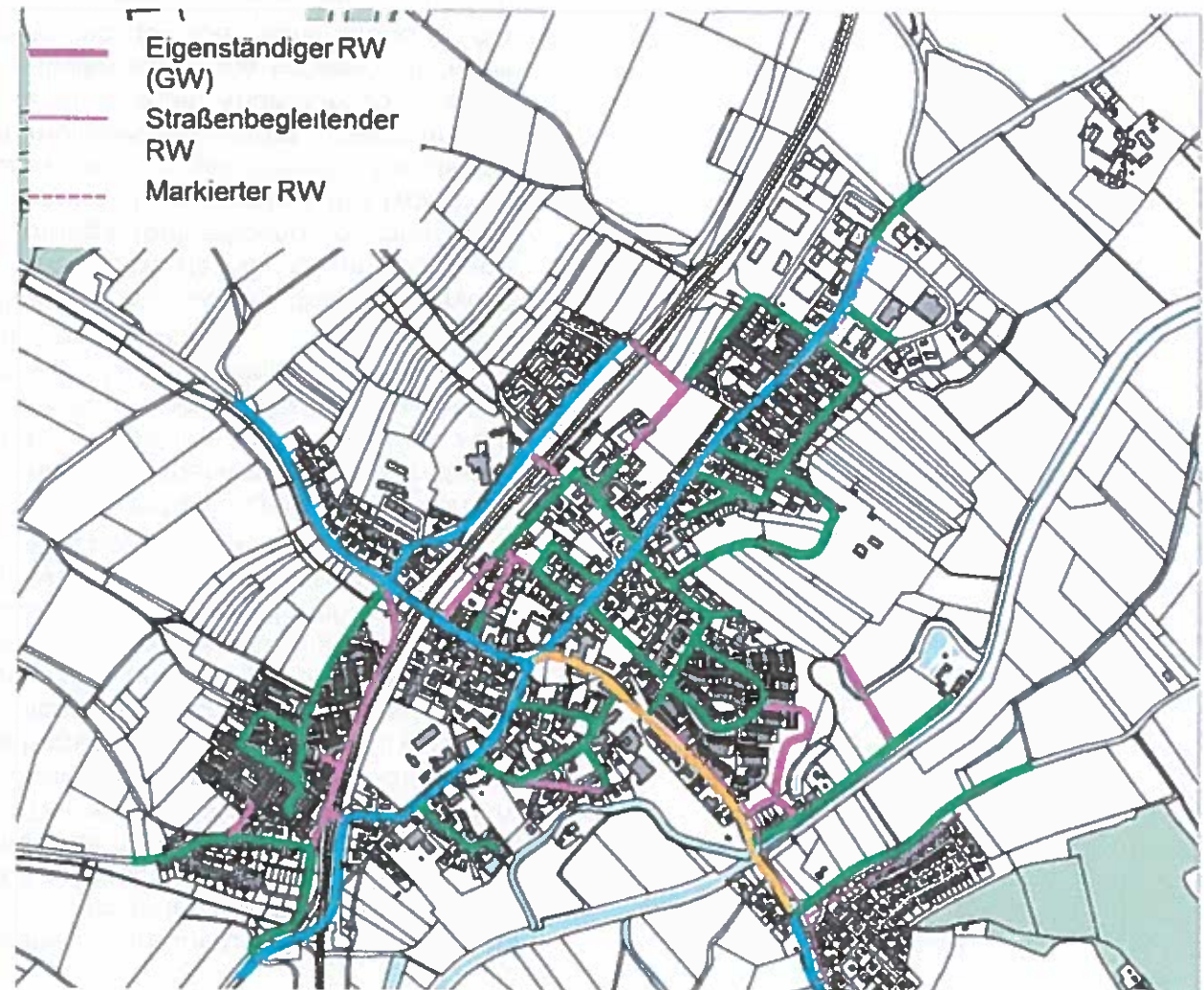


Abb. 47: Angebot an Rad- (und Fuß-)wegen

### 3.4.3 ÖPNV Gesamtgemeinde

Eine zeichnerische Darstellung der Situation im ÖPNV findet sich zudem auf der Karte „ÖPNV Gemeindegebiet“ (siehe Abb. 48).

Petershausen ist sehr gut an den SPNV nach München und Richtung Ingolstadt angebunden:

- Die S2 bietet werktäglich über 50 Fahrten je Richtung nach München, die Fahrzeit bis Hauptbahnhof beträgt ca. 40 Minuten. Etwa 4200 Fahrgäste nutzen die S-Bahn täglich („Mobilität im Landkreis Dachau“, MVV GmbH, 2010)
- Bei Regionalbahnen (RB) und Regionalexpresszügen (RE) werden zusätzlich ca. 40 Angebote (werktags) je Richtung nach München und Ingolstadt angeboten, die Fahrzeit zum Hauptbahnhof München beträgt ca. 20 Minuten.

Dieses herausragende Angebot bietet vor allem Pendlern in den Ballungsraum München die Möglichkeit, den Weg zum Arbeitsplatz und wieder zurück ohne eigenes Auto zu absolvieren. Auch bei dem steigenden Anteil der Wege zum Zwecke der Freizeitnutzungen trägt der SPNV zu einem hohen Anteil des ÖV an der Verkehrsmittelwahl bei.

Gemäß der P+R Studie des MVV (MVV, 2013) fahren 72% der Fahrgäste in das Gebiet der Landeshauptstadt, vor allem Schülerverkehre bleiben innerhalb des Landkreises Dachau und stellen damit den zweitgrößten Anteil.

Aus verkehrlicher Sicht stellt dieses sehr gute Angebot eine wichtige Voraussetzung für eine

Ortsentwicklung dar, bei der der Neuverkehr durch zugezogene Einwohner (auch Arbeitsplätze) zu einem möglichst großen Anteil umweltfreundlich mit dem ÖV absolviert werden kann. Der engere Einzugsbereich des Bahnhofes wurde in der Karte mit ca. 1 km Umkreis eingetragen. Bei der Entwicklung ist dafür Sorge zu tragen, dass vor allem die innerörtlichen Wege zum Bahnhof zu Fuß und mit dem Rad sicher und umwegfrei sind. Ziel muss z.B. eine Wegekette Wohnung – Bahnhof – Arbeit – Bahnhof – ggf. Einkaufen – Wohnung sein, die ohne Auto bewältigt werden kann.

Bei weiteren Entfernungen zum Bahnhof / Ortszentrum übernehmen die Regionalbusse die Zubringerfunktion zum SPNV. In der Karte sind die Regionalbushaltestellen jeweils mit fußläufigen Erreichbarkeiten im Umkreis von 300 m eingetragen.

Die Fahrtenzahlen wurden über unterschiedliche Farben bewertet, von rot (unzureichend) über orange (befriedigend) bis grün (gut). Zu erkennen ist ein Angebot, das typisch auf Schülerverkehre zugeschnitten ist (Fahrten vor allem morgens und mittags, abends und am Wochenende kaum Angebote, zu Ferienzeiten entfallen zahlreiche Fahrten). Nicht alle Ortsteile sind gut oder befriedigend an den Hauptort angebunden. In Randzeiten und am Samstag verkehrt statt dem Bus 728 ein Ruftaxi (MVV Linie 7280).

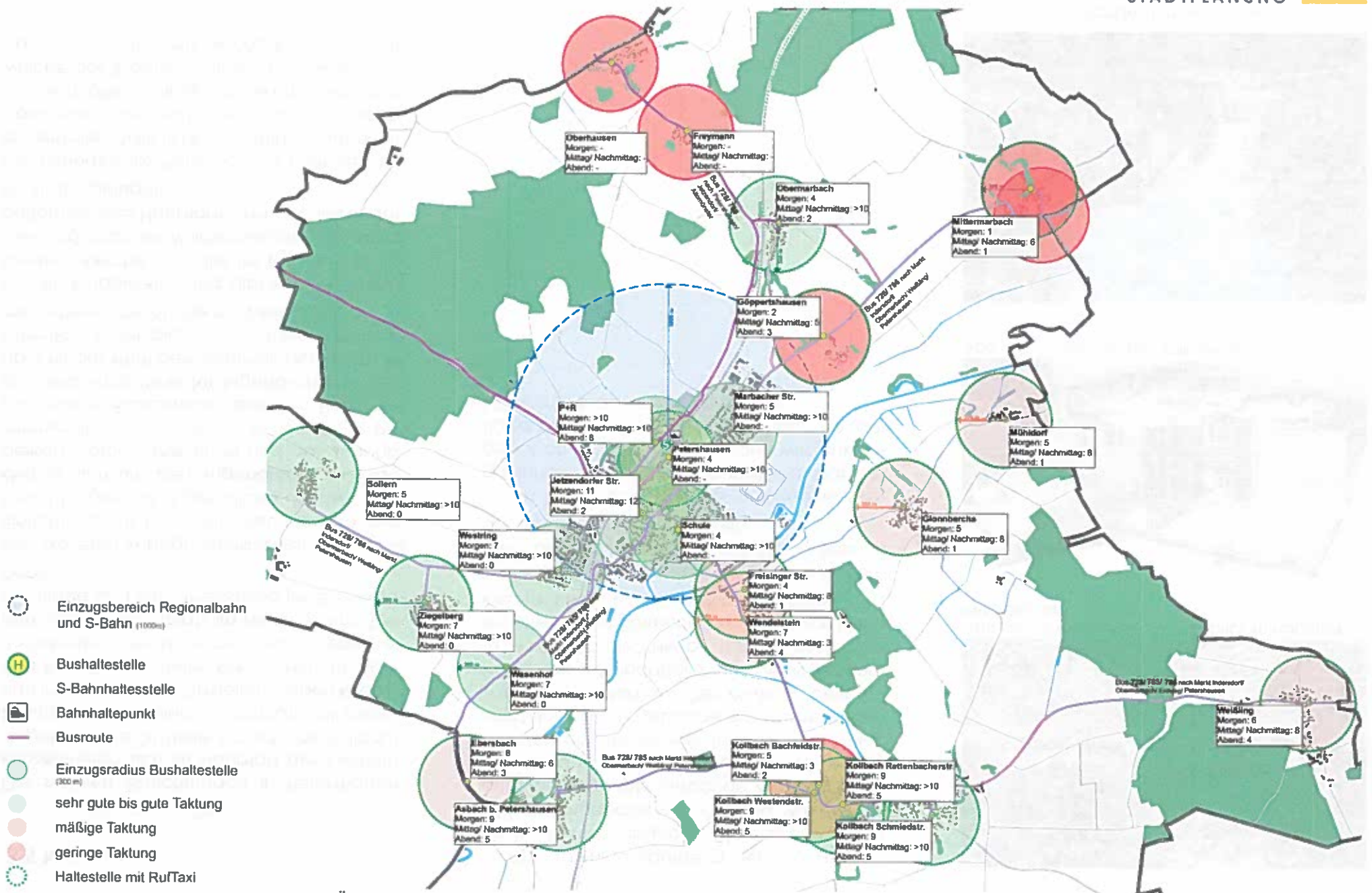


Abb. 48: ÖPNV im Gemeindegebiet

## 3.5 Nutzung

### 3.5.1 Soziale Einrichtungen

Die sozialen Einrichtungen in Petershausen konzentrieren sich im Hauptort des Gemeindegebiets. Die Ortsteile Asbach und Kollbach besitzen jeweils einen Sportplatz. Hingegen sind in den anderen Ortsteilen, neben Kirchen und Kapellen, keinerlei soziale Einrichtungen vorzufinden. Der Hauptort besitzt neben einem großen Sportplatz im Norden, eine Tennisanlage und ein Fitnessstudio im Gewerbegebiet.

Des Weiteren verfügt Petershausen über eine Einrichtung zur Familienbetreuung und zwei Einrichtungen für Jugendliche. Hierbei handelt es sich um den Jugendraum im Evangelisch Gemeindezentrum und das Jugendzentrum in der Münchener Straße. Auch das katholische Pfarrzentrum bietet in Petershausen Freizeitangebote für Jugendliche an. Darüber hinaus steht den Jugendlichen noch der öffentlich zugängliche neue Jugendplatz an der Jetzendorfer Straße zur Verfügung.

Für die Kinderbetreuung gibt es fünf Einrichtungen, welche sich alle im Hauptort befinden. Lediglich der Waldkindergarten ist etwas außerhalb des Hauptortes an der Jetzendorfer Straße gelegen.

Die Grundschule Petershausen befindet sich an zentraler Stelle in der Ortsmitte. In unmittelbarer Nachbarschaft dazu ist die Volkshochschule im alten Schulgebäude untergebracht, welche das Bildungsangebot für Erwachsene abdeckt. Die VHS und die Musikschule nutzen

zusätzlich einige Räume in der Grundschule für Ihr Bildungsangebot. Die Aufteilung des Bildungsangebotes von VHS und Musikschule auf zwei getrennte Gebäude zeigt, dass der Raumbedarf nicht ausreichend an einem Standort angeboten werden kann. Zusätzlich weist das Rathausgebäude einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Des Weiteren befindet sich in der Jetzendorfer Straße die sogenannte „Aktive Schule“. Hierbei handelt es sich um ein alternatives Betreuungsangebot von Kleinkindern bis zur Grund- und Mittelschule.

Die Grundschule und die Aktive Schule nehmen somit zentrale Schlüsselstellen im Bereich der sozialen Einrichtungen ein.

In der Nähe des Bahnhofs wurde eine Pflegeeinrichtung für Senioren realisiert. Das Angebot an sozialen Einrichtungen wird zukünftig durch ein Demenzkrankenhaus an der Münchner Straße ergänzt werden.



Abb. 49: Kindergarten St. Laurentius im Hauptort Petershausen



Abb. 50: Gebäude des „Willkommen Sein e.V.“



Abb. 51: Grundschule im Hauptort Petershausen



### 3.5.2 Identitätsstiftende Nutzung

Bei den kartierten identitätsstiftenden Elementen handelt es sich z.B. um Maibäume oder besonders ortsbildprägende Gebäude. Lediglich die Ortsteile Asbach, Kollbach und Obermarbach besitzen, neben ihren Baudenkmalern, solche ergänzenden identitätsstiftenden Elemente.

Weiterhin besitzt jeder Ortsteil noch kleine Kapellen oder Kirchen. Einige davon haben einen besonderen geschichtlichen Wert, so z.B. die katholische Ferialkirche in Glonnbercha, welche die älteste im Gemeindegebiet ist. In Petershausen und Kollbach befinden sich jeweils zwei Kirchen, darunter die Pfarrkirche St. Laurentius.

Neben den sozialen Einrichtungen (vgl. Kapitel 3.5.1) konzentriert sich auch die Gastronomie überwiegend auf den Hauptort Petershausen mit insgesamt 6 Einrichtungen. Neben dem

besitzen die Ortsteile Asbach und Kollbach jeweils noch ein Wirtshaus, die zur Identität des Ortsteils maßgeblich beitragen.

In den Ortsteilen ist kein Einzelhandel im klassischen Sinne vorzufinden sondern nur vereinzelte kleine private Hofverkäufe. Im Gegenzug dazu befinden sich im Hauptort zahlreiche Einzelhändler, die ein breites Sortiment bedienen. Eine detaillierte Betrachtung des Einzelhandels erfolgt in Kap. 3.6.



Abb. 53: Wirtschaft im Ortsteil Kollbach



Abb. 54: Sägemühle und Wohnhaus in Asbach



Abb. 55: Maibaum in Obermarbach



Abb. 56: Kirche in Mittermarbach





### 3.5.3 Nutzungsverteilung im Hauptort

Während in den Ortsteilen noch zahlreiche Hofstellen vorhanden sind und sich diese gleichmäßig über die Ortsteile verteilen, konzentrieren sich die wenigen landwirtschaftlichen Anwesen in Petershausen auf den Altort.

Das heutige Ortszentrum entspricht lagegemäß nicht mehr genau dem historischen Siedlungsbereich an der Glonninsel, sondern hat sich weiter nach Norden in Richtung Bahnhof verlagert. Die heutige Ortsmitte befindet sich nun um den Pertrichplatz und erstreckt sich entlang der Straßen Münchner-, Jetzendorfer-, und Bahnhofstraße. In diesem Bereich konzentrieren sich die öffentlichen Nutzungen wie Dienstleistungen und Einzelhandel und bieten eine vielfältige Nutzungsmischung. Wenige Leerstände im Ortszentrum prägen das Gesamtbild, so wurde z.B. der Leerstand in der Bahnhofstraße 2 aktuell mit der Verlegung der Bücherei behoben.

In den Randbereichen zur Ortsmitte befinden sich die sozialen Einrichtungen der Gemeinde (vgl. Kapitel 3.5.1). Auffällig ist hierbei die Konzentration an sozialen und Bildungseinrichtungen im Bereich südlich der Münchner Straße. Die ärztliche Versorgung wird durch ca. 5 Arztpraxen ergänzt. Diese konzentrieren sich im Hauptort. Eine Verbesserung sowie der Ausbau des Angebots sind notwendig.

Im nördlichen Teil von Petershausen liegt das Gewerbegebiet, welches im Süden an das Wohngebiet Moosfeld angrenzt. Das neu entwickelte Gewerbegebiet Eheäcker westlich der Bahnlinie befindet sich derzeit in Entwicklung.

Die Siedlungsentwicklungen der Nachkriegsjahre fanden überwiegend östlich der Bahnstrecke und nördlich des Altorts statt. Geprägt werden diese Gebiete von lockeren Einzelhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern. In jüngerer Zeit kamen mit den Siedlungen Westring, Sonnenhang und Mitterfeld weitere deutlich dichtere Wohnbaugebiete mit überwiegend verdichtetem Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern auf der Westseite der Bahn hinzu. Die aktuellste Entwicklung stellt das Wohngebiet am Wendelstein mit einer lockereren Bebauung aus überwiegend Doppelhäusern dar.




Abb. 58: Gewerbegebiet im Norden des Hauptortes



Abb. 59: Gasthaus am Pertrichplatz



-  Öffentliche Einrichtung/  
Versorgung
-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Einzelhandel
-  Ärzte
-  Dienstleistung
-  Landwirtschaftliche Nutzung
-  Gastronomie
-  Soziale Einrichtung
-  Sportplatz/ -einrichtung
-  Religiöse Einrichtung
-  Leerstand
-  Brachliegende Grundstücke

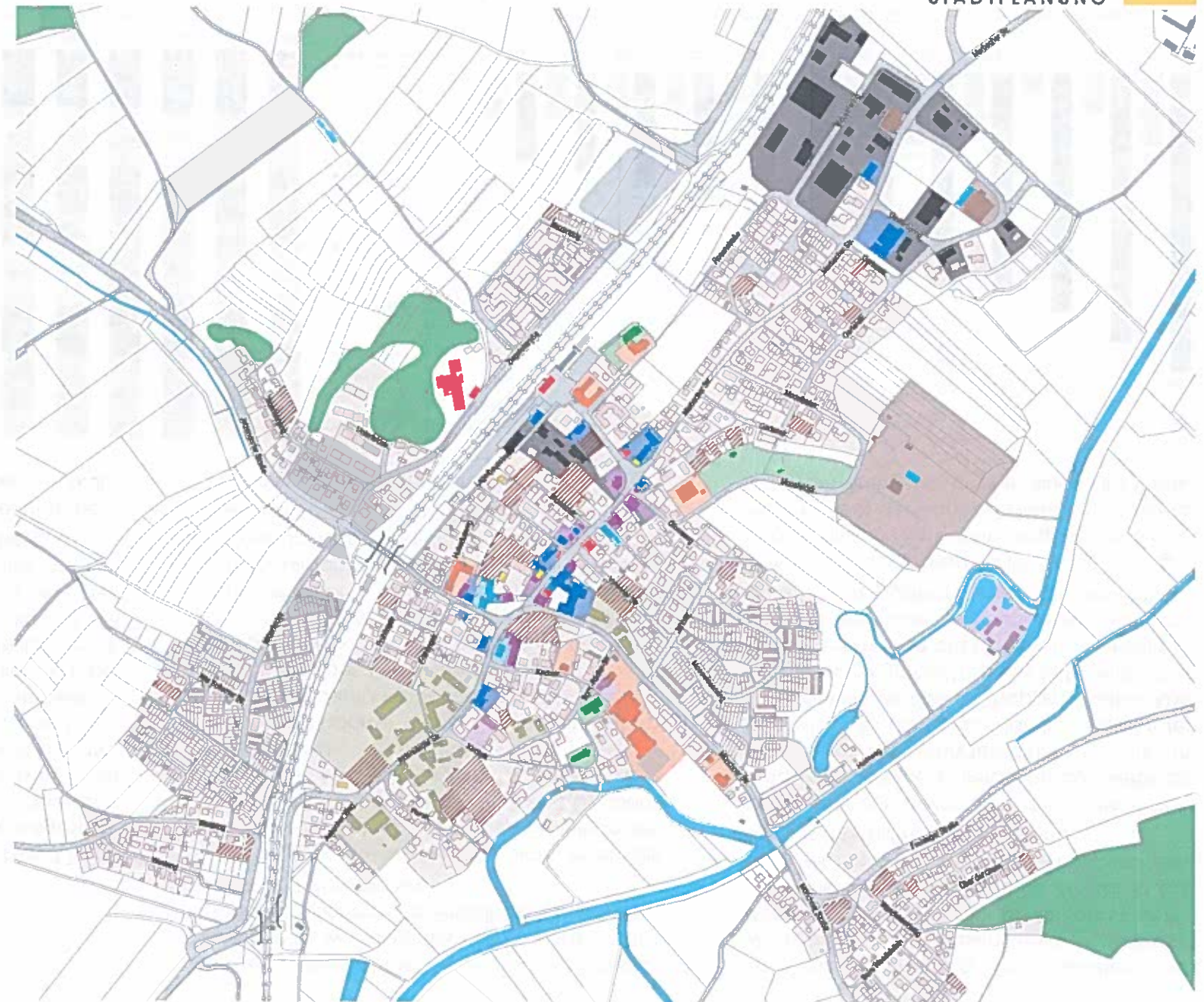


Abb. 60: Nutzung im Hauptort

### 3.6 Einzelhandel

#### 3.6.1 Aktuelle Rahmenbedingungen für den Einzelhandel

Der Einzelhandelssektor in Deutschland ist einem enormen Wettbewerbsdruck ausgesetzt, der sich in einer kontinuierlichen Anpassung der Betriebsformen- und Standortstrukturen widerspiegelt. Hiervon sind sowohl die großen Zentren, als auch Kleinstädte und Kleinzentren betroffen. Aus einer zunehmenden Vergrößerung der Einzelhandelsflächen bei gleichzeitiger Stagnation des Umsatzes resultieren eine sinkende Flächenproduktivität, mit der rückläufige Betriebszahlen und eine steigende durchschnittliche Vergrößerung der Einzelhandelsgeschäfte einhergehen.

Parallel dazu verlaufen Prozesse der Unternehmenskonzentration durch Fusionen, Aufkäu-

fen und Übernahmen, sowie der Internationalisierung, wobei mittlerweile wenige (international operierende Einzelhandelskonzerne am Markt dominieren.

Darüber hinaus verändern sich ebenfalls deutlich die Betriebsformen im Einzelhandel. Während Filialisten, Fachmärkte und Discounter stetige Wachstumsraten verzeichnen, befindet sich der eigentümergeführte Einzelbetrieb (Fachhandel nicht filialisiert) in einem stetigen Bedeutungsrückgang (siehe Abb. 61). Seit Beginn der 1970er Jahren kamen z. B. im Lebensmittelhandel besonders die Discounter auf, sowie die Marktausdehnung von SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten zu Lasten kleinflächiger inhabergeführter Betriebsformen. Im Non-Food-Einzelhandel wurde der Fachmarkt als neue Betriebsform eingeführt.

In den kleinen Gemeinden wird dieser Prozess

im Vergleich zu den größeren Städten umso wirksamer, da er in diesen Regionen aufgrund des ohnehin schon geringen Angebots des Eigentümergeführten Fachhandels sofort auffällig wird und das Angebot oftmals vollständig verschwindet. (siehe Abb. 61)

Darüberhinaus stellen sich durch die Einführung des Internets tiefgreifende Veränderungen im Einzelhandelssektor ein. Erkennbar wird dies durch den jährlich steigenden Marktanteil des Online-Shopping. (siehe Abb. xx) Hieraus ergibt sich schon seit Jahren eine starke Verbindung aus stationärem Einzelhandel und dem damit verbundenen Onlineangebot, dem sogenannten Multi-Channeling.

Durch soziodemographische Veränderungen und technische Fortschritte ergeben sich aber nicht nur auf der Angebotsseite fundamentale Veränderungen, sondern auch auf Konsum-

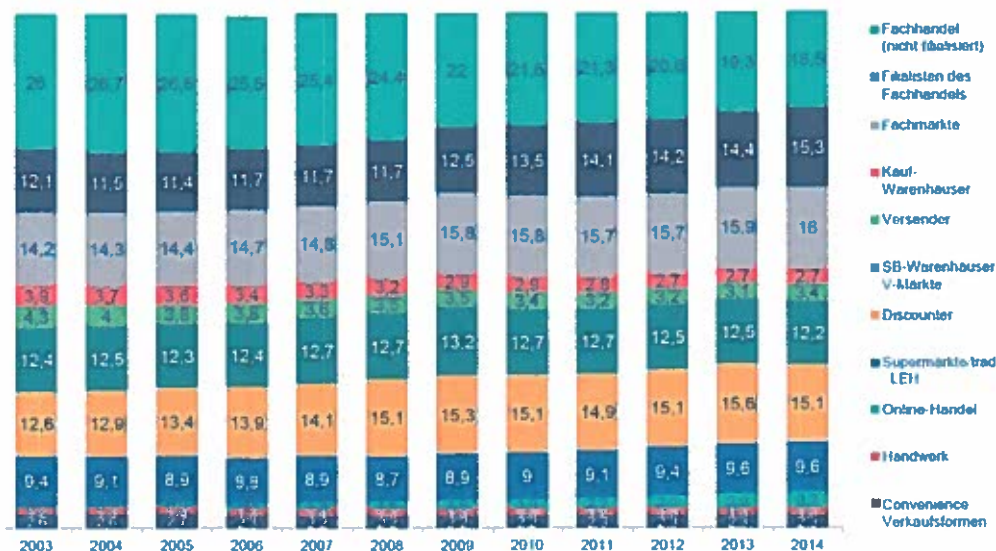


Abb. 61: Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2003 - 2016 (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016)

in Mrd. Euro  
Veränderung zu Vorjahr

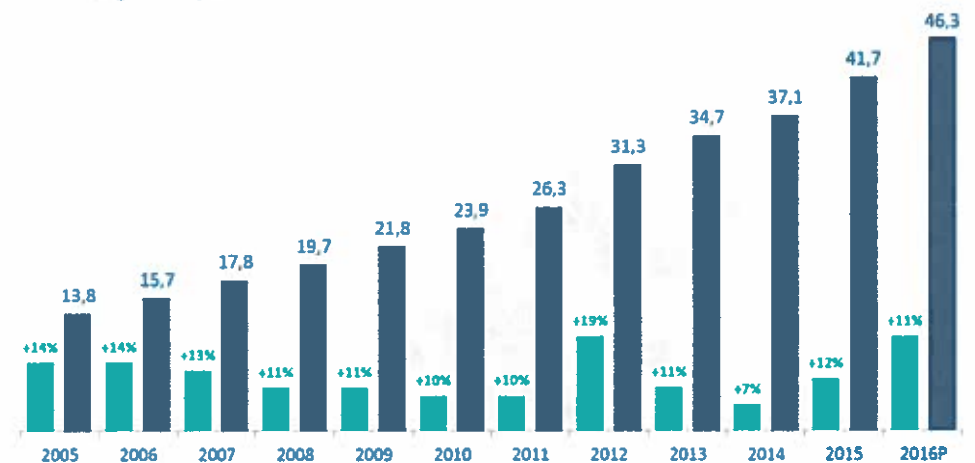


Abb. 62: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015 (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016)

menten- bzw. Nachfrageseite. Vor allem in strukturschwachen Räumen kommt es durch Bevölkerungsrückgang zu enormem Nachfragerückgang. Zudem bewirkt insgesamt die höhere Markttransparenz im Einzelhandel (Internetangebote, Erreichbarkeit größerer Zentren) auch eine höhere Vergleichsmöglichkeit des Angebotes und dadurch ein gesteigertes Anspruchsniveau der Konsumenten. Die Ansprüche an den Einzelhandel werden dabei auch zunehmend durch den demographischen Wandel bedingt, denn durch die sinkende Mobilität der älteren Mitbürger muss das Einzelhandelsangebot vor Ort angepasst werden. Gerade in den kleineren Gemeinden wird hier das Thema „Belieferung“ (Onlinekauf von Lebensmitteln) noch lange Zeit keine Abhilfe schaffen können, da diese Möglichkeit vorerst nur in Gebieten mit hoher Kaufkraft oder Hochfrequenz-Standorten tragfähig ist. Für kleine Gemeinden ist diese Möglichkeit aktuell keine Option.

Auch das Aufkommen neuer Konsumbedürfnisse (z.B. Freizeitaktivitäten) beeinträchtigt den Wirtschaftszweig: die privaten Einkommen bzw. Konsumausgaben sind zwar zumindest bis zu Beginn des 21. Jahrhunderts stetig gestiegen, jedoch hat der Einzelhandel hiervon nur unterproportional profitiert. Der Anteil des Einzelhandels an den gesamten Konsumausgaben sinkt kontinuierlich. Auffällig hierbei ist, dass die Konsumgüter, welche im Einzelhandel erworben werden, prozentual an Bedeutung verlieren. Insbesondere erkennbar ist dieser Trend bei den Ausgaben für Nahrungsmittel, deren Anteil deutlich gesunken ist.

Durch Veränderungen sowohl auf Seiten des

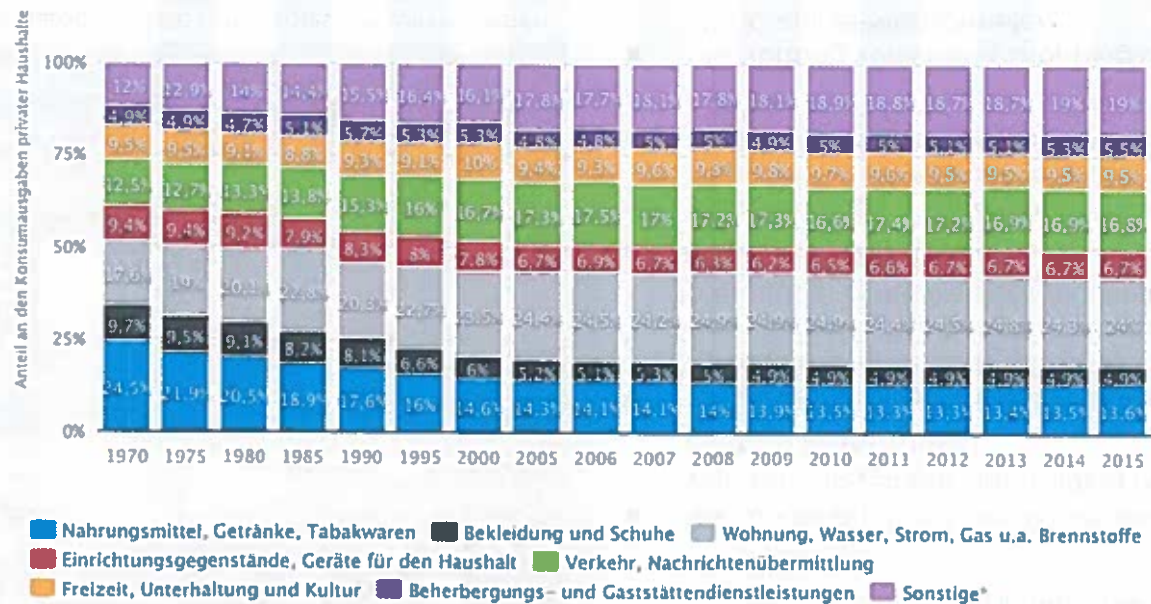


Abb. 63: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015 (Quelle: Statista, 2016)

Angebotes als auch auf Seiten der Nachfrage ergibt sich somit eine deutliche Veränderung der Einzelhandelsstruktur in Städten und Gemeinden. Die Zentralität des Einzelhandels im traditionell gewachsenen Ortskern geht dabei zunehmend zu Gunsten der Standorte auf der „Grünen Wiese“ verloren. Hier siedeln sich vermehrt großflächige Vollsortimenter, Discounter, Fachmarktzentren oder sonstige Agglomerationen des Handels an, da an diesen Standorten die Flächen- und Frequenzansprüche der Handelsfilialisten erfüllt werden. Aus dieser neuen Anordnung des Einzelhandels ergibt sich ein zunehmender Leerstand in den ursprünglichen Ortszentren oder aber die Ansiedlung von neuen Nutzungsformen, wie

Gastronomie oder auch Dienstleistungen. Diese „Suburbanisierung des Einzelhandels“ oder „Peripherisierung des Einzelhandels“ wurde in den letzten Jahren schon häufig versucht einzudämmen, indem neue Raumordnungspläne und Bauleitpläne verfasst wurden, wodurch insbesondere großflächige Angebote des Einzelhandels mehr in den Innenstadtbereich integriert werden sollten. Praktisch umsetzbar ist dies jedoch nur in Orten mit ausreichendem Nachfragepotential und Einzugsgebiet bzw. attraktiven und innovativen Konzepten. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen und Maßnahmen werden in Fachkreisen sehr kontrovers diskutiert. Großflächige Non-Food-Ketten beispielsweise kön-

nen dabei jedoch nur selten in innerörtlichen Bereichen oder aber Quartierszentren integriert werden, weil dort deren Standortansprüche nicht ausreichend erfüllt sind. Dadurch siedelt sich dieses Angebot in peripherer verkehrstechnisch günstiger Lage an. Eine ähnliche Argumentationsbasis vertreten auch viele Lebensmittel-Vollsortimenter im Bereich der Nahversorgung, die der problemlosen MIV-Erreichbarkeit einen entscheidenden Wert beimessen.

Vielerorts ist hierdurch keine Grund- oder Nahversorgung im fußläufig erreichbaren Bereich mehr gegeben. Kleinflächige Supermärkte sind größtenteils aus den Wohngebieten und Gemeinden verschwunden, da der Konkurrenzdruck mit den großen Filialen mit der Zeit zu hoch wurde. Hieraus entsteht dann z. B. ein großes Versorgungsproblem für immobile ältere Bevölkerungsteile.

Dementsprechend spielt gerade im ländlichen Bereich die Förderung der Nahversorgung eine große Rolle im Rahmen der Versorgung der Bevölkerung. Der Begriff Nahversorgung wird dabei immer durch einen inhaltlichen und räumlichen Aspekt abgegrenzt. Die inhaltliche Dimension wird in der Regel durch ein ausreichendes Warenangebot aus dem periodischen Bedarfsbereich (vor allem Lebensmittel und Drogerieartikel) bestimmt. Häufig wird das Vorhandensein mindestens eines Lebensmittelmarktes als Grundvoraussetzung für eine ausreichende Versorgung angesehen. Die zweite Dimension bezieht sich auf die Entfernung zwischen Versorgungsstandort und Wohnort. Hierfür wird in der Regel die fußläufige Erreichbarkeit als

Bewertungsmaßstab eingesetzt. Als Richtwerte werden hier entweder Gehzeiten oder Entfernungen eingesetzt. Diese liegen häufig bei rd. 10 Minuten bzw. zwischen 500 und 1.000 Metern. (siehe Abb. 64)

Zu einer qualifizierten Nahversorgung gehört ein ausreichendes Angebot aus dem periodischen Angebotsbereich wie etwa dem von Lebensmitteln, Drogeriewaren, Zeitschriften, Schreibwaren oder dem einer Apotheke. Dabei sollten diese Angebote in einer zumutbaren Entfernung zum Wohnort liegen. So kann im ländlichen Bereich bereits mit einem kleinen Lebensmittelgeschäft von bis zu 400 m<sup>2</sup> in

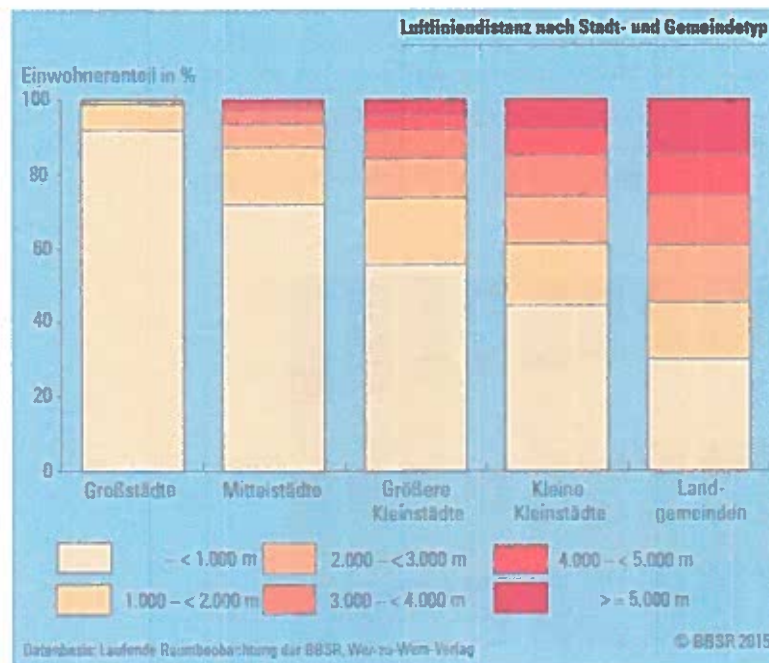


Abb. 64: Einwohnergewichtete Luftliniendistanz zum nächsten Supermarkt oder Discounter 2013 in m (Quelle: BBSR, Laufende Raumbeobachtung, 2015)

zumutbarer Entfernung die Versorgung gesichert werden.

Dass dies sehr häufig nicht der Fall ist, verdeutlicht die nachfolgende Abbildung, die die Luftliniendistanz von Einwohnern zum nächsten Supermarkt oder Discounter darstellt. Die Landgemeinden und Kleinstädte fallen hier besonders durch ihre hohen Prozentanteile größerer Entfernungen auf.

Rekapitulierend ergeben sich aus dem bisher Gesagten die folgenden Kernprobleme bzw. Kernaufgaben der Einzelhandelsentwicklung:

- Sicherung flächendeckender Nahversorgung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels
- Aufrechterhaltung der traditionell gewachsenen Zentren mit ihrem innerörtlichen Angebot
- Verbundenen damit, ein aktives Leerstandsmanagement, um „trading down“ Prozesse zu verhindern
- Die Ansiedlung von attraktiven Einzelhandelsflächen im Innenstadtbereich oder innerörtlichen Bereich bevorzugt gegenüber einer Ansiedlung außerhalb des Siedlungskerns
- Die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen unter Berücksichtigung raumordnerischer und städtebaulicher Verträglichkeit
- Die Nutzung von Online-Shopping und Multichannel-Möglichkeiten

### 3.6.2 Übergeordnete Grundlagen des Zentrale Orte Systems der Planungsregion

Die Gemeinde Petershausen, mit den Orten Oberhausen, Obermarbach, Sollern, Mittermarbach, Ziegelberg, Glonnbercha, Asbach, Kollbach und Weissling, Piflitz, Freymann, Lindach gehört zur Planungsregion München (Planungsregion 14) und hier zum Landkreis Dachau und ist als Kleinzentrum klassifiziert. Zu den Funktionen eines Kleinzentrums gehört es, überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrzunehmen. „In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden“ (LEP Bayern, 2013, S. 23). Noch im LEP von 2006 wurde formuliert, dass nur dann Kleinzentren in unmittelbarer Nachbarschaft zu Mittelzentren - in diesem Fall das Mittelzentrum Dachau - ausgewiesen werden, wenn ihre Arbeitsplatz- und Versorgungszentralität erhöhten Anforderungen entspricht (LEP Bayern, 2006, 2.1.3.5, (Z)S. 22). Dies gibt an dieser Stelle schon einen ersten Hinweis auf die besondere Stellung Petershausens.

Darüberhinaus soll jedes Kleinzentrum 11 der nachfolgend aufgeführten 13 Kriterien der Einstufung der Zentralen Orte in Bayern erfüllen:

- 10 Mio. € Einzelhandelsumsatz (GfK-Schätzung)
- 850 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
- 500 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Einpendler
- Postfiliale, -agentur

- Bank, Sparkasse
- Arzt, Allgemeinarzt
- Zahnarzt
- Gebietsarzt, ohne Allgemeinarzt
- Apotheke
- Einrichtung mit ambulantem Pflegedienst
- Grundschule
- Bushaltestelle (mind. 3 Fahrtenpaare pro Tag)
- Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft

Die Gemeinde Petershausen übernimmt damit für mehrere angrenzende Gemeinden zentralörtliche Versorgungsfunktionen und erfüllt mit der Pflegeeinrichtung für Demenzerkrankte sogar Funktionen die sonst üblich für Mittelzentren sind. Sie weist zusammen mit der Gemeinde Vierkirchen einen gemeinsamen Nahbereich aus. Die Einwohnerzahlen des einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbezugsbereichs am 01.11.2014 betrug 11.862 Personen (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Abteilung Landesentwicklung und Heimat).

#### Exkurs zum Nahbereich

Der landesplanerische Nahbereich umfasst den Nahversorgungsbereich eines zentralen Ortes mit Gütern zur kurzfristigen, täglichen Bedarfsdeckung. In Bezug auf Einzelhandelsprojekte ist das landesplanerische Interesse darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde

oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der Kaufkraft entziehen. Die Kaufkraft ist dabei die Geldmenge, die von den Einwohnern innerhalb eines bestimmten Zeitraumes nach allgemeinen Erfahrungsgrundsätzen im Einzelhandel ausgegeben wird.

Die räumliche Beurteilungsgrundlage für die maximale Kaufkraftabschöpfung von Waren zur kurzfristigen, täglichen Bedarfsdeckung (z. B. durch ein Großprojekt des Einzelhandels)



Abb. 65: Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkte (Regionalplan München (Quelle: Regionalplan München (Stand: 29. Juli 2011), Überarbeitet ISR)

ist dabei unabhängig von der Betriebsform (z. B. Verbrauchermarkt, Discounter, Drogeriemarkt) einheitlich der landesplanerische Nahbereich bzw. bei Siedlungsschwerpunkten ohne Nahbereich das Gemeindegebiet.

Da die Berechnung der jeweils zulässigen Verkaufsflächen, bzw. die Abschöpfungsquote über das Kaufkraftpotential (Einwohnerzahl maßgeblichen Nahbereich / Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr nach Sortiment) ermittelt wird, ist diese Quote direkt abhängig von der berücksichtigten Einwohnerzahl bzw. der entsprechenden Größe des Nah- oder Verflechtungsbereichs. Mit Blick auf die räumliche Bezugsgröße ist zu vermuten, dass die Gemeinde Petershausen über einen zu gering dimensionierten Verflechtungsbereich verfügt, der keine für die Zukunft ausreichenden Ansiedlungs- und Entwicklungsräume zulässt. Hierdurch ist die Gemeinde in der Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels eingeschränkt. Es ist zu befürchten, das zukünftig eine den heutigen Branchenstandards im Einzelhandel entsprechende Weiterentwicklung der Versorgung auf der Basis der aktuellen räumlichen Bemessungsgrundlage des Nahbereichs nicht mehr entsprochen werden kann. Den spezifischen Verhältnissen vor Ort wird hierdurch nur wenig Rechnung getragen.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Überprüfung des Nahbereichs notwendig. Dieser Schritt ist auch im LEP vorgesehen, indem es heißt: „Die Einwohnerzahlen der einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche können sich u.a. durch Aktualisierungen der gutachterlichen Erhebungen sowie durch Änderungen

des Zentrale-Orte-Systems verändern.“ (Quelle: LEP Bayern – Ergänzendes Material: Einzelhandelsspezifischer Verflechtungsbereich der Zentralen Orte in Bayern, Stand 01.11.2014).

### 3.6.3 Allgemeine Ausstattung der Gemeinde Petershausen im Bereich der Nahversorgung

Ausgehend von der lokalen Nachfragesituation in Petershausen ist die Gesamtgemeinde hinsichtlich der Nahversorgung und speziell dem wichtigen Bereich des Lebensmittelangebots (Nahrungs- und Genussmittel) gut ausgestattet.

In Petershausen liegt die Zentralitätskennziffer im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels (Verhältnis zwischen Einzelhandelsumsatz (27,9 Mio. €) und Einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (26,5 Mio €)) bei ca. 105 % (Werte gerundet) und damit über dem Indexwert von 100,0. Die Bezugsgröße ist hier der im Regionalplan definierte Nahbereich. Per Saldo kann somit von einem leichten Umsatzzufluss von außerhalb ausgegangen werden.

Petershausen verfügt somit über einen leichten Bedeutungsüberschuss, d.h. es wird mehr Kaufkraft vor Ort gebunden, als das, was an Kaufkraft vorhanden ist.

Insbesondere in kleinen Gemeinden und deren Ortszentren spielt die Nahversorgungsfunktion eine äußerst wichtige Rolle, einerseits als Angebotsstandort für Güter des kurzfristigen Bedarfs, andererseits mittlerweile aber auch als sozialer Treffpunkt. Abbildung 66 zeigt die strukturprägenden (= Lebensmittelmärkte, die

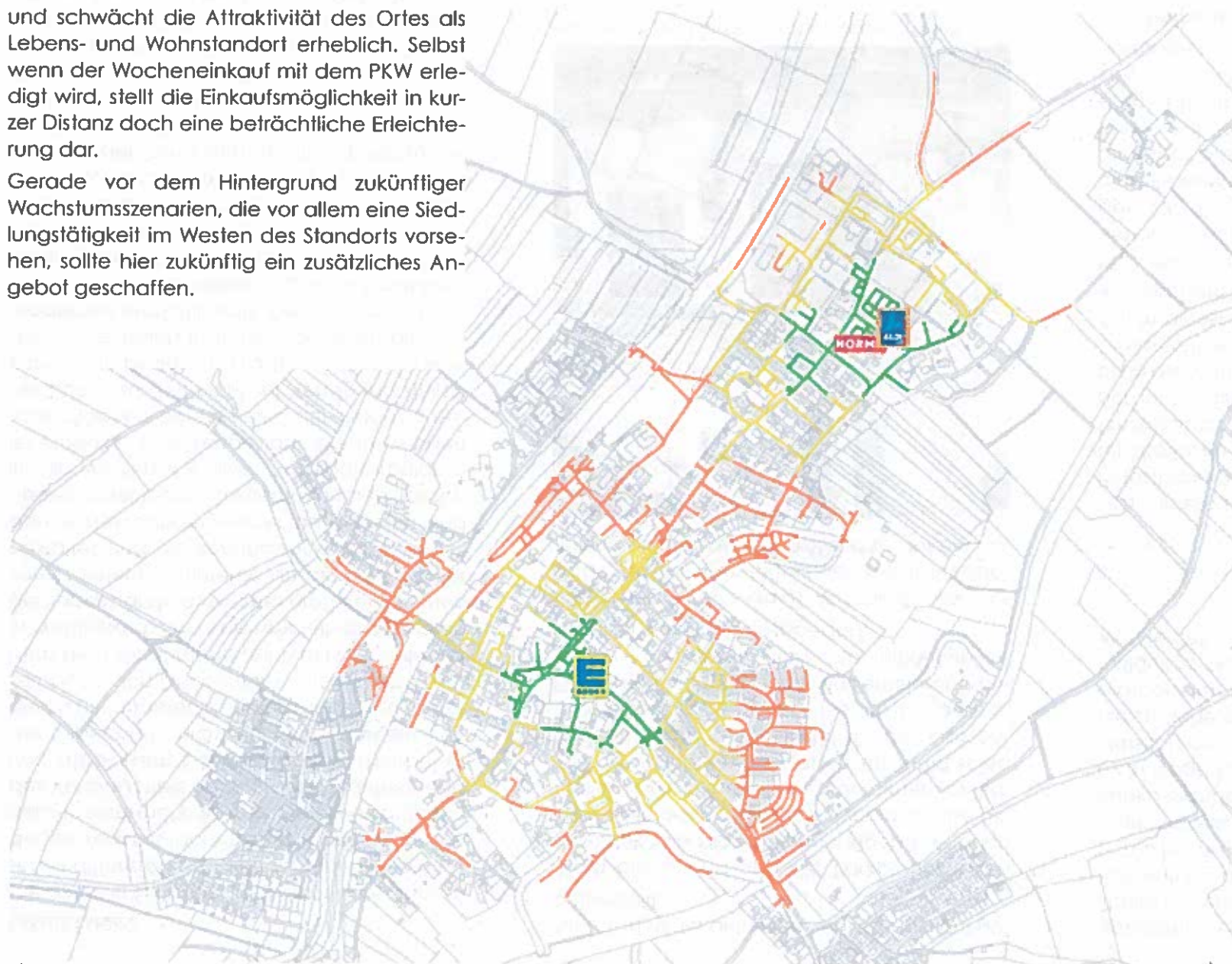
über eine Gesamtverkaufsfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> verfügen) Lebensmittelanbieter in Petershausen sowie deren Erreichbarkeit, wobei weitere kleinere nahversorgungsrelevante Anbieter z. B. im Bereich des Lebensmittel-Handwerks das Nahversorgungsangebot ergänzen. Den Kern des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Petershausen machen Lebensmittelmärkte (Betriebsformen: Supermarkt, LM-Discounter) - teilweise in nicht integrierten Lagen außerhalb der Ortsmitte aus - wovon in Petershausen drei Anbieter angesiedelt sind (Edeka, Aldi und Norma). Allein diese drei Lebensmittelmärkte stellen insgesamt ca. 2.660 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem entsprechend großen Sortiment zur Verfügung. Die Bruttoflächenumsätze auf der Basis von 2014 variieren dabei zwischen 3.460 € (Norma) und bis zu 10.760 € (Aldi Süd) (Quelle: Statista, Flächenproduktivität Deutscher Lebensmitteleinzelhändler, 2016). Nur der Edeka-Neukauf ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> in einer integrierten Lage im Ortszentrum verortet. Er trägt hier sowohl zur Versorgung der Bevölkerung als auch zur Stärkung des Ortszentrums bei. Mit dem existierenden Lebensmittelangebot werden – unterstellt man eine fußläufige Erreichbarkeit von 600 m – beträchtliche Teile der Gemeinde im Westen, bzw. im Nordwesten sowie Südosten nicht abgedeckt, was vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zu einem ernstzunehmenden Versorgungsproblem in Petershausen werden kann. Die mangelnde wohnortnahe Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist für die Menschen eine Einschränkung der Lebensqualität





und schwächt die Attraktivität des Ortes als Lebens- und Wohnstandort erheblich. Selbst wenn der Wocheneinkauf mit dem PKW erledigt wird, stellt die Einkaufsmöglichkeit in kurzer Distanz doch eine beträchtliche Erleichterung dar.

Gerade vor dem Hintergrund zukünftiger Wachstumsszenarien, die vor allem eine Siedlungstätigkeit im Westen des Standorts vorsehen, sollte hier zukünftig ein zusätzliches Angebot geschaffen.



## Petershausen Nahversorgung

Lebensmittelmärkte  
Kleinräumige  
Erreichbarkeit  
- Bestand -

### Legende

#### Lebensmittelmärkte

-  Aldi
-  Edeka
-  Lidl
-  Netto
-  Norma
-  Penny
-  Rewe

#### Erreichbarkeit in Metern




-  bis 200 m
-  200 bis 400 m
-  400 bis 600 m

Abb. 66: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Petershausen (Quelle: ISR, 2015)

### Exkurs Edeka

Die aktuelle Situation des Edeka in Petershausen ist differenziert zu betrachten. Die vorhandenen Verkaufsflächen entsprechen in Petershausen nicht mehr den modernen Ansprüchen des Verbrauchers nach mehr Einkaufskomfort und attraktivem Erscheinungsbild. Hierbei ist der Supermarkt nicht nur dem direkten Vergleich mit anderen Händlern - und in jüngerer Zeit auch den Discountern - ausgesetzt, sondern steht zunehmend auch mit dem Internet in Wettbewerb. Im Lebensmittelhandel bieten die Supermärkte auf immer größeren Flächen immer tiefere Sortimente an die großzügiger gestaltet sind. Bedienungstheken wurden in den letzten Jahren wieder ausgeweitet und neben zunehmenden internationalen Spezialitäten wurden vor allem Angebote regionaler Produkte stark ausgebaut. Hierfür werden Ladenflächen benötigt die der Petershausener Edeka zur Zeit nicht zur Verfügung stellen kann. Store Design und Ladeneinrichtung werden zu zentralen Instrumenten innerhalb des modernen Marketingmix. Der stationäre Handel wird für das konkrete haptische Produkterleben geschätzt. Ladenlayout, Wegesystem, Raumstrukturen, Farb-, Material-, Beleuchtungskonzept, Warenträger werden als visuelle Verkaufsförderstrategie eingesetzt. Es ist ein fortgesetzter Trend zum Trading-up festzustellen. Sortimentsübergreifend sind viele Kunden mittlerweile bereit einen höheren Produktpreis für eine angenehmere Einkaufsatmosphäre zu bezahlen (KPMG, Consumer Markets, Trends im Handel 2020. 2012). Im harten Wettbewerb um den Kunden ist der Edeka in Petershausen

zur Zeit in seiner aktuellen Verfassung nicht gut aufgestellt.

Auch die Zufahrt und die Parkplatzsituation des Edeka sind sowohl ungenügend als auch wenig einladend. Darüber hinaus ist die aktuelle Parkplatzsituation unterdimensioniert. Will der Vollsortimenter auch zukünftig seine Bedeutung und Attraktivität für das Ortszentrum erhalten, so besteht hier im Sinne einer Flächenausdehnung und Modernisierung (inklusive Parkplatzsituation und fußläufige Erreichbarkeit) Handlungsbedarf.

Edeka selbst hat - nach verschiedenen Gesprächen mit der Münchner Expansionsabteilung - Interesse seinen Standort auf ein an-



Abb. 67: Edeka Marki in Petershausen (Quelle: Foto: ISR, 2015)

gebotenes Grundstück an die Jetzendorfer Straße zu verlegen. Auf diese Weise wäre eine Ausweitung der Verkaufsflächen auf 1.600 m<sup>2</sup> (1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit 400m<sup>2</sup> Getränkemarkt) möglich. Als möglicher Nachfolger des Edeka-Standorts würde der Discounter Penny in Frage kommen, der schon Interesse am Standort bekundet hat (nähere Ausführungen hierzu siehe auch in der im Rahmen des ISEK erarbeiteten Feinuntersuchung). Die wichtige fußläufige Nahversorgung bliebe damit gewährleistet.

#### 3.6.4 Geschäftsflächenbestand und Einzelhandelsangebot im Ortszentrum

Das einzelhandelsrelevante Ortszentrum von Petershausen reicht im Süden bis zur Indersdorfer Straße, im Westen erfasst es die Jetzendorfer Straße bis zur Frühlingsstraße und erstreckt sich im Norden über die Bahnhofstraße hinaus bis in die Marbacher Straße hinein. Im Südwesten betrifft es die Münchner Straße (vgl. Abb. 69). In dieser Region befinden sich insgesamt 44 Geschäftsflächen (vgl. Abb. 69).

Von diesen vorhandenen Geschäftsflächen entfallen allein 47 % auf Einzelhandelsnutzungen. 22,7 % entfallen auf den Bereich der sog. einzelhandelsnahen Dienstleistungen, worunter Angebotsformen wie Friseurbetriebe sowie Bank- und Postfilialen zusammengefasst werden. Abb. 68 zeigt eine Aufstellung der relativen Zusammensetzung der Geschäftsflächennutzungen.

Zum Zeitpunkt der Kartierung im Juli 2015, wur-

den vier Leerständen erfasst, die somit einen relativ geringen Anteil von 2,4% ausmachen. Die Leerstände stellen aktuell (Mai 2015) noch keine große Belastung für das Ortszentrum dar, befinden sich aber nicht in Nebenlagen, sondern haben in der Haupteinkaufsstraße eine deutlich wahrnehmbare negative Wirkung. Der Leerstand am südlichen Ende der Bahnhofstraße konnte seit der Kartierung behoben werden und beherbergt inzwischen die Gemeindebücherei.

Weitere Leerstände sollten unbedingt vermieden werden, denn sie sind nicht isoliert zu betrachten, sondern entfalten eine negative Ausstrahlung auf die benachbarten Geschäftslagen und schädigen langfristig das gesamte Ortszentrum (mangelnde Belebung des öffentlichen Raums). Die Ortsmitte bildet das Markenzeichen Petershausens und muss sowohl für Bewohner als auch für Gäste als wichtiger Standortfaktor, als Aufenthaltsmagnet fungieren. Die Funktionstüchtigkeit des Ortszentrums mit Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie kulturellen Angeboten erhöht dabei die Chancen für einen belebten, genutzten und damit attraktiven öffentlichen Raum. Nur über einen funktionierenden Einzelhandel, eine nachgefragte Außen-gastronomie, kulturelle oder touristische Angebote kann der öffentliche Raum belebt werden.

Im Petershausener Ortszentrum befinden sich insgesamt 21 Einzelhandelsnutzungen. Abb. xx zeigt die räumliche Lage dieser Einzelhandels-

Abb. 68: Ortszentrum Petershausen: Anteilige Geschäftsflächennutzung (Quelle: ISR, 2015)

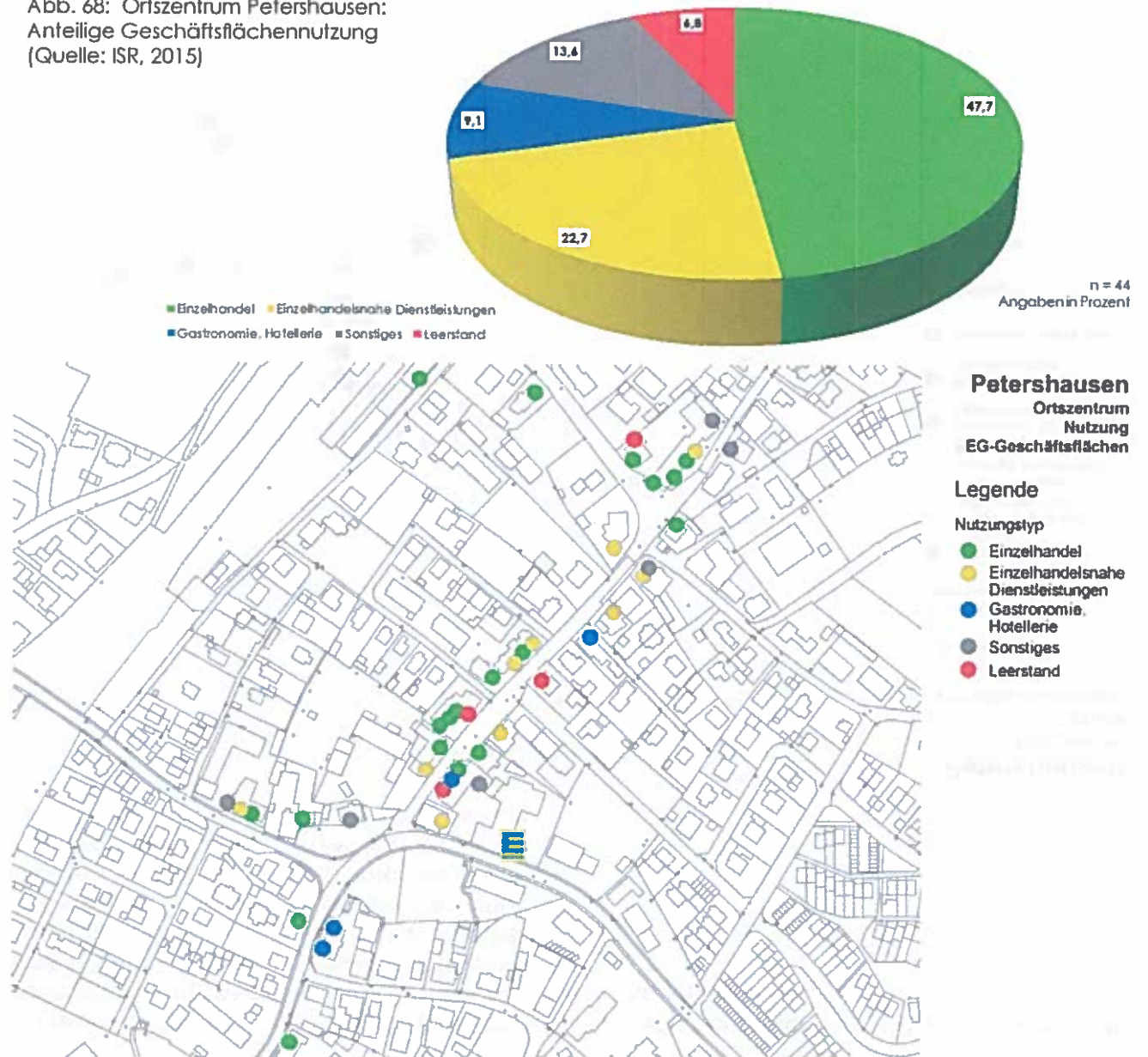


Abb. 69: Ortszentrum Petershausen: Geschäftsflächennutzung (Quelle: ISR, 2015)

betriebe, differenziert nach Leitbranchen. Das meist inhabergeführte Einzelhandelsangebot verfügt noch über eine gewisse Angebotsvielfalt und zeigt im Ortszentrum eine vorteilhafte Angebotskonzentration. Die Verkaufsflächenstruktur ist im Ortszentrum eher kleinteilig und reicht teilweise bis zu Flächen von unter 50 m<sup>2</sup>. Neben einigen Fachgeschäften treten vor allem die existierenden Angebote des Lebensmitteleinzelhandels hervor, zu denen auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) als lebensmittelnah eigene Anbieter zu zählen sind. Die vorhandenen Betriebe des Lebensmittelhandwerks helfen mit ihrem Angebot das bestehende Angebot der Lebensmittelversorgung im Sinne der Nahversorgung zu erweitern. Hierzu gehören drei Bäckereibetriebe und eine Metzgerei. Herauszuheben ist hier vor allem auch der vorhandene, Vollsortimenter mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der ein wichtiges Angebot im Ortszentrum darstellt und gleichzeitig als Frequenzbringer für den gesamten innerörtlichen Einzelhandel fungiert.

Die Einzelhandelsstruktur spiegelt sich auch in den Bedarfsstufen. Entsprechend den vorherrschenden Branchen zeigt sich, dass in Petershausen im Bereich der Fristigkeit bzw. im Kontext der Bedarfsstufen der angebotenen Güter (Die Bedarfsstufen von Einzelhandelsangeboten beziehen sich auf die Bedarfshäufigkeit bzw. der Häufigkeit des Kaufs; z.B. zählen Lebensmittel zu den kurzfristigen Sortimenten, Bekleidung und Schuhe zu den mittelfristigen und Elektronikartikel sowie Möbel und Einrich-

tungsgegenstände zu den langfristigen Sortimenten). Angebote des kurzfristigen Bedarfs vorherrschen (17), wozu neben den Anbietern des Lebensmitteleinzelhandels u.a. Apotheken und Lotto-Toto gezählt werden. Der mittelfristige Bedarf (6) ist durch Anbieter der Bekleidungsfachgeschäfte repräsentiert, während die übrigen vier Anbieter dem langfristigen

Bedarf zuzurechnen sind (u.a. Gartenmarkt, Augenoptiker), siehe Abb. 70

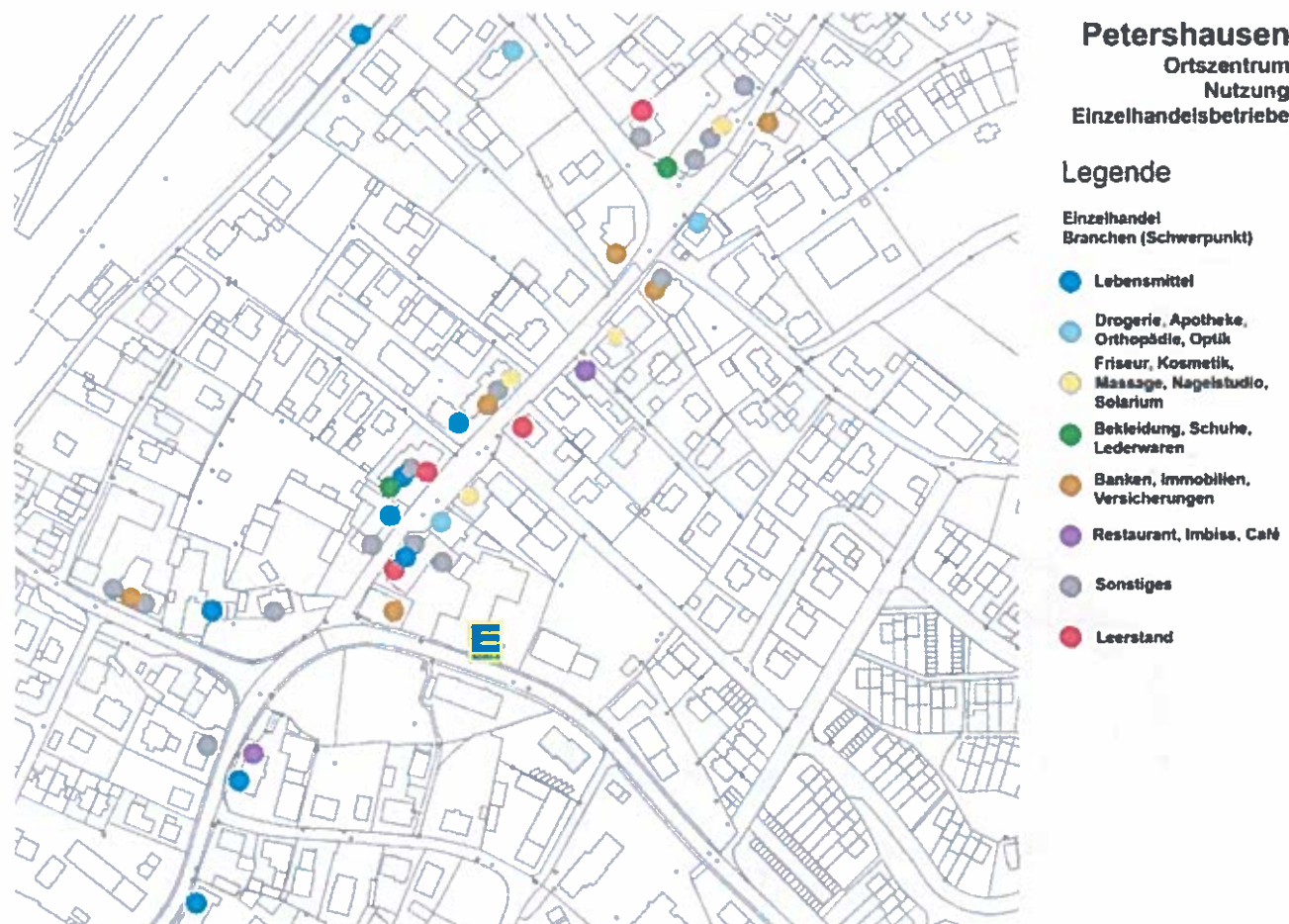
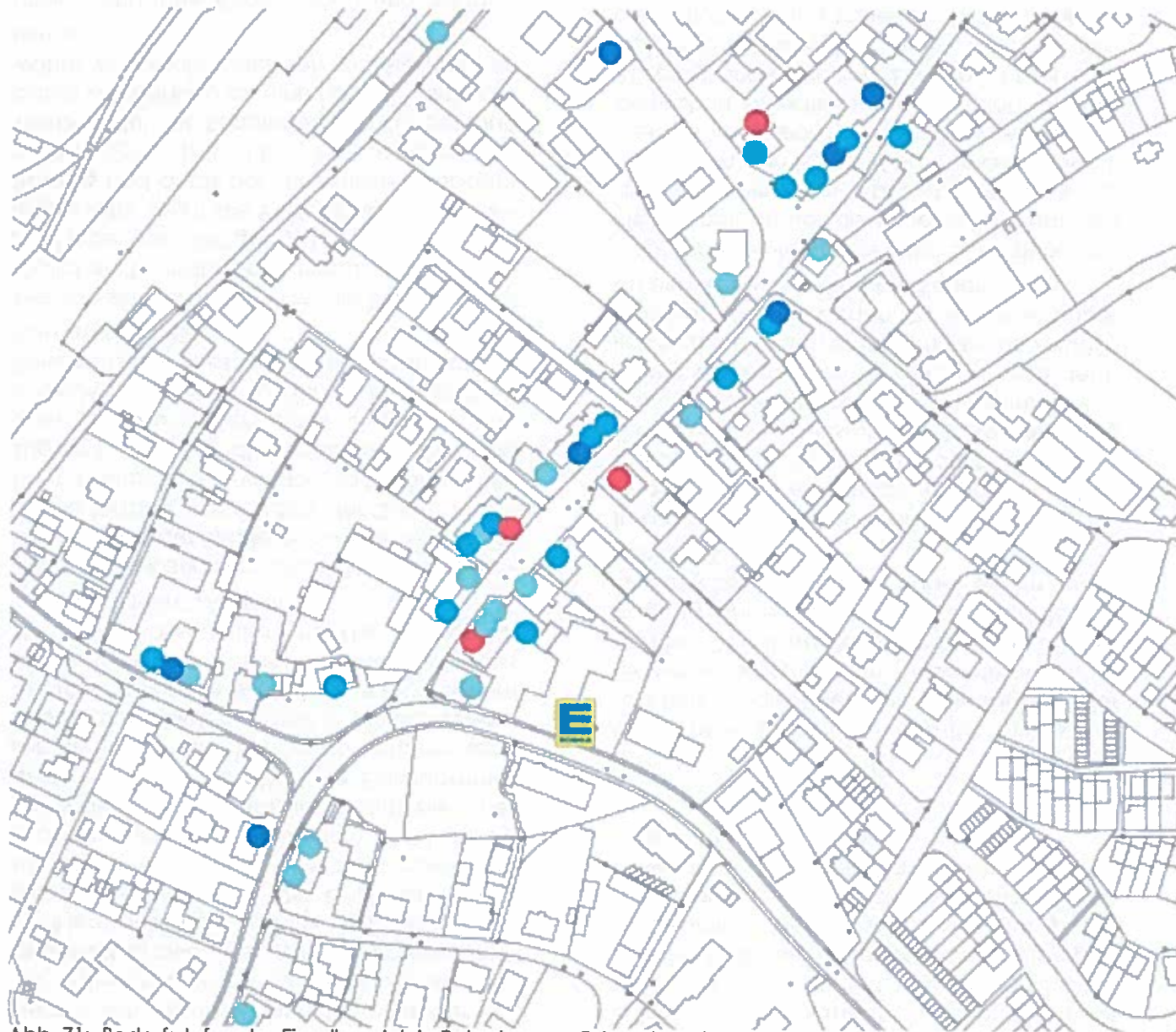


Abb. 70: Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Petershausen (Quelle: ISR 2015)



**Petershausen**  
Ortszentrum  
Nutzung  
Bedarfsstufen

Legende

Bedarfsgüter des  
Einzelhandelsangebotes

Bedarfsstufen

- kurzfristig
- mittelfristig
- langfristig
- Leerstand

Abb. 71: Bedarfsstufen des Einzelhandels in Petershausen Ortszentrum (Quelle: ISR 2015)

Neben den verschiedenen Aspekten der Einzelhandelsstrukturen und des Einzelhandelsangebots ist auch der „Einzelhandelsauftritt“ in Petershausen ein wichtiger Aspekt der Einzelhandelsattraktivität. Der Einzelhandel gehört zu den wenigen Wirtschaftsbereichen, in denen der Kunde, die Kundin direkt und intensiv den „Wirtschaftsraum“ betritt. Hier ist es entscheidend, eine attraktive Einkaufsatmosphäre und ansprechende Präsentation nach außen zu realisieren. Dabei ist die Schaufensterpräsentation vor allem für das Ortszentrum ein wesentliches Ausstattungsmerkmal, das die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität zum „Bummeln“ bestimmt.

Auch der Zugang zum Geschäft, die Sichtbeziehung von der Straße aus sowie der barrierefreie Zugang (nahezu 50% der Geschäftsflächen hatten keinen vollständig barrierefreien Zugang) sind grundlegende Elemente, die über das Aufsuchen eines Geschäfts entscheiden. Die Basis für einen erfolgreichen Geschäftsabschluss wird somit schon vor der Eingangstür gelegt.

Gerade seit Einkäufen über die Deckung des täglichen Grundbedarfs hinaus immer mehr zur Freizeitbeschäftigung und zum Freizeiterlebnis wird, steigt die Bedeutung des Schaufensters und auch der attraktiven Fassadengestaltungen (z.B. über Beleuchtung) als Werbemittel. Die Kundinnen und Kunden sind dabei weitgehend an eine hohe Qualität gewöhnt, wie sie diese aus den größeren Zentren kennen.

Über mehrfache Begehungen und fotografische Dokumentation konnte ein qualitatives Bild vom Außenauftritt des Einzelhandels

in Petershausen gemacht werden. Insgesamt zeigt sich, dass das Ortszentrum von Petershausen in dieser Beziehung sehr heterogen aufgestellt ist. Neben gut bis sehr gut gestalteten Fassaden- und Schaufensterbereichen lassen auch sehr viele Schaufenster zu wünschen übrig, siehe Abb. 72

### 3.6.5 Gewerbebefragung Ortszentrum

Im Oktober 2015 wurde vom ISR, mittels versandten Fragebögen, eine Befragung der Gewerbetreibenden im Ortszentrum durchgeführt. Dabei wurden 41 Betriebe in die Befragung einbezogen. Die Rücklaufquote von 14 Betrieben entsprach dabei einem Anteil von 34,1%.

Insgesamt hat dieser Rücklauf vor dem Hintergrund seiner Ausschöpfung eine zufriedenstellende Qualität, es muss jedoch mit Beachtung der Antwortausfälle - trotz Vollerhebung der Gewerbetreibenden im Ortszentrum - vorsichtig vorgegangen werden, da nicht deutlich wird, ob es sich um systematische Ausfälle handelt. Die erhobenen Daten können aber als eine erste Orientierung dienen.

Insgesamt zeigte sich bei den Befragten, dass viele schon länger als 15 Jahre am Standort ansässig waren (vgl. Abb. 74 ). Nur 7,7% haben sich in den letzten 6 Jahren angesiedelt. Gerade im Einzelhandel und den einzelhandelsnahen Dienstleistungen werden längere Ansässigkeiten deutlich. Dies spricht für eine stabile Einzelhandelssituation. Verstärkt wird diese Stabilisierung sicher auch durch die relativ deutliche Anzahl von Geschäftsflächen, die sich im Eigentum befinden (vgl. Abb. 75)



Abb. 72: : Schaufenster- und Fassadenbeispiele in Petershausen (Quelle: ISR, 2015)

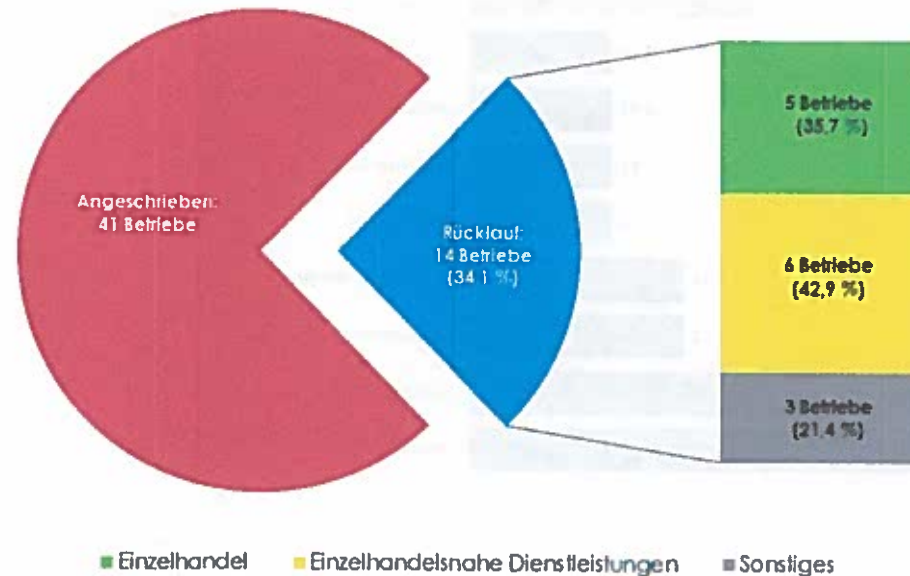


Abb. 73: Gewerbebefragung Petershausen Ortszentrum- Rücklaufquote (Quelle: ISR, 2015)

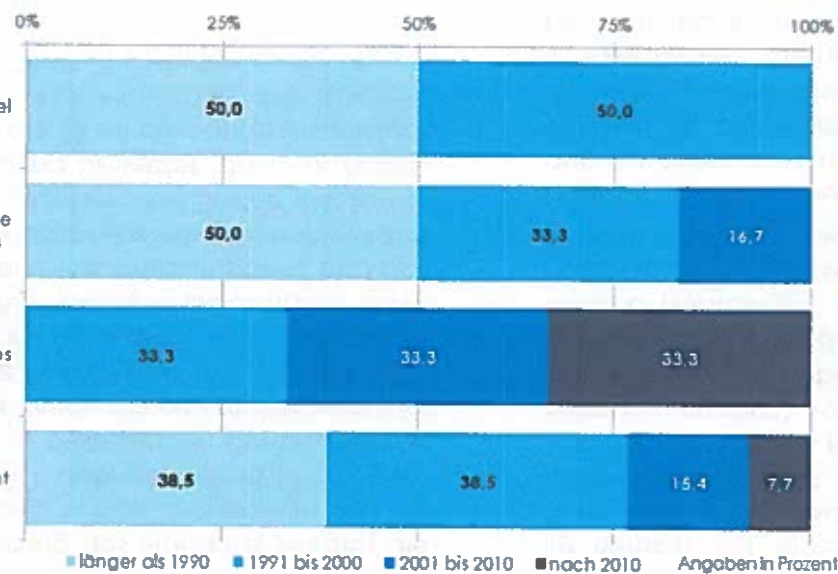


Abb. 74: Gewerbetreibende im Ortszentrum Petershausen- Ansässigkeit am jetzigen Standort nach Branchen (Quelle: ISR 2015)

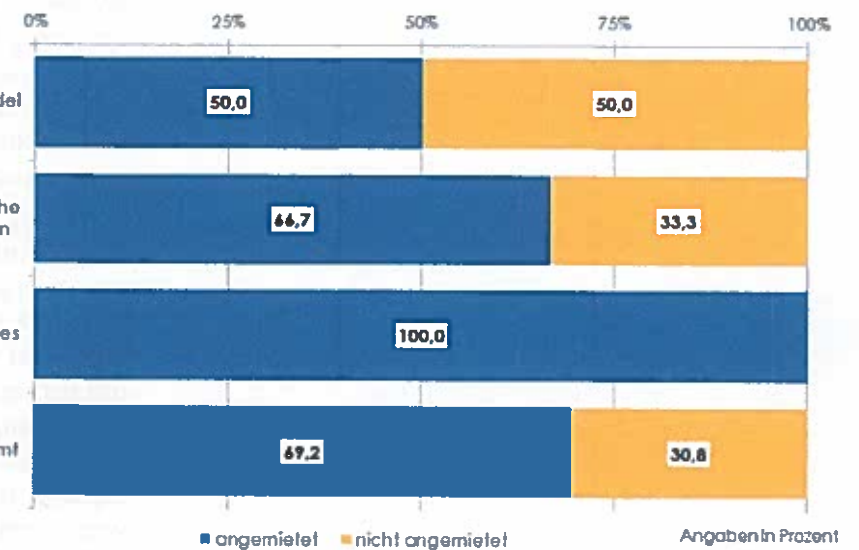


Abb. 75: Gewerbetreibende im Ortszentrum Petershausen- Ansässigkeit am jetzigen Standort nach Branchen (Quelle: ISR 2015)

In der Beurteilung des Standorts wurden die Betriebe gebeten, das Ortszentrum auf einer Skala von 1 (sehr zufrieden) bis 10 (sehr unzufrieden) zu bewerten. In der Beurteilung des Standorts wurde mit einem Wert von 5,93 vor allem die Attraktivität des Straßenbildes negativ von den Gewerbetreibenden beurteilt. Auch die Verkehrsanbindung für PKW, die vorhandene Passantenfrequenz und das Mietpreisniveau für Geschäftsflächen wurden noch kritisch gesehen. Am Besten wurde die ÖPNV-Anbindung bewertet, da u. a. Petershausen über die S2 an die Landeshauptstadt angebunden ist. Auch Größe und Zuschnitt des eigenen Geschäfts wurden positiv bewertet.

Im Bereich der fehlenden Angebote bzw. Branchen wurden sowohl weitere Gastronomieangebote als auch Schuhgeschäft/Schuhgeschäfte von mehr als 57 Prozent der Befragten genannt. Von 21,4 % wurde das fehlende Drogerieangebot sowie das mangelnde Angebot an Handarbeitswaren vermerkt. Weitere Nennungen betrafen Elektroartikel, Haushaltswaren, Übernachtungsmöglichkeiten und einen weiteren Supermarkt (Abb. 77). Im Rahmen des Verbesserungspotentials wurden vor allem bessere Parkmöglichkeiten im Ortszentrum eingefordert (vgl. Abb. 78). Die Ansiedlung bisher fehlender Angebote, städtebauliche Veränderungen (z. B. im Bahnhofsbereich) und die Verbesserungen der Gehwege wurden darüberhinaus genannt.

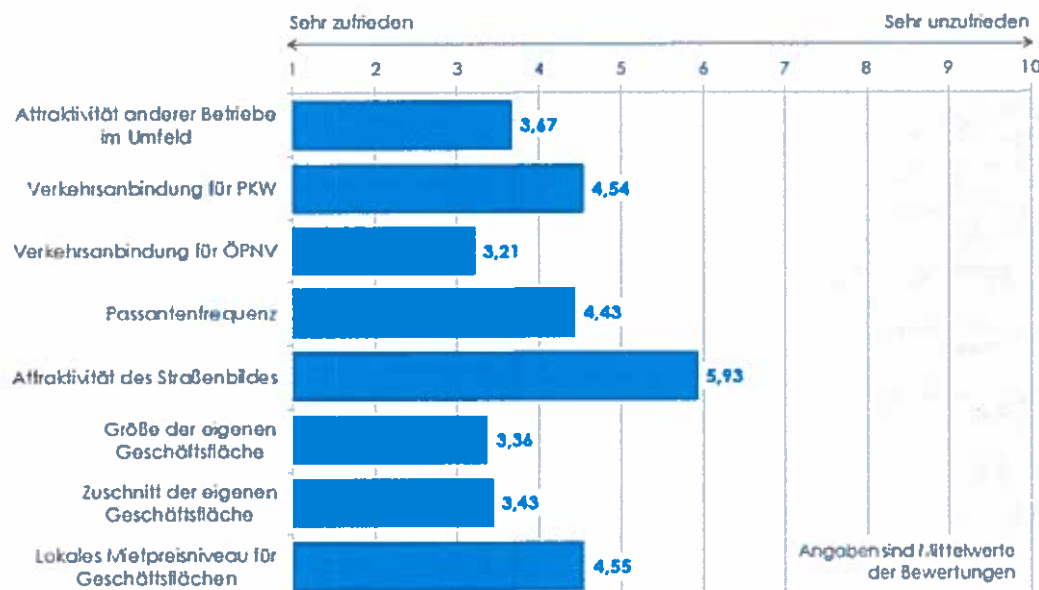


Abb. 76: : Gewerbetreibende im Ortszentrum von Petershausen- Beurteilung des Standortes (Quelle: ISR 2015)

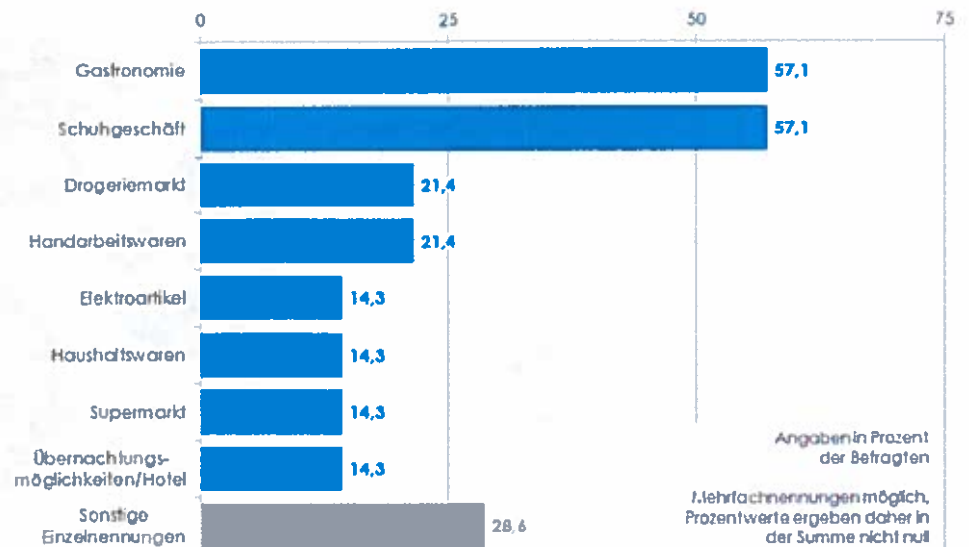


Abb. 77: : Gewerbetreibende im Ortszentrum von Petershausen- Fehlende Angebot (Quelle: ISR 2015)



### 3.6.5 Zusammenfassende Bewertung

Die Einzelhandelssituation in Petershausen ist stark durch den Lebensmitteleinzelhandel bestimmt. Großflächige Angebote sowie das Lebensmittelhandwerk gehören hierzu. Als wichtiger Magnet muss der im Ortszentrum liegende Edeka-Neukauf gesehen werden, der mit seinem Nahversorgungsangebot auf einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Frequenzbringer betrachtet werden muss. Die Struktur des Markt-Standorts ist aus mehreren Gründen jedoch als suboptimal zu bezeichnen. Sowohl die Marktgestaltung, die Marktfläche als auch die Zugangssituation ist unzureichend und bedarf einer Neuordnung. Alternativ ist eine Verlagerung mit einem Ersatz durch den Discounter Penny empfehlenswerter. Die Sta-

bilisierung des Ortszentrums wird stark von den zukünftigen Nutzungen bzw. Kopplungen am Marktplatz abhängig sein.

Der Einzelhandel außerhalb des Lebensmittelangebots ist weitgehend durch seine begrenzten Flächen charakterisiert. Die traditionellen Fachhändler – unbeachtet ihres Standorts in kleinen oder großen Kommunen stehen weiterhin unter einem Existenzdruck. Eine Profilierung des Handels lässt sich zunehmend vor dem Hintergrund von zwei Strategien sehen: dies ist zum einen die Verfolgung einer Economy-Strategie und zum anderen die Konzentration auf ein Premium-Segment, welches vor allem Individualität und Identität als Themen der Kundenbindung betrachtet.

Die Economy-Strategie ist an Standorten wie

Petershausen nicht realisierbar, da Stationäre Händler, die ihre Position im Economy-Segment stärken wollen, ihre Einzelhandelsstandorte intensiv mit den aufwendigen investitionsintensiven technischen Anforderungen und Leistungen des digitalen Handels verbinden müssen. Hierbei geht es um eine intelligente Verschmelzung von großflächigem stationären Flächenangeboten mit mobilem Handel mit spezialisierten Kommunikationskanälen z. B. im Bereich Omnichannel - Angebot.

Im sogenannten „Premium Segment“ stehen verstärkt Servicequalität, Erlebnis und die Einbindung des Kunden in ein soziales Netz im Vordergrund. Es geht dabei um die Persönlichkeit und Identität auf Seiten der Kunden. Die Händler müssen sich als soziale Plattform begreifen und dem Kunden mit seinem Einkauf einen Mehrwert bieten. Hier gilt es vor allem auf einen ausgeprägten Kundenservice (Idee Stammkunde) zu setzen und durch die Qualifizierung der Gestaltung (Zugänge, Barrierefreiheit, Laden- und Schaufenstergestaltung) Kundenbindung zu erzielen. Einkauf muss zum Erlebnis werden.

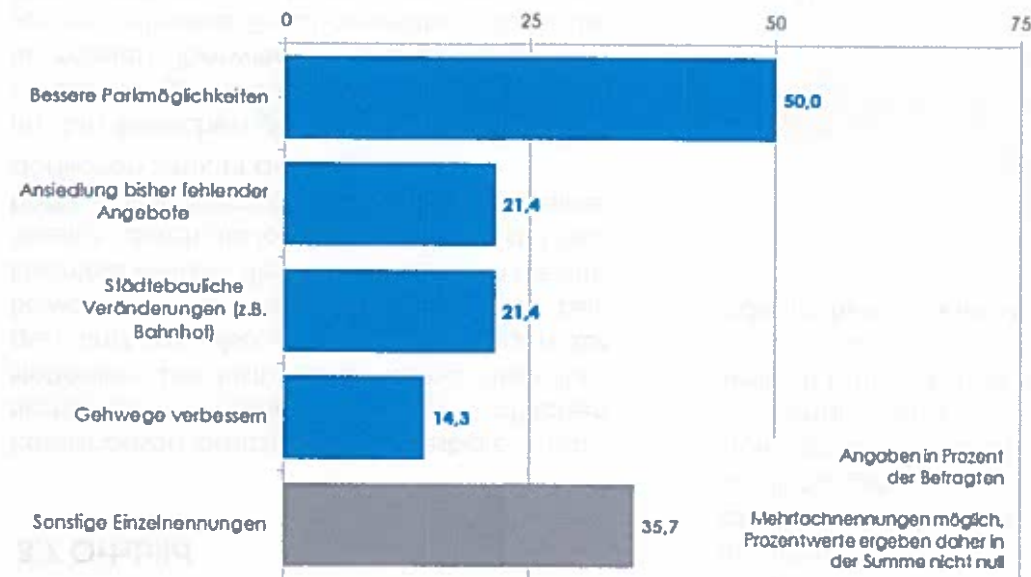


Abb. 78: Gewerbetreibende im Ortszentrum von Petershausen- Maßnahmen zur Aufwertung des Ortszentrums (Quelle: ISR 2015)

## 3.7 Ortsbild

### 3.7.1 Ortsbild

Petershausen besitzt einen ablesbaren historischen Kern mit aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen. Die historischen Gebäudestellungen sind teilweise erhalten und tragen zur Bewahrung der ländlichen Atmosphäre bei. Ebenfalls werden die Straßenräume, in diesem Bereich, durch die lockere Bebauung der Gehöfte sowie durch die Begrünung von einer dörflichen Struktur geprägt.

Im den Bereichen der neuen Siedlungen am Sonnenhang sowie entlang der Ziegeleistraße prägen überwiegend dichte Reihenhäuser und teilweise Geschosswohnungsbau die Siedlungsstruktur. Trotz der städtebaulichen Dichte besitzen die Quartiere eine hohe Durchgrünung. Die nördlichen Wohngebiete z.B. entlang der Gartenstraße aber auch das Wohngebiet am Wendelstein sind durch eine lockere Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Im Bereich des Mooswiesenring liegt eine relativ dichte Reihenhausbauung aus den ca. 70iger Jahren vor. Auch hier wird der öffentliche Raum überwiegend durch die Bepflanzung der privaten Grundstücke geprägt. Das Ortsbild Petershausens wird wesentlich durch die Trennwirkung und die äußere Erscheinung der Bahnstrecke negativ beeinflusst. Diese Trennwirkung kann innerhalb des Hauptortes nur über drei wenig einladende Fußgängerunterführungen und die beiden Straßenunterführung überwunden werden.

Eines der wichtigsten prägenden Elemente


















im Hauptort stellt die Glonn und ihre Auenflächen dar. Die Glonn verläuft im Südosten des Siedlungsgebiets und ist ein wichtiger Naherholungsraum für die Bewohner von Petershausen. Angrenzend an diesen befinden sich öffentlich nutzbare und wertvolle Freibereiche, so z.B. südlich der Siedlung am Gartenanger oder im Bereich südöstlich der Schule.

Die Ortsränder Petershausens sind sehr differenziert gestaltet. Zum einen existieren attraktive Ortsränder im Bereich Moosfeldstraße und entlang der Jetzendorfer Straße/ Mitterfelder Straße, während hingegen die Ortsränder am Westring sowie der Gewerbegebiete verbesserungswürdig sind.



Abb. 79: Historische Siedlungsstruktur Petershausen (Quelle: Bayern Atlas)



-  Altort
-  städtebauliche Schlüsselstelle/ ortsbildprägender Straßenraum
-  Ländliche Ortsgestaltung
-  unattraktiver Innenhofbereich
-  unbebaute Flächen im Innenbereich
-  wertvolle nutzbare Freiflächen
-  ortsbildprägende Gebäude
-  Denkmalschutz
-  identitätstiftendes Element
-  Aussichtspunkt
-  Blickbeziehung
-  räumliche Trennwirkung
-  unattraktiver Ortseingang
-  prägender Siedlungsrand
-  verbesserungswürdiger Siedlungsrand
-  wertvoller Landschaftsbereich
-  ortsbildprägender Baumbestand
-  unattraktive Unterführung

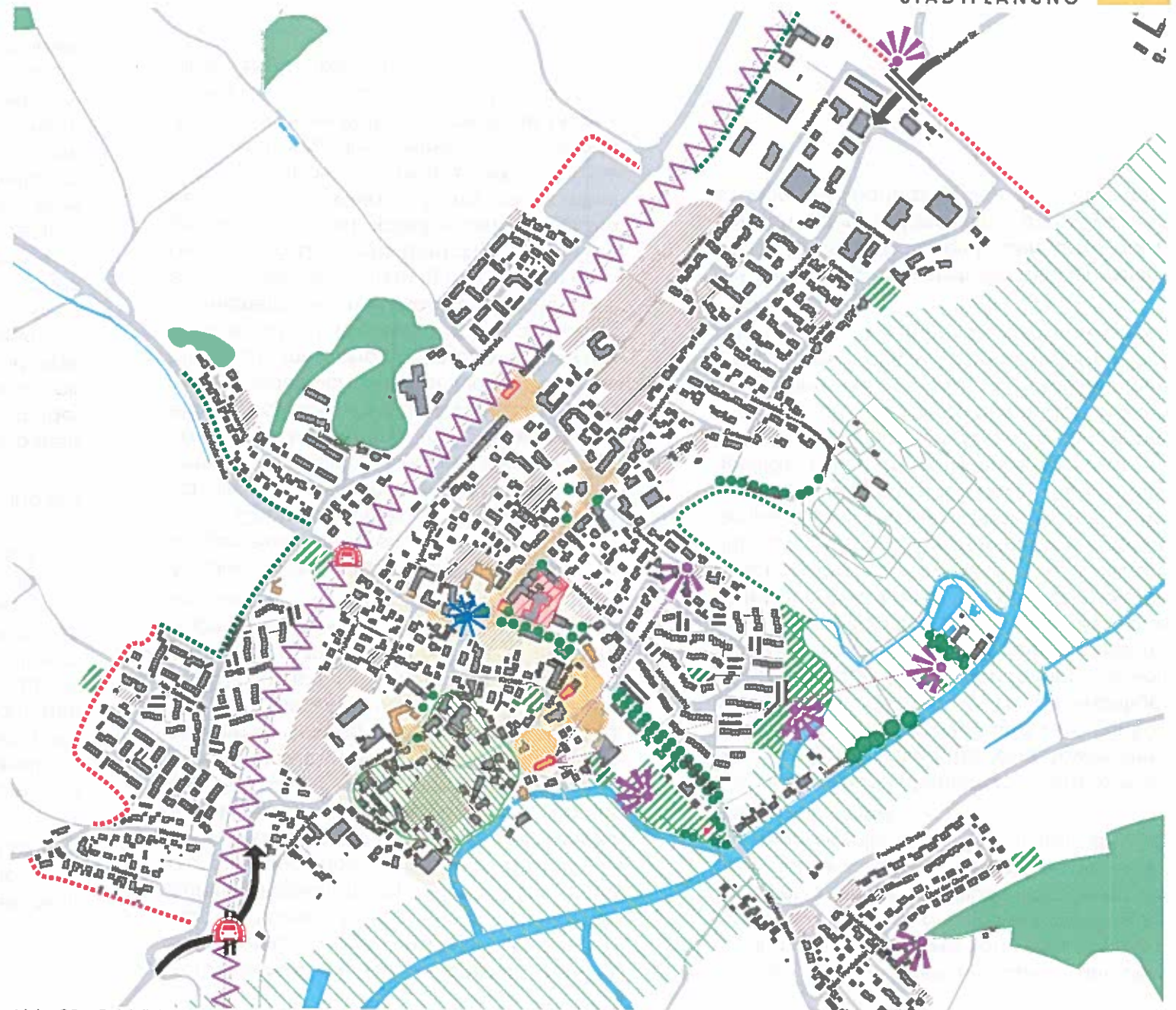


Abb. 80: Ortsbild Petershausen

### 3.7.2 Öffentliche Räume Bahnhof – Ortsmitte und Schulareal/Rathaus - Ortsmitte

Neben dem Altort besitzt Petershausen zentrale städtebauliche Schlüsselstellen, die durch ihr Lage, Funktion und Gestaltung von Bedeutung sind.

Zum einen handelt es sich dabei um den Funktionsbereich um das Bahnhofsareal mit Bahnhofgebäude. Die angrenzenden Parkplatzflächen wirken sich allerdings auf den Vorplatz als Willkommensbereich wenig positiv aus. Das Bahnhofsgebäude wird seit dem Jahr 2012 saniert und bietet im nördlichen Bereich des Bahnhofsvorplatzes einen passenden Abschluss der Raumsituation. Das sanierte Gebäude steht allerdings derzeit leer und kann somit nicht seine wichtige Funktion zur Belebung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße gerecht werden.

Die Bahnhofstraße wurde im Zuge der bereits stattfindenden Sanierungsmaßnahmen aufgewertet und wird nun damit ihrer Funktion als wichtige, ortsbildprägende Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Ortszentrum gerecht. Die weitere Verbindung vom Kreisverkehr zum Pertrichplatz hat einen hohen städtebaulichen Wert. Sie wird gekennzeichnet von einem breiten Angebot an Einzelhandel und Dienstleistung und zeigt einen eher städtischen Charakter. Nach Rückmeldung aus der Bürgerbeteiligung wird der vorhandene Durchgangsverkehr jedoch als zu hoch eingeschätzt. Die angespannte verkehrliche Situation in Kombination mit zum Teil ungeordnetem Parken und wenig gestalteten

Vorbereichen vor den Geschäften, zum Teil schmalen Gehwegen und fehlender Straßenraumbegrünung führt zu einer verminderten Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, die dringend einer Aufwertung bedarf. Die Bahnhofstraße sollte auch unter dem sozialen Aspekt einer Kommunikationszone während des Einkaufs und des nachbarschaftlichen Miteinanders beleuchtet werden. In ihrer derzeitigen Gestaltung bietet sie nur wenig Möglichkeiten zum Sitzen und Verweilen sowie zum gesellschaftlichen Austausch. Ein verlängerter Aufenthalt während des Einkaufens und eine angenehme Einkaufsatmosphäre werden als sehr wünschenswert dargestellt.

Als eine städtebauliche Schlüsselstelle mit sozialgemeinschaftlichem Wert von eher dörflicher Charakteristik kann der Bereich des Schulareals bezeichnet werden. Hier werden mehrere öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Grundschule und Volkshochschule vereinigt. In direkter Nachbarschaft zum Schulareal befindet sich darüber hinaus auch die Pfarrkirche mit Pfarramt. Dieser wichtige Funktionsbereich ist von den Hauptstraßen nicht ausreichend wahrnehmbar und sollte durch entsprechende Gestaltung mehr in den Fokus des Gemeindelebens gerückt werden. Eine gestalterische und optische Verbindung zum derzeitigen Marktplatz ist trotz der unmittelbaren Nachbarschaft nicht zu erkennen. Des Weiteren besitzt das ehemalige Schulgebäude und heutige Rathaus erhebliche Mängel im Brandschutz und lässt einen hohen Sanierungsbedarf erkennen.

Das Bild des heutigen Marktplatz auf dem Areal der Sparkasse wird von Stellplätzen geprägt und bietet daher keine Aufenthaltsqualität oder große Identifikation für die Bewohner Petershausens. Des Weiteren beeinträchtigt die gegenüberliegende Brachfläche das Bild der Ortsmitte stark.

Der angrenzende Pertrichplatz wird von einem markanten Baumbestand sowie dem Maibaum positiv dominiert und von den Bürgerinnen und Bürgern auch als wichtiger Identifikationspunkt wahrgenommen. Die vorhandene Freifläche mit Maibaum und Baumbestand sowie Außengastronomie des Cafés bildet den Auftakt der Bahnhofstraße, die als Geschäftsstraße mit flankierenden Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben fungiert. Dennoch bietet dieser zentrale Platz im Ortskern nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Durch die angrenzenden Nutzungen hat dieser Platz das Potenzial als belebte Ortsmitte, die allerdings durch den starken Durchgangsverkehr und die großflächigen Kreuzungsbereiche Münchner-/ Indersdorfer-/ Jetzendorfer- und Bahnhofstraße stark beeinflusst ist.

Die Kreuzung der Kirchstraße mit der Indersdorfer Straße bildet durch den ortsbildprägenden Baumbestand eine attraktive und einladende Eingangssituation zum Altort aus.



Abb. 81: Pertrichplatz mit ortsbildprägendem Baumbestand und dem Café Klobier



Abb. 82: Neugestalteter Bahnhofsvorplatz mit angrenzender P+R Anlage



Abb. 83: Brachfläche in der Ortsmitte



Abb. 84: Durchgrünter Altort

### 3.7.3 Gebäudehöhen

Das Ortsbild von Petershausen ist von einer durchschnittlich dreigeschossigen Bebauung geprägt. Im Bereich der Bahnhofstraße, Pertrichplatz, Indersdorfer- und Jetzendorfer Straße wird der Straßenraum durch höhere Gebäude mit vier bis fünf Geschossen geprägt. Auch die Wohngebiete am Sonnenhang und entlang der Ziegeleistraße besitzen eine höhere Geschossigkeit mit durchschnittlich vier Geschossen.

Vereinzelt sind im Hauptort Hochpunkte wie z.B. das Speichergebäude am Bahnhof oder die Mühle an der Glonninsel zu finden.

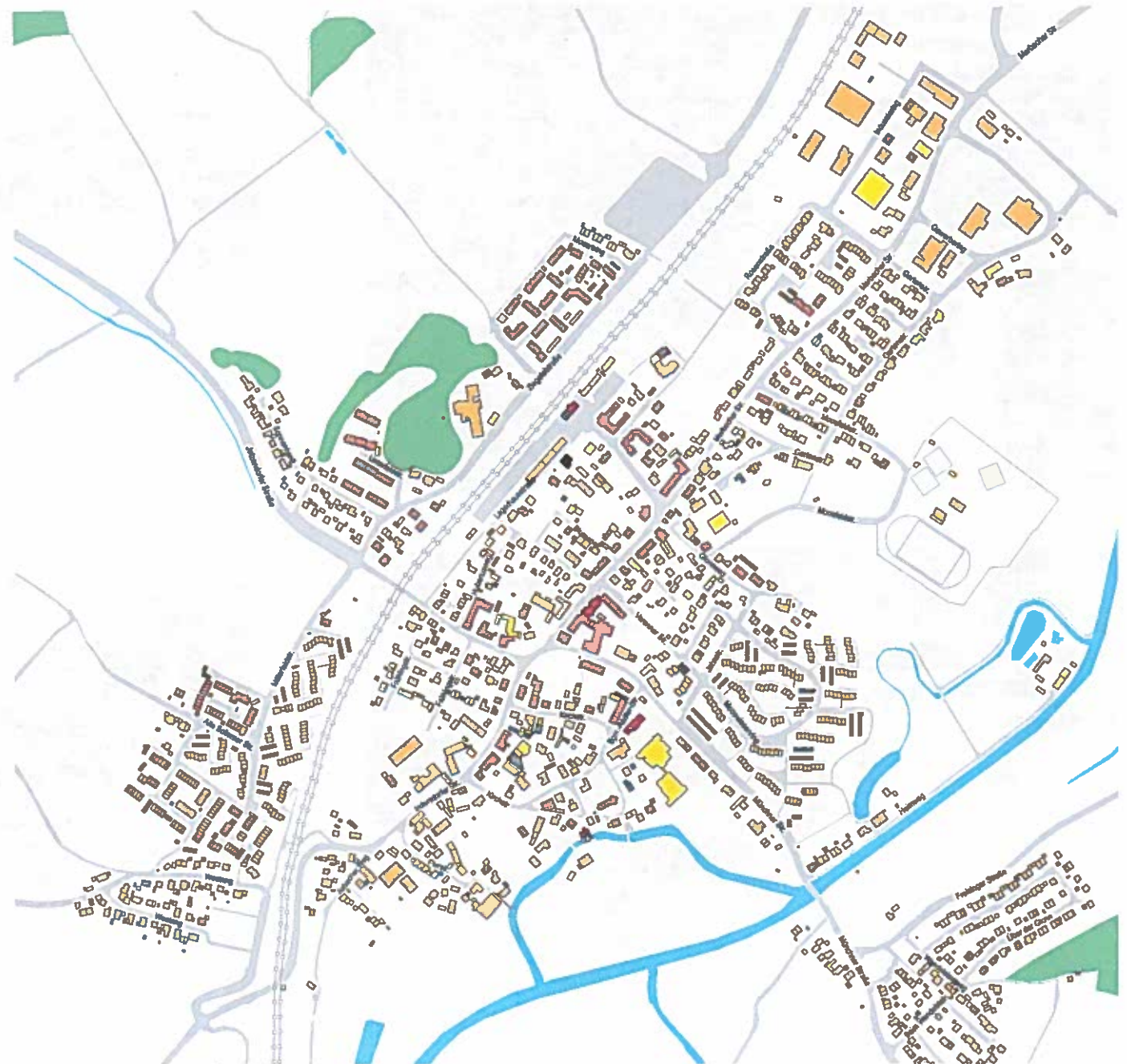


Abb. 85: Gebäudehöhen im Hauptort

### 3.8 Flächen- und Nachverdichtungspotenzial

#### 3.8.1 Grundflächenzahl

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO durchgeführt worden, hierbei werden die Hauptgebäude in Bezug zu Grundstücksfläche der Blockfläche gesetzt.

Es zeigt sich, dass die Grundflächenzahlen sehr unterschiedlich verteilt sind. Nördlich der Jetzendorfer Straße, am Westring, südöstlich der Bahn bis zum Hubertusweg, im Bereich der Glonn bzw. des Mühlbachs und östlich der Marbacher Straße sind relativ geringe Grundflächenzahlen von unter 0,19 vorzufinden.

Vorwiegend im Bereich des Altortes aber auch im Bereich des Mooswiesening, Garten- und Lagerhausstraße sowie im Neubaugebiet am Wendelstein wird der Ort von einer GRZ von 0,2 bis 0,29 geprägt.

Höhere GRZ über 0,3 sind in der Ortsmitte, am Pertrichplatz und in der Münchner- und Indersdorfer Straße vertreten. Auffällig ist, dass auch die neuen Wohnbaugebiete am Sonnenhang und an der Ziegeleistraße eine GRZ von mehr als 0,3 besitzen und sich somit von ihrer Umgebung abheben. (Abb. 86)

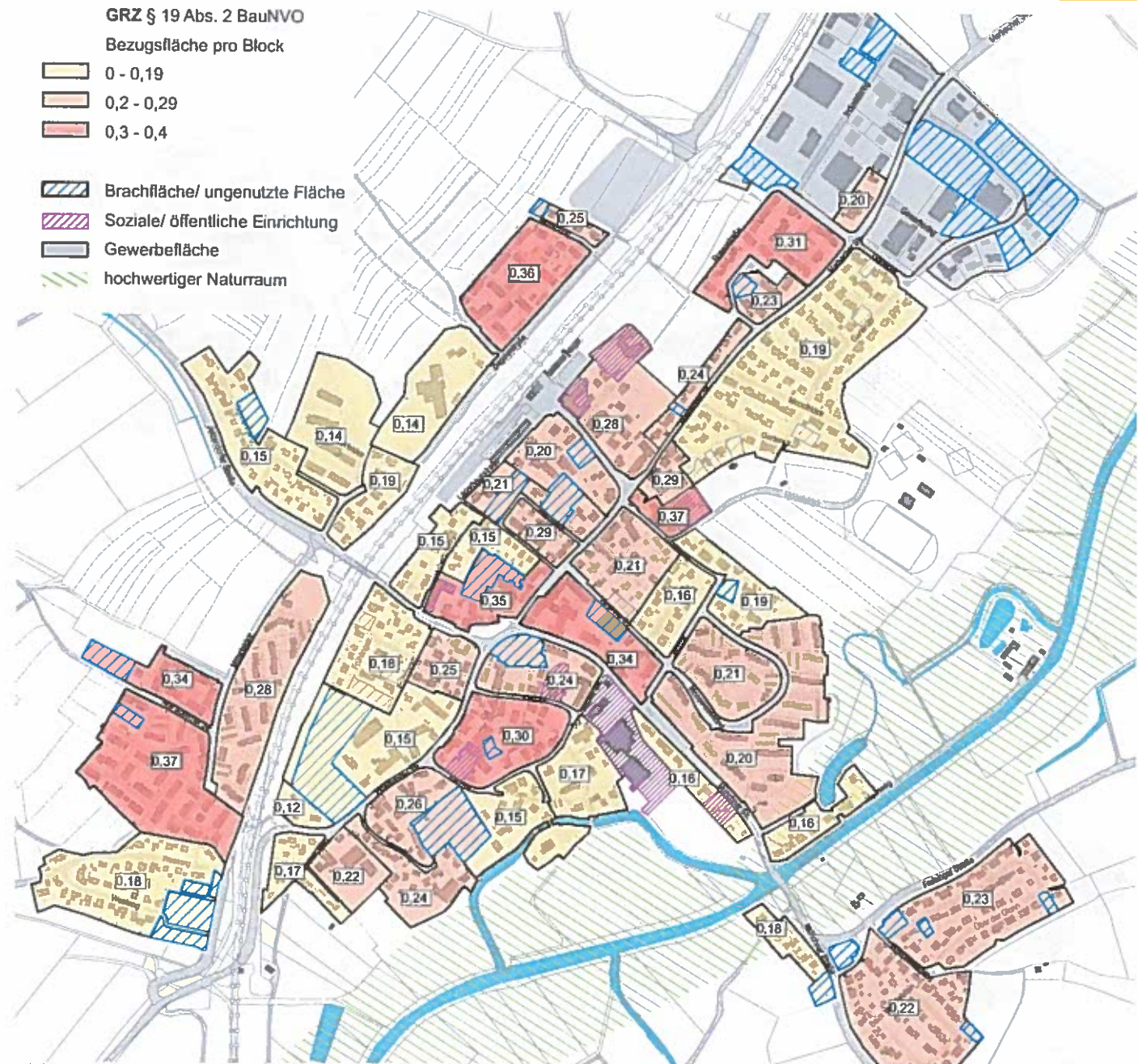


Abb. 86: Grundflächenzahl im Hauptort





### 3.8.3 Nachverdichtungspotenzial

In einer vertiefenden Analyse wurden die blockspezifischen GRZ- und GFZ-Werte für die derzeitige Siedlungsstruktur ermittelt. Hierbei wurden die jeweiligen Bauflächen in Bezug zur Fläche des gesamten Blocks gesetzt. Zufahrten, versiegelte Flächen und Zuwegungen wurden somit nicht berücksichtigt. Die Blöcke wurden dabei so gewählt, dass sich die Grundstücke hinsichtlich ihrer Baustruktur und städtebaulichen Dichte ähnlich sind.

Im Rahmen der Ermittlung der städtebaulichen Dichten wird deutlich, dass im Bereich der Ortsmitte teilweise eine geringere Dichte vorhanden ist (vgl. Abb. 86 und Abb.87). Diese wird der innerörtlichen Lage nicht gerecht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Bahnhof und Ortsmitte sowie kurzen Wegen zur Nahversorgung bieten diese Bereiche ein hohes Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand.

Aus Abbildung 88 ist ersichtlich, welche Blockflächen der Ortsmitte Potenzial zur Nachverdichtung im Bestand besitzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass durch Nachverdichtung über die Jahre eine schrittweise Erhöhung der GFZ auf 0,8 bzw. 0,5 erfolgen könnte. Somit ergeben sich in diesem Bereich weitere 138 WE durch Nachverdichtung im Bestand.

**Nachverdichtungspotenzial Petershausen**  
 Geschossfläche im Bestand (Betrachtete Blocks): ca. 44.800 m<sup>2</sup>  
 Geschossfläche durch Nachverdichtung im Bestand: ca. 60.000m<sup>2</sup>  
 Zugewinn Geschossfläche: ca. 15.200 m<sup>2</sup>  
 In Wohneinheiten: ca. 138 WE

- Nachverdichtungspotenzial pro Block
- 0 - 0,4
  - 0,4 - 0,6
  - 0,6 - 0,8
  - 0,8 - 1
  - > 1
- unveränderte Blockflächen  
 Brachfläche/ ungenutzte Fläche  
 Soziale/ öffentliche Einrichtung  
 Gewerbefläche  
 hochwertiger Naturraum

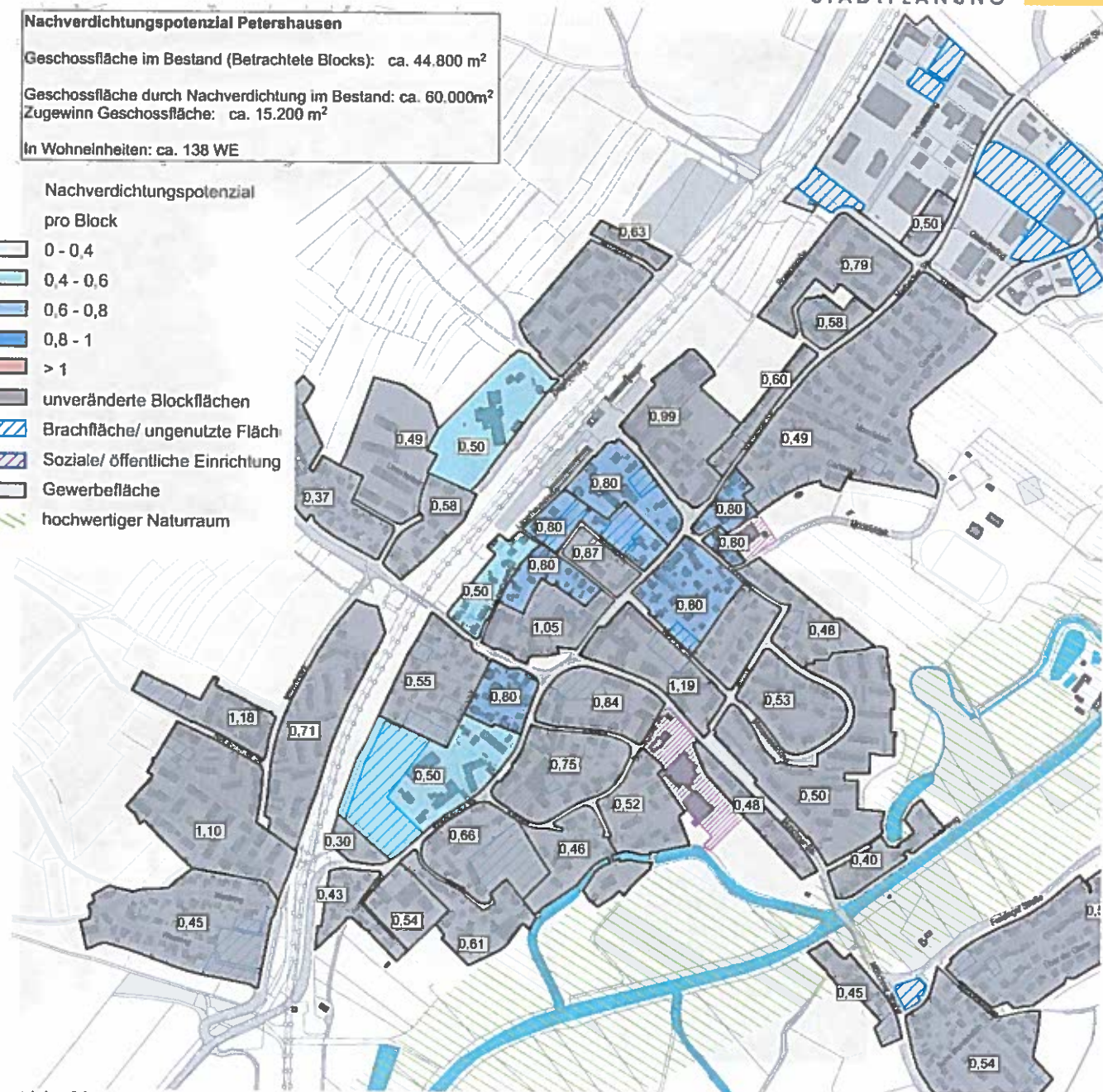


Abb. 88: Nachverdichtungspotenzial im Hauptort

### 3.8.4 Flächenpotenzial in den Ortsteilen

Im Rahmen des ISEK wurde das Gemeindegebiete auf seine Nachverdichtungspotenziale für Wohnnutzung in den Ortsteilen untersucht. Hierfür diente die „Baurechtliche Flächenermittlung“ des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München von September 2014 als Grundlage. Es erfolgt die Betrachtung und Analyse der Ortsteile hinsichtlich Baulücken und Ausbildung der Ortsränder sowie deren Nutzungsmöglichkeit für weitere Wohnbauflächen. Das meiste Potenzial für Wohnbauflächen liegt in Kollbach vor. Hier wurde ein Potenzial von ca. 29.000m<sup>2</sup> ermittelt, dies entspricht ca. 61 Wohneinheiten (WE). Die Ortsteile Weißling und Mittermarbach mit ca. 15.000m<sup>2</sup> und 11.000m<sup>2</sup> Fläche weisen ebenfalls ein hohes Nachverdichtungspotenzial auf, während die weiteren Ortsteile weniger als 3.500m<sup>2</sup> Nachverdichtungspotenzial haben.

Zusammenfassend besitzen die Ortsteile eine Wohnbauflächenpotenzial von rund 7,45 ha. Aufgrund von Verfügbarkeiten und Besitzverhältnissen wird davon ausgegangen das bis 2030 60% also ca. 4,47 ha voraussichtlich einer Nutzung zugeführt werden könnten.



Abb. 89: Zukünftiges Baugebiet Rosenstraße (links im Bild)



Abb. 90: Aktivierung von einer Baulücke in der Bahnhofstraße

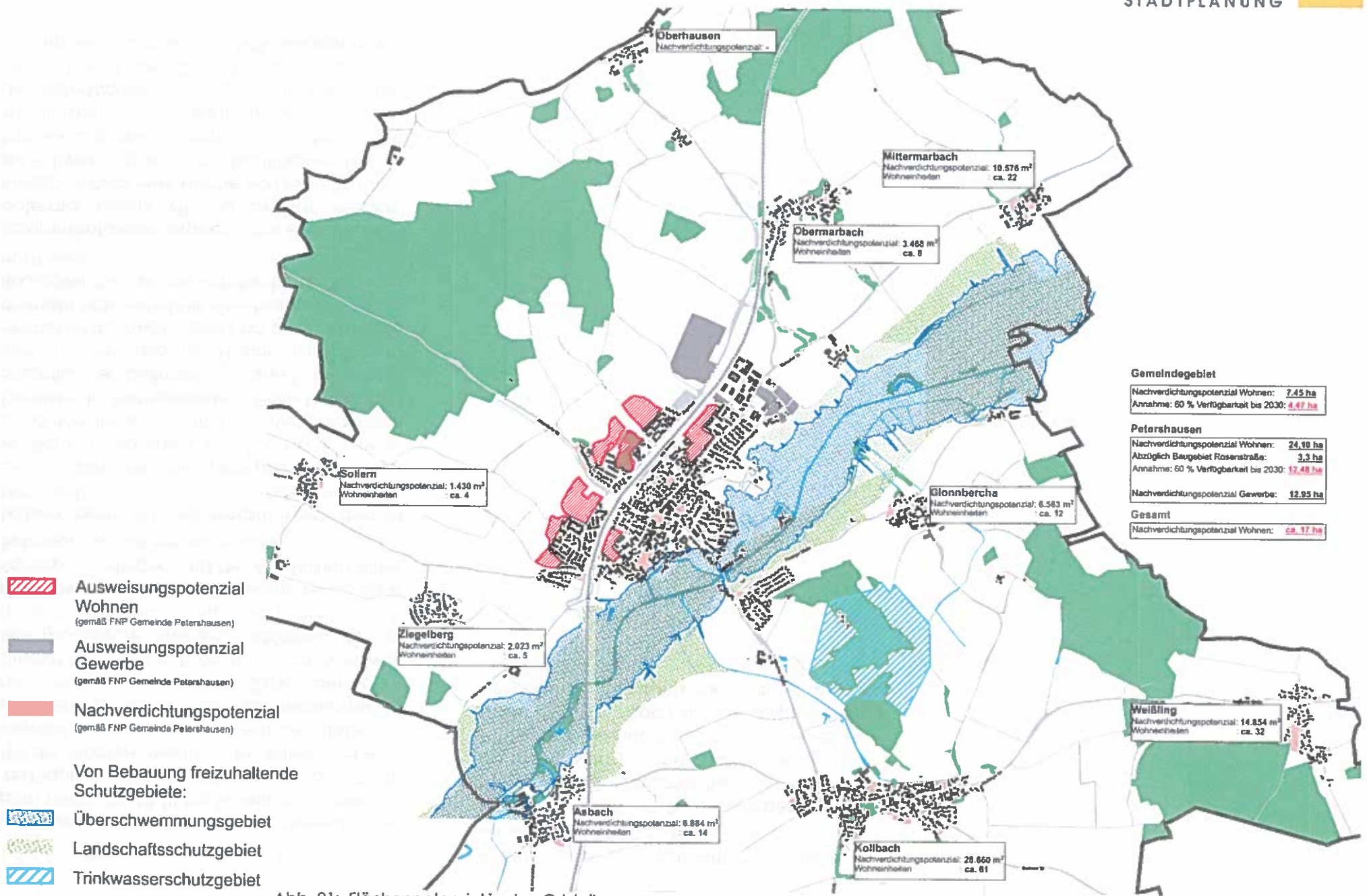


Abb. 91: Flächenpotenzial in den Ortsteilen

### 3.8.5 Flächenpotenzial im Hauptort

Im Hauptort stehen gemäß Flächennutzungsplan noch ca. 18,19 ha Wohnbauflächen zur Verfügung. Davon befindet sich der Großteil der Flächen westlich der Bahnstrecke. Es handelt sich um in Zusammenhang stehende Erweiterungsflächen, die den Siedlungsrand nach Westen verschieben. Östlich der Bahnstrecke befinden sich derzeit noch zwei weitere großzügige Erweiterungsflächen von insgesamt ca. 4,7 ha. 3,3 ha davon befinden sich im Gebiet der Rosenstraße, wofür bereits erste Konzepte vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans zeitnah erfolgen soll.

Neben dem Ausweisungspotenzial gemäß FNP besitzt Petershausen zahlreiche Baulücken und Brachen mit einem gesamten Nachverdichtungspotenzial von 5,91 ha. Überwiegend handelt es sich um noch nicht realisierte Parzellen in Wohngebieten. Eine der größten Brachflächen befindet sich direkt im Ortszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pertrichplatz. Angrenzend an die Kirchstraße befindet sich weiterhin eine besonders große Baulücke die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

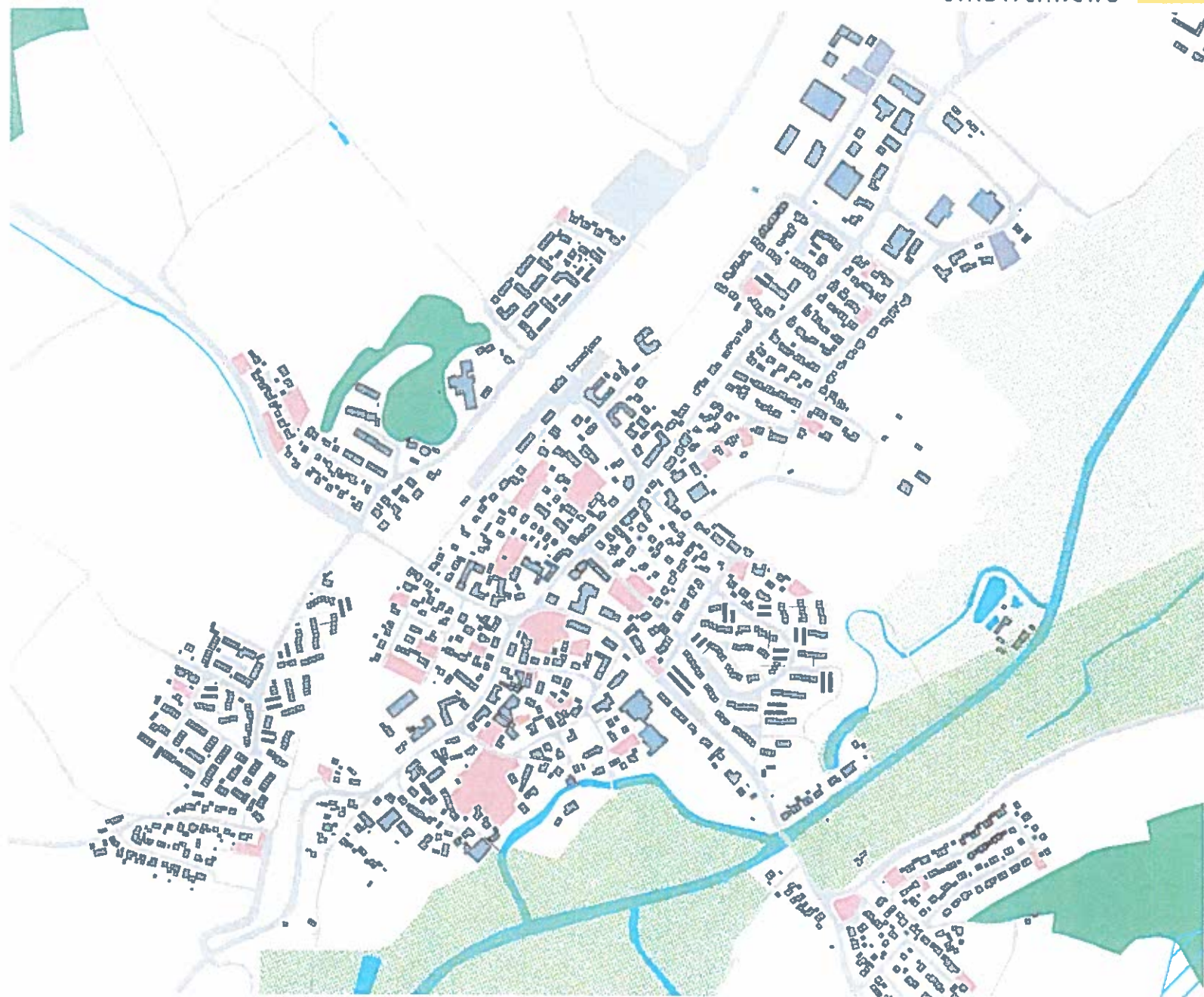
Zusammenfassend ergeben das Ausweisungspotenzial gemäß FNP und das Nachverdichtungspotenzial eine Fläche von rund 24,10 ha zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Da die Entwicklung der Rosenstraße (3,3 ha) schon im nächsten Jahr erfolgen soll wird diese von den Potenzialflächen abgezogen. Des Weiteren wird, wie in den Ortsteilen auch, von einer Flächenverfügbarkeit von 60% ausgegangen,

wodurch sich ein rechnerisches Flächenpotenzial von 12,4 ha ergibt.

Gemäß FNP und inkl. Baulücken besitzt Petershausen für Gewerbeflächen weiterhin 12,95 ha Entwicklungsfläche. Das derzeit in Erschließung befindliche Gewerbegebiet Eheacker, erfährt jedoch großen Zuspruch. Dort stehen vor Realisierung nur noch wenige Flächen zur Verfügung.

# 4







# STATISTIK UND WACHSTUMSSZENARIEN

---

Wichtige Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung werden anhand des Bevölkerungswachstums, der Demografie sowie der Wohnflächen- und Wirtschaftsentwicklung untersucht, um den Einfluss dieser Größen auf die Planung abzuschätzen. Hierfür wurden die Daten des bayrischen Landesamts für Statistik ausgewertet.

## 4. Statistik und Wachstumsszenarien

### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

#### 4.1.1 Gesamtbevölkerung

Seit 1970 findet in der Gemeinde Petershausen bis 2015 ein kontinuierlich starkes Bevölkerungswachstum statt. Im Mittel betrug das jährliche Wachstum von 1970 bis 2015 1,97% (siehe Abb. 98, S.76).

#### 4.1.2 Natürliches Saldo

Die Grafik 94 stellt das Geburtensaldo im Gemeindegebiet dar. Auffällig ist, dass bis 1990 die Geburten stetig anstiegen und im Anschluss bis 2005 fast auf das Niveau von 1980 sanken. Danach folgt ein sehr starker Anstieg der Geburten, welcher bis 2010 anhält. Hierbei wird erneut fast das Niveau von 1990 erreicht. Seit 2010 ist jedoch wieder eine Abnahme der Geburten zu verzeichnen.

Die Zahl der Sterbenden verhält sich im Vergleich zu den Geburten relativ konstant.

Insgesamt sind in Petershausen weniger Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen, wodurch sich ein positives Geburtensaldo und somit ein natürliches Bevölkerungswachstum ergibt. Diese Situation stellt eine Besonderheit dar, die nur in wenigen Gemeinden vorhanden ist.

#### 4.1.3 Wanderungssaldo

In den Jahren 1980 bis ca. 1995 verzeichnet Petershausen einen starken Anstieg der Wegzüge. Seit 1995 hat sich dieser Trend jedoch relativiert. Der hohen Anzahl an Wegzügen steht eine höhere Zahl an Zuzügen gegenüber. Le-

diglich um 2005 zogen mehr Menschen aus der Gemeinde als zuzogen, was zu einem negativen Wanderungssaldo führte. Insgesamt besitzt Petershausen ein positives, nahezu ausgeglichenes Wanderungssaldo.

#### 4.1.4 Gesamtbewegungen

Das natürliche Saldo verlief relativ konstant, während das Wanderungssaldo große Schwankungen verzeichnet, besonders um 1990, 2000 und 2015. Werden beide Entwicklungen in Bezug gesetzt, so ergibt sich eine positive Gesamtbewegung und somit ein kontinuierliches Wachstum der Gemeinde.

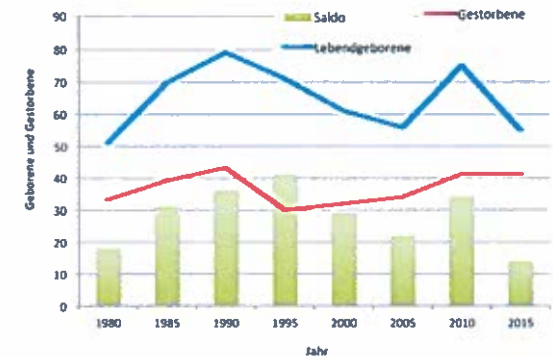


Abb. 93: natürliches Saldo

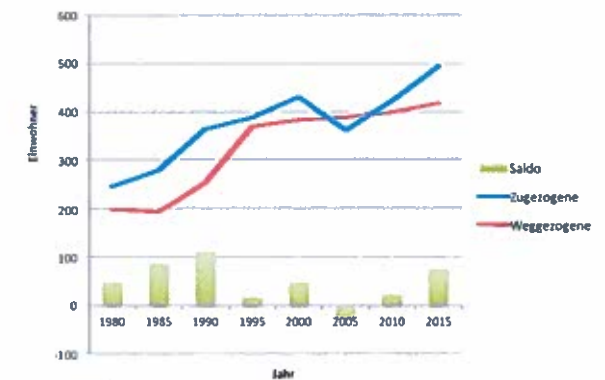


Abb. 94: Wanderungssaldo



Abb. 95: Gesamtbewegungen





#### 4.1.5 Haushaltsgröße

Ein weiterer wichtiger Faktor für die Prognose des zukünftigen Entwicklungsbedarfs ist die Entwicklung der Haushaltsgrößen. Anhand der Grafik 96 wird deutlich, dass die Einwohner pro Haushalt im Landkreis Dachau kontinuierlich weniger werden. Dieser Trend wird sich laut Landesamt weiter fortsetzen, wobei davon ausgegangen wird, dass 2030 nur noch 1,98 Personen pro Haushalt leben. Dies lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Zahl der Ein- und Zweipersonen Haushalte zunimmt. Weiterhin steigt somit der Wohnflächenbedarf pro Einwohner.

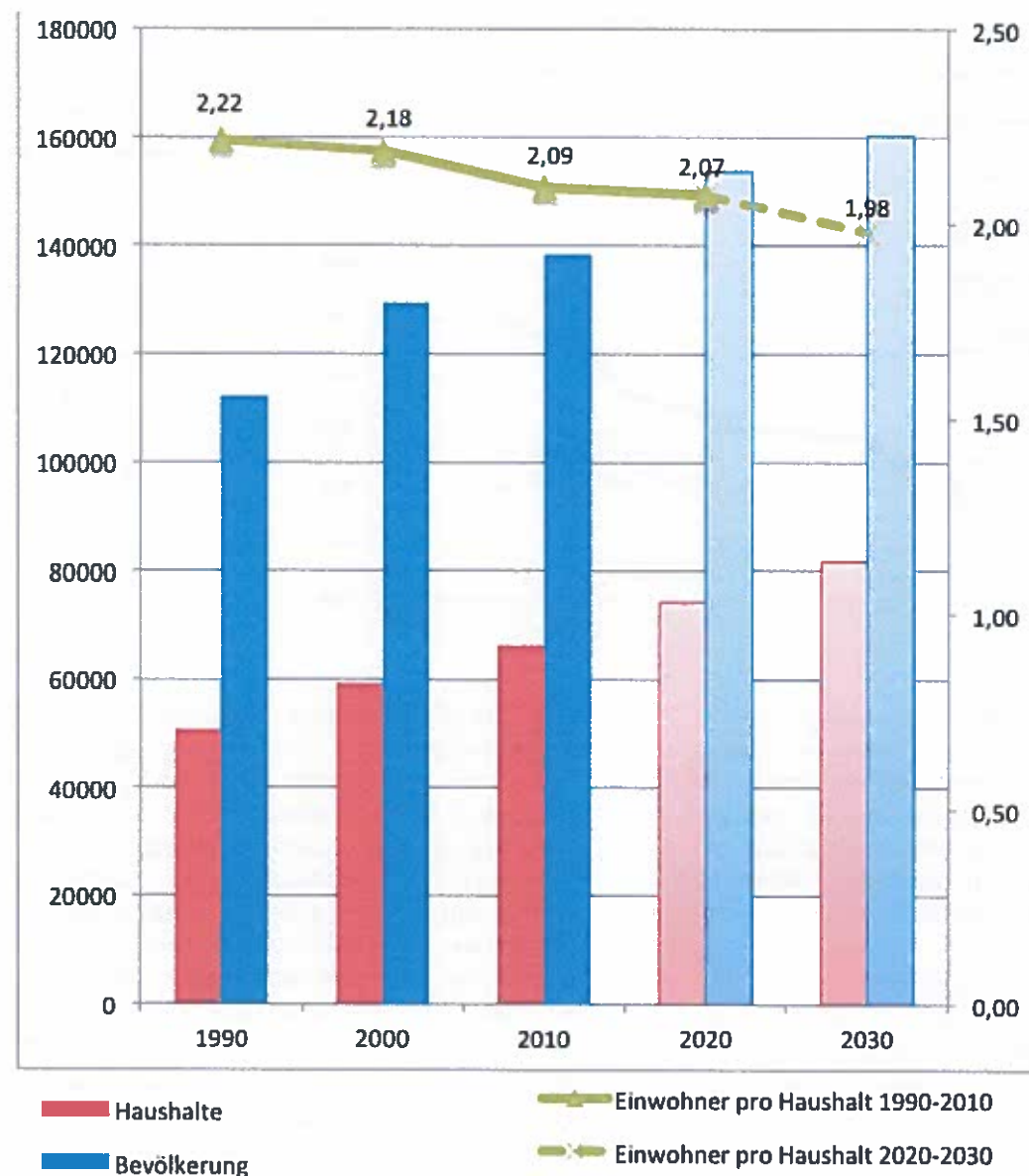


Abb. 96: Prognose der Haushaltsgrößen für den Landkreis Dachau

#### 4.1.6 Bevölkerungsprognose

Für eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 dient das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung als Quelle. Das Landesamt für Statistik prognostiziert im Demografiespiegel für Bayern (Stand Mai 2011) bis 2030 ein durchschnittliches Wachstum von 0,03% pro Jahr für Petershausen. Die Prognose zeigt jedoch schon für das Jahr 2015 eine große Abweichung von der Realität. Es wird eine Bevölkerungszahl von 6.080 für 2015 prognostiziert, gemäß dem Einwohnermeldeamt besitzt Petershausen jedoch bereits 6.659 Einwohner. Somit ergibt sich eine Abweichung

von 579 Einwohnern (vgl. Abb. Xx). Als Grundlage für alle nachfolgenden Prognosen wurde daher der reale Wert von 2015 verwendet. Aufgrund der Prognosedifferenz zum statistischen Landesamt und der von Seite des Steuerkreises auch bezweifelt sehr niedrigen Einschätzung zum zukünftigen Wachstum Petershausens wurden zusätzlich die Wachstumsraten der vergangenen 45, 15 und 5 Jahre betrachtet. In dem Zeitraum 1970- 2015 ergibt sich ein durchschnittliches Wachstum von 1,97% pro Jahr. Gefolgt von dem Zeitraum 2009-2015 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,45%. Für den Zeit-

raum 2000-2015 mit 0,88% durchschnittlichem Wachstum pro Jahr. Die drei ermittelten Werte des durchschnittlichen Bevölkerungswachstums sowie der Wert des Landesamtes dienen als Grundlage für vier Entwicklungsszenarien. Die Abwägung dieser Szenarien wird in Kapitel 4.2.3 erläutert.

Für die Erarbeitung der Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung des ISEK standen nur die Prognosen des Landesamtes für Statistik mit dem Stand Mai 2011 zur Verfügung. Gegen Ende der Erstellung des ISEK wurden die Daten des bayrischen Landesamts für Statistik aktualisiert. Überarbeitet und im Mai 2016

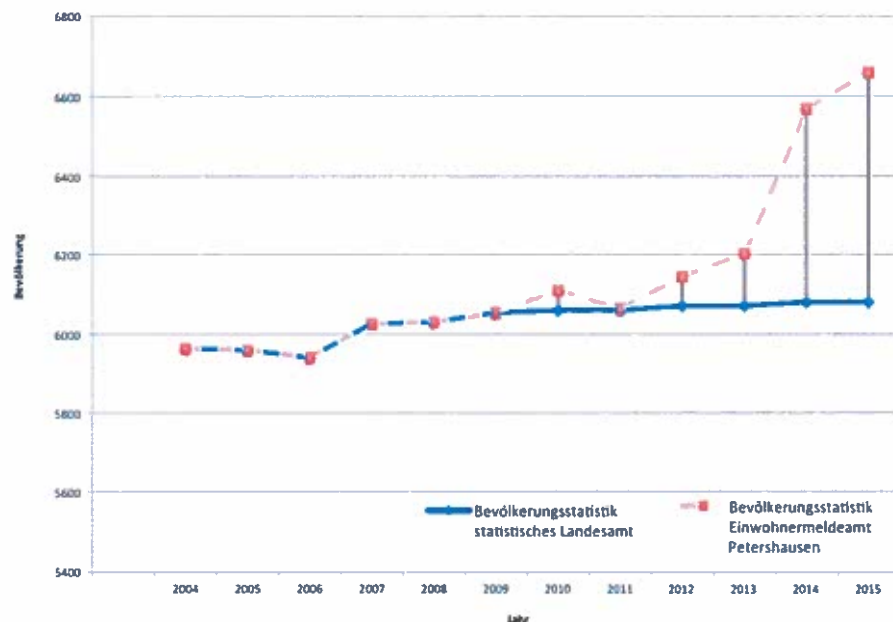


Abb. 97: Prognosefehler

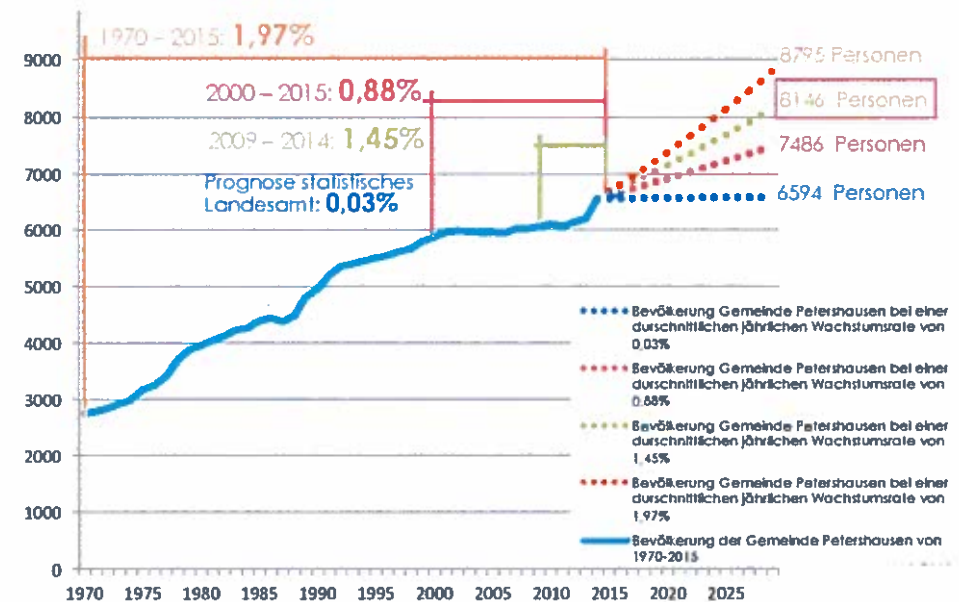


Abb. 98: Ermittlung möglicher Wachstumsraten

eine aktualisierte Prognose für Petershausen herausgegeben. In dieser aktualisierten Prognoseberechnung wird nun von einem jährlichen durchschnittlichen Wachstum von ca. 0,7% ausgegangen. Dies bedeutet, dass auch das bayrische Landesamt für Statistik für die kommenden Jahre nun eine deutlich höhere Wachstumsrate für die Gemeinde Petershausen annimmt.

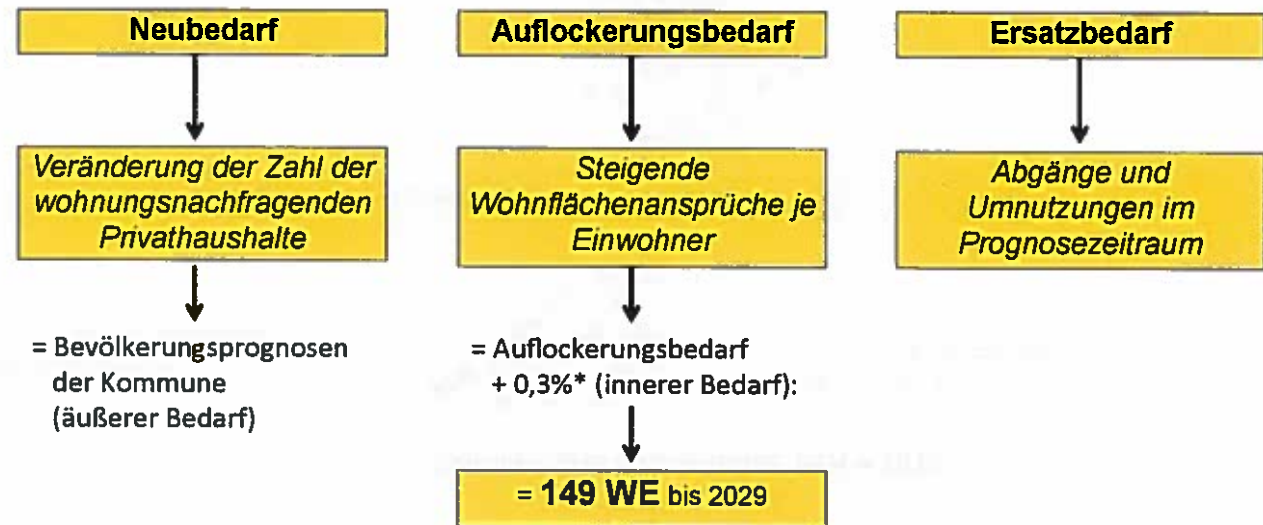
## 4.2 Wachstumsszenarien Siedlungsentwicklung

### 4.2.1 Berechnungsgrundlage

Der zu ermittelnde Wohnbauflächenbedarf setzt sich aus drei Faktoren zusammen. Zum einem dem Neubedarf an Wohnbauflächen, der auf Grundlage der jeweiligen Bevölkerungsprognose resultiert. Des Weiteren dem Ersatzbedarf d.h. dem Abgängen und Umnutzungen im Prognosezeitraum. Sowie aus dem Auflockerungsbedarf, d.h. den steigenden Wohnansprüchen der Bevölkerung im Bestand. Für Petershausen sind dies ca. 149 WE. Dies entspricht der Annahme von 0,03 % der Anzahl der Wohneinheiten. Dieser Wert wird laut Landesamt für Umwelt als deutschlandweite Annahme für die Deckung des Auflockerungsbedarfs angesetzt.

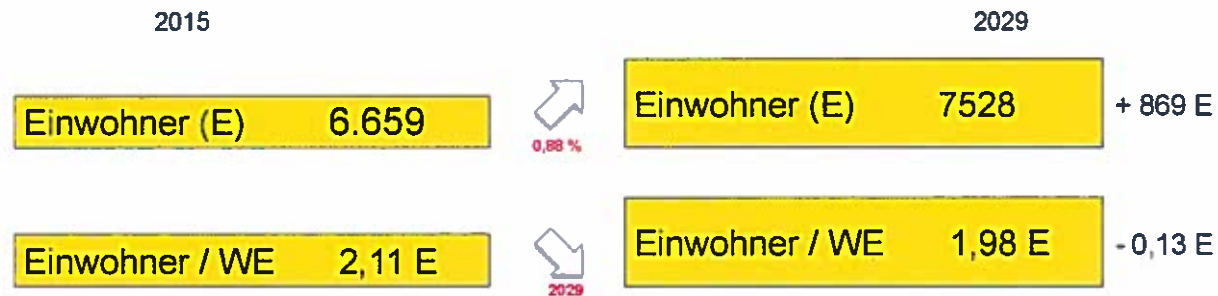
(Abb. 99).

Auf Basis der prognostizierten Einwohnerzahlen und der Prognose der Wohnflächenentwicklung erfolgt die Abschätzung der zukünftig notwendigen Wohneinheiten (WE) (Abb. 100, S. 78). Im nächsten Schritt erfolgt die Ermittlung der benötigten Wohnbauflächen auf



\* Erfahrungswert des LFU Flächenmanagement

Abb. 99: Drei wichtige Faktoren zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbaufläche



### NEUBEDARF WOHNFLÄCHEN 2029



Abb. 100: Ermittlung möglicher Wachstumsraten

### Einfamilienhaus (EFH)

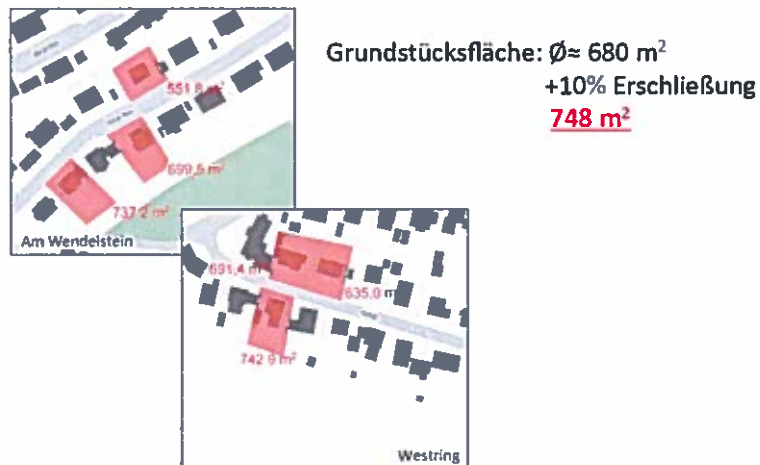


Abb. 101: Ermittlung durchschnittlicher Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser in Petershausen

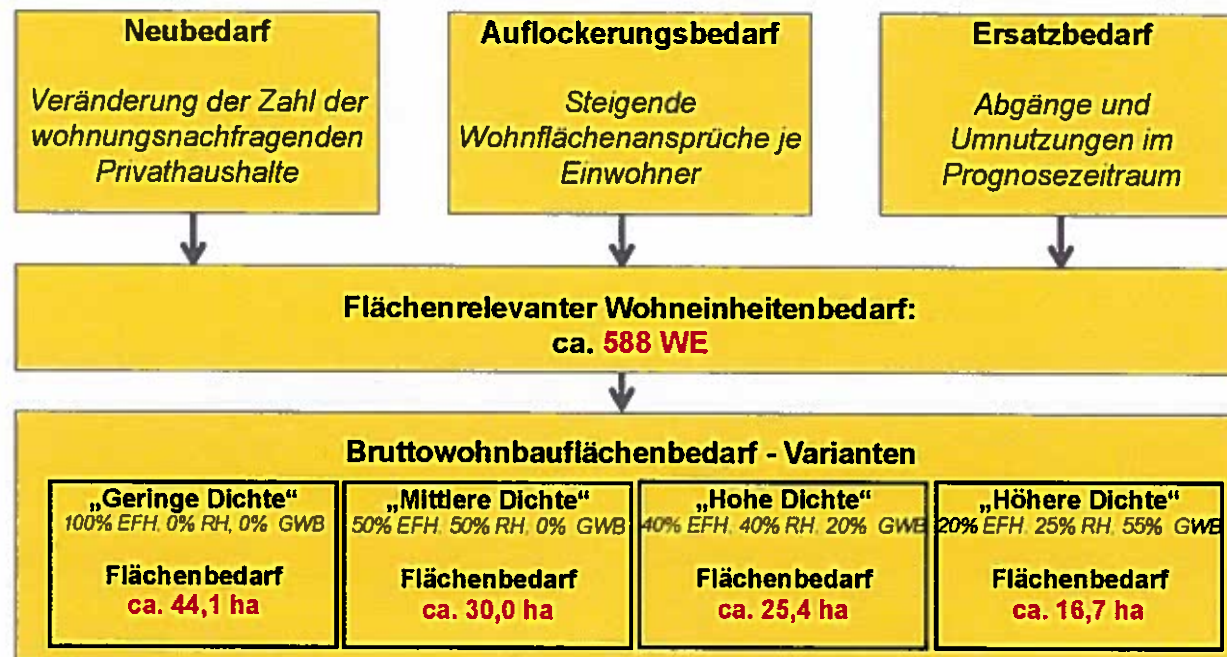
### Reihen- und Doppelhaus (RH + DH)



Abb. 102: Ermittlung durchschnittlicher Grundstücksgrößen für Doppel- und Reihenhäuser in Petershausen

Grundlage der berechneten WE pro Szenario. Der Wohnbauflächenbedarf wird anhand von vier Dichteszenarien dargestellt:

- **1. Szenario:** „geringe Dichte“, wobei von 100% Einfamilienhausbebauung ausgegangen wird
- **2. Szenario:** „mittlere Dichte“, das eine 50-50 Verteilung von Einfamilien- und Reihenhäusern vorsieht
- **3. Szenario:** „hohe Dichte“, welches von einer Verteilung von 40% Einfamilienhäuser, 40% Reihenhäuser und 20% Geschosswohnungsbau ausgeht
- **4. Szenario:** „höheren Dichte“, welches 20% Einfamilienhausbebauung, 25% Reihenhäuser und 55% Geschosswohnungsbau beinhaltet



Einfamilienhaus (EFH): 750 m<sup>2</sup> pro WE, Reihen- und Doppelhaus (RH): 270 m<sup>2</sup> pro WE, Geschosswohnungsbau (GWB): 120 m<sup>2</sup> pro WE inkl. 10% Erschließungsfläche

Abb. 103: städtebauliche Dichte Varianten

Um ein realistisches Ergebnis zu erhalten, wurde des Weiteren davon ausgegangen, dass im Baugebiet Rosenstraße voraussichtlich 249 Wohneinheiten / 3,3 ha entwickelt werden. Diese werden bei der Ermittlung des Neubedarfes abgezogen.

Somit ergibt sich bei einem Wachstum von 0,03% kein Neubedarf an weiteren Wohnbauflächen. Im Rahmen eines jährlichen Wachstums von 0,88% werden, trotz Realisierung der Rosenstraße, je nach Dichteszenario weitere 9,6 – 25,4 ha Wohnbaufläche benötigt. Bei jährlich 1,45% Wachstum würde die Gemeinde weitere 18,5 ha - 48,8 ha Wohnbaufläche realisieren müssen, während für das Maximalszenario mit einem Wachstum von 1,97% pro Jahr sogar die Entwicklung von 27,1 ha bis 71,7 ha Fläche erforderlich wären.

Unter Berücksichtigung des Baugebietes Rosenstraße

**Voraussichtlich 249 neu WE/ 3,3 ha im Baugebiet Rosenstraße**

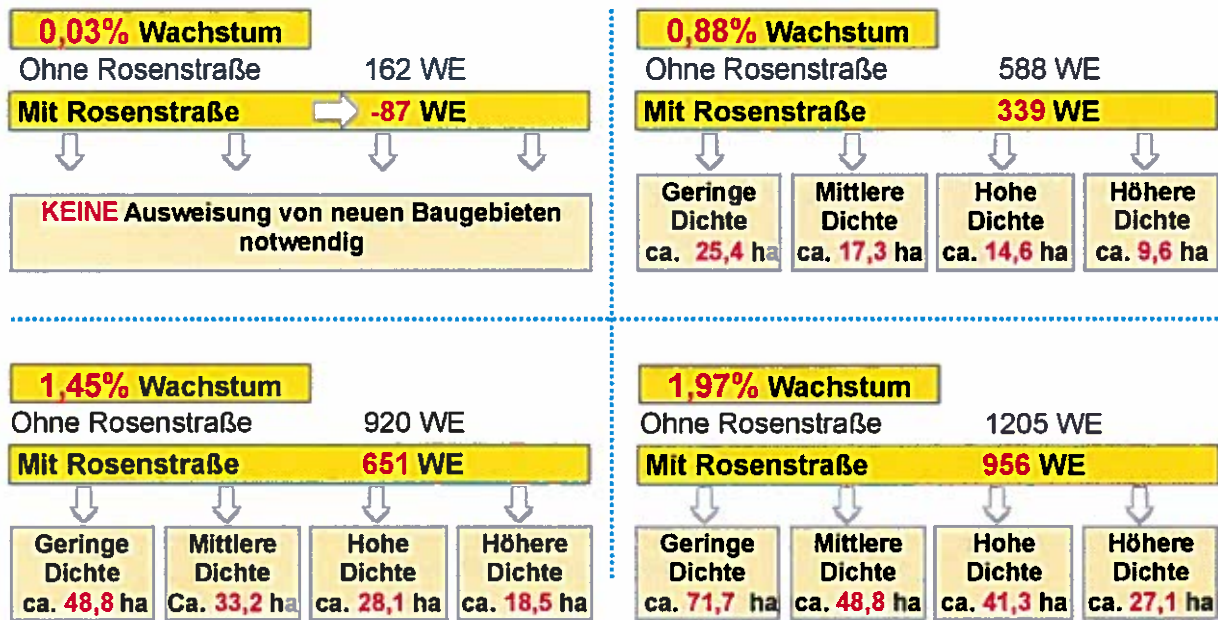


Abb. 104: Wohnbauflächenbedarf unter der Berücksichtigung der Realisierung des Wohngebietes Rosenstraße

#### 4.2.2 Gegenüberstellung von Wohnbauflächenbedarf und Flächenpotenziale

Dem gegenübergestellt werden nun die im Kapitel 3.8.4 und 3.8.5 ermittelten Potenzialflächen für Wohnungsbau. Wie bereits erläutert, besitzt Petershausen ein Nachverdichtungspotenzial und Ausweisungspotenzial von ca. 20,8 ha, wovon voraussichtlich bis 2030 60% zur Verfügung stehen. Des Weiteren liegen in den Ortsteilen ca. weitere 4,5 ha Entwicklungsfächen vor. Zusammengefasst ergibt dies eine Potenzialfläche von rund 17 ha Fläche für Wohnbaunutzung.

Stellt man die vorhandenen Potenzialflächen nun dem Bedarf an Wohnbauflächen gegenüber, ergibt sich das notwendige Ausweisungspotenzial für die kommenden Jahre. Für das Szenario von 0,03% sind weiterhin keine neuen Flächenausweisungen notwendig. Das Szenario von 0,88% benötigt ebenfalls, unter Anwendung einer hohen Dichte, keine neuen Flächenausweisungen. Sollte jedoch eine geringe Dichte angewendet werden, sind weitere 8,4 ha notwendig. Im Szenario 1,45% werden zwischen 1,5 ha und 31,8 ha Wohnbaufläche, trotz Ausnutzung der vorhandenen Flächen, notwendig sein. Im Rahmen des Maximalszenarios werden Flächen 10,7 bis 54,7 ha in Anspruch genommen

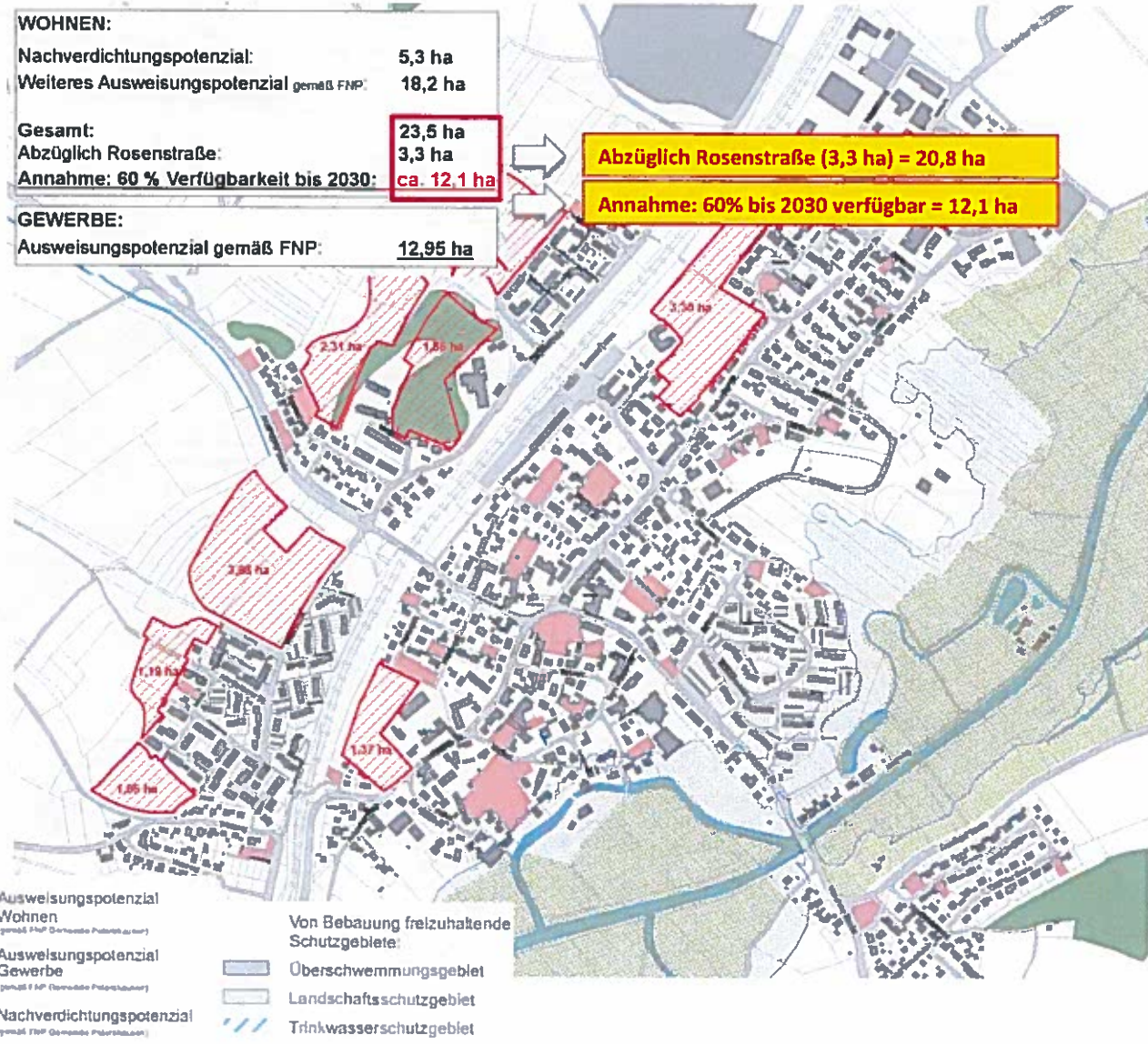


Abb. 105: Wohnbauflächenpotenzial im Hauptort

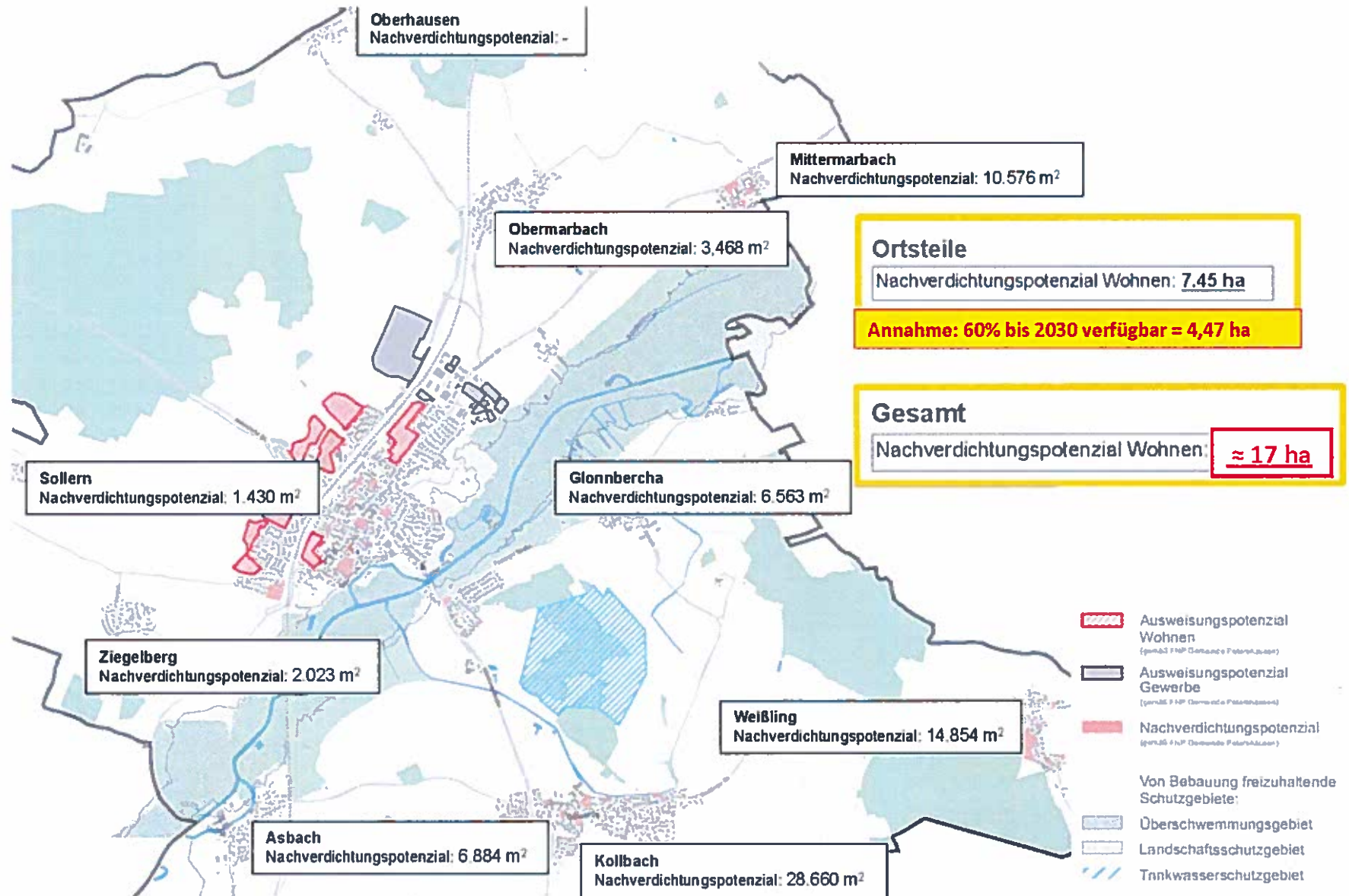


Abb. 106: Wohnbauflächenpotenzial in den Ortsteilen



#### 4.2.3 Szenarienabwägung

Betrachtet man das prozentuale Wachstum der Gemeinde Petershausen bezogen auf die Jahr 1970 bis 2015 ergibt sich die bereits erwähnte Wachstumsrate von 1,97%. Es ist jedoch zu vermuten, dass diese nicht als Basis für eine realistische Prognoseberechnung dienen kann. Das starke Wachstum der 70er bis 90er Jahre, bei dem das natürliche Bevölkerungswachstum mit einem hohen Geburtensaldo noch eine große Rolle spielte, ist in Zukunft so nicht mehr reproduzierbar.

Auf der anderen Seite ergibt sich durch die günstige Lage an der S-Bahn und dem Regionalbahnhaltelpunkt sowie im Verdichtungsraum München ein bereits beschriebenes positives Wanderungssaldo. Auch die positive Wachstumsentwicklung Münchens mit ihren Strahleneffekten auf die Umlandgemeinde wirken sich auf Petershausen positiv aus. Dies lässt sich anhand der Bevölkerungszunahme von 455 Einwohnern in den vergangenen zwei Jahren, in Petershausen bestätigen. Ein Ende des Trends ist nicht absehbar. Ebenfalls bestätigt das bayerische Landesamt für Statistik in seiner überarbeiteten Version der Prognoseberechnungen ein weiteres Wachstum für die Umlandgemeinden von München.

Es wird daher vermutet, dass die Abflachung des Wachstums nicht durch eine nachlassende Nachfrage bedingt wurde, sondern auch durch das begrenzte Angebot an Bauflächen geprägt ist.

Im Rahmen der Klausurtagung und in der Diskussion im Steuerkreises wird als Grundlage für das Entwicklungskonzept Petershausen das

dritte Wachstumsszenario ausgewählt. Dieses geht von einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 1,45% aus. Hierzu wird aufgeführt, dass ein Wachstum von 1,00% als realistisch vom Gemeinderat eingeschätzt wird. Jedoch gilt beachten, dass die Planungen für das Gebiet Rosenstraße bereits nur den aktuellen bestehenden Bedarf decken. Und somit im Rahmen eines Zukunftsszenario 1% Wachstum zzgl. zur Realisierung Rosenstraße veranschlagt werden sollte.

Weiterhin wurde im Steuerkreis und in der Klausurtagung insbesondere auch die Frage der Art des zukünftigen Wachstums diskutiert, u.a. auch für welche Zielgruppe Petershausen zukünftig ein attraktiver Wohnstandort sein sollte. Hierbei lag klar der Fokus auf einer Attraktivität für junge Familien und dabei insbesondere auch diese in Petershausen zu halten.

Des Weiteren sollte auch Wohnraum für junge Erwachsene geschaffen werden, die gerne in Petershausen bleiben würden.

Im Rahmen des Entwicklungskonzept wird daher von einer städtebaulichen Dichte mit ca. 40% Einfamilienhäuser, ca. 40% Reihenhäuser (verdichteter Einfamilienhausbau) und ca. 20% Geschosswohnungsbau ausgegangen. Diese Verteilung ermöglicht zum einen die Schaffung der häufig gewünschten Einfamilienhäusern auf privatem Gartengrundstücken in den Ortsteilen, während gleichzeitig in ähnlicher Anzahl auch Parzellen für den kostengünstigeren verdichteten Einfamilienhausbau, insbesondere für junge Familien, geschaffen werden. Aufgrund deren Einkommenssituation und der allgemeinen Preissituation im Ballungsraum München müssen für die Zielgruppe der jungen, ggf. nicht so einkom-

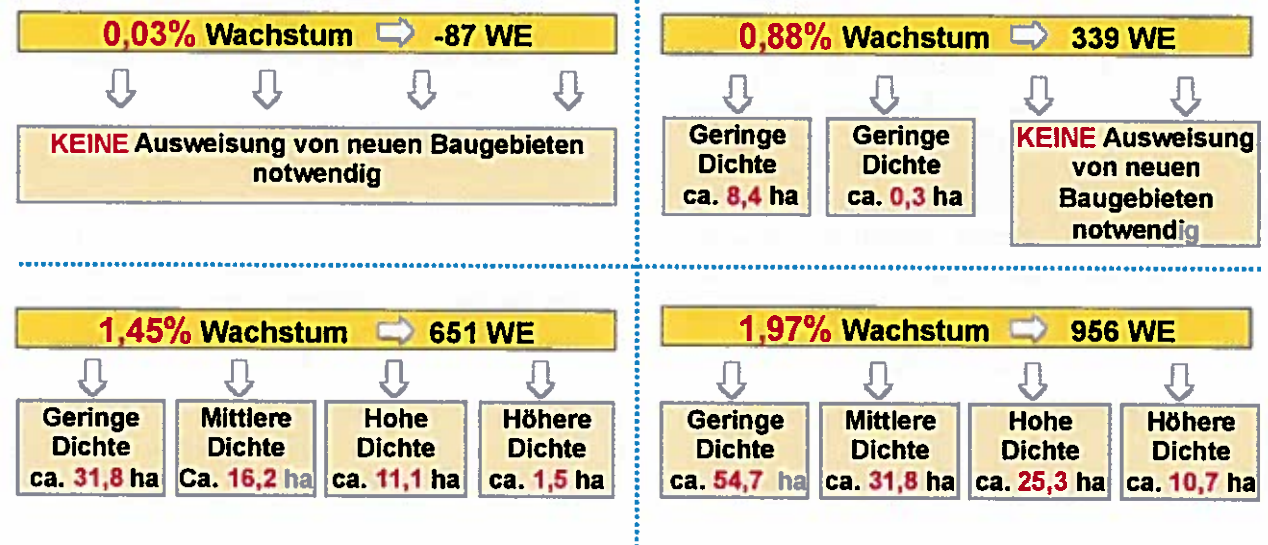


Abb. 107: Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung aller Flächenpotenziale

mensstarken Familien kleinere Grundstücke mit kostengünstigeren verdichteten Wohnformen wie Reihenhäuser angeboten werden.

Darüber hinaus gibt es aber gerade in Petershausen mit der sehr guten Anbindung an den ÖPNV auch eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach attraktiven Wohnungen. Um diesem steigenden Bedarf vor allem auch an Singlewohnungen, kleinen Wohnungen und altengerechten Wohnformen für Senioren gerecht zu werden sind weitere 20% Geschosswohnungsbau veranschlagt. Diese gilt es besonders im Innerort von Petershausen zu realisieren. Ein vielfältiges und für alle soziale Schichten zugängliches Angebot soll errichtet werden.

### 4.3 Strategiekonzept zur Anpassung der sozialen Infrastruktur

Die „ Kleinräumige demografische Analyse für die Gemeinde Petershausen“ (März 2015) erstellt von Salm und Stegen, führt die Bevölkerungsentwicklung genau auf und diente als Grundlage und Quelle für das Strategiekonzept zur Anpassung der sozialen Infrastruktur im Rahmen des ISEK.

Auf Grundlage des in Kapitel 4.2.3 erläuterten veranschlagten Bevölkerungswachstums für Petershausens wurde ermittelt welche Auswirkungen ein solches Bevölkerungswachstum auf die soziale Infrastruktur haben wird.

#### 4.3.1 Bestandsaufnahme Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Wie bereits in Kapitel 4.1.2 dargestellt besitzt Petershausen ein natürliches Bevölkerungswachstum. Dieses ergibt sich aus der positiv zu bewertenden Situation, dass in der Gemeinde derzeit mehr Kinder geboren werden als Menschen sterben.

Petershausen besitzt 6.659 Einwohner (Stand Dezember 2015) davon sind 683 Kinder im Alter von 0- 10 Jahren.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Kinder nach Alter und ihrer regulären Be-

treuung unterschieden. Daraus ergibt sich die Aufteilung:

- Kinder von 0 bis unter 3 Jahre (U3)
- Kinder von 3 bis unter 6 Jahre (U6)
- Kinder von 6 bis unter 10 (U10)

Petershausen besitzt mit 196 gemeldeten Kindern die wenigsten Kinder in der Altersklasse U3. In der Altersklasse U10 sind 276 Kinder gemeldet, was den Großteil der Kinder ausmacht. Die Altersklassen verteilen sich somit relativ gleichmäßig zwischen 3- 4% der Gesamtbevölkerung. (siehe Abb. 108)

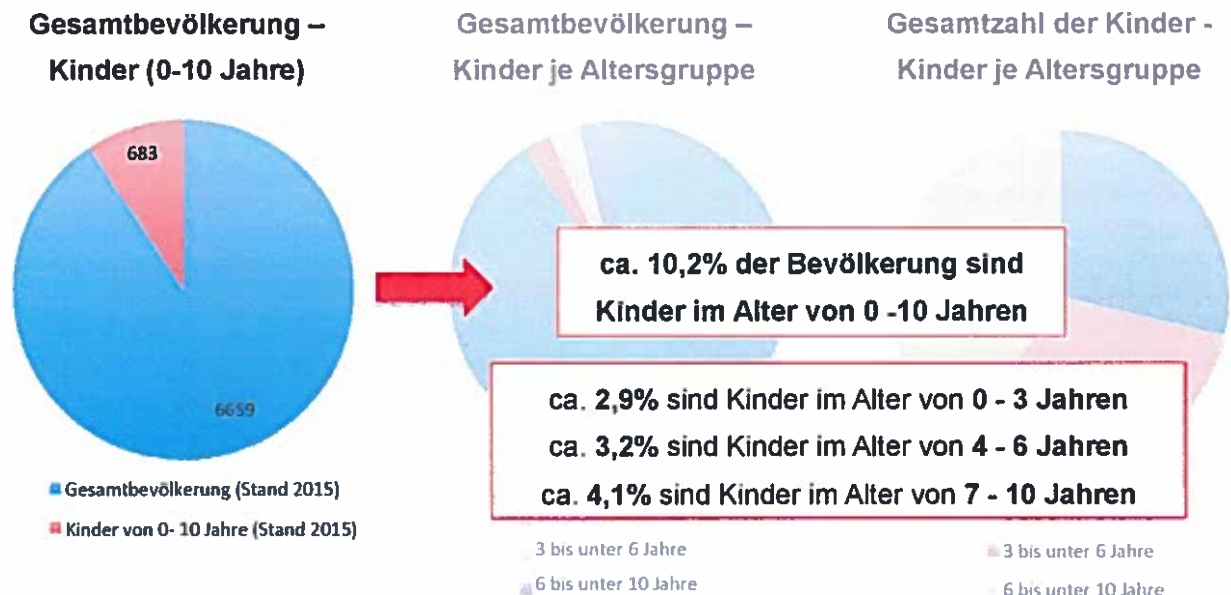


Abb. 108: Anteil der Altersgruppen der Kinder im Vergleich zur Gesamtbevölkerung



### Entwicklung einzelner Altersklassen

Die Altersklasse U3 hat sich in den vergangenen Jahren sehr ungleichmäßig entwickelt. Immer wieder sind starke Spitzen mit 8% oder 13% Wachstum gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Auch sind im negativ Bereich Spitzen von -7% oder -2% abzulesen. Im Mittel ergibt sich daraus ein durchschnittliches jährliches Geburten- und Wanderungssaldo von +0,16%.

Das Geburten- und Wanderungssaldo der Altersklasse U6 hat sich in den vergangenen Jahren sehr schwankend entwickelt. So ist im Jahr 2007 ein enormer Anstieg an Kindern zu verzeichnen. Es wurde ein Wachstum von 21% generiert. Im darauffolgenden Jahr hingegen gab es bereits eine deutlich Abnahme an Kindern was zu einem Rückgang von -5,21% führte. Ab 2009 entwickeln sich die Wachstumsraten gegenüber zum dem Vorjahr relativ gleichmäßig zwischen -2,9% und +2,53%. Schließlich ergibt sich im Mittel, über die letzten 15 Jahre, für die Kinder der Altersklasse U6 ein durchschnittliches Geburten- und Wanderungssaldo von +1,83%.

In Betrachtung der Altersklasse U10 fällt auf, dass die Schwankungen des Wachstums bzw. die Abnahme sich wellenartig entwickelten, d.h. von 2006 bis 2009 nahm das Saldo relativ gleichmäßig zu. Ab 2010 bis 2012 ist nur eine leichte Zunahme zu verzeichnen welche bis 2014 wieder abnimmt. Zusammenfassend ergibt sich für diese Altersklasse ein durchschnittliches Geburten- und Wanderungssaldo von 0%.

Abb. 109: Entwicklung der Altersklass U3

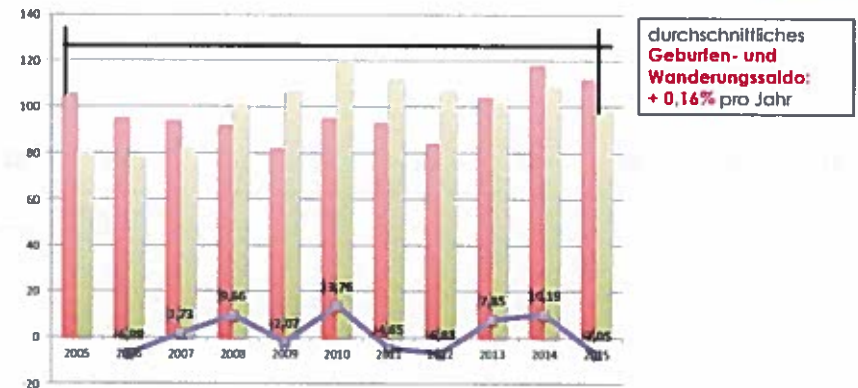


Abb. 110: Entwicklung der Altersklass U6

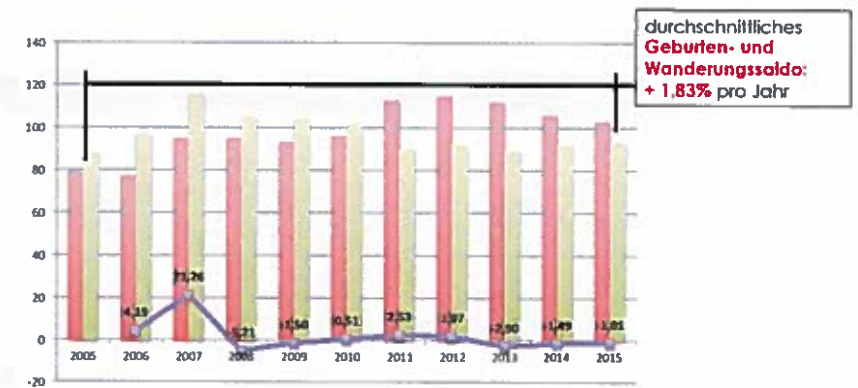
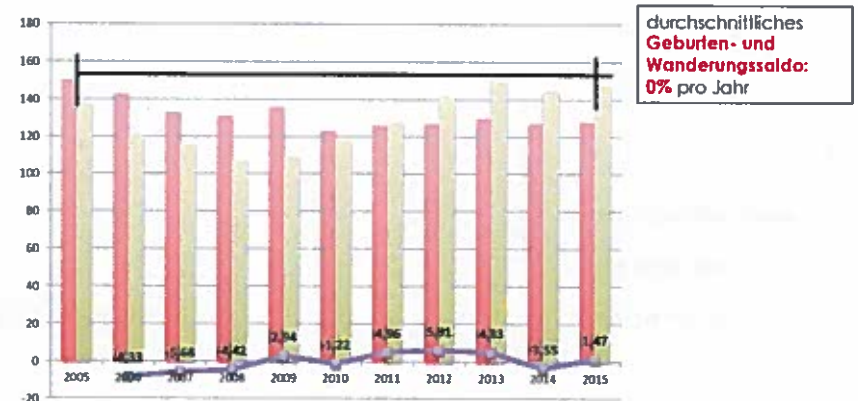


Abb. 111: Entwicklung der Altersklass U10



### Verteilung der Kinder auf die Ortsteile

Neben der Betrachtung der Altersverteilung erfolgt die Untersuchung der Kinderverteilung auf die Ortsteile des Gemeindegebietes. In Petershausen, mit ca. 221 Kindern, wohnen im Vergleich mit den Ortsteilen die meisten Kinder. Die meisten Kinder in den Ortsteilen leben in Kollbach mit 124 Kinder. Gefolgt von dem Ortsteil Ziegelberg mit 33 Kindern. An dritter Stelle steht Asbach mit 27 Kindern.

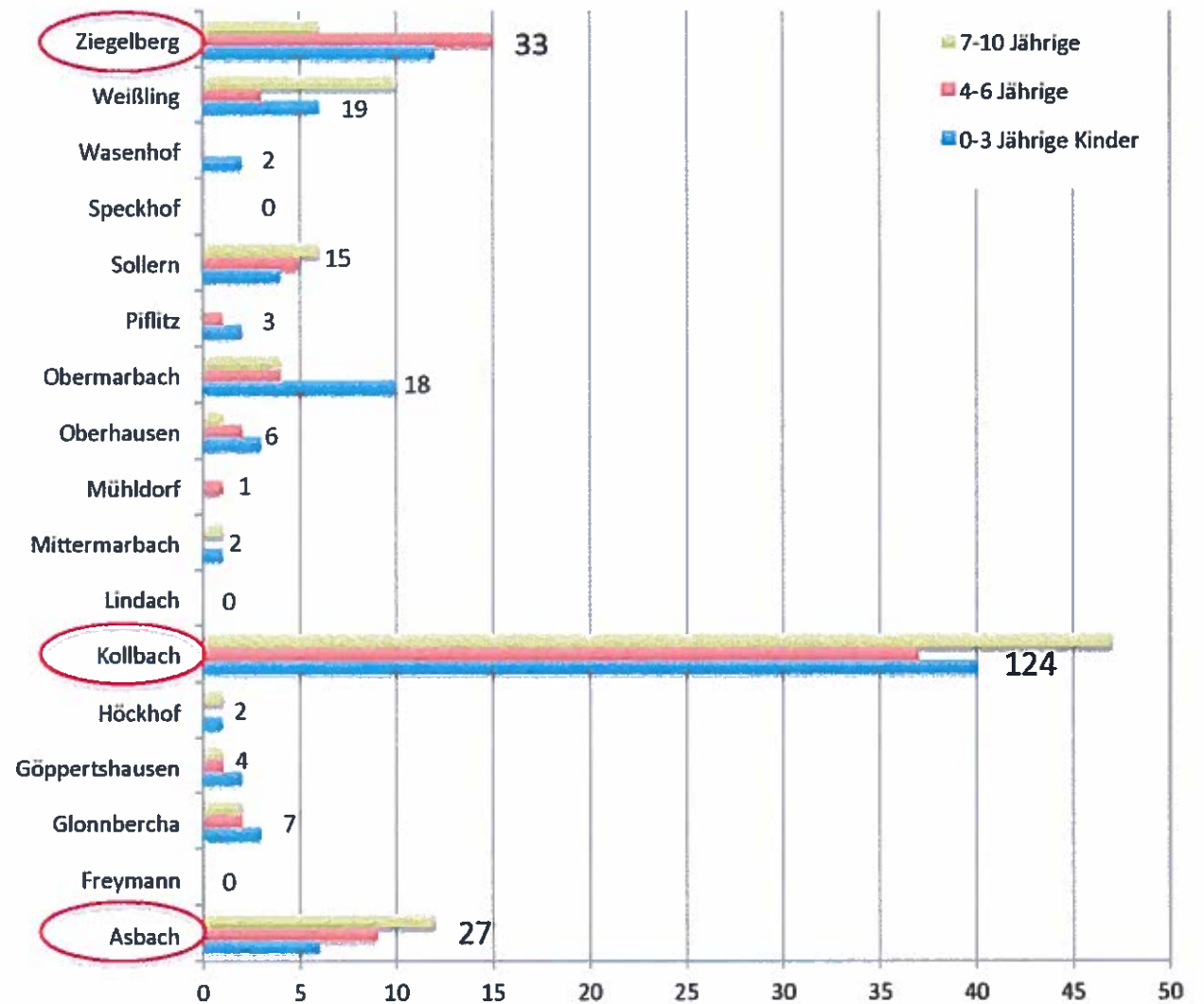


Abb. 112: Kinder pro Ortsteile



#### 4.3.2 Bestandsaufnahme Kinderbetreuungsplätze

Wie bereits erläutert erfolgte die Unterteilung der Kinder in Altersklassen. Folgende Betreuungseinrichtungen werden der jeweiligen Altersklasse zugeordnet:

- U3 - Kleinkindergruppen und Kinderkrippe
- U6 – Kindergarten
- U10 - Hort und Mittagsbetreuung

Petershausen besitzt ein vielfältiges und attraktives Angebot an Betreuungseinrichtungen. Folgende Einrichtungen wurden im Rahmen der Untersuchung betrachtet:

- **Kinderkrippe „Glonntaler Biberbau“:** Die Einrichtung besitzt 52 Betreuungsplätze wovon derzeit 52 belegt sind. Die Einrichtung hat jedoch mündlich mitgeteilt, dass eine Gruppe im Herbst aufgrund von mangelndem Bedarf, nicht zu Stande kommen wird. Von einer Vollbelegung muss dennoch ausgegangen werden.
- **Mäuseburg** (Nachbarschaftshilfe e.V.), hierbei handelt es sich um eine altersübergreifende Einrichtung für Kinder im Alter von 0-6 Jahren. Im September 2016 werden voraussichtlich 10 Kinder im Alter U3 betreut werden und 5 Kinder im Alter von U6. Aufgrund der altersübergreifenden Betreuung sind somit alle genehmigten 20 Betreuungsplätze als belegt zu betrachten.

- Die **Pikler Kleinkindergruppe „frei lernen“ e.V.** verfügt ebenfalls über 20 Betreuungsplätze, die gemäß den Anmeldungen für September 2016 voll belegt werden.
- Der **Kindergarten St. Laurentius** besitzt 100 genehmigte Plätze, worin Kinder der Altersklasse U3 und U6 betreut werden. Gemäß der Anmeldungen für diesen Herbst ist diese Einrichtung ebenfalls voll besetzt.
- **Kindergarten Arche Noah:** In dieser Einrichtung werden ausschließlich Kinder der Altersgruppe U6 betreut. Genehmigt sind 117 Betreuungsplätze. Aufgrund von Personalmangel kann jedoch ein Gruppe (entspricht 15 Kinder), nicht betreut werden, weswegen die Kapazitäten derzeit mit 101 Kindern ausgelastet sind.
- **Waldkindergarten:** Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Einrichtung mit überwiegender Betreuung von Kindern in der Altersklasse U6. Der Waldkindergarten besitzt zusätzlich eine Vorschulgruppe welche im Rahmen der genehmigten 40 Plätze mit gezählt wird. Aufgrund von Personalmangel können derzeit nur 25 Plätze belegt werden. Weitere 15 wären möglich.
- **Montessorikindergarten,** die Einrichtung besitzt derzeit 30 Betreuungsplätze. Ab September 2016 erfolgt eine Aufstockung auf 50 Betreuungsplätze. Auch dann ist die Einrichtung voll belegt.

- Der **Verein „Willkommen Sein“ e.V. Tagesmütter** betreut derzeit mit 7 –Tagesmüttern 19 altersgemischte Kinder (U3 und U6).
- Das **Kinderhaus Petershausen e.V.** dient zur Nachmittagsbetreuung für Kinder der Altersklasse U10. Genehmigt sind für diese Einrichtung 25 Plätze, wovon 23 Plätze in Anspruch genommen werden.
- Die **Hortgruppe „Arche Noah“** verfügt weiterhin über 50 Plätze, welche gemäß der Anmeldungen für September mit 29 Plätzen belegt ist.
- Die **Mittagsbetreuung** in Petershausen stellt derzeit 72 genehmigte Plätze zur Verfügung, welche ebenfalls vollständig belegt sind.

Zusammenfassend betrachtet besitzt Petershausen somit 84 vorhandene bzw. genehmigte Kinderbetreuungsplätze für die Altersklasse U3, welche zu 100% ausgelastet sind. Für die Kinder der Altersklasse U6 besitzt die Gemeinde 331 genehmigte Plätze wovon jedoch nur 301, aufgrund von Personalmangel, zur Verfügung gestellt werden können und das Betreuungsangebot weitgehend ausgenutzt ist. Im Rahmen der Hortbetreuung für Kinder der Altersklasse U10 werden 147 Plätze bereitgestellt wovon voraussichtlich 124 Plätze in Anspruch genommen werden.

<b>Krippe (0 bis 3 Jahre)</b>	<b>genehmigt</b>	<b>belegt</b>	<b>frei</b>
Kinderkrippe "Glonntaler Bieberbau"	52	52	0
Mäuseburg ca.	10	10	0
Pikler Kleinkindergruppe "frei lernen" e.V.	20	20	0
Kindergarten St. Laurentius	2	2	0
<b><u>Gesamt:</u></b>	<b><u>84</u></b>	<b><u>84</u></b>	<b><u>0</u></b>

### **Kindergarten (3 bis 6 Jahre)**

Kindergarten St. Lauertius	100	100*	0
Kindergarten "Arche Noah"	117	102	15
Waldkindergarten	40	25	15
Montessorikindergarten	50	50	0
Mäuseburg ca.	5	5	0
"Willkommen Sein" e.V. Tagesmütter	19	19	0
<b><u>Gesamt:</u></b>	<b><u>331</u></b>	<b><u>287</u></b>	<b><u>30*</u></b>

Voll belegt aufgrund von Personalmangel

Wird vollständig hier erfasst, obwohl altersgemischte Betreuung

### **Hort (6 bis 10)**

Kinderhaus Petershausen e.V. Hort	25	23	2
Hort "Arche Noah"	50	29	21
Mittagsbetreuung	72	72	0
<b><u>Gesamt:</u></b>	<b><u>147</u></b>	<b><u>124</u></b>	<b><u>23</u></b>

\*inkl. Integrationskinder (= Inanspruchnahme von mehr als einem Betreuungsplatz)

\*30 Plätze können aufgrund von Personalmangel nicht bereitgestellt werden, Räumlichkeiten wären vorhanden

Abb. 113: Bestandsaufnahme der Betreuungsplätze pro Einrichtung



### 4.3.3 Betreuungsquote

Die Betreuungsquote in Petershausen wurde für die Einrichtungen Kinderkrippe (Altersklasse U3), Kindergarten (Altersklasse U6) und Hortbetreuung (Altersklasse U10) geprüft.

In Petershausen nehmen 84 U3 Kinder einen Betreuungsplatz in Anspruch. Dies führt zu einer Betreuungsquote von 48,4%. Im Bereich der Hortkinder entspricht die Betreuungsquote ca. 45,2%. (Siehe Abb. 115)

Des Weiteren sind in Petershausen 211 Kinder im Alter von 3 bis 6 Jahren gemeldet. Im Kontrast dazu werden in Petershausen nach Angaben der Einrichtungen 287 Kinder betreut. Dies führt zu einer hohen und unrealistischen Betreuungsquote von 136%. Eine mögliche Erklärung hierfür, ist eine Altersklassen überschneidende Betreuung in den Einrichtungen wie z.B. der „Willkommen Sein“ e.V. Tagesmütter und im Montessorikindergarten. Eine genaue Aufschlüsselung der Kinder in den Übergangsbereichen ist nicht möglich gewesen.

Des Weiteren gilt es die Rückstellung von sechsjährigen Kindern zu beachten. Diese werden im Rahmen der gemeldeten Kinder in der Altersklasse U10 gezählt, nehmen jedoch einen Betreuungsplatz für die Altersklasse U6 ein. Laut Aussagen der Grundschule handelt es sich pro Jahr um ca. 5-10 rückgestellte Kinder.

Einen letzten Aspekt stellen die Gastkinder dar, d.h., die Kinder aus Nachbargemeinden kommen und dort gemeldet sind, jedoch einen Betreuungsplatz in Petershausen beanspruchen. Aufgrund der Aussage der Ge-

meinde handelt es sich hierbei um ca. 11 U6-Kinder. Gleichzeitig wird derzeit aber auch die gleiche Anzahl an Kinder (11 U6-Kinder) aus Petershausen als Gastkinder in Nachbarkommunen betreut.

Die hohe Differenz der betreuten und gemeldeten Kinder ließ sich im Rahmen der Untersuchungen, trotz intensiver Nachforschungen und mehreren Abgleichen der vorliegenden Zahlen mit der Verwaltung nicht abschließend klären.

Neben der Auswertung der Betreuungsquoten Petershausen erfolgte der Vergleich der Betreuungsquoten mit denen der Landeshauptstadt München.

Für die Betreuung der Altersklasse U3 liegt eine Betreuung von 56% in München vor. Aufgrund der ländlichen Struktur wird in Petershausen, im Rahmen der folgenden Prognose, eine Quote von 50% angenommen. Für die Betreuung von Kindern der Altersklasse U6 geht die Landeshauptstadt von einer Betreuungsquote von 90% aus. In Rücksprache mit den Teilneh-

mern des Steuerkreises und der Gemeinde wird in Petershausen eine zukünftig Betreuungsquote von 100% vereinbart. So sollen die gesetzlich geforderten Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt und gesichert werden. Für die Altersklasse U10 orientiert sich die Gemeinde Petershausen am Wert der Landeshauptstadt mit 55%.

Mit den so über alle Altersgruppen angenommenen Betreuungsquoten ergibt sich für Petershausen zukünftig einen geringer Puffer, sollte sich die Betreuungsquote, aufgrund von veränderten Familienstrukturen nach oben korrigieren.

Bestand (2015)

	Kinder in Petershausen	Kinder in Betreuung (inkl. Wartelisten)	Quote in %
<b>Krippe (U3 Kinder)</b>	196	84	48,47
<b>Kindergarten (U6 Kinder inkl. Zurückstufungen)</b>	211	287	136
<b>Hort</b>	276	125	45,29

Annahme der zukünftigen Betreuungsquote  
 ⇒ 50 %  
 ⇒ 100 %  
 ⇒ 55 %

Vergleich München Betreuungsquote

<b>Krippe</b>	⇒ 56 %
<b>Kindergarten</b>	⇒ 90 %
<b>Hort</b>	⇒ 55 %

Abb. 114: Betreuungsquote im Vergleich

#### 4.3.4 Prognoseberechnung

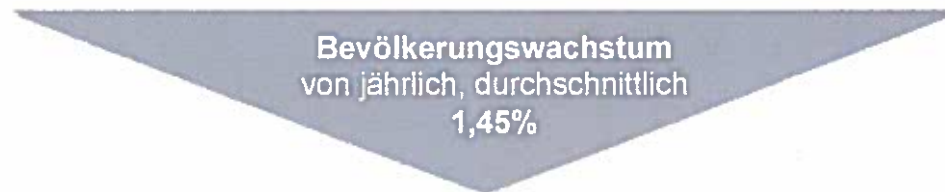
Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurden zwei Prognoseberechnungen erarbeitet, die der Gemeinde mögliche Entwicklungen der Auslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen aufzeigen.

##### Variante A:

Grundlage dieser Prognose stellt das ausgewählte Wachstumsszenario für die Gesamtgemeinde von 1,45% dar. Es erfolgt die Anpassung der ermittelten durchschnittlichen Wachstumsraten je Altersklasse an das Bevölkerungswachstum. Das bedeutet von 2005 bis 2015 wurde ein Gesamtbevölkerungswachstum von 1,02% erzielt und somit ein Wachstum in der Altersklasse U3 von 1,83%, in der Altersklasse U6 von 0,16% und in der Altersklasse U10 von 0%. Zukünftig wird nun ein Wachstum der Gesamtbevölkerung von 1,45% erwartet. Setzt man diesen Prognosewert ins Verhältnis mit dem erzielten Wachstumsraten der Vergangenheit, erhält man die zukünftigen Wachstumsraten der einzelnen Altersklassen.

Somit ergeben sich für Petershausen im Jahr 2029 die wenigsten Kinder in der Altersgruppe U6 mit 262 Kindern und die meisten in der Altersklasse U10 (siehe Abb. 116).

Bevölkerung 2005-2015	Kinder U3 2005-2015	Kinder U6 2005-2015	Kinder U10 2005-2015
2005 5960	167	186	288
2015 6659	196	211	276
durchschnittliches Jährliches Wachstum <b>1,02%</b>	<b>1,83%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0</b>



Bevölkerung 2005-2015	Kinder U3 2005-2015	Kinder U6 2005-2015	Kinder U10 2005-2015
2015 6659	196	211	276
2029 8146	281	262	320
durchschnittliches Jährliches Wachstum <b>1,45%</b>	<b>2,60%</b>	<b>0,23%</b>	<b>0</b>

Abb. 115: Rechenweg Prognose A

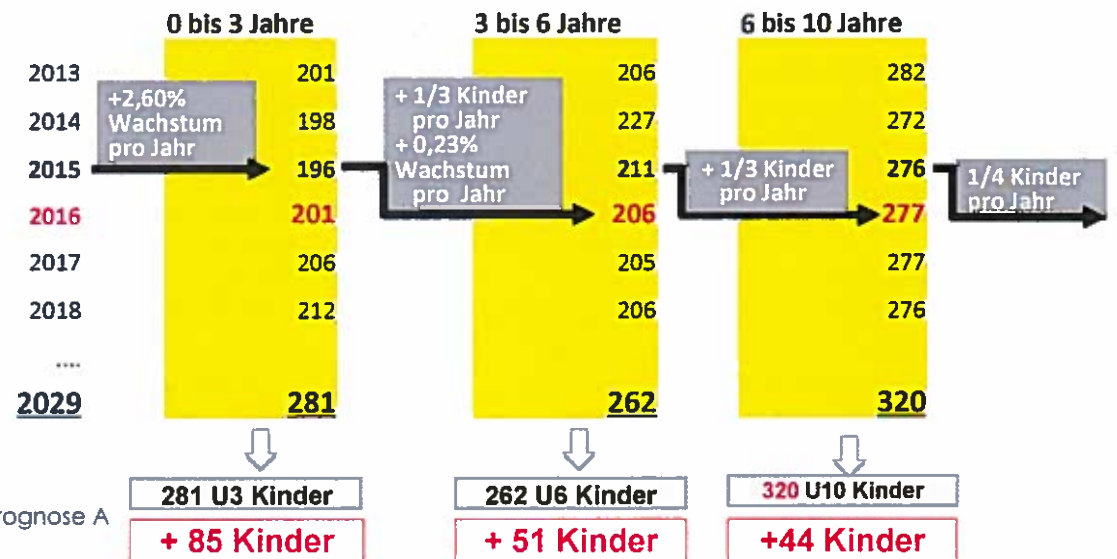


Abb. 116: Prognose A



Variante B:

Anhand der ermittelten Bevölkerungsverhältnisse zwischen Gesamtbevölkerung und Kindern erfolgt die Berechnung der zweiten Prognose. Hierbei wird die prognostizierte Gesamtbevölkerung mit den Anteilen der Kinder pro Altersklasse in Bezug gesetzt. Somit ergibt sich auch hier, dass die Altersklasse der U10 Kinder am stärksten vertreten ist. Hingegen stellt die Altersklasse U3 hier die kleinste Gruppe dar (siehe Abb. 117).

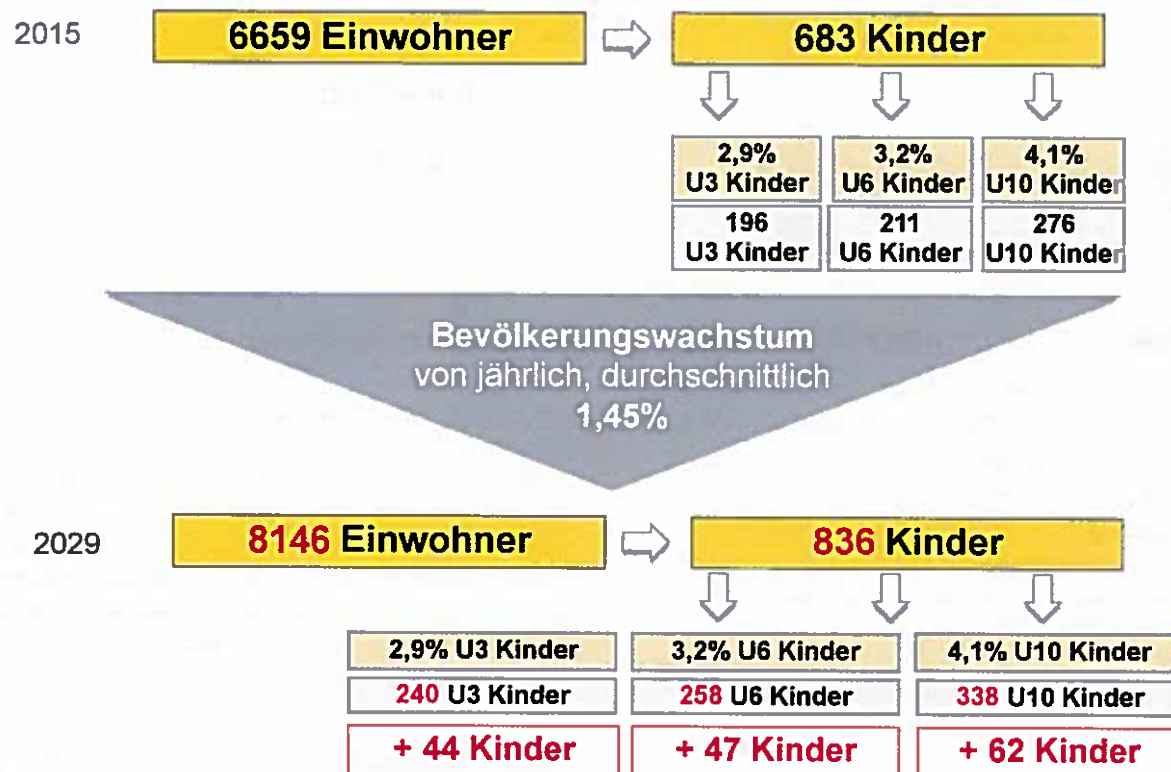


Abb. 117: Prognoseberechnung Variante B inkl. Prognoseergebnis

### 4.3.5 Vorzugsvariante Prognose B - Auswirkungen auf die bestehenden Betreuungseinrichtungen

Im nächsten Schritt erfolgte die in Bezug Setzung der Prognoseergebnisse mit der Bestandsaufnahme (siehe Abb. 118). Hierfür wurden im ersten Schritt die prognostizierten Kinderzahlen mit der ermittelten Betreuungsquote verrechnet um so den zukünftigen Bedarf an Betreuungsplätzen zu erhalten. Dieser Bedarf wurde anschließend mit den zu Verfügung stehenden Betreuungsplätzen ab-

geglichen. So ergibt sich beispielhaft für die Prognose B in der Altersklasse U3 ein Betreuungsdefizit von 36 Kindern im Jahr 2029. Dies entspricht einem Defizit von 3 Krippengruppen (Gruppenstärke 12 Kinder). Für die Altersgruppe U6 ergibt sich bis 2029 kein Betreuungsdefizit. Für die Altersklassen der U10 Kinder hingegen werden voraussichtlich bis 2029 ebenfalls zwei weitere Betreuungsgruppen benötigt.

Zusammenfassend ergibt sich demnach ein rechnerisches Defizit im Betreuungsangebot

für die Altersklassen U3 und U10 von insgesamt ca. 5 Gruppen. Während hingegen in den Einrichtungen der U6 Betreuung das Potenzial von einer weiteren Gruppe besteht.

	Prognoseberechnung (Var. B)		Betreuungsbedarf		Saldo		Anzahl der Gruppen
	<b>U3-Gesamt</b>						
2016	199		100		-16		-1
2017	202	<b>49 %</b>	101	<b>84 St.</b>	-17	<b>12 Kinder</b>	-1
2018	205		103		-19		-2
2019	207		104		-20		-2
2020	211		106		-22		-2
2021	214		107		-23		-2
2022	217	<b>Betreuungs-</b>	109	<b>Betreuungs-</b>	-25	<b>Gruppen-</b>	-2
2023	220	<b>quote</b>	110	<b>kapazität</b>	-26	<b>stärke</b>	-2
2024	223		112		-28		-2
2025	226		113		-29		-2
2026	230		115		-31		-3
2027	233		117		-33		-3
2028	236		118		-34		-3
2029	<b>240</b>		120		-36		-3

Abb. 118: Beispielhafte Auswirkungen der Prognose B auf die Betreuungseinrichtungen in der Altersklasse U3



	Prognoseberechnung (Var. B)		Betreuungsbedarf		Saldo		Anzahl der Gruppen
	↓		↓		↓		↓
	<b>U6-Gesamt</b>						
2016	214		214		73		+3
2017	217	<b>100%</b>	217	<b>287 St.</b>	70	<b>25 Kinder</b>	+3
2018	220		220		67		+3
2019	223	→	223	→	64	→	+3
2020	227		227		60		+2
2021	230		230		57		+2
2022	233	<b>Betreuungs- quote</b>	233	<b>Betreuungs- kapazität</b>	54	<b>Gruppen- stärke</b>	+2
2023	237		237		50		+2
2024	240		240		47		+2
2025	244		244		43		+2
2026	247		247		40		+2
2027	251		251		36		+1
2028	254		254		33		+1
2029	<b>258</b>		258		29		+1

Abb. 119: Beispielhafte Auswirkungen der Prognose B auf die Betreuungseinrichtungen in der Altersklasse U6

	Prognoseberechnung (Var. B)		Betreuungsbedarf		Saldo		Anzahl der Gruppen
	↓		↓		↓		↓
	<b>U10-Gesamt</b>						
2016	280		126		21		+1
2017	284	<b>55 %</b>	128	<b>147 St.</b>	19	<b>25 Kinder</b>	+1
2018	288		130		17		+1
2019	292		131		16		+1
2020	297	→	134	→	13	→	+1
2021	301		135		12		+1
2022	305	<b>Betreuungs- quote</b>	137	<b>Betreuungs- kapazität</b>	10	<b>Gruppen- stärke</b>	0
2023	310		140		8		0
2024	314		141		6		0
2025	319		144		3		0
2026	323		145		2		0
2027	328		148		-1		0
2028	333		150		-3		0
2029	<b>338</b>		152		-5		0

Abb. 120: Beispielhafte Auswirkungen der Prognose B auf die Betreuungseinrichtungen in der Altersklasse U10



#### 4.3.6 Empfehlung

Vordringlich bedarf es der Aufstockung des Angebotes an Kinderkrippenplätzen (U3). Für diese Altersgruppe besteht zukünftig und mittelfristig das größte Defizit. Bereits im Jahr 2018 ist ein Bedarf von weiteren zwei Gruppen zu erwarten und bis 2029 für insgesamt 3 Gruppen.

Für das Kindergartenangebot (U6) besetzt aufgrund der aktuell hohen Anzahl an Betreuungsplätzen im Verhältnis zur Anzahl der Kinder im Gemeindegebiet, kein Bedarf für zusätzliche Einrichtungen. Die Erweiterung eines reinen Betreuungsangebotes für diese Altersklasse ist demnach nicht erforderlich. Um jedoch mögliche Schwankungen oder Entwicklungen abfangen zu können wird der Gemeinde empfohlen, das Potenzial der zwei Betreuungsgruppen durch den Einsatz von weiterem Personal zu nutzen.

Das aufgezeigte prognostizierte Defizit für die Betreuung der U10 Kinder wird durch die Einführung des Ganztagsangebots positiv beeinflusst werden. Die in der aktuellen Prognoseberechnung ermittelten fehlenden zwei Gruppen bis 2029 werden voraussichtlich hierüber abgedeckt werden. Aktuelle Anmeldequoten zeigen jedoch bereits, dass selbst

für eine zusätzliche Hortgruppe derzeit nicht genügend Anmeldungen vorliegen und die vorhanden Kapazitäten für die aktuelle Kinderzahl ausreichend sind. D.h. ein Defizit im Angebot der Betreuungsplätze für U10 Kinder ergibt sich nur, wenn die Gemeinde das gewünschte Bevölkerungswachstum erreicht.

Zusammenfassend ist der Gemeinde zu empfehlen, ihr Angebot an Betreuungsplätzen um 2-3 Gruppen zu erweitern. Um auf aktuelle Entwicklungen flexibel reagieren zu können, sollte es sich bei den Erweiterungen um altersübergreifende Angebote handeln.

Weiterhin wird der Gemeinde empfohlen, ein allgemeines Anmeldeportal für alle Betreuungseinrichtungen im Gemeindegebiet zu etablieren. Die Erfassung der aktuellen Betreuungssituation sowie die Verteilung der Kinder nach Alter wären dadurch strukturiert möglich. Mit einem zentralen Erfassungssystem wäre es auch möglich, die aktuell vorhandenen Diskrepanzen zwischen Betreuungsplätzen und gemeldeten Kindern zu klären. Für zukünftige Aktualisierungen der Prognoseberechnungen könnte somit auf eine verlässliche Datengrundlage zurück gegriffen werden.

5

---



## INTEGRIERTE QUERSCHNITTSBEZOGENE ANALYSE

---

Basierend auf der Bestandsaufnahme aller Fachbereiche (vgl. Kap. 4) und den Ergebnissen aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Anlage 1-3) werden in der querschnittsbezogenen Analyse der Bestandssituation die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend und integriert dargestellt. Diese werden in zwei Bereiche aufgeteilt. Zum einen werden aktuelle Defizite und Konflikte im Gemeindegebiet sowie im Hauptort dargestellt. Zum anderen erfolgt im zweiten Teil die Darstellung der Potenziale und Qualitäten, ebenfalls für das Gemeindegebiet und den Hauptort. Basierend auf den Ergebnissen dieser Analyse erfolgt im nächsten Schritt die Ableitung und Erarbeitung der

Ziele und Maßnahmen (vgl. Kapitel xx).

Im Folgenden werden die Defizite und Konflikte im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Diese querschnittsbezogene integrierte Darstellung veranschaulicht die relevanten städtebaulichen Mängel und die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen fachbezogenen Aspekten zu den jeweiligen Defiziten.

## 5. Integrierte Querschnittsbezogenes Analyse

### 5.1 Defizite und Konflikte im Gemeindegebiet

Im Folgenden werden die vorhandenen Defizite und Konflikte erläutert:

- Die Ortsteile Ziegelberg, Weißling und Glonnbercha besitzen im öffentlichen Raum wenige identitätsstiftende Elemente, die zur Identitätsbildung der Bewohner beitragen.
- Der Naturraum Glonn ist ein wertvolles Naturelement im Ortsbild der Gemeinde, welches nur an vereinzelt Stellen zugänglich und erlebbar ist. Dadurch ist der Fluß im Ortsbild kaum wahrnehmbar und zu wenig verankert
- Die Überschwemmungsgebiete im Bereich der Glonnauen beeinträchtigen die Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet. Im Bereich der Überschwemmungsgebiete ist eine bauliche Entwicklung nur sehr eingeschränkt möglich
- Durch naturschutzrechtliche und ökologische Aspekte sowie unterschiedlichen Interessenlagen der Anwohner ist die Nutzbarkeit des Flussufers nur eingeschränkt möglich
- Mangelhaftes Angebot an Ärzten und Pflegeeinrichtungen im Gemeindegebiet
- Das überörtliche Rad- und Fußwegenetz ist mangelhaft. Zahlreiche Ortsteile sind mit dem Hauptort nicht über ein sicheres Fuß- und Radwegenetz, in beide Richtungen, erreichbar. Es handelt sich um die Verbindungen nach: Ziegelberg, Ebersbach, Jetzendorf, Obermarbach, Hohenkammern, Glonnbercha, Weißling
- Die Anbindung der Ortsteile Obermarbach, Freymann, Oberhausen, Göp-pertshausen, Mittermarbach, Mühldorf, Glonbercha, und Weißling an den öffentlichen Nahverkehr ist unzureichend
- An der Dachauer Straße in Kollbach und Weißling befindet sich jeweils eine gefährliche bzw. unübersichtliche Kreuzung für alle Verkehrsteilnehmer.
- Die Bahnstrecke im Gemeindegebiet prägt das Landschaftsbild, teilt den Hauptort und führt zu einer Lärmbeeinträchtigung der direkt angrenzenden Siedlungsgebiete. Diese Beeinträchtigung wird durch die vorhanden Lärmschutzwand bereits verringert





- Defizite:**
-  fehlender Rad- und Fußwegeverbindung
  -  unattraktive Ortseinfahrt
  -  Brachfläche im Innerort
  -  wenig Identitätsstiftenden Elemente im Ortsteil vorhanden
  -  unattraktives Ortszentrum mit mangelnder Aufenthaltsqualität
  -  mangelhafte ÖPNV- Anbindung im Ortsteil
  -  Kreuzung mit erhöhtem Gefahrenpotenzial
  -  fehlende Zugänglichkeit des Mühlgraben und der Glonn
- Konflikte:**
-  Trennwirkung Bahnlinie
  -  hohe Verkehrsbelastung im Ortskern
  -  vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

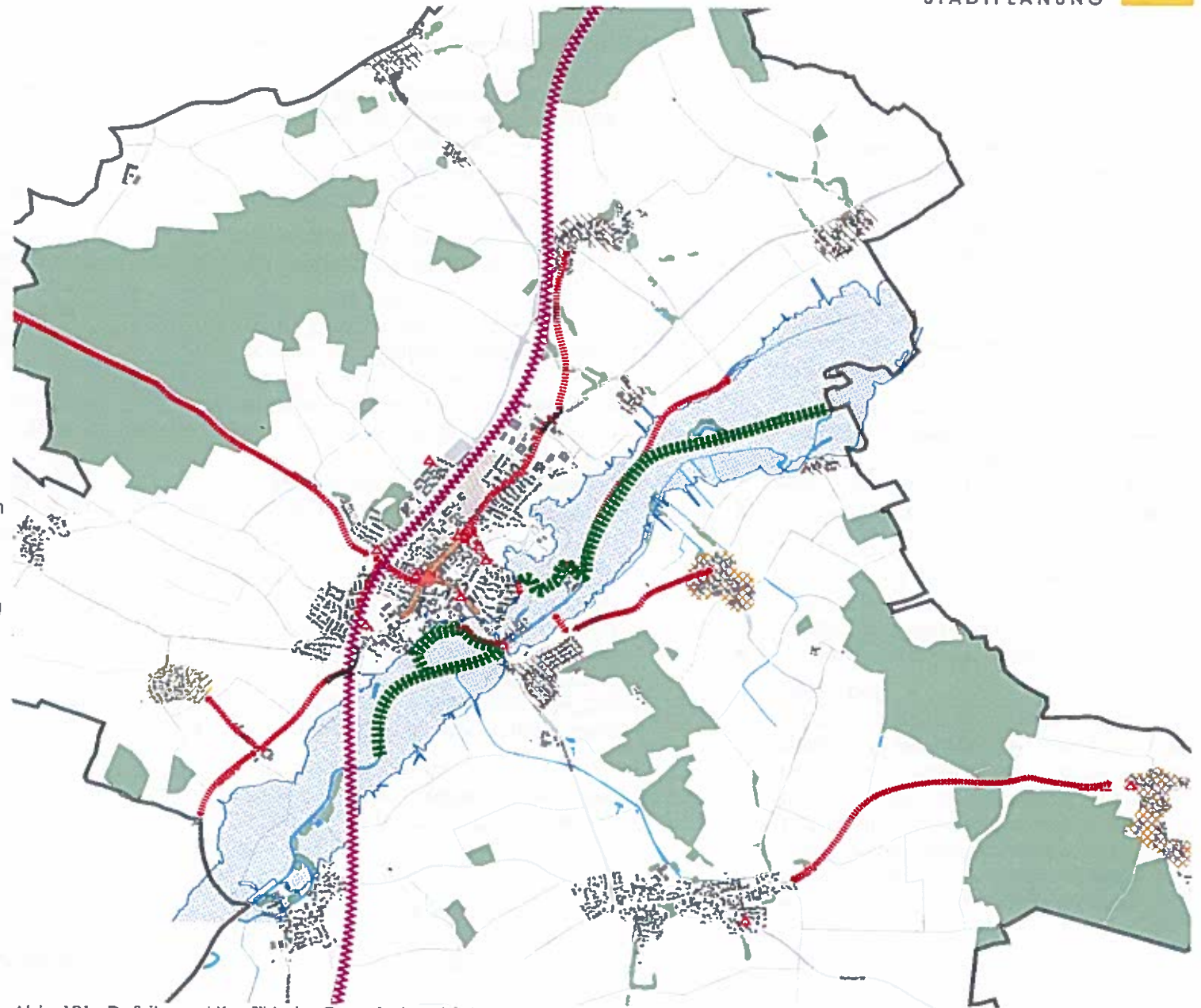


Abb. 121: Defizite und Konflikte im Gemeindegebiet

## 5.2 Defizite und Konflikte im Hauptort

- Die Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz sowie die Rückseite des EDEKA Marktes tragen nicht zu einer hochwertigen Gestaltung und Belebung der Platzfläche bei
- Der Verkehrsknotenpunkt am Pertrichplatz, besitzt eine besonders hohe Verkehrsbelastung und wirkt sich negativ auf die Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Ortsmitte aus
- Die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger im Bereich des Pertrichplatzes befinden sich außerhalb des Kreuzungsbereiches. Relevante Nutzungen sind somit nur umwegig erreichbar. Im Bereich des Kurvenradius der Münchner Straße ergibt sich die besonders gefährliche Situation, dass der Überweg zu weit ausgelagert ist. Der Verkehr beschleunigt an dieser Stelle bereits, wodurch Fußgänger übersehen werden.
- Die städtebauliche Schlüsselstelle Rathaus - Schulareal besitzt keine optisch ablesbare Anbindung an das Ortszentrum. Eine Einbindung in den städtebaulichen Kontext der Ortsmitte fehlt.
- Das alte Schulgebäude und heutige Rathausgebäude birgt des Weiteren die Nutzung der VHS und Musikschule in sich, was zu einer beengten Raumsituation führt. Das Gebäude ist für diese unterschiedlichen und vielfachen Nutzungen nicht ausgelegt.
- Das heutige Rathausgebäude weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, u.a. in den Bereichen Brandschutz und Barrierefreiheit.
- Das Angebot an Arztpraxen ist wie bereits erläutert mangelhaft. Sie weisen des Weiteren ein erhebliches Defizit im Bezug auf Barrierefreiheit auf.
- Die ehemaligen Ziegelei in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof stellt eine große gewerbliche Brache dar, die sich mit der Nähe zum Bahnhof besonders negativ auf das Erscheinungsbild auswirkt. Ähnliches gilt für die untergenutzten bzw. Brachfläche in der Bahnhofstraße.
- Die Ortsränder von Petershausen sind im Bereich der Siedlung am Westring und Sonnenhang sowie am nördlichen Rand des Gewerbegebietes und der P+R Anlage nicht bewusst ausgebildet und gestaltet und stellen somit einen unattraktiven Übergang zur angrenzenden Landschaft und ein wenig ansprechendes Ortsbild dar.
- Die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung ist lückenhaft.
- Die Verknüpfung zwischen Hauptort und Glonn ist ungenügend. Zwar führen mehrere kleine Wege vom Ortszentrum in Richtung des Flusses allerdings fehlen erkennbare Hauptwege, welche bis zum Wasser führen bzw. ein zusammenhängendes sowie beschildertes Wegenetz, welches in das innerörtliche Wegenetz integriert ist.
- Neben fehlenden Zugänglichkeiten fehlen im Bereich der Glonn ebenfalls aufgewertete Freiflächen die zur Erlebbarkeit der Glonn beitragen. Zwar gibt es die Flächen der Glonninsel und südlich des Schulareals, diese tragen jedoch aufgrund ihrer fehlenden Zuwegung und Gestaltung nicht zur Erfahrbarkeit der Glonn bei.
- Im Bereich der Glonninsel fehlt es an nutzbaren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, um diesen wertvollen Naherholungsbereich für Besucher zugänglich zu gestalten.
- Im Bereich des Mühlbachs ist ebenfalls keinerlei Erfahrbarkeit des Wassers möglich. Die Zugänglichkeit ist durch die Lage der angrenzenden privaten Grundstücke sehr eingeschränkt.
- Die Spielplätze am Schulareal, in der Kirchstraße, Gartenstraße sowie in der Siedlung am Wendelstein bedürfen einer Aufwertung.
- Des Weiteren herrscht in den Bereichen der Siedlung am Westring und an der Ziegeleistraße, aufgrund der weiten Entfernung zu Spielplätzen, eine mangelhafte Spielplatzabdeckung.

- Defizit:**
-  Ortskern mit geringer Attraktivität und Aufenthaltsqualität
  -  Straßenraum mit geringer Qualität für Fußgänger und Radfahrer und Mängeln in der Grünausstattung
  -  fehlende Wegeverbindung
  -  fehlende/ zu sanierende Querrungsmöglichkeit
  -  mangelhafter oder fehlender Übergang
  -  Mangelnde Querrungsmöglichkeit im Kreuzungsbereich für Fußgänger
  -  optisch nicht ablesbare Anbindung zum Ortszentrum
  -  Spielplatz mit Aufwertungsbedarf
  -  Freifläche mit Aufwertungsbedarf
  -  Gebäude Leerstand
  -  Brachflächen im Innerort
  -  unattraktiver Ortsrand
  -  mangelhaftes Spielplatzangebot
  -  fehlende Zugänglichkeit des Mühlgraben und der Glonn
  -  Unterführung mit Aufwertungsbedarf für Fußgänger und Radfahrer
  -  Überschwemmungsgebiet
  -  Trennwirkung Bahnlinie
- Konflikt:**
-  Unterbrechung wichtiger Wegeverbindungen

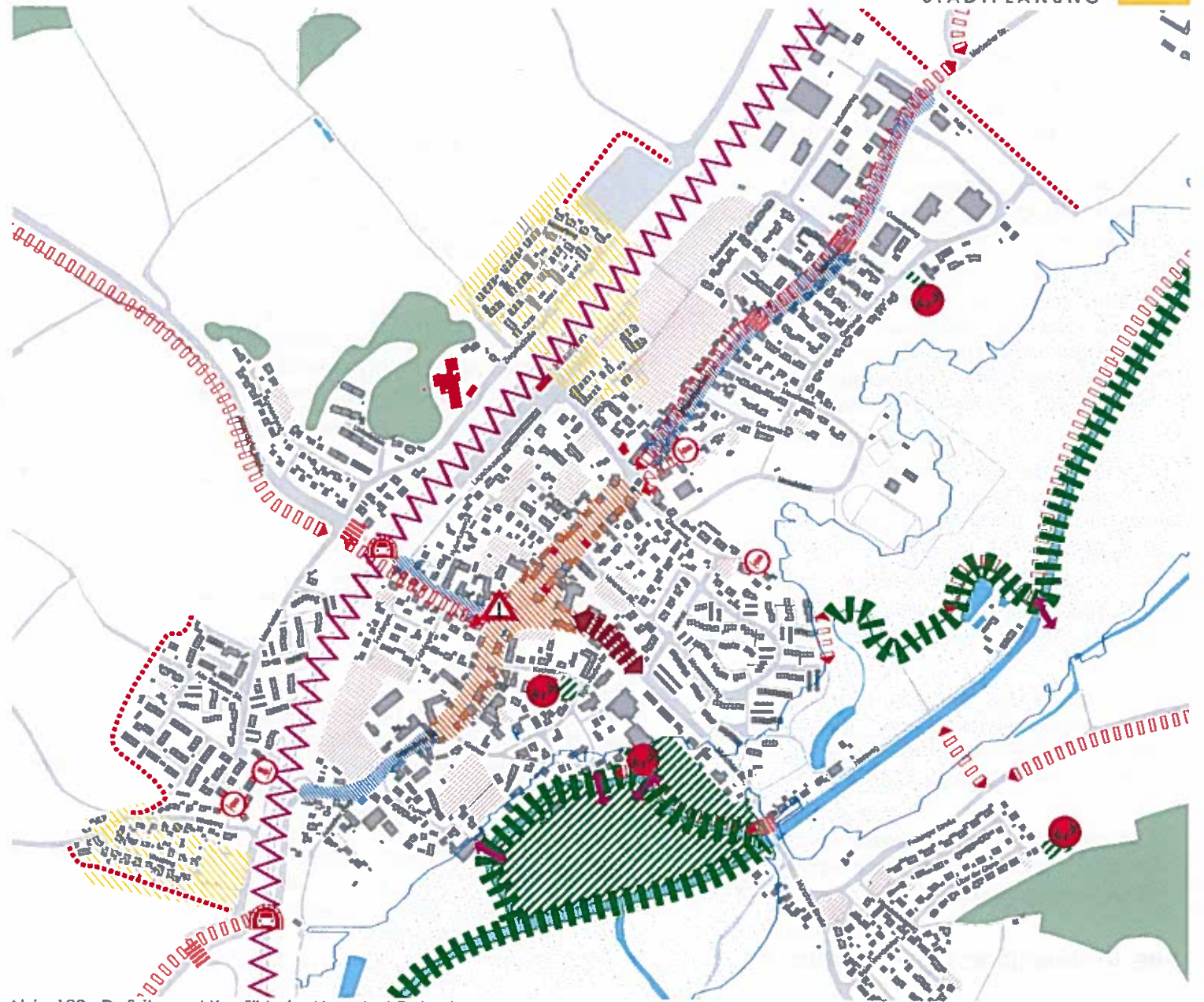


Abb. 122: Defizite und Konflikte im Hauptort Petershausen

- Die derzeitigen Ortseinfahren entlang der Indersdorfer Straße und Marbacher Straße sind unattraktiv gestaltet und kommen der Aufgabe einer einladenden Eingangssituation nicht nach. Ihre Gestaltung trägt des Weiteren nicht zur Entschleunigung des Verkehrs bei.
- Entlang der Einfallstraßen des Hauptortes Jetzendorfer-, Marbacher- und Indersdorfer Straße besitzt der Straßenraum eine geringen Qualität für Fußgänger und Radfahrer sowie Mängel in der Grünausstattung
- Eine mangelhafte Verkehrssicherheit aufgrund von fehlenden oder mangelhaften Fußgängerüberwegen ist in den Bereichen der Ortseinfahrt Indersdorfer Straße, Ortseinfahrt Jetzendorfer Straße, Gartenstraße, Edelweißstraße, Heimweg feststellbar.
- Die Bahnunterführungen an der Jetzendorfer- und Indersdorfer Straße sind unattraktiv gestaltet und stellen aufgrund der beengten Situation, besonders im Bereich der Jetzendorfer Straße, für Fußgänger und Radfahrer durch Begegnungsverkehr eine Gefahr dar.
- Des Weiteren besitzt die Siedlung am Wendelstein eine mangelhafte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Hauptort, eine Querungsmöglichkeit über die Glonn ist zur Verbesserung dieser Situation wünschenswert
- Im Bereich der Gartenstraße und dem Glonnweg, sowie der Mittelfeldstraße und dem Meisweg werden wichtige fußläufige Verbindungen unterbrochen und z.B. durch Zäune versperrt.
- Das Ortszentrum von Petershausen in den Bereichen der Bahnhofstraße zwischen Kreisverkehr und Pertrichplatz sowie der Markt- und Pertrichplatz selbst, besitzt aufgrund mangelhafter Ausstattung und unattraktiver Gestaltung eine geringe Attraktivität und Aufenthaltsqualität
- Die vorhandenen Einzelhandelsflächen am Marktplatz entsprechen in Größe, Ausstattung und Erscheinung nicht den modernen Anforderungen
- Zahlreiche Baulücken und Brachen prägen besonders die Ortsmitte mit dem Pertrichplatz negativ
- Im Bereich der Ortsmitte sind weiterhin einige Leerstände zu verzeichnen. Diese befinden sich überwiegend in der Bahnhofstraße. Das Bahnhofsgebäude steht ebenfalls leer.
- Das Einzelhandelsangebot im Ortszentrum ist teilweise durch kleinteilige Verkaufsfächen gekennzeichnet und verzeichnet Mängel im Außenauftritt und im barrierefreien Zugang

### 5.3 Potenziale und Qualitäten im Gemeindegebiet

- Die sehr gute S-Bahnanbindung sowie der Regionalbahnhalt nach München sichert Petershausens Attraktivität als Wohnstandort.
- Der Ortsteil Kollbach wird bereits über einen vorhandenen Radweg gut an den Hauptort angeschlossen. Weitere vereinzelte Radwege existieren im Bereich des Hauptortes.
- Die Anbindung der Ortsteile Kollbach, Asbach Ziegelberg und Sollern erfolgt über ein gutes ÖPNV Angebot.
- In den Ortsteilen Kollbach, Weißling, Asbach und Obermarbach liegt ein großes Potenzial an Wohnbauflächen durch Baulückenschließungen und Aktivierung von Brachen vor.
- Die Glonn mit ihren Auen stellt für die Gesamtgemeinde einen wertvollen Naherholungs- und Landschaftsraum mit hohem ökologischem Wert dar. Der freiräumliche Charakter des Hauptortes wird durch die direkte Flusslage geprägt
- Historische Gebäude und identitätsstiftende Elemente in den Ortsteilen wie z.B. Maibäume als Symbol des Brauchtums oder Gastronomie als ein Ort des Treffens tragen zur Identitätsbildung der Bewohner bei. Diese sind vorwiegend in den Ortsteilen Kollbach, Asbach und Obermarbach vorhanden.

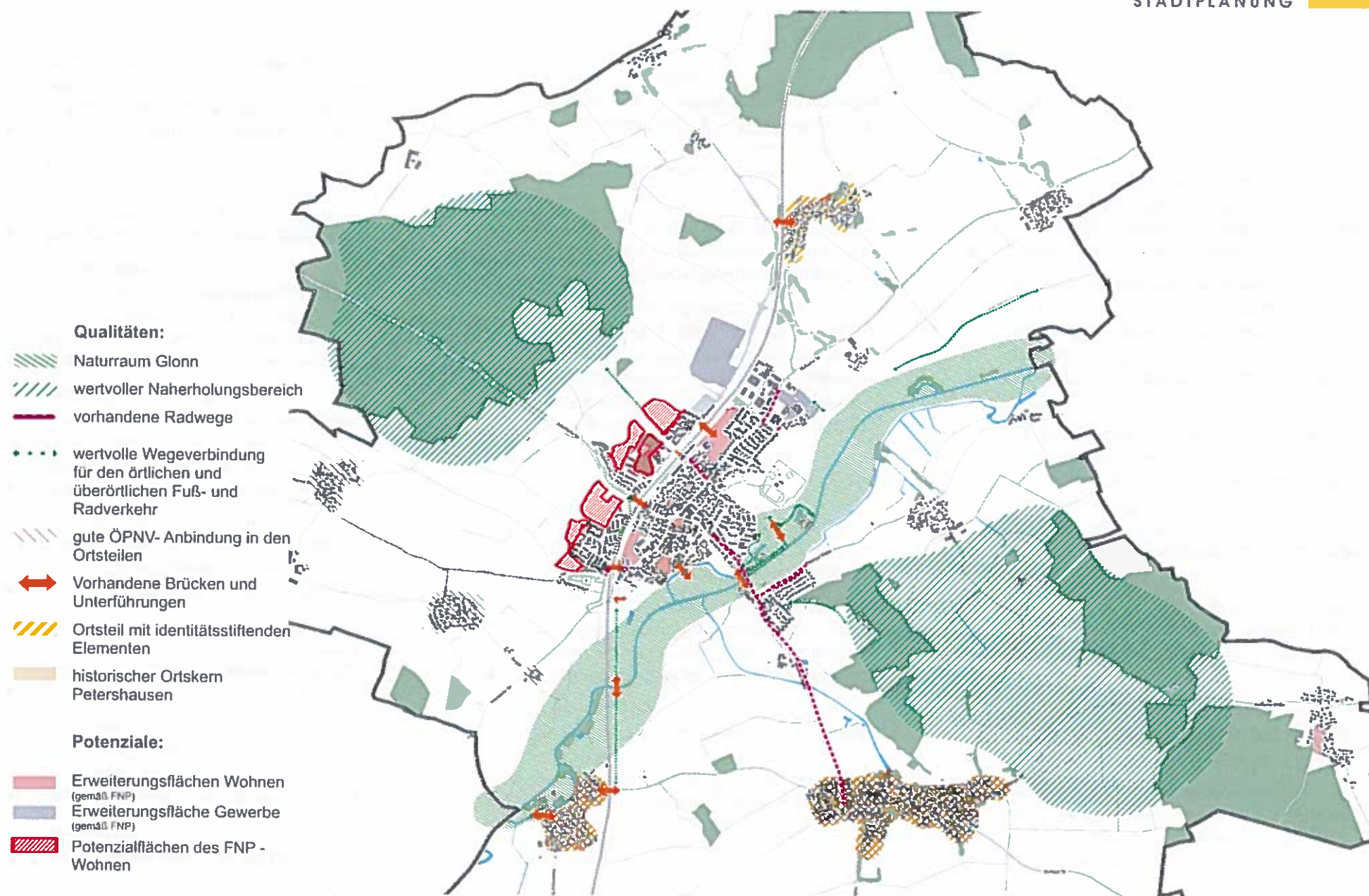


Abb. 123: Potenziale und Qualitäten im Gemeindegebiet

## 5.4 Potenziale und Qualitäten im Hauptort

- Die Glonninsel stellt mit ihrer ökologisch wertvollen Freiflächen ein hochwertiges Potenzial für den Naturschutz aber auch für nutzbare Naherholungsfläche dar,
- Entlang der Glonn existieren im Bereich des Siedlungsrandes bereits erste Fuß- und Radwege die zur Erschließung des Freiraums Glonn dienen.
- Bereits vorhanden Querungsmöglichkeiten im Glonnbereich bieten das Potenzial zur Anbindung von Siedlungsgebieten und der Erfahrbarkeit der Glonn.
- Zwischen Glonn und Mooswiesening sowie südlich der Schule befinden sich Freiflächen mit dem Potenzial zur Naherholung und Ausbau zu differenziert nutzbaren Grünflächen.
- Die Spielplätze am Mooswiesening und an der Jetzendorfer Straße besitzen eine hochwertige Ausstattung und erhöhen qualitativ das Freizeitangebot für Petershausens.
- Der Standort eines Vollsortimenters im direkten Ortszentrum sichert in integrierter Lage die Nahversorgung und erhöht die Kundenbindung.
- Das vorhandene inhabergeführte Einzelhandelsangebot verfügt noch über eine gewisse Angebotsvielfalt und zeigt im Ortszentrum eine vorteilhafte Konzentration.
- Die Nahversorgungssituation für den Gesamtort ist gut
- Die attraktive und hochwertige Gestaltung der Bahnhofstraße, vom Bahnhof bis zum Kreisverkehr, sowie der Schulvorplatz tragen zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei.
- Baudenkmäler und historisch wertvollen Gebäude entlang der Bahnhofstraße und Mittelfeldstraße prägen das Ortsbild und den Charakter des Hauptortes.
- Zur Verbindung städtebaulicher Schlüsselstellen besitzen die Straßen Kirchstraße, Bgm.-Rädler-Straße, Indersdorfer Straße, Bahnhofstraße und Münchner Straße das Potenzial zur Aufwertung zu attraktiven Wegeverbindungen.
- In den Bereichen Kirche, Schule, Markt- und Pertrichplatz sowie der Kreuzung Kirchstraße/ Indersdorfer Straße besteht aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und Bedeutung das Potenzial zur Gestaltung attraktiver öffentlicher Plätze.
- Positive Kopplungseffekte durch die Situierung von Dienstleistung, sozialen Einrichtungen und Einzelhandel im Ortszentrum.
- Die ortsbildprägenden Bäume auf Privatgrund und im öffentlichen Raum wirken sich positiv auf den Straßenraum im Hauptort aus. Sie sollten so weit als möglich erhalten bleiben.
- Der Altort von Petershausen, mit seinen historischen Hofstellungen, Durchgrünung und landwirtschaftlichen Charakter wirkt sich ortsbildprägend aus,
- Im Hauptort Petershausen herrscht ein großes Potenzial, für Innenentwicklung durch die Nutzung von Brachflächen und Baulücken.
- Darüber hinaus besteht noch weiteres Entwicklungspotenzial für weitere Wohnnutzung westlich des Hauptorts auf den Flächen gemäß FNP.
- Wertvolle und attraktive Siedlungsränder befinden sich entlang der Mittelfeldstraße, nördlichen Jetzendorfer Straße sowie am östlichen Siedlungsrand des Hauptortes. Sie unterstreichen mit ihrem wertvollen Baumbestand den ländlichen Charakter des Orts.
- Als wertvolle Naherholungsräume dienen die Waldgebiete an der Jetzendorfer Straße (westlich von Petershausen) und der Landschaftsbereich am Wendelstein (östlich von Petershausen).
- Zahlreiche Unterführungen und Querungsmöglichkeiten der Bahnstrecke dienen zur Überwindung dieser Barriere und Verbindungen beider Siedlungsbereiche des Hauptorts.

- Qualitäten:**
-  historischer Ortskern Petershausen
  -  attraktiver und hochwertig ausgestatteter öffentlicher Straßenraum
  -  attraktiver Spielplatz
  -  Fläche mit Naherholungswert
  -  ortsbilprägender Baumbestand
  -  landwirtschaftlich geprägter Ortsteil
  -  Baudenkmal
  -  ortsbildprägendes Gebäude
  -  Einzelhandel im Ortskern
  -  wertvoller Siedlungsrand
  -  vorhandene Brücken und Unterführungen
  -  wertvolle Wegeverbindung
- Potenziale:**
-  Glonn
  -  hochwertige nutzbare Freifläche mit Naherholungswert
  -  Potenzial zur Stärkung einer lebendigen Einzelhandelszone
  -  Potenzial zur Gestaltung von öffentlichen Plätzen
  -  Raumkanten
  -  Potenzial für attraktive Verbindungsachsen
  -  Entwicklungsflächen für Wohnen (Innentwicklung)
  -  Potenzialflächen des FNP-Wohnen
  -  Landschaftsraum Glonn

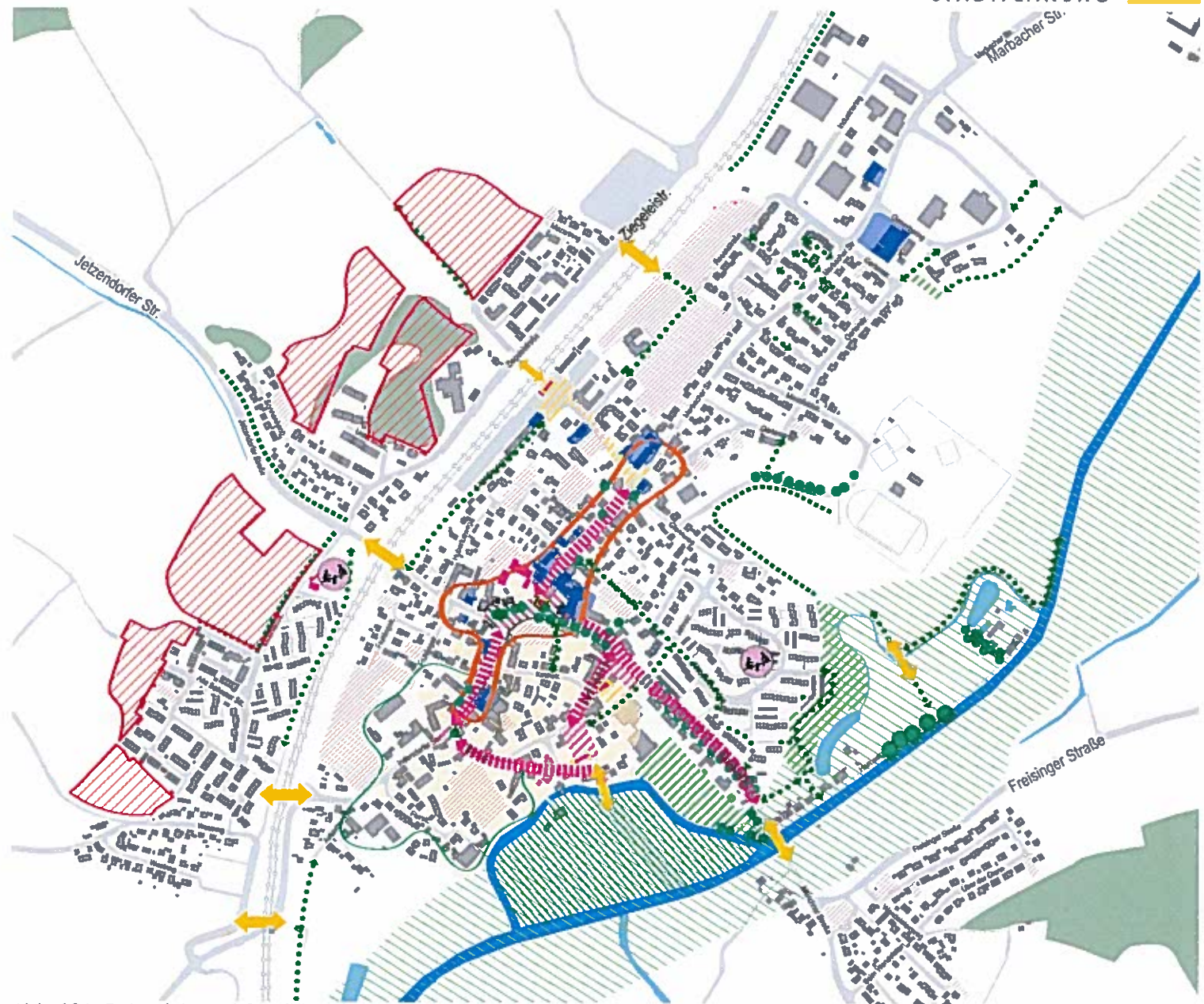


Abb. 124: Potenziale und Qualitäten im Hauptort Petershausen

6







# HANDLUNGSFELDER und ZIELE

---



## 6. Handlungsfelder und Ziele

### 6.1 Handlungsfelder

Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für die eigentliche Entwicklungsplanung dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEK.

Entwickelt wurden die Ziele und Handlungsfelder aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen und der Bestandsanalyse.

Hierbei wurden sechs übergeordnete Handlungsfelder als wesentlich für die Zukunft Petershausens erarbeitet, die in nachfolgender Grafik dargestellt sind.

**ORTSZENTRUM  
UND ORTSBILD**

**MOBILITÄT  
UND VERKEHR**

**WACHSTUM, WOHNUMFELD UND  
SIEDLUNGSENTWICKLUNG**

**SOZIALES UND  
NACHBARSCHAFT**

**EINZELHANDEL, ARBEIT UND  
GEWERBE**

**FREI- UND GRÜNRÄUME,  
NAHERHOLUNG, GLONN**

## 6.2 Zielformulierung

Für jedes Handlungsfeld wurden zusammen mit dem Steuerkreis Ziele formuliert, die in mehrfachen Diskussionen weiterentwickelt und verbessert wurden.

Am 29.01.2016 wurden die Ziele dann als wichtiger Zwischenschritt des Entwicklungskonzepts dem Gemeinderat präsentiert und von diesem einstimmig beschlossen. Durch die Beschlussfassung der Ziele für das Entwicklungskonzept wurde ein eindeutiges Zeichen an den Steuerkreis und die Fachplaner geschickt, dass die bisher erarbeitenden Ergebnisse und die Zielsetzung des ISEK auf dem richtigen Weg sind.



## 6.2.1 Die einzelnen Ziele

### Ortszentrum und Ortsbild:

- Ziel 01: Der neugeordnete Pertrichplatz in Verbindung mit dem Verkehrsknotenpunkt Münchner Straße, Indersdorfer Straße und Jetzendorfer Straße sowie die Bahnhofstraße besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität und stärkt die Nahversorgung Petershausens.
- Ziel 02: Die markanten ortsbildprägenden Schlüsselstellen mit hohem gemeinschaftlichen und sozialen Wert: Rathaus, Schulareal sowie Bahnhofsareal, sind städtebaulich eingebunden.
- Ziel 03: Der ländliche Siedlungscharakter im historischen Ortsteil ist als identitätsstiftendes Element behutsam weiterentwickelt und bewahrt worden.

### Wachstum, Wohnumfeld und Siedlungsentwicklung:

- Ziel 04: Eine sorgfältige Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sichert unter Berücksichtigung einer reduzierten Flächenneuanspruchnahme eine langfristige Siedlungsentwicklung in Petershausen.
- Ziel 05: Ein organisches und moderates Wachstum zur Abrundung der Siedlungsbereiche in den Ortsteilen ist gewährleistet.
- Ziel 06: Die Gemeinde sichert und erweitert das Angebot an bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, um ein vielfältiges Wohnangebot bereitzustellen.

### Einzelhandel, Arbeit und Gewerbe:

- Ziel 07: Im Ortszentrum, mit Fokus auf die Indersdorfer Straße- Pertrichplatz - Bahnhofstraße und Marbacher Straße, sind die Nahversorgung und der Einzelhandel bewahrt und gestärkt, wodurch sich ein belebter Geschäftsstraßencharakter etabliert hat.
- Ziel 08: Das Arbeitsplatzangebot vor Ort sowie die Stärkung Petershausen als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort wird erhalten und ausgebaut.
- Ziel 09: Petershausen besitzt ein verbessertes und ausgebautes Gastronomie- und Beherbergungsangebot das zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.



#### Mobilität und Verkehr:

- Ziel 10: Die Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit im Ortskern und an den Ortseingängen trägt zur verträglichen Abwicklung des Verkehrs und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.
- Ziel 11: Durch vorausschauende Abschätzung der Folgen von baulichen Entwicklungen und Parkplatzangeboten wird zusätzlicher Verkehr, vor allem im Ortskern, vermieden.
- Ziel 12: Die Weiterentwicklung des Rad- und Fußwegenetzes im Hauptort Petershausen trägt zur Förderung der nachhaltigen Mobilität bei, alle wichtigen Ziele im Ort sind zu Fuß sicher erreichbar.
- Ziel 13: Radwege von Petershausen in die Ortsteile sind sicher befahrbar und markiert. Netzlücken sind geschlossen, gefährliche Straßenquerungen entschärft.
- Ziel 14: Der Ausbau und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Ortskern führt zu einem maßgeschneiderten Angebot für Kunden, Anwohner und Angestellte.
- Ziel 15: Die Leistungsfähigkeit und die Attraktivität des ÖPNV-Angebots von Petershausen und der Ortsteile wurde verbessert.
- Ziel 16: Die Schulwege sind sicher und deren Führung ist allen Betroffenen bekannt. Falls nötig, wurden neben baulichen auch organisatorische Maßnahmen ergriffen. Dadurch wird unnötiger Bring- und Holverkehr durch die Eltern vermieden

#### Frei- und Grünräume, Naherholung, Glonn

- Ziel 17: Petershausens überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche ist gesichert und gestärkt worden, wodurch eine verbesserte Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume erfolgt.
- Ziel 18: Der Naturraum Glonn als ortsbildprägender und siedlungsnaher Freiraum mit hohem ökologischem Wert ist Teil des örtlichen Freifächensystem.
- Ziel 19: Neben dem Naturraum Glonn besitzt Petershausen ein differenziertes Freiflächenangebot aufgrund des Ausbaus von öffentlichen Grünflächen.
- Ziel 20: Das ausgebaute und verbesserte Angebot an vorhandenen Spielflächen und zugehörigen Aufenthaltsflächen trägt zur Aufwertung eines wohnortnahen, hochwertigen und altersübergreifenden Angebotes bei.
- Ziel 21: Petershausen besitzt eine attraktive und hochwertige Straßenraumgestaltung in den prägenden Siedlungsbereichen und Neubaugebieten

#### Soziales, Bildung und Nachbarschaft:

- Ziel 22: Aufgrund des bedarfsgerechten Ausbaus einer qualitätsvollen und vielfältigen Kinder- und Jugendbetreuung sichert Petershausen seine Qualität als attraktiver Wohnstandort für Familien.
- Ziel 23: Bedürfnisse von Senioren sind durch ein seniorenfreundliches Wohnraumangebot und Wohnumfeld mit Betreuungs- und Beratungsangeboten gesichert.
- Ziel 24: Die aktiven und öffentlich unterstützten bürgerschaftlichen Initiativen und Vereine stärken die Attraktivität und Identifikation mit der Gemeinde sowie nachbarschaftliche Beziehungen.
- Ziel 25: Die Bereitstellung von Räumlichkeiten fördert das generationsübergreifende, nachbarschaftliche und kulturelle Zusammenleben als ein Ort der Begegnung und des lebenslangen Lernen („Bürgerhaus“).

### 6.2.2 Zieleplan der Gemeindegebiet

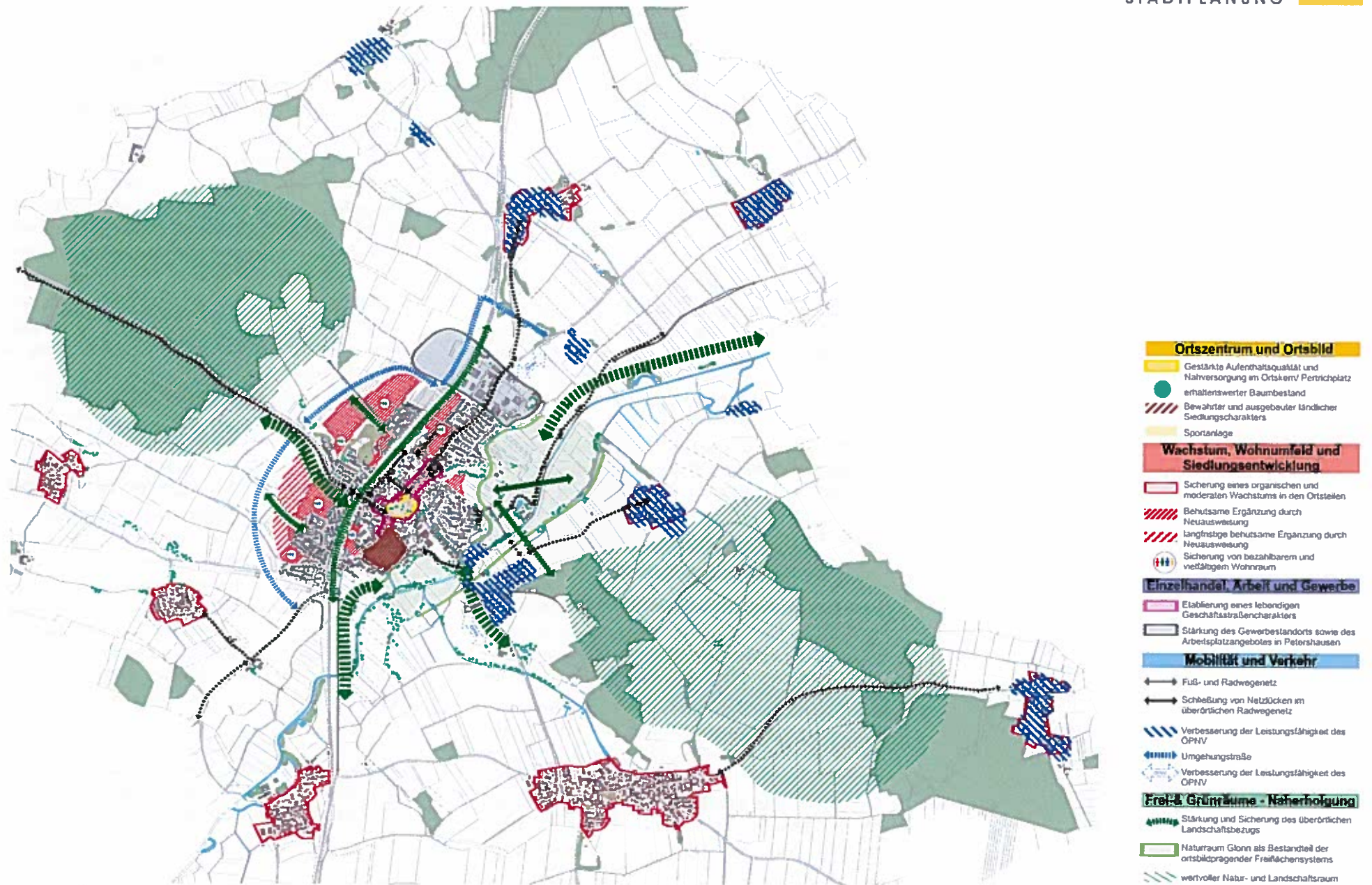
Ziel des ISEK ist es, in den Ortsteilen ein moderates und organisches Wachstum zu ermöglichen. Ausweisungen von neuen Wohnbauflächen sollen an bestehende Siedlungsränder anknüpfen. Es gilt jedoch, bewusst zunächst Brachflächen und Baulücken in den Ortsteilen zu aktivieren und einer Nutzung zuzuführen.

Wie bereits erläutert, soll die Nahversorgung des Gemeindegebietes sich auf den Hauptort Petershausen fokussieren.

Auch in den Ortsteilen gilt es, die Verkehrssicherheit zu verbessern. Hierzu trägt die Weiterentwicklung des Rad- und Fußwegenetzes bei. Bestehende Netzlücken wie z.B. zwischen Weißling und Kollbach oder von Petershausen nach Obermarbach sollen geschlossen werden.

Des Weiteren müssen die Ortsteile mit einer mangelnden ÖPNV Anbindung besser an den Hauptort und somit an die S-Bahn angeschlossen werden. Hierbei handelt es sich z.B. um die Orte Glonnbercha und Obermarbach.

Zur Verknüpfung des Gemeindegebietes mit der umliegenden Landschaft gilt es, überörtliche Landschaftsbezüge wie z.B. in das Naherholungsgebiet nord-westlich des Ziegelberg oder ins Peterhauser Holz zu stärken und auszubauen.



**Ortszentrum und Ortsbild**

- Gestärkte Aufenthaltsqualität und Nahversorgung im Ortskern/ Peripherieplatz
- erhaltenswerter Baumbestand
- Bewahrter und ausgebauter ländlicher Siedlungscharakter
- Sportanlage

**Wachstum, Wohnumfeld und Siedlungsentwicklung**

- Sicherung eines organischen und moderaten Wachstums in den Ortsteilen
- Behutsame Ergänzung durch Neuausweisung
- langfristige behutsame Ergänzung durch Neuausweisung
- Sicherung von bezahlbarem und vielfältigem Wohnraum

**Einzelhandel, Arbeit und Gewerbe**

- Etablierung eines lebendigen Geschäftsstraßencharakters
- Stärkung des Gewerbestandorts sowie des Arbeitsplatzangebotes in Petershausen

**Mobilität und Verkehr**

- Fuß- und Radwegenetz
- Schließung von Netzlücken im überörtlichen Radwegenetz
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV
- Umgehungsstraße
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV

**Freizeigrünräume - Naherholung**

- Stärkung und Sicherung des überörtlichen Landschaftsbezugs
- Naturraum Glonn als Bestandteil der ortsbildtragender Freifächensystems
- wertvoller Natur- und Landschaftsraum

Abb. 125: Zieleplan für das Gemeindegebiet

### 6.2.3 Zieleplan des Hauptorts

Ziel des Entwicklungskonzeptes ist es die Ortsmitte von Petershausen mit Pertrichplatz und dem Marktplatz sowie den angrenzenden Straßenräumen, in ihrer Funktion und Gestaltung aufzuwerten und einer hochwertigen Aufenthaltsqualität zuzuführen. Angrenzende städtebauliche Schlüsselstellen wie Schule und Rathaus sollen über die Aufwertung ihrer öffentlichen Räume sowie die Gestaltung ihrer Anbindungen an den Ortskern aufgewertet werden. Im erweiterten Umgriff der Ortsmitte u.a. Kirchstraße und Flurstraße, gilt es, den Altort und den ländlichen Charakter der Siedlungsstruktur zu bewahren.

Weiteres Ziel des ISEK ist es die Siedlungsentwicklung in Petershausen überwiegend auf den Hauptort zu konzentrieren. Dabei werden sorgfältige und großflächige Ausweisungen von Wohnbauflächen auf der westlichen Seite des Hauptortes fokussiert. Im Innenbereich gilt es Baulücken und Brachen sowie die Nachverdichtung von Grundstücken vor allem für ein vielfältiges und bezahlbares Wohnraumangebot zu nutzen.

Der Fokus der Nahversorgung soll im Bereich des Hauptortes liegen. Darüber hinaus gilt es, gerade in dem zentralen Bereich des Pertrichplatzes und der Bahnhofstraße den Einzelhandel zu stärken. Ein lebendiger Geschäftsstraßencharakter soll etabliert werden.

Aufgrund der erläuterten Aufwertung und Schaffung einer lebendigen Ortsmitte muss weiterhin die Verkehrsberuhigung in der Bahnhofstraße sowie eine verkehrliche Lösung am






Knotenpunkt Pertrichplatz gefunden werden. Hierbei muss auch der ruhende Verkehr in der gesamten Ortsmitte geordnet werden.

Es gilt, die Ortseingänge z.B. an der Jetzendorfer Straße oder Münchner Straße für alle Verkehrsteilnehmer sicher zu gestalten und eine Entschleunigung des Verkehrs zu erreichen.




Als ein weiteres Ziel des ISEK soll der Landschaftsbezug von Petershausen in die angrenzenden Naherholungsgebiete und Landschaftsräume gestärkt werden. Der Fokus liegt hier zwischen Hauptort und Siedlung am Wendelstein sowie westlich des Hauptortes und entlang der Glonn. Auch das prägende Landschaftselement der Glonn muss bewusst in das Ortsbild von Petershausen, über Zugänglichkeiten und aufgewertete Freiflächen eingebunden werden. Neben diesen neuen wertvollen Freiflächen gilt es das gesamte Freifächensystem im Hauptort weiterzuentwickeln. So z.B. auch den Spielplatz im Bereich der Schule. Daneben müssen wichtige Straßenräume wie z.B. die der Münchner Straße oder der Jetzendorfer Straße hochwertig gestaltet und bepflanzt werden.



### Ortszentrum und Ortsbild

-  Gestärkte Aufenthaltsqualität und Nahversorgung im Ortskern/ Perlichplatz
-  erhaltenswerter Baumbestand
-  städtebauliche eingebundene Schlüsselstellen mit hohem gemeinschaftlichen Wert
-  Bewahrter und ausgebauter ländlicher Siedlungscharakter
-  Sportanlage







### Wachstum, Wohnumfeld und Siedlungsentwicklung

-  Sorgfältige Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie Neuausweisung von Wohnbauflächen
-  langfristige behutsame Ergänzung durch Neuausweisung
-  Sicherung von bezahlbarem und vielfältigen Wohnraum





### Einzelhandel, Arbeit und Gewerbe

-  Etablierung eines lebendigen Geschäftsstraßencharakters
-  Ausgebautes Gastronomie- und Beherbergungsangebot
-  Stärkung des Gewerbestandorts sowie des Arbeitsplatzangebotes in Petershausen

### Mobilität und Verkehr

-  Verbesserte Verkehrssicherheit an den Ortseingängen und im Ortskern
-  Entschärfung gefährlicher Kreuzungen
-  Fuß- und Radwegenetz
-  Schließung von Netzlücken im überörtlichen Radwegenetz
-  Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Verbesserung der Verkehrssicherheit
-  Umgehungsstraße

### Frei- & Grünräume - Naherholung

-  Stärkung und Sicherung des überörtlichen Landschaftsbezugs
-  Naturraum Glonn als Bestandteil der ortsbildprägender Freiflächensystems
-  Differenziertes Freiflächensystem an attraktiven Grünflächen
-  Vielfältiges Angebot an Spiel- und Aufenthaltsflächen

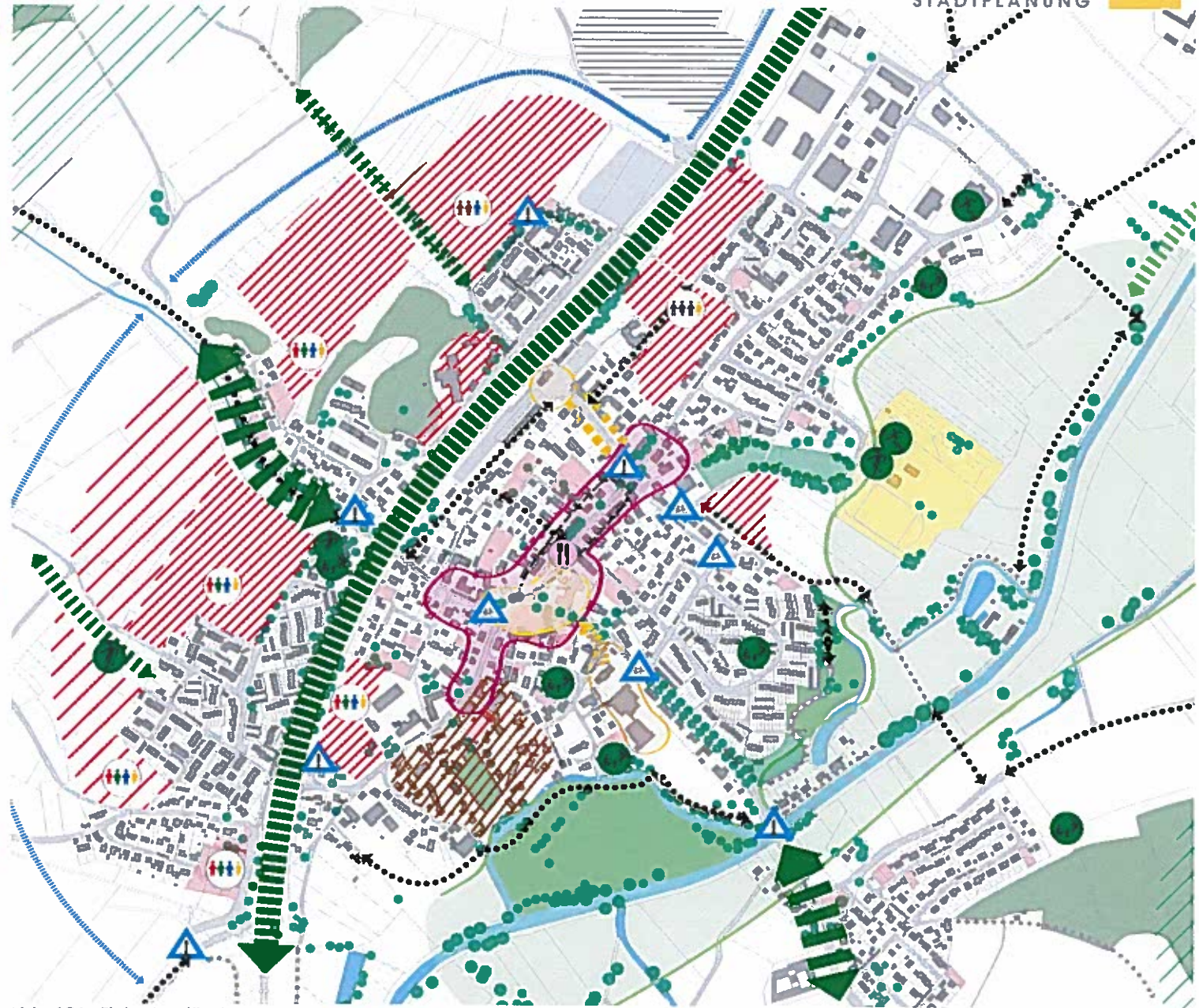


Abb. 126: Zieleplan für den Hauptort Petershausen

7





## ENTWICKLUNGSKONZEPT und MASSNAHMEN

---

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurden die Erkenntnisse der vorgehenden Planungsschritte und die Planungsziele in ein räumliches Konzept übertragen und weiterentwickelt. Zunächst erfolgte die Ausarbeitung von zwei Varianten, welche im Rahmen der Klausurtagung mit dem Gemeinderat diskutiert und konkretisiert wurden. Im Rahmen einer Planungswerkstatt mit den Bürgerinnen und Bürgern im Mai 2016 erfolgte erneut die Vorstellung und intensive Diskussion des Konzeptes. Die gesammelten Anregungen wurden von den Planern berücksichtigt und eingearbeitet.

## 7. Entwicklungskonzept und Maßnahmen

Im Rahmen des Entwicklungskonzepts wurden die Erkenntnisse der vorgehenden Planungsschritte und die Planungsziele in ein räumliches Konzept übertragen und weiterentwickelt. Zunächst erfolgte die Ausarbeitung von zwei Varianten, welche im Rahmen der Klausurtagung mit dem Gemeinderat diskutiert und konkretisiert wurden. Im Rahmen einer Planungswerkstatt mit den Bürgerinnen und Bürgern im Mai 2016 erfolgte erneut die Vorstellung und intensive Diskussion des Konzeptes. Die gesammelten Anregungen wurden von den Planern berücksichtigt und eingearbeitet.

Der Ziele- und Maßnahmenkatalog ordnet sich nach den sechs Handlungsfeldern. Diese gliedern sich wiederum in die 25 formulierten Ziele auf, welche sich in verschiedene Maßnahmen unterteilen.

Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, überschlägigen Kostenschätzung sowie Finanzierungs- bzw. Akteursmöglichkeiten hinterlegt.

Die Prioritäten werden folgendermaßen definiert:

- **Priorität 1** bedeutet, dass die Maßnahme als zwingend erforderlich erachtet wird, um die Zielsetzungen des ISEK erreichen zu können
- **Priorität 2** erhalten Maßnahmen, die als erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes erachtet werden
- **Priorität 3** sind Maßnahmen, die wünschenswert sind, jedoch nicht zwingend notwendig zur Erreichung der Zielsetzungen des ISEK betrachtet werden




Bei den Zeithorizonten sind folgende Zeitspannen hinterlegt:

- **Kurzfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von einem bis drei Jahre angegangen werden bzw. umgesetzt werden
- **Mittelfristige Maßnahmen** sollten im Zeitraum von vier bis sechs Jahren begonnen bzw. realisiert werden.
- **Langfristige Maßnahmen** sind erst ab sieben Jahren oder länger umsetzbar.



Die geschätzten Kosten sind nur als grobe Annäherung zu verstehen. Der Zeithorizont der ISEK Maßnahmen ist sehr weit gefasst wodurch die Baupreisentwicklungen nicht absehbar ist. Bei vielen Werten handelt es sich um Schätzungen, die auf Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten beruhen.






### Ortszentrum und Ortsbild

-  Gestärkte Aufenthaltsqualität und verbesserte Anbindung der städtebaulichen Schlüsselstellen mit hohem gemeinschaftlichen Wert im Ortskern
-  für den öffentlichen Raum wirksame Erdgeschossnutzungen u.a. Einzelhandel und Gastronomie
-  öffentliche oder soziale Nutzung










### Wachstum - Siedlungsentwicklung

-  Sicherung einer organischen und moderaten Ortsabrundung durch Nutzung von Brachflächen, Baulücken sowie Nachverdichtung in bereits erschlossenen Bereichen
-  behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Ortsteilen unter der Bewahrung des ländlichen Siedlungscharakters

### Einzelhandel, Arbeit und Gewerbe

-  Ortskern/ Schwerpunkt der Nahversorgung/ Etablierter lebendiger Geschäftsstraßencharakter
-  möglicher Standort für zusätzliche Nahversorgung
-  Potenziellfläche zur Ansiedlung von Gewerbe

### Mobilität und Verkehr

-  bestehendes Fuß- und Radwegenetz
-  Schließung von Netzlücken im Rad- und Fußwegenetz
-  Errichtung eines Trampelpfad
-  Ausweisung des Radrings
-  Umgehungsstraße
-  langfristige Erweiterung der Umgehungsstraße
-  Verbesserte Verkehrssicherheit an den Ortseingängen und im Ortskern
-  Entschärfung gefährlicher Kreuzungen
-  Verbesserung und Steigerung der Attraktivität der ÖPNV in den Ortsteilen

### Frei- & Grünräume - Naherholung

-  Landschafts- und Naherholungsraum
-  Stärkung und Sicherung des überörtlichen Landschaftsbezugs
-  Ortsrandeingrünung
-  Baumbestand
-  erhaltenswerter Baumbestand
-  Neupflanzung von Bäumen
-  Aufzuwertende Grünflächen
-  Aufzuwertender Spielplatz
-  Neuanlage Spielplatz
-  Neuanlage eines Jugendtreffpunktes mit Grillplatz

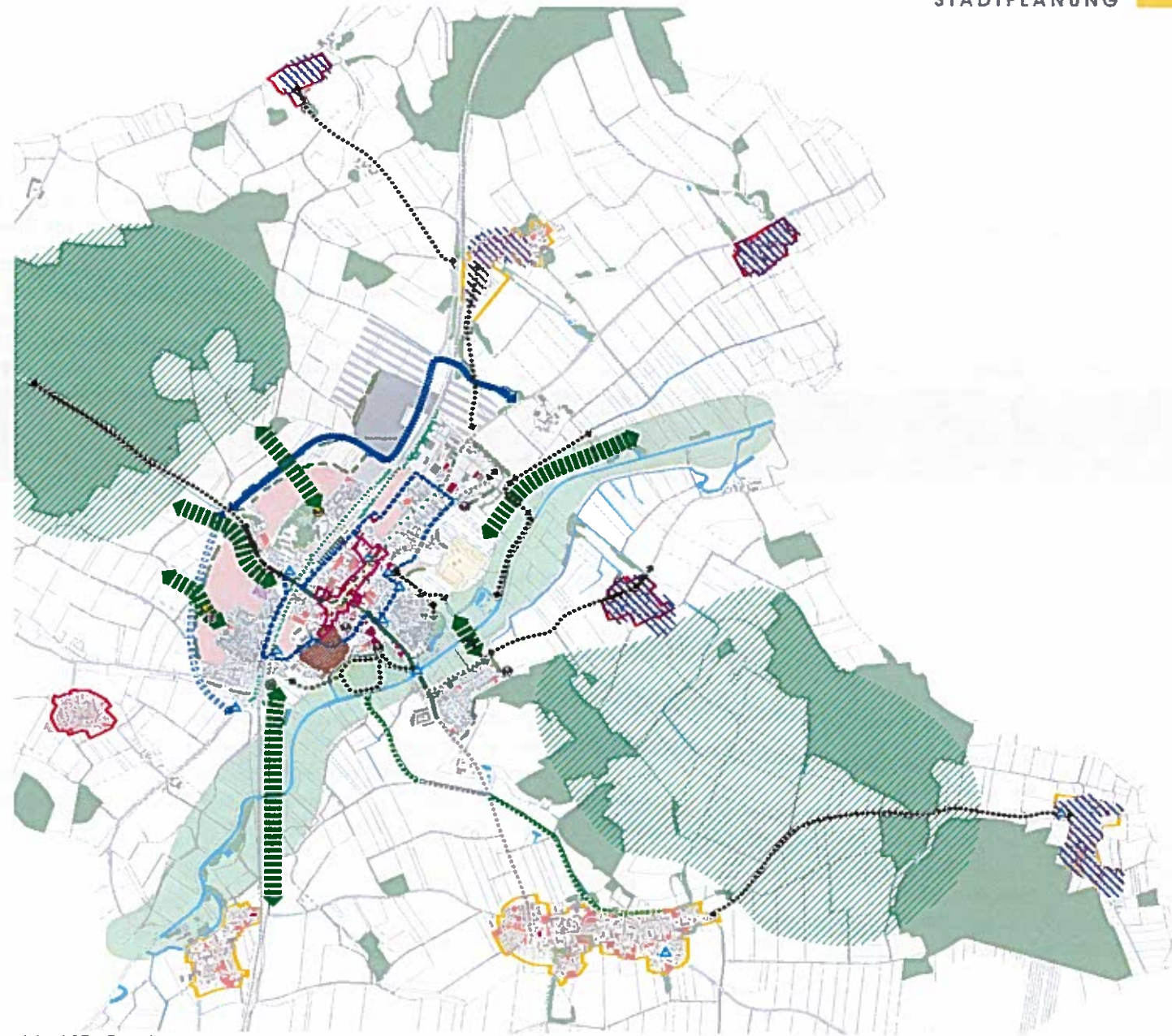


Abb. 127: Entwicklungskonzept Gemeindegebiet

## 7.1 Gesamtgemeinde

### 7.1.1 Ortszentrum und Ortsbild

Das Zentrum des Gemeindegebiets Petershausen befindet sich in der Ortsmitte des Hauptorts Petershausen. Dort konzentrieren sich städtebauliche Schlüsselstellen mit hohem gemeinschaftlichen Wert sowie Einrichtungen der Nahversorgung, sozialer Infrastruktur und Gastronomie. Die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die behutsame Weiterentwicklung des Ortsbilds sind an dieser Stelle von besonders hoher Bedeutung. Die Maßnahmen zu Ortszentrum und Ortsbild konzentrieren sich daher auf den Hauptort und sind gesammelt in Kapitel 7.2 dargestellt

### 7.1.2 Wachstum Wohnumfeld und Siedlungsentwicklung

Die langfristigen und zukünftigen Siedlungsentwicklungen im Gemeindegebiet Petershausen sollen unter der Berücksichtigung einer reduzierten Flächeninanspruchnahme stattfinden. Sorgfältige Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen werden bewusst gesteuert und konzentrieren sich zukünftig auf den Hauptort.

In den Ortsteilen soll ein organisches und moderates Wachstum zur Abrundung der Siedlungsbereiche dennoch ermöglicht werden.

Baulücken müssen hierfür geschlossen, Brachen aktiviert sowie die bestehende Bebauung nachverdichtet werden. Im Rahmen des angestrebten Wachstums sollte eine behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen u.a. in den Ortsteilen Asbach, Obermarbach, Weißling und Kollbach stattfinden. Dabei gilt es den ländlichen Siedlungscharakter stets zu bewahren.

Z.5	ZIEL: Ein organisches und moderates Wachstum zur Abrundung der Siedlungsbereiche in den Ortsteilen ist gewährleistet.	Priorität	Zeithorizont	überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 5.1	<b>Schließung von Baulücken, Aktivierung von Brachen</b> sowie <b>Nachverdichtung</b> innerhalb bestehender Bebauung unter Ausnutzung bestehender Erschließungen (Steuerung eines vertraglichen Wachstums in den Ortsteilen) <b>unter der Bewahrung des dörflichen und landwirtschaftlichen Charakters</b>	1	Kurzfristig	Abgedeckt über M.3.4	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekt
M. 5.2	<b>Behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen</b> unter Bewahrung des landwirtschaftlichen und dörflichen Siedlungscharakters in den Ortsteilen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obermarbach</li> <li>• Asbach</li> <li>• Kollbach</li> <li>• ...</li> </ul>	2	Kurzfristig	Bebauungspläne nach Bedarf gemäß HOAI	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung

### 7.1.4 Verkehr

Wie in der Bestandsaufnahme zum Verkehr bereits dargestellt, bieten sich durch die optimale Bahnanbindung aus verkehrlicher Sicht gute Voraussetzungen für eine Ortsentwicklung, da dieses Angebot erwarten lässt, dass auch die Neubürger zukünftig zu ihre täglichen Wege zu hohen Anteilen im „Umweltverbund“ (zu Fuß, mit dem Fahrrad, mit dem ÖPNV, auch in Kombination) zurücklegen. Dies gilt jedoch nur für den Hauptort und sehr eingeschränkt für die Ortsteile, da diese durch Regionalbusse überwiegend mit nicht ausreichender Qualität an den Hauptort / den Bahnhof angebunden sind und auch die Wege für nicht-motorisierte Fortbewegung zu weit sind. Auf der Betrachtungsebene der Gesamtgemeinde wurden deshalb dazu folgende Maßnahmen entwickelt:

- Eine Sammelmaßnahme verschiedener Projekte ist der Ausbau / Beschilderung / Beleuchtung des Wegenetzes in die Ortsteile (siehe M. 13.1). Die entsprechenden Projekte können nur strukturiert stufenweise umgesetzt werden. Ein kurzfristiger Beginn wurde gewünscht, ist im Regelfall aber nur bei fortgeschrittenem Planungsstand bzw. geklärten Eigentumsverhältnissen umsetzbar.
- Ein Ausbau und Verbesserung des ÖPNV-Angebots in den Ortsteilen und auf landkreisweiten Verbindungen (M.15.1 und M.15.2) kann nur über den Landkreis als Aufgabenträger umgesetzt werden. Wünsche der Gemeinde nach Angebotsverbesserungen können eine Pflicht zur Beteiligung bei den Betriebskosten auslösen.
- Auch der Aufbau eines dynamischen Informationssystems (DFI) am Bahnhof (siehe M.15.3) kann nur in Zusammenarbeit der Gemeinde mit den Beteiligten umgesetzt werden. Der Landkreis Dachau hat vor einigen Jahren bereits ein Integrationssystem für Echtzeitdaten (ISE) für MVV Regionalbusse angeschlossen. Das ISE stellt die Grundlagen für die Anschlusssicherung z.B. zur S-Bahn und die Anzeige von Ankunfts- und Abfahrtszeiten in Echtzeit an den Haltestellen dar. Die Realisierung von Echtzeitmonitoren an wichtigen Haltestellen ist im Wesentlichen die Aufgabe der Gemeinde. Eine Kostenübernahme bzw. -beteiligung der og. Akteure sollte angestrebt werden.

Z.13	ZIEL: Radwege von Petershausen in die Ortsteile sind sicher befahrbar und markiert. Netzlücken sind geschlossen, gefährliche Straßenquerungen entschärft.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kosten-schätzung	Finanzierung/ Beteiligte Akteure
M. 13.1	<b>Schaffung / Beschilderung / ggf. Beleuchtung von sicheren und gut nutzbaren Radwegeverbindungen in die Ortsteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Richtung Glonnbercha</li> <li>• Richtung Jetzendorf</li> <li>• Richtung Obermarbach</li> <li>• Richtung Weißling</li> <li>• Entlang der Glonn Richtung Herschenhofen/Hohenkammer</li> </ul>	2	kurzfristig bis langfristig	ca. 2,5 Mio. €	Grundeigentümer Gemeinde Staatliches Bauamt (Staatsstraße) / Freistaat Kreisbauamt (Kreisstraßen)
Z.15	ZIEL: Die Leistungsfähigkeit und der Attraktivität des ÖPNV-Angebots von Petershausen und der Ortsteile wurde verbessert.				
M. 15.1	<b>Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Attraktivität des ÖPNV in den Ortsteilen</b> Glonnbercha, Weissling, Mittelmarbach, Obermarbach und Oberhausen unter Einbeziehung und Ausbau alternativer Nahverkehrsmodelle (z.B. vorhandenes Ruftaxi)	1	kurzfristig	als Beispiel 20.000 € p.a.	Landkreis Gemeinde

M. 15.2	<b>Stärkung der Bustangente mit Anbindung in Richtung Ost- West und ün den Südosten des Landkreises (Petershausen-Kammerberg)</b>	2	kurzfristig	vorerst keine Kosten, ggf. Betriebskosten-zuschuss	Landkreis Gemeinde
M. 15.3	<b>Ausbau des dynamischen Fahrgastinformationssystems (DFI) am Bahnhof mit Integration er Buslinien</b>	2	kurzfristig	ca. 50.000 €	Landkreis, MVV, DB Station und Service, DB Regio

#### 7.1.4 Frei- und Grünräume, Naherholung, Glonn

Der überörtliche Landschaftsbezug in benachbarte Naherholungsbereiche und Landschaftsräume wird gesichert und gestärkt. Dadurch sind die Natur- und Landschaftsräume besser vernetzt. Dies soll zum einen anhand eines ausgebauten und gut beschilderten Rad- und Fußwegenetzes erfolgen (siehe Kap. Xx). Zum anderen nehmen sowohl die Glonn als auch ihre Seitenbäche eine wichtige vernetzende Rollen ein.

Neben der Aufwertung der Glonn soll auch der Kollbach langfristig weiterentwickelt werden. Als ein wichtiger Seitenarm der Glonn dient er der Vernetzung von Landschaftsräumen und könnte durch die Errichtung eines

begleitenden Trampelpfades in seiner Funktion unterstützt werden. Entlang der Glonn gilt es den Frei- und Naturraum in Richtung Süden und Norden weiterzuentwickeln und erfahrbar zumachen. Die ökologische Wertigkeit der Glonn und ihrer Auen ist hier vorrangig mit zu beachten. Wesentliche Teile der Glonn sind ausführlich als Teil des Hauptortes Petershausen erläutert (siehe Kap. 7.2.4).

Im Rahmen von Neuausweisungen von Baugebieten gilt es des Weiteren, überörtliche Grünzüge zu bewahren und bewusst von Bebauungen freizuhalten und so großzügige Grünachsen aus den Orten in die Landschaft zu entwickeln und die Vernetzung mit den umgebenden Freiräumen zu stärken.

Daneben soll das differenzierte Freiflächenan-

gebot im Gemeindegebiet ebenfalls bewahrt und den Bewohnern ein vielfältiges Angebot zur Verfügung gestellt werden. Dies beinhaltet zum Beispiel auch den bewussten Erhalt und bedarfsgerechten Ausbau der Sportflächen und Spielplätze in den Ortsteilen..

Die vorhandenen wertgebenden und ortsbildprägenden Vegetationsstrukturen und Einzelbäume sollen soweit als möglich erhalten bleiben, um die Durchgrünung der Ortschaften auch zukünftig sicherzustellen und den dörflichen Charakter von Petershausen und seinen Ortsteilen zu erhalten. Bei der Ausweisung von Neubaugebieten ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Straßenraumbegrünung berücksichtigt wird, um diesen Aspekt weiter zu unterstützen.

Z.17	ZIEL: Petershausens überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche ist gesichert und gestärkt worden, wodurch eine verbesserte Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume erfolgt.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 17.1	<b>Erhalt und Ausbau Rad- und Fußwegeverbindungen in die umgebenden Ortsteile</b> und die angrenzenden Landschaft (sieh M. 13.1).	1	Kurzlangfristig	Siehe M. 13.1	Siehe M. 13.1
M. 17.3	<b>Ausbau und Stärkung der Glonn und ihrer Seitenbäche</b> als hochwertige, ökologische Vernetzungsräume unter Beachtung der Gewässerentwicklungspläne	2	Kontinuierlich	--	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Baulastträger: Wasserwirtschaftsamt + Kommune





M. 17.4	Bei der <b>Neuaufstellung von Bebauungsplänen</b> ist auf eine <b>Vernetzung mit der Landschaft durch Grünzäsuren</b> sowie <b>Wegeverbindungen</b> und eine ausreichende Begrünung zu <b>achten</b>	3	Langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 17.5	<b>Beschilderung und Ausweisung von Wanderwegen</b>	3	Kurzfristig	ca. 5.000€	100% Kommune
Z.18	<b>ZIEL: Der Naturraum Glonn als ortsbildprägender und siedlungsnaher Freiraum mit hohem ökologischem Wert ist Teil des örtlichen Freiflächensystem.</b>				
M. 18.6	<b>Trampelpfad</b> auf der westlichen Uferseite von Kollbach <b>entlang des Kollbachs</b> bis zur Münchner Straße inkl. Aufwertung und Pflege der Uferbereiche	2	Langfristig	ca. 110.000€	Kommune
Z.19	<b>ZIEL: Neben dem Naturraum Glonn besitzt Petershausen ein differenziertes Freiflächenangebot aufgrund des Ausbaus von öffentlichen Grünflächen.</b>				
M. 19.2	<b>Erhalt und Ausbau der Sportflächen</b> in Petershausen und den Ortsteilen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolzplatzes an der Alten Sollener Straße</li> <li>• Erweiterung Sportflächenangebot in Petershausen</li> <li>• Jugendplatz an der Jetzendorfer Straße -Westring</li> </ul>	3	Mittelfristig	ca. 2.500€/ Jahr	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 19.6	Erhalt von vorhandenen <b>Spielplätzen in den Ortsteilen:</b> Kollbach Obermarbach	2	Langfristig	ca. 2.500€/ Jahr	Kommune, Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
Z.21	<b>ZIEL: Petershausen besitzt eine attraktive und hochwertige Straßenraumgestaltung in den prägenden Siedlungsbereichen und Neubaugebieten.</b>				
M. 21.1	<b>Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume</b> und dorflichen Grünstrukturen im historischen Siedlungsteil Petershausen, sowie in den Ortsteilen.	2	Langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 21.2	Beachtung einer <b>ausreichenden Straßenraumbegrünung</b> bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen	3	Mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung

### 7.1.5 Soziales, Bildung und Nachbarschaft

Das Angebot an sozialen Einrichtungen konzentriert sich im Hauptort Petershausen (vgl. Kap. 7.2). Diverse kleinere Angebote in den

Ortsteilen gilt es zu bewahren und ggf. zu erweitern. Besonders das Angebot für Jugendliche z.B. in Form von Sportplätzen sollte in den Ortsteilen erweitert werden.

Z.19	ZIEL: Neben dem Naturraum Glonn besitzt Petershausen ein differenziertes Freiflächenangebot aufgrund des Ausbaus von öffentlichen Grünflächen.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 19.6	Erhalt von vorhandenen Spielplätzen in den Ortsteilen: Kollbach Obermarbach	2	Langfristig	ca. 2.500€/ Jahr	Kommune, Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung

## 7.2 Hauptort

### 7.2.1 Ortszentrum und Ortsbild

Eine der wesentlichen Zielsetzungen der Planung besteht in der Neuordnung und Stärkung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte des Hauptorts Petershausen. Dies dient einerseits der Stärkung der Zentralität Petershausens. Andererseits wird so die Funktion als Ortsmitte, mit der Konzentration von Dienstleistung und öffentlichen Einrichtungen im Gemeindegebietes betont. Es geht darum, die Vitalität des Ortszentrums, die eine große Qualität für die Gemeinde bereitstellt, zu gestalten und auszubauen. Anhand von Feinuntersuchungen, Neuordnungen und Neugestaltungen öffent-







licher Flächen z.B. in den Bereichen Bahnhofstraße, Schulareal, Markt- und Pertrichplatz, soll so eine qualitätsvolle Aufwertung der Ortsmitte durchgeführt werden können. Ergänzend gilt es, einen Gestaltungseitfaden für die Ortsmitte zu erarbeiten, der neben der Ordnung des öffentlichen Raums auch zur Aufwertung privater Vorbereiche beiträgt.

Im weiteren Umgriff ist südwestlich der Ortsmitte der Altort von Petershausen gelegen. Diesen gilt es, mit seiner ländlichen Struktur zu bewahren und weiter zu entwickeln. Anhand von Akzentuierungen der lockeren ländlichen Bebauung und dem Erhalt sowie Ergänzung des durchgrünten Siedlungscharakters soll das Ortsbild erhalten und behutsam weiter



entwickelt werden. Auch die kurzfristige gestalterische Aufwertung und sehr langfristige Umstrukturierung der P+R Flächen an der Lagerhausstraße sowie am Bahnhofsgebäude wird angestrebt. Langfristig gilt es, diese Flächen baulich mit einem Mischgebietscharakter zu entwickeln. Hierbei sollen weiterhin innerörtliche Stellplätze bereitgestellt werden, die zur Ordnung des ruhenden Verkehrs der Ortsmitte beitragen und die Situation in der Ortsmitte entlasten. Neben den zentralen Bereichen in der Ortsmitte soll auch das ehemalige Ziegeleigelände langfristig entwickelt und aktiviert werden. Hierfür werden kulturell, soziale oder gewerbliche Nutzungen vorgeschlagen.

Z.1	ZIEL: Der neugeordnete Pertrichplatz in Verbindung mit dem Verkehrsknotenpunkt Münchner Straße, Indersdorfer Straße und Jetzendorfer Straße sowie die Bahnhofstraße besitzt eine hohe Aufenthaltsqualität und stärkt die Nahversorgung Petershausens.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 1.1	Feinuntersuchung Ortsmitte zur städtebaulichen Neuordnung des Pertrichplatzes und Marktplatzes (Sparkassenareal) mit Prüfung der Integration eines Bürgerhauses/ VHS (vgl. M.25.1), entsprechender Verkehrsberuhigung und verbesserte Anbindung entlang der Jetzendorfer Straße für den Fuß- und Radverkehr	1	Kurzfristig	ca. 30.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune




**Ortszentrum und Ortsbild**

-  Gestärkte Aufenthaltsqualität und verbesserte Anbindung der städtebaulichen Schlüsselstellen mit hohen gemeinschaftlichen Wert im Ortskern
-  Raumkante
-  für den öffentlichen Raum wirksame Erdgeschossnutzungen u.a Einzelhandel und Gastronomie
-  öffentliche oder soziale Nutzung
-  Bewahrter und ausgebeuteter ländlicher Siedlungscharakter und Straßengestaltung
-  Umgriff der Feinuntersuchung identitätsstiftendes Gebäude





**Wachstum - Siedlungsentwicklung**

-  Innenentwicklung: Nutzung von Brachflächen, Baulücken, Leerständen sowie Nachverdichtung in bereits erschlossenen Bereichen
-  Ausweisung neuer Baugebietes mit kompakter Siedlungsdichte und vielfältigen Wohnformen

**Einzelhandel, Arbeit und Gewerbe**

-  Ortskern/ Schwerpunkt der Nahversorgung/ Etablierter lebendiger Geschäftsstraßencharakter
-  möglicher Standort für zusätzliche Nahversorgung
-  Potenziellfläche zur Ansiedlung von Gewerbe



**Mobilität und Verkehr**

-  bestehendes Fuß- und Radwegenetz
-  Schließung von Netzlücken im Rad- und Fußwegenetz
-  langfristige Schließung von Netzlücken im Rad- und Fußwegenetz
-  gestärkte Wegebeziehung in den Ortskern
-  Ausweisung des Radwegs
-  Umgehungsstraße
-  langfristige Erweiterung der Umgehungsstraße
-  Verbesserte Verkehrssicherheit an den Ortsengängen und im Ortskern
-  Entschärfung gefährlicher Kreuzungen
-  Neuerrichtung einer Quermöglichkeit über die Glonn und den Mühlbach

**Frei- & Grünräume - Naherholung**

-  Stärkung und Sicherung des überörtlichen Landschaftsbezugs
-  Lokale Verknüpfung durch begrünte Wegebeziehung
-  Ortsrandeingrünung
-  Baumbestand
-  erhaltenwerter Baumbestand
-  Neupflanzung von Bäumen
-  Aufzuwertende Grünflächen
-  Erlebbarkheit des Ufers durch Uferabsenkung
-  Naturbelassener Uferbereich
-  Aufzuwertender Spielplatz
-  Neuanlage Spielplatz
-  Neuanlage eines Jugendtreffpunktes mit Grillplatz

**Soziales, Bildung, Nachbarschaft**

-  Ausbau der sozialen Infrastruktur an bestehenden und neuen Standorten
-  Aktivierung für kulturelle, soziale oder gewerbliche Nutzungen

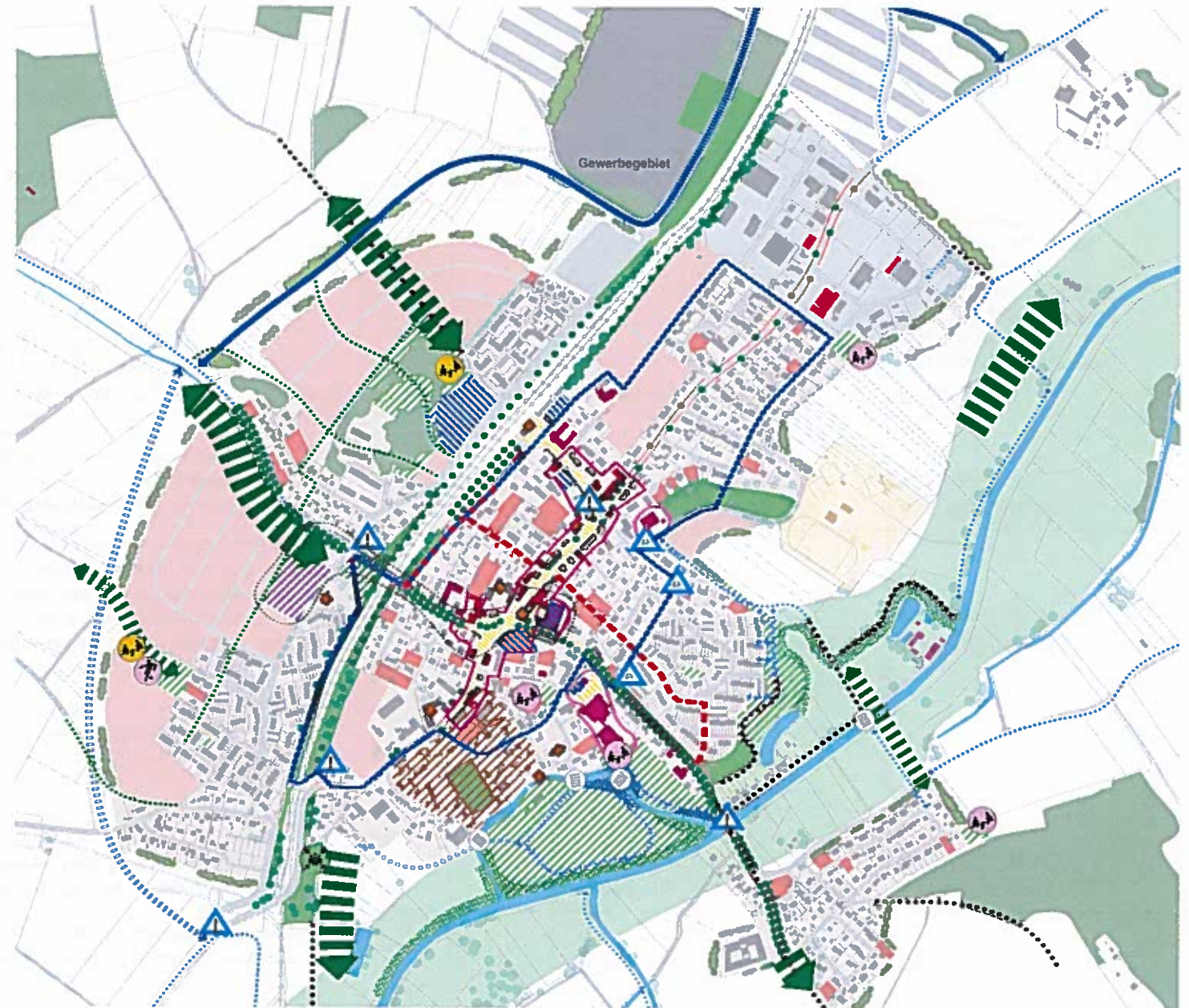


Abb. 128: Entwicklungskonzept Hauptort

<b>M. 1.2</b>	<b>Neuordnung bzw. Neubebauung des Sparkassenareals mit Marktplatz</b> entsprechend den Ergebnissen der Feinuntersuchung	<b>1</b>	Mittelfristig	k. A.	Private / Investor
<b>M. 1.3</b>	<b>Neugestaltung der öffentlichen Flächen und des Straßenraums um den Pertrichplatz, Jetzendorfer- und Münchner Straße</b> zur Schaffung von Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Beruhigung des Verkehrs entsprechend der Ergebnisse der Feinuntersuchung u.a. durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausreichende Möblierung</li> <li>• Attraktive einheitliche Belagsgestaltung</li> <li>• Bereitstellung von ausreichend Fahrradstellplätzen</li> <li>• Bepflanzung</li> <li>• Wasserelemente, etc.</li> </ul>	<b>1</b>	Mittelfristig	ca. 630.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
<b>M. 1.4</b>	<b>Neuordnung und Umgestaltung der Bahnhofstraße</b> , als 3. Bauabschnitt im Zuge der derzeit stattfindenden Ortskernsanierung, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Verkehrsberuhigung, entsprechend der in Bearbeitung befindlichen Planungen unter Einbeziehung der Anlieger.	<b>1</b>	Kurzfristig	ca. 900.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
<b>M. 1.5</b>	Erarbeitung eines <b>Gestaltungsleitfadens</b> für eine einheitlichen Gestaltung der privaten Vorbereiche, der Außenmöblierung, Außenwerbung etc. für die Bereiche: Pertrichplatz, Altort und Bahnhof (Ortskernsanierung)	<b>3</b>	Kurzfristig	ca. 10.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
<b>M. 1.6</b>	<b>Aufwertung der privaten Vorbereiche</b> im gesamten Ortskern zur gestalterischen Einbindung im Zusammenhang mit der Neugestaltung der öffentlichen Flächen	<b>2</b>	Mittelfristig	ca. 390.000	Privat Alternativ ist über ein kommunales Förderprogramm eine Unterstützung möglich, dann gilt: 2/3 Privat + 1/3 Komm. (davon 60% StBauF + 40% Komm.)
<b>M 1.7</b>	Schaffung von <b>barrierefreien Zugängen</b> zum Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots	Siehe M.1.4, M.1.6	Siehe M 1.3, M.1.4, M.1.6	Siehe M 1.3, M.1.4, M.1.6	Siehe M 1.3, M.1.4, M.1.6

<b>Z.2</b>	<b>ZIEL: Die markanten ortsbildprägenden Schlüsselstellen mit hohem gemeinschaftlichen und sozialen Wert: Rathaus, Schulareal sowie Bahnhofsareal, sind städtebaulich eingebunden.</b>				
<b>M. 2.0</b>	<b>Erweiterung und Umbau des Grundschulgebäudes</b> gemäß der Machbarkeitsstudie Schulerweiterung	<b>1</b>	Kurzfristig	ca. 3,5 Mio. €	Kommune 50-60% Freistaat
<b>M. 2.1</b>	<b>Feinuntersuchung (FU) des Bereiches Schulareal – Rathaus</b> , als städtebauliche Schlüsselstelle der sozialen Infrastruktur, unter Einbeziehung der bestehenden Machbarkeitsstudie sowie deren Raumprogramm	<b>2</b>	Mittelfristig	ca. 20.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
<b>M. 2.2</b>	<b>Neuordnung und Gestaltung des Schulareals</b> auf Grundlage der Ergebnisse der Feinuntersuchung inkl. Sanierung des Rathausgebäudes.	<b>2</b>	Mittelfristig	ca. 380.000€ zzgl. Gebäude- sanierung	60% Städtebauf. 40% Kommune
<b>M. 2.3</b>	<b>Aufwertung der P+R Anlage</b> , zwischen Lagerhausstraße und Bahnstrecke sowie der P+R Anlage entlang der Ziegeleistraße, durch Begrünung und Neuordnung	<b>3</b>	Kurzfristig	ca. 80.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
<b>M. 2.4</b>	<b>Langfristige Umstrukturierung und Aufgabe der östlichen P+R Anlage</b> . Bauliche Entwicklung der Fläche mit Mischgebietscharakter sowie der Bereitstellung von innerörtlichen Stellplätzen	<b>2</b>	Langfristig	—	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
<b>M. 2.5</b>	<b>Neuordnung der P+R Fläche</b> zwischen Bahnhofsgebäude und dem Betreuten Wohnen zur Schaffung einer neuen, flankierenden, und belebenden Nutzung am Bahnhofsplatz. Ein Konzept für die langfristige Nutzung dieses Areals sollte in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsfläche Rosenstraße erarbeitet werden (ggf. für Erschließung erforderlich)	<b>3</b>	Langfristig	k.A. da abhängig von Konzept	Investor/ zukünftiger Eigentümer ggf. 60% Stadtbauf. 40% Kommune
<b>M. 2.6</b>	<b>Beschilderung, Aufwertung und Strukturierung</b> der Anbindung Lagerhausstraße, Hubertusweg, Blumenstraße und Varenner Straße als wichtige Verknüpfung zum Ortskern für den Fuß- und Radverkehr.	<b>2</b>	Kurzfristig	ca. 95.000 €	60% Stadtbauf. 40% Kommune
<b>M. 2.7</b>	Langfristige <b>Entwicklung des Ziegeleigeländes</b> mit gemeinschaftlichen, kreativen oder gewerblichen Nutzungen	<b>2</b>	Langfristig	---	Private / Investor + Handlungsempfehlung für die Gemeinde- verwaltung

M. 2.8	Fertigstellung und Etablierung einer Nutzung für das Bahnhofsgebäude	1	Kurzfristig	---	Private / Investor + Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
Z.3	ZIEL: Der ländliche Siedlungscharakter im historischen Ortsteil ist als identitätsstiftendes Element behutsam weiterentwickelt und bewahrt worden.				
M. 3.1	Erhalt und Akzentuierung (im Bereich: Kirchstraße – Indersdorfer Straße) der lockeren ländlichen Bebauungsstrukturen im historischen Ortskern	2 2 Pkt.	Langfristig	Abgedeckt über M.3.4	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekten
M. 3.2	Bewahrung und Ergänzung des durchgrünten Siedlungscharakters im Bestand sowie im Rahmen von neuen Flächenentwicklungen	2 3 Pkt.	Langfristig	Abgedeckt über M.3.4	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekten
M. 3.3	Kontaktaufnahme, Beratung und frühzeitigen Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude zur Umnutzung oder zum Neubau	2	Langfristig	Abgedeckt über M.3.4	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekten
M.3.4	Begleitende Bauherrenberatung durch Sanierungsarchitekten (siehe M. 3.2, M.3.3, M 4.2, M 4.3) (Anpassung des bestehenden Vertrags im Rahmen der Ortskernsanierung)	2	Langfristig	ca. 10.000 / Jahr für Beratungsleistungen	60% Stadtbauf. 40% Kommune



### 7.2.2 Wachstum Wohnumfeld und Siedlungsentwicklung

Zur Vermeidung von Zersiedelung gilt es, die Siedlungsentwicklung bis auf die kleineren Entwicklungen in den Ortsteilen (siehe Kap. 7.1.2) auf den Hauptort zu konzentrieren. Durch bevorzugte Entwicklung von Baulücken und Brachen im Innenbereich sowie die Entwicklung von kompakten, durchgrünt und energetisch optimierten Siedlungsstrukturen soll ein flächenschonender Umgang erreicht werden. Hierfür ist es notwendig, Baurecht zur Nachverdichtung im Bestand zu schaffen.

Dies gilt besonders für den Siedlungsbereich östlich der Bahnstrecke.

Die Sicherung von Wohnraum durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen findet im wesentlichen westlich der Bahnstrecke, zwischen Jetzendorfer Straße und der Siedlung am Sonnenhang, sowie westlich des alten Ziegeleigeländes statt. Weitere Siedlungsentwicklungen sollten entlang des Moosfeldstraße, Rosenstraße und Indersdorfer Straße stattfinden. In diesen Bereichen würde es sich um Siedlungsabrundungen bzw. Aktivierung von großen innerörtlichen Bereichen handeln.

Es gilt des Weiteren, ein flexibles und vielfältiges Angebot an Wohnformen zu schaffen. Hierbei sind die Zielgruppen Familien, Singles und Senioren besonders zu berücksichtigen. Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus soll ebenfalls durch Beratung und Unterstützung der Gemeinde gefördert werden. Des Weiteren sollen zukünftig alternative Wohnkonzepte wie z.B. Mehrgenerationen Wohnen durch die Gemeinde unterstützt werden.

Z.4	ZIEL: Eine sorgfältige Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen sichert unter Berücksichtigung einer reduzierten Flächenneuanspruchnahme eine langfristige Siedlungsentwicklung in Petershausen.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kosten-schätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 4.1	<b>Konzentration des Wachstums</b> durch energieeffiziente Neuausweisung von Baugebieten und zentrumsnahen Ausweisung <b>am Hauptort</b> , für kurze Wege zu Nahversorgern, öffentlicher + sozialer Infrastruktur und ÖPNV	2	Mittelfristig	Bebauungs-plan Rosenstraße ca. 100.000€ Weitere Bebauungs-pläne nach Bedarf gemäß HOAI	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Kostenübernahme durch Kommune
M. 4.2.	<b>Förderung kompakter und energetisch optimierter Siedlungsentwicklung</b> durch Schließung von Baulücken, Aktivierung von Brachen und ortsverträglicher (Um-) Nutzung von Leerständen	2	Langfristig	Abgedeckt über M.3.4	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekt
M. 4.3	Schaffung von <b>Baurecht zur Nachverdichtung im Bestand in der Ortsmitte</b> im Bezug auf einen sparsamen Flächenverbrauch und energetisch sinnvolle Entwicklung	2	Kurzfristig	Abgedeckt über M.3.4, Bebauung s-pläne gemäß HOAI	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung, Kommune + Sanierungsarchitekt
Z.6	ZIEL: Die Gemeinde sichert und erweitert das Angebot an bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, um ein vielfältiges Wohnangebot bereitzustellen.				
M. 6.1	Schaffung eines <b>vielfältigen und flexiblen Angebots an Wohnformen</b> unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien, Singles und Senioren (Barrierefreiheit und kleinere Wohnungen) (vgl. M.4.1)	1	Mittelfristig	---	Privat/ Investor Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 6.2	Förderung des <b>Baus von alternativen Wohnkonzepten</b> wie z.B. Mehrgenerationenhäusern, Baugemeinschaften, Betreuten Wohnkonzepten, etc. u.a. durch Beratung und	3	Langfristig	Beratungs-leistung abgedeckt über	Privat/ Investor Handlungsempfehlung für die Sanierungsarchitekt  Mögl. Förderprogramme: „Wohnungspakt Bayern“; Kommunales Wohnraumförder-programm – (KommWFP)



M. 6.3	Förderung des <b>sozialen Wohnungsbaus</b> , durch Beratung und Unterstützung durch die Gemeinde, in Form von z.B. Wohnungsbaugenossenschaften oder durch Ausnutzung von Förderprogrammen zur Schaffung von kommunalen Wohnungsbau	1	Kurzfristig	k.A. da Abhängig von Umfang	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Mögl. Förderprogramme: „Wohnungspakt Bayern“; Kommunales
--------	--	---	-------------	-----------------------------	--

### 7.2.3 Einzelhandel

Zur Stärkung des Einzelhandels wird eine Aufwertung der Situation am Marktplatz und Pertrichplatz notwendig. Das hier entstehende attraktive Angebot - mit Ersatz des Vollsortimenters (Edeka) mit einem leistungsfähigen Discounter (Penny) stärkt die Ortsmitte und

wirkt als Magnetangebot für das gesamte Ortszentrum. Gleichzeitig wird durch das erweiterte Flächenangebot die Zentralität, d.h. die Kaufkraftbindung in Petershausen gesteigert, was der Funktion der Gemeinde als Kleinzentrum mit Lage auf einer Entwicklungsachse entspricht.

Die weitere Entwicklung und Unterstützung

der Einzelhandelsituation benötigt dabei die professionelle Begleitung eines Stadt- und Einzelhandelscoachings, um das Gewerbe bei der Umsetzung von Marketingmaßnahmen, der Qualifizierung von Serviceleistungen, der Verbesserung des Außenauftritts, der Leerstandsvermeidung und der Nutzung neuer Medien zu unterstützen.

Z.7	ZIEL: Im Ortszentrum, mit Fokus auf die Indersdorfer Straße-Pertrichplatz - Bahnhofstraße und Marbacher Straße, sind die Nahversorgung und der Einzelhandel bewahrt und gestärkt, wodurch sich ein belebter Geschäftsstraßencharakter etabliert hat.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 7.1	<b>Feinuntersuchung Ortsmitte</b> zur Bewahrung und Stärkung der Nahversorgung im Ortskern (vgl. M.1.1)	siehe M. 1.1	siehe M. 1.1	siehe M. 1.1	siehe M. 1.1
M. 7.2	<b>Ansiedlung von Einzelhandel</b> (Schwerpunkt Nahversorgung), <b>Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen</b> um Marktplatz und Pertrichplatz im Zuge der Feinuntersuchung (vgl. M.1.1) und der Neuordnung (vgl. M.1.2)	siehe M. 7.3	siehe M. 7.3 + M.1.1 + M.1.2	siehe M. 7.3 + M.1.1 + M.1.2	siehe M. 7.3 + M.1.1 + M.1.2
M.7.3	<b>Stadt- und Einzelhandelscoaching</b> zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen	1	kurzfristig	ca. 12.000 € / Jahr	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 7.4	<b>Einrichtung eines Förderfonds und einer Steuergruppe</b>	2	kurzfristig	siehe M. 7.3	siehe M. 7.3
M. 7.5	<b>Umsetzung</b> und Realisierung der Beratungsinhalte zur Schaffung einer verbesserten z.B. <b>Schaufensterqualität, Warenpräsentation und Ladengestaltung</b>	1	kurzfristig	ca. 4.000 € über Förderfond	Über Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3
M. 7.6	<b>Marketingmaßnahmen realisieren</b> bzw. intensivieren (z.B. Eventmarketing, Flyer, Marketingmaßnahmen 7.5)	1	kurzfristig	ca. 12.000 € über Förderfond	Über Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3

M. 7.7	<b>Maßnahmen zur Leerstandsvermeidung und Leerstandsbeseitigung</b> (inklusive Leerstandskaschierung und Marketingmaßnahmen) initiieren	1	kurzfristig	Siehe M. 7.3 + ca. 2.000 € über Förderfond	Über Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3
M. 7.8	<b>Fußläufige Erreichbarkeiten Nahversorgungsrelevanter Angebote</b> in zukünftiger Wachstumsregionen vorsehen	1	langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 7.9	<b>Nutzungsmöglichkeiten moderner Medien</b> (Internet, Multichanneling etc.) abstimmen bzw. realisieren	2	mittelfristig	ca. 10.000 € / Jahr	Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3
<b>Z.8</b>	<b>ZIEL: Das Arbeitsplatzangebot vor Ort sowie die Stärkung Petershausens als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort wird erhalten und ausgebaut.</b>	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 8.1	<b>Sorgfältige Steuerung</b> der zukünftigen Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung durch: <ul style="list-style-type: none"> <li>• punktuelle Ansiedlung kleinerer, emissionsarmer Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Hauptortes Petershausen zur Belebung der Ortsmitte</li> <li>• Ansiedlung von mittelständigen Gewerbe in verkehrsgünstigen Lagen ohne Belastung der Ortsteile mit hohem Durchgangsverkehr</li> </ul>	1	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung und das Stadt- und Einzelhandelscoaching (M. 7.3)
M. 8.2	Förderung einer <b>konzentrierten Erweiterung der ärztlichen und medizinischen Versorgung</b> in der Ortsmitte	1	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung und das Stadt- und Einzelhandelscoaching (M. 7.3)
M. 8.3	Ausbau des <b>Integrations- und Unterstützungsangebots für Asylanten und Asylbewerber</b> durch Zusammenarbeit von Gemeinde und sozialengagierten Gruppen	3	langfristig	ca. 40.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung 50% Komm./ 50% LRA + Förderprogramm Reg. V. Obb. für Bildungslokale



<b>Z.9</b>	<b>ZIEL: Petershausen besitzt ein verbessertes und ausgebautes Gastronomie- und Beherbergungsangebot das zur Steigerung der Attraktivität beiträgt.</b>				
<b>M. 9.1</b>	Erweiterung und Stärkung des <b>Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes</b> in Petershausen (ggf. durch Schaffung neuer Flächen im Zuge der Neuordnung des Sparkassenareals oder durch neue Konzepte)	1	kurzfristig	siehe M. 7.3	siehe M. 7.3

#### 7.2.4 Verkehr

Die nachgenannten Ziele und korrespondierenden Maßnahmen sollen zu einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung in Petershausen beitragen, das heisst z.B.:

- nicht vermeidbarer Verkehr wird ortsverträglich (emissionsarm, sicher) abgewickelt
- Petershausen entwickelt sich „verkehrs-spar-sam“
- das Rad- und Fußwegenetz wird ausgebaut und komplettiert
- Schulwegesicherheit spielt eine wichtige Rolle.

Wie in der Analyse hergeleitet wurde (siehe Kapitel 3.4.2), bestehen auf den bedeutenden Straßen Petershausens zu hohe Verkehrsmengen, um Radverkehr ohne Radverkehrsanlagen richtlinienkonform abzuwickeln. Deshalb wurde als wichtige, nachfolgend enthaltene Maßnahme (siehe M.12.3) ein sogenannter „Radring Petershausen“ entwickelt.

Dieser sichert die Erreichbarkeit wichtiger innerörtlicher Quellen und Ziele des Verkehrs „von der Rückseite“, ersetzt aber keinesfalls eher langfristig zu sehende Bemühungen, Radverkehrsanlagen auch straßenbegleitend umzusetzen und ein radfahrerfreundliches und sicheres Umfeld zu schaffen.

Für die Umsetzung des Radrings sind kurz- und mittelfristig jedoch auch Maßnahmen an den stark befahrenen Straßen notwendig, um Gefahrenstellen und Engpässe zu entschärfen.

Dabei handelt es sich oftmals um Querungshilfen (z.B. Mittelinseln). Als Beispiel hierzu sei der Abschnitt der Jetzendorfer Straße zwischen Mitterfeldstraße und Lagerhausstraße genannt.

Hinsichtlich des Themenfeldes P+R in Petershausen haben sich unter dem Ziel der Verkehrsvermeidung (siehe Ziel 11) zwei Ansatzpunkte entwickelt:

- Da die P+R-Flächen südlich/östlich der Bahnlinie nur über das Zentrum Petershausens angefahren werden können, führt jeder Ausbau der Kapazität zur Steigerung der Verkehrsmenge in sensibler Umgebung. Aus diesem Grund wurde als Maßnahme M.11.2 ein Verzicht auf den weiteren Ausbau, ggf. auch eine Umwidmung (von Teilbereichen) für Zwecke der innerörtlichen Nutzungen (z.B. Kurzparken für Kunden) vorgesehen. Dazu ist jedoch eine Gesamtbilanz der Anforderungen des ruhenden Verkehrs eine wichtige Grundlage (siehe M.11.4).
- Wie auch durch die MVV GmbH bei der P+R-Nachfrageprognose („P+R und B+R Bedarfsprüfung“, 2013) angeregt, sollte die Ausnahmeregelung der Bürger von Petershausen bei der Bewirtschaftung der P+R Stellplätze zurückgenommen werden (siehe M.11.3). Auch damit kann ein Anreiz zur Verkehrsvermeidung gesetzt werden.

Folgende Maßnahmen des ruhenden Verkehrs in der Ortsmitte sind dem Erreichen des Zieles 14 gewidmet:

- Ebenfalls vorbereitet durch die vorgenannte Gesamtbilanz des Parkens (siehe M.11.4) muss das Parken räumlich neu geordnet werden (siehe M.14.1). Dabei sind neben räumlich/funktionalen Aspekten (Zuordnung zu Nutzungsanforderungen) auch gestalterische Belange vorrangig.
- Bei baulichen Entwicklungen (z.B. EDEKA, Pertrichplatz) sind ausreichend öffentlich nutzbare Stellplätze zu schaffen (siehe M.14.2).
- Dabei darf (wie auch oben bereits angeregt) im Zuge der Weiterentwicklung des Bahnhofsumfeldes (siehe M.2.4) auch die Umnutzung von Teilen der P+R Flächen kein Tabu sein (siehe M.14.3).



Z.10	ZIEL: Die Verkehrsberuhigung und Verbesserung der Verkehrssicherheit im Ortskern und an den Ortseingängen trägt zur verträglichen Abwicklung des Verkehrs und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kostenschätzung	Finanzierung/ Beteiligte Akteure
M. 10.1	Steigerung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Ortskern durch geschwindigkeitsreduzierende Gestaltung der Hauptdurchfahrtsstraße Indersdorfer Straße/ Bahnhofstraße/ Marbacher Straße (Wirksamkeit der Nordumfahrung erhöhen)	1	kurzfristig	M.1.4 + ca. 100.000€ für Verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Marbacher Straße	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 10.2	Feinuntersuchung (vgl. M.1.1) zur Optimierung der Knotenpunkte am Pertrichplatz mit dem Ziel der Verbesserung der Querbarkeit	1		siehe M.1.1	siehe M.1.1
M. 10.3	Neuordnung des Knotenpunktes entsprechend der Feinuntersuchung (vgl. M.1.2)	2		siehe M.1.2	siehe M.1.2
M. 10.4	Reduktion der gefahrenen Geschwindigkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Ortseingänge Petershausen durch Einbau von Querungshilfen oder Kreisverkehren	1	kurzfristig	ca. 120.000 €	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 10.5	<b>Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit an weiteren Knotenpunkten:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziegeleistraße/ Mitterfelderstraße – Jetzendorfer Straße</li> <li>• Heimweg – Münchner Straße</li> <li>• Marbacher Straße/ Rosenstraße (Industriering) – Gartenstraße</li> <li>• Westring – Indersdorfer Straße</li> <li>• Indersdorfer Straße im Bereich Bürgermeister- Ludwig- Götz- Weg / Asbacher Weg</li> </ul>	1	kurzfristig	10.000 € für Verkehrssicherheitsuntersuchungen zusätzlich Bau- maßnahmen 100.000 €	GVFV Kommune ggf. Staatliches Bauamt ggf. Stadtbau. (in den Seitenbereichen)
M. 10.6	Deutlichere gestalterische Betonung der Mitte des Minikreisels an der Bahnhofstraße / Marbacher Straße	2	kurzfristig	ca. 12.000 €	Gemeinde

Z.11	ZIEL: Durch vorausschauende Abschätzung der Folgen von baulichen Entwicklungen und Parkplatzangeboten wird zusätzlicher Verkehr, vor allem im Ortskern, vermieden.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kosten-schätzung	Finanzierung/ Beteiligte Akteure
M. 11.1	<b>Frühzeitige verkehrliche Bewertung</b> städtebaulichen Entwicklung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel)	1	kurzfristig	ca. 10.000 €	Gemeinde
M. 11.2	<b>kein Ausbau der P+R-Kapazitäten südlich der Bahnlinie</b>	3	sofort	---	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
M. 11.3	<b>Erhebung eines P+R Kostenbeitrags auch bei Einheimischen</b>	2	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
M. 11.4	<b>Entwicklung und Etablierung eines gesamtäumlichen Parkraumkonzeptes</b> zur Ordnung des ruhenden Verkehrs und Verbesserung des Angebotes an barrierefreien Stellplätzen, weiterführend und aufbauend auf das bestehende Parkraumkonzept der Gemeinde (Umsetzung der Stufe 2+3)	2	kurzfristig	ca. 8.000 €	60% Stadtbauf. 40% Kommune
Z.12	ZIEL: Die Weiterentwicklung des Rad- und Fußwegenetzes im Hauptort Petershausen trägt zur Förderung der nachhaltigen Mobilität bei, alle wichtigen Ziele im Ort sind zu Fuß sicher erreichbar.				
M. 12.1	<b>Stärkung des weitgehend vorhandenen Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer</b> (zusammen mit Wohnstraßen) abseits der stark befahrenen Straßen. Optimierung der Engpässe (kurze Strecken entlang dieser Straßen, Absicherung von Querungsstellen) vgl. M. 10.4 und M.10.5)	1	kurzfristig	siehe M. 10.4 und M. 10.5	siehe M. 10.4 und M. 10.5
M. 12.2.	Verbesserung und Ausbau zu sicheren und <b>barrierefreien Querungsmöglichkeiten</b> in den Bereichen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jetzendorfer Straße (Pertrichplatz) (vgl. M.10.2 und M.1.1 und M.1.2)</li> <li>• Marbacher Straße – Gartenstraße/ Industriering</li> <li>• Westring – Indersdorfer Straße (vgl. M.10.5)</li> <li>• Indersdorfer Straße auf Höhe Bürgermeister- Ludwig- Götz- Weg / Asbacher Weg (vgl. M 10.5)</li> <li>• Münchner Str. auf Höhe der Kinderkrippe</li> </ul>	1	kurzfristig	ca. 150.000 €	Gemeinde / Staatliches Bauamt/ Landkreis



<b>M. 12.3</b>	<b>Schaffung des „Radrings Petershausen“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung von Gefahrenstellen (vgl. M.10.4, M.10.5 und M.12.2)</li> <li>• Beseitigung von Engpässen im Längsverkehr z.B. entlang der Jetzendorfer Straße zwischen Mitterfeldstraße und Indersdorfer Straße</li> <li>• anschließende „Vermarktung“ über Öffentlichkeitsarbeit, Pläne und Beschilderung</li> </ul>	<b>1</b>	kurzfristig	ca. 230.000 €	Gemeinde
<b>M. 12.4</b>	<b>Nordwestlicher Radrिंग:</b> Weg entlang der Bahn, parallel zur Mitterfeldstraße, verbreitern, befestigen und beleuchten	<b>2</b>	mittelfristig	ca. 200.000 €	DB Netz / Station und Service. Gemeinde
<b>M. 12.5</b>	<b>Verbindung Gartenanger – Glonnweg</b> herstellen	<b>3</b>	mittelfristig	ca. 10.000 €	Grundstückeigentümer, Gemeinde
<b>M. 12.6</b>	<b>Gehweg („Rad frei“) entlang Münchner Straße sanieren</b> und beleuchten	<b>2</b>	kurzfristig	ca. 65.000 €	Gemeinde / ggf. Staatliches Bauamt
<b>M. 12.7</b>	<b>Fußweg von Rosenstraße zum nördlichen Zugang des Bahnsteigs beleuchten</b> und befestigen, im Zuge der Bebauung des Areals (BP Rosenstraße) barrierefrei ausbauen	<b>1</b>	mittelfristig	keine weiteren Kosten	Gemeinde (im Zuge der Aufstellung Bebauungsplan Rosenstraße)
<b>M.12.8</b>	<b>Im Zuge der Ortskernsanierung das Platzangebot für Fußgänger in der Bahnhofstraße verbessern</b> (Breiten, Parker, Barrierefreiheit) in Verbindung mit Umgestaltung (vgl. M.10.1 und M.14.1)	<b>1</b>	kurzfristig	siehe M.10.1 und M.14.1	siehe M.10.1 und M.14.1
<b>M.12.9</b>	<b>Erarbeitung einer Fahrradstellplatzsatzung</b> , z.B. in einer Gestaltungssatzung	<b>3</b>	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung der Gemeindeverwaltung
<b>Z.14</b>	<b>ZIEL: Der Ausbau und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Ortskern führt zu einem maßgeschneiderten Angebot für Kunden, Anwohner und Angestellte.</b>				
<b>M. 14.1</b>	<b>Neuordnung des ruhenden Verkehrs</b> , im Rahmen der Ortskernsanierung, dabei Schaffung von Kurzzeitparkplätzen für eine gute Erreichbarkeit der Geschäfte	<b>2</b>	kurzfristig	siehe M.10.1 und M.14.1	siehe M.10.1 und M.14.1

M. 14.2	Ausbau auch des öffentlichen Stellplatzangebots (z.B.: in Tiefgaragen) im Zusammenhang mit Nachnutzung Edeka, Entwicklung südlich Pertrichplatz (vgl. M1.2)	3	mittelfristig	--	Gemeinde Investor
M. 14.3	Schaffung von ortskernnahen Stellplätzen im Bereich des Bahnhofsareals, dabei ist eine P+R-Nutzung auszuschließen (siehe M. 2.4)	3	mittelfristig	--	Gemeinde Investor
Z.16	<b>ZIEL: Die Schulwege sind sicher und deren Führung ist allen Betroffenen bekannt. Falls nötig, wurden neben baulichen auch organisatorische Maßnahmen ergriffen (z.B. „Bus mit Füßen“). Dadurch wird unnötiger Bring- und Holverkehr durch die Eltern vermieden.</b>	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kosten- schätzung	Finanzierung/ Beteiligte Akteure
M.16.1	Erstellen eines Schulwegeplans inkl. Identifizieren und Beseitigen von Gefahrenstellen (vgl. M.10.5, etc.) sowie die Markierung sicherer Schulwege und der Erarbeitung eines Informationsblattes für Eltern.	1	kurzfristig	ca. 1.000 €	Schulen Gemeinde Eltern
M. 16.2	Organisatorische Maßnahmen, wie weitere Schulweghelfer oder „Bus mit Füßen“	2	kurzfristig	keine Kosten	Schulen Gemeinde Eltern
M. 16.3	Stärkung und Ausbau der Schulweegeanbindung in die Ortsteile	2	kurzfristig	siehe M.16.1 und M.13.1	Gemeinde





### 7.2.5 Frei- und Grünräume, Naherholung, Glonn

Was die landschaftlichen Aspekte betrifft, ist zum einen die Glonn mit ihren Auen als ortsbildprägender und siedlungsnaher Freiraum mit einem hohen ökologischen Wert in das örtliche und überörtliche Freiflächensystem einzubinden. Durch die Neuerrichtung oder die Sanierung von Querrungsmöglichkeiten über die Glonn und den Mühlbach sollen die ortsinternen Verbindungen ausgebaut und im Weiteren die Vernetzung in der Landschaft unterstützt werden.

So werden zur Einbindung der Glonn in das Ortsbild des Hauptortes die innerörtliche Wegeverbindungen zwischen Glonn und Ortsmitte gestaltet, z.B. im Bereich des Mooswieser- und auf Höhe der Dr. Hörmann-Straße. Gezielte Aufwertungen von Freiflächen im Glonn- und Mühlbachbereich sollen zur Erlebbarkeit von Natur und Landschaft beitragen. Hierfür sollen zukünftig öffentliche Bereiche z.B. auf der Glonninsel gestaltet und zugänglich gemacht werden. Im Bereich der Glonninsel sowie südlich des Schulareals finden weiterhin Uferabflachungen und die Errichtung eines Wasserspielplatzes statt, die zur Erfahrbarkeit der Glonn beitragen und das Wassererleben fördern. Diese neuen, für die Öffentlichkeit nutzbaren Freiflächen sind immer unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Glonn zu planen und daher behutsam zu entwickeln. Auf eine naturnahe Gestaltung ist dabei Wert zu legen. Bereiche, die der freien Entwicklung von Vegetations-

beständen sowie der Entfaltung der Natur zugehen, sind von Nutzungen frei zu halten und in den Planungen zu berücksichtigen. Zur Inwertsetzung der Glonn in Petershausen zählt auch die Etablierung einer Ein- und Ausbootstelle am künftigen, neuerrichteten Wasserkraftwerk.

Neben der Aufwertung der Glonnbereiche gilt es ein differenziertes Freiflächenangebot für alle Altersgruppen im gesamten Hauptort zu erhalten, zu pflegen und auszubauen. Während bereits im Bereich der Jetzendorfer Straße in den vergangenen Jahren ein Jugendplatz errichtet wurde, sollte zukünftig ein weiterer Ort für Jugendliche eingerichtet werden. Hierfür würde sich z.B. im Bereich des Asbacher Wegs ein neuer Treffpunkt in Form eines Grillplatzes anbieten. Für die Erweiterung des Angebots an Spielplätzen im Hauptort, wäre des Weiteren die Errichtung eines Spielplatzes im Bereich des Ziegeleigeländes wünschenswert. Die vorhandenen Spielplätze sind um attraktive Spielmöglichkeiten für Kinder erweitert und bieten Erwachsenen und Senioren ebenfalls die Möglichkeit, sich zu treffen, zu verweilen oder sich aktiv zu betätigen.

Der Erhalt und die Pflege des ortsbildprägenden Baumbestandes tragen zukünftig zu einer prägenden, hochwertigen und attraktiven Straßenraumgestaltung in den Siedlungsbereichen des Hauptortes bei. Die ortsbildprägenden Bäume entlang der Jetzendorfer- und Münchner Straße sollten als zentrale Grünachse erhalten und ergänzt werden. Ebenfalls werden die Indersdorfer- und Bahn-

hofstraße in ihrer Grünausstattung erweitert und aufgewertet. Im Rahmen der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen gilt es, auf ausreichend Straßenraumbegrünung zu achten, um den durchgrünten und ländlichen Siedlungscharakter fortzuführen.

Ein langfristiges Ziel ist die Weiterentwicklung bzw. Vervollständigung einer Grünverbundachse entlang der Bahnlinie vorgesehen, um die Durchgrünung der Ortschaft weiter zu stärken. Des Weiteren trägt die Begrünung zur besseren optischen Einbindung der Bahnlinie in das Ortsbild bei.

Z.17	ZIEL: Petershausens überörtlicher Landschaftsbezug in die umliegenden Naherholungsbereiche ist gesichert und gestärkt worden, wodurch eine verbesserte Vernetzung der Natur- und Landschaftsräume erfolgt.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kosten-schätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M. 17.2	<b>Neubau und Sanierung von Rad- und Fußbrücken/ Querungsmöglichkeiten</b> über die Glonn und Mühlbach: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung der Brücke an der Dr.-Hörmann-Str.</li> <li>• Neuerrichtung im Bereich des Wertstoffhofs zur Verbindung mit der Siedlung am Wendelstein</li> <li>• Errichtung von einer flussnahen Querungsmöglichkeit im südlichen Bereich der Grundschule</li> <li>• Über den Mühlbach auf Höhe Flurstraße</li> </ul>	1 1 2 3	Kurzfristig-langfristig	ca. 330.000 €	60% Stadtbauf. 40% Kommune, FAG
Z.18	ZIEL: Der Naturraum Glonn als ortsbildprägender und siedlungsnaher Freiraum mit hohem ökologischem Wert ist Teil des örtlichen Freifächensystem.				
M. 18.1	<b>Aufwertung und Schaffung innerörtlicher Wegeverbindung</b> zwischen Ortskern und Glonn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus der Siedlung am Mooswiesening in die östlich gelegenen Freiflächen</li> <li>• Von der Moosfeldstraße zum Heimweg</li> <li>• In der öffentlichen Grünfläche südlich der Grundschule entlang des Mühlbachufers bis zur neuen Brücke am Spielplatz</li> <li>• Rundgang auf der Glonninsel</li> </ul>	2	Kurzfristig	ca. 227.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 18.2	<b>Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche zu extensiv genutzten Freiflächen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• auf der Glonninsel (im Rahmen der Ausgleichsflächen für das GE Eheäcker)</li> <li>• südlich der Siedlung am Mooswiesening</li> </ul> <p>unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Bedeutung der Fläche als Retentionsraum</p>	2	Mittelfristig	ca. 880.000	Kommune
M. 18.3	<b>Schaffung Flachuferbereichs mit Wasserspielplatz</b> am Mühlbach südlich des Spielplatzes an der Grundschule zur Förderung der	2	Kurzfristig	ca. 55.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
	Erlebbarkeit des Flussraums				

M. 18.4	Errichtung einer <b>Ein- und Ausbootstelle</b> vor und nach dem neuerrichteten Wasserkraftwerk in der Glonn	3	Mittel- bis Langfristig	ca. 10.000€	Kommune
M. 18.5	Erhalt und Ausbau sowie <b>Pflege und Entwicklungsmaßnahmen der vorhandenen hochwertigen Vegetationsbestände</b> und der Flächen in ufernahen Bereichen unter Beachtung des Gewässerentwicklungsplans <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Nordufer der Glonn auf der Glonninsel</li> <li>• an der Glonn im Ortsbereich</li> </ul>	2	Mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Baulastträger: und Aufgabe des Wasserwirtschaftsamt
Z.19	<b>ZIEL: Neben dem Naturraum Glonn besitzt Petershausen ein differenziertes Freiflächenangebot aufgrund des Ausbaus von öffentlichen Grünflächen.</b>				
M. 19.1	Schaffung von qualitätsvollen, <b>differenziert nutzbaren Freiflächen</b> als Naherholungsbereiche für <b>unterschiedliche Altersgruppen</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenstraße,</li> <li>• Südlich der alten Siedlung,</li> <li>• An der Knorvilla</li> <li>• In der Wendelstein-Siedlung</li> </ul>	1	Mittelfristig	ca. 560.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 19.3	<b>Schaffung einer Grünverbundachse entlang der Bahnlinie</b> durch Aufwertung des Vegetationsbestandes und der Freiflächen beidseits der Bahnlinie.	3	Langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung, Kontaktaufnahme mit der Deutschen Bahn
M. 19.4	Schaffung von <b>öffentlichen Treffpunkten für Senioren</b>	3	Mittelfristig	ca. 100.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 19.5	Errichtung eines weiteren <b>Jugendplatzes/Treffpunktes</b> in Petershausen in Form eines Grillplatzes am Asbacher Weg (Pumpenhaus)	2	Kurzfristig	ca. 20.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
Z.20	<b>ZIEL: Das ausgebaute und verbesserte Angebot an vorhandenen Spielflächen und zugehörigen Aufenthaltsflächen trägt zur Aufwertung eines wohnortnahen, hochwertigen und altersübergreifenden Angebotes bei.</b>				
M. 20.1	<b>Sanierung des Spielplatzes in der Kirchstraße</b> und hinter der Schule zur Aufwertung des innerörtlichen Angebots in Petershausen	2	Kurzfristig	ca. 30.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune

### 7.2.6 Soziales, Bildung und Nachbarschaft

Zur Sicherung als hochwertiger und attraktiver Wohnstandort für Familien muss Petershausen ein bedarfsgerechtes und qualitativvolles Angebot an Kinder- und Jugendbetreuung bereitstellen. Hierfür ist es notwendig, das Angebot an Betreuungsplätzen auszubauen und bestehende Einrichtungen zu unterstützen. Der derzeitige Schulstandort besitzt dabei eine wesentliche Bedeutung. Dieser Standort sollte gesichert und ausgebaut werden, d.h. die bereits begonnen Untersuchungen sollten weitergeführt und die entsprechenden baulichen Maßnahmen umgesetzt werden.

Neben dem Angebot für Kinder und Jugend-

liche gilt es die Bedürfnisse von Senioren u.a. durch ein verbessertes Wohn- und Betreuungsangebot zu bewältigen. Durch die Gemeinde sollte verstärkt die Unterstützung sozialer Träger sowie die Etablierung von Seniorennetzwerken iniiert und gefördert werden.

Neben dem gilt es, die engagierten Bürger und Bürgerinnen im Rahmen von Vereinen oder Projektgruppen verstärkt zu unterstützen. Begegnungsmöglichkeit wie z.B. vierteljährliche Stammtische oder Räumlichkeiten für Vereine, aber auch Initiativen außerhalb dieser Strukturen sollten verstärkt unterstützt werden.

Als eine weitere wichtige Maßnahme im ISEK Prozess stellte sich die Errichtung eines Bürger-

hauses heraus. Es sollen so Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, die das generationsübergreifende, nachbarschaftliche und kulturelle Zusammenleben im Ort bewusst unterstützen. Die Räumlichkeiten sollten dabei möglichst zentral gelegen sein und eine Vielzahl verschiedenster Räumlichkeiten und Raumkonfigurationen ermöglichen, um sich ändernden Bedarfen anpassen zu können. Neben Räumen für die VHS sollten hierbei auch Räume für die Musikschule und ein größerer, flexibel teilbarer Veranstaltungsraum in der Planung berücksichtigt werden.

Z.22	ZIEL: Aufgrund des bedarfsgerechten Ausbaus einer qualitativvollen und vielfältigen Kinder- und Jugendbetreuung sichert Petershausen seine Qualität als attraktiver Wohnstandort für Familien.	Priorität	Zeithorizont	Überschlägige Kosten-schätzung	Finanzierung / Beteiligte Akteure
M.22.1	Weiterführung und bedarfsgerechter Ausbau einer qualitativvollen Kinderbetreuung	1	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.22.2	Sicherung und Ausbau der vorhandenen sozialen Infrastruktur, insbesondere des vorhandenen Schulstandortes	Siehe M.2.2	Siehe M.2.2	Siehe M.2.2	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.22.3	Unterstützung des Zweckverband Kinder- und Jugendarbeit durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Zusammenarbeit mit der Gemeinde	3	Kurzfristig	ca. 3.000€ pro Jahr	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.22.4	Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Jugendliche im gesamten Gemeindegebiet (siehe M. 19.5)	3	Kurzfristig	Siehe M.19.5	Siehe M.19.5
Z.23	ZIEL: Bedürfnisse von Senioren sind durch ein seniorenfreundliches Wohnraumangebot und Wohnumfeld mit Betreuungs- und Beratungsangeboten gesichert.				

M.23.1	Förderung des Baus von <b>seniorengerechten barrierefreien Wohnungen</b> (vgl. M.6.1)	2	Mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Investoren
M.23.2	<b>Unterstützung von sozialen Trägern</b> beim Ausbau der Betreuungsangebote	3	Langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.23.3	<b>Initiierung der Etablierung eines Seniorennetzwerks</b> und nachbarschaftlicher Initiativen zur Unterstützung zu Hause	3	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
Z.24	<b>ZIEL: Die aktiven und öffentlich unterstützten bürgerschaftlichen Initiativen und Vereine stärken die Attraktivität und Identifikation mit der Gemeinde sowie nachbarschaftliche Beziehungen.</b>				
M.24.1	Erhalt und <b>Förderung von Projektgruppen und Dachorganisationen</b> verschiedener Projekte, bei gleichzeitiger Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten außerhalb von Vereinsstrukturen (siehe M. 25.1).	2	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.24.2	Förderung des Vereinslebens durch zur <b>Verfügungstellung von Räumlichkeiten</b>	siehe M. 25.1	siehe M. 25.1	siehe M. 25.1	siehe M.25.1
M.24.3	Initiierung eines <b>Vierteljährlicher Stammtisch</b> zwischen Gemeinde und Vereinsvertretern	3	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M 24.4	Erhalt und Verbesserung der Möglichkeiten für die bürgerlichen Initiative „Freiwillige Feuerwehr“ durch den <b>Neubau eines Feuerwehrgerätehauses</b>	2	Mittelfristig	ca. 1,3 Mio. €	Kommune
Z.25	<b>ZIEL: Die Bereitstellung von Räumlichkeiten fördert das generationsübergreifende, nachbarschaftliche und kulturellen Zusammenleben als ein Ort der Begegnung und des lebenslangen Lernen („Bürgerhaus“).</b>				
M.25.1	<b>Errichtung eines Bürgerhauses/ Kulturzentrums.</b> Schaffung von Räumen für Veranstaltungen unterschiedlicher Größe und Nutzung für Vereine, Bürger, kulturelle Einrichtungen, VHS, Musikbildung etc. in möglichst zentraler Lage.	1	Kurzfristig	1.500.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune

8





# SANIERUNGSGEBIET

---

## 8. Sanierungsgebiet

### 8.1 Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet

Die Gemeinde hat bereits das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ am 07.10.1996 mit dem noch heute gültigen Umgriff förmlich festgesetzt und am 28.10.2010 zuletzt die dazugehörige Satzung geändert. Der Geltungsbereich des bestehenden Sanierungsgebiets ist in der Abbildung xx als durchgezogene Linie dargestellt.

Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ wird im wesentlichen um weitere Flächen des Altortes, im Bereich der Flurstraße und Indersdorferstraße sowie um den Bereich der Glonninsel bis zur Münchner Straße erweitert. Der Vorschlag zum Umgriff des Sanierungsgebiets ist in Abbildung xx gestrichelt dargestellt. Die Abgrenzung der Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes ergibt sich aus den Inhalten des ISEK.

Die Siedlungsbereiche, in denen keine städtebaulichen Missstände identifiziert werden konnten und somit als weitestgehend intakt gelten, wurden aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Hier wäre keine Rechtfertigung für eine Satzung als Sanierungsgebietes möglich.

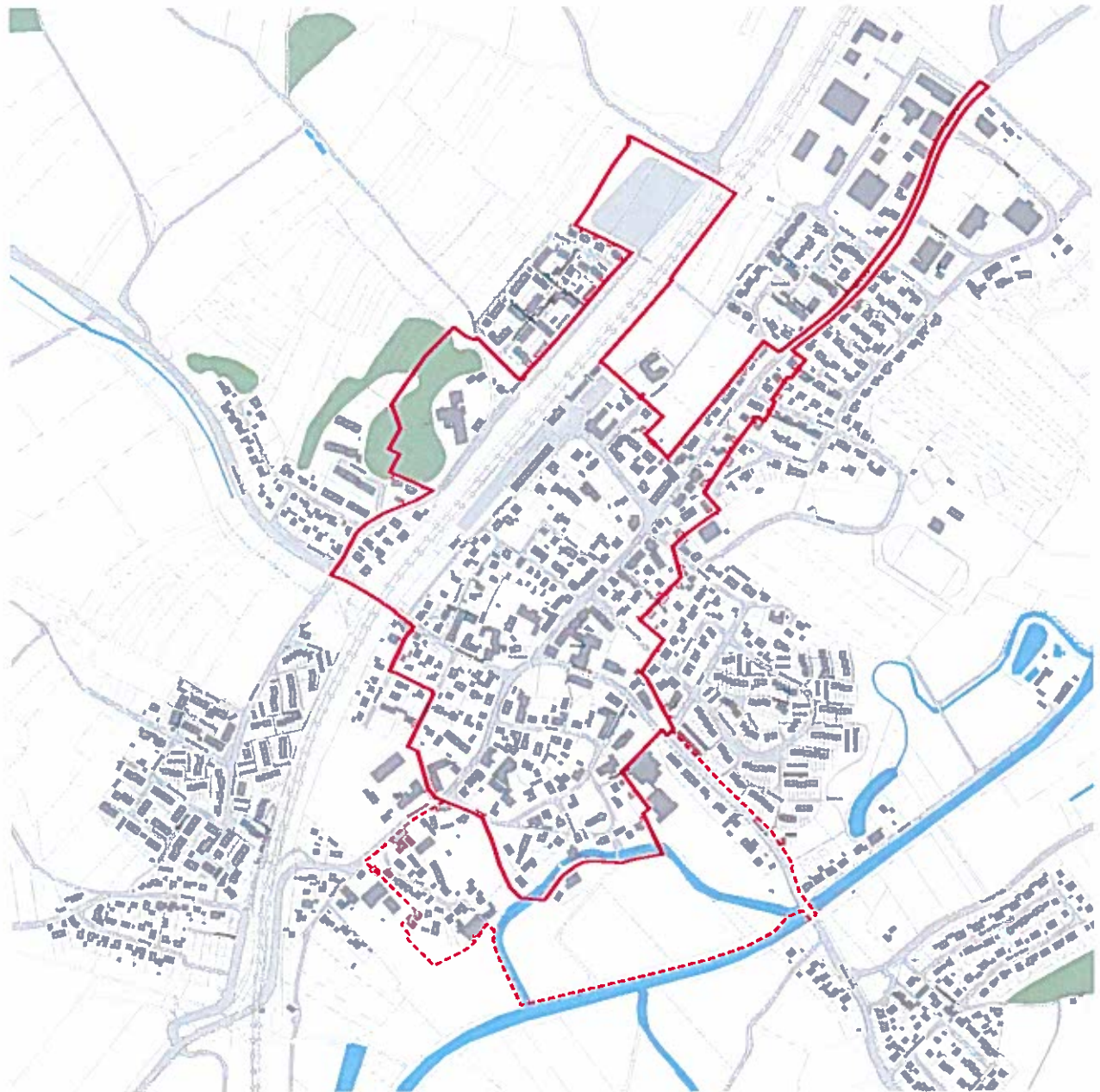


Abb. 129: Erweiterung des Sanierungsgebiets





## 8.2 Begründung

Aus der Bestandsaufnahme des ISEK zeichnen sich für die Ortssanierung zusätzlich, zu den bereits im Sanierungsgebiet festgesetzten Inhalten, weitere Schwerpunkte ab:

- Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit des Rathauses und Schulareals sowie die Anbindung an die Umgebung
- Die Straßenräume des historischen Ortskerns inkl. bestehender und neu zu entwickelnder Platzflächen
- Die öffentlichen Frei- und Grünflächen inkl. der für die Freizeit und Naherholung besonders relevanten Glonnbereiche, deren Zugänglichkeit sowie Einbindung in das Ortsbild
- Die Anbindung der Wohnsiedlung Wendelstein an den Ortskern

Diese Bereiche weisen, zusammen mit den Bereich im bereits bestehenden Sanierungsgebiet schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, sowohl hinsichtlich der Substanz als auch der Funktion auf. Ohne umfassende und einheitliche Steuerung in Form einer Sanierungsgesamtmaßnahme und Unterstützung durch geeignete Förderinstrumente werden diese Funktionsverluste weiter fortschreiten und die städtebaulichen Mängel weiter zunehmen.

Das Sanierungsgebiet umfasst daher Bereiche, in denen ein dringender Bedarf zur Umsetzung von Maßnahmen besteht, die den Zielen des integrierten Entwicklungskonzepts

entsprechen wird. Die Begründungen zu den einzelnen Gebieten im Sanierungsumgriff sind nachstehend aufgeführt.

### 8.2.1 Öffentlicher (Straßen-)Raum im Ortskern und Altort

Für einen attraktiven Ortskern sind die Straßenräume des Ortskerns zwingend in die Sanierung miteinzubeziehen, um ein schlüssiges Gesamtkonzept zu erreichen. Dies beinhaltet die einheitliche Gestaltung der Straßenräume mit dem Ziel, den historischen Ortskern zu verdeutlichen sowie bessere Anbindungen durch höhere Barrierefreiheit und Attraktivität herzustellen. In dieses einheitliche Konzept sind bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen wie entlang der Münchner Straße oder der Flurstraße zu integrieren und aufzuwerten. Des Weiteren ist dabei die Neuordnung des ruhenden Verkehrs durchzuführen. Dabei sollen die bestehenden Parkflächen bedarfsgerecht angepasst und attraktiv gestaltet werden so z.B. an der Schule.

### 8.2.2 Frei- und Grünflächen

Das Angebot an öffentlichen Frei- und Grünflächen mit Spielmöglichkeiten in Petershausen und dem Gemeindegebiet weist zum Teil erhebliche Mängel auf und sollte ergänzt sowie aufgewertet werden, um die Gemeinde als Wohnstandort attraktiv zu halten. Diese öffentlichen Flächen erfüllen eine wichtige Funktion als Kommunikationsräume und Treffpunkte.

Der Ortskern und die Glonn befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die Glonn ist nur in Teilbereichen zugänglich und wird kaum wahrgenommen. Die Glonninsel ist derzeit nicht öffentlich zugänglich und birgt ein hohes Potenzial zur Aufwertung des Angebots an öffentlichen Naherholungsmöglichkeiten.

Der Steigerung der Erlebbarkeit der Glonn und Glonninsel als wichtiger Landschaftsraum mit dem Ziel der Schaffung qualitativ ansprechender Naherholungsmöglichkeiten für alle Nutzergruppen in Ortskernnähe und des Wassererlebnisses kommt somit besondere Bedeutung zu.

### 8.2.3 Schulareal

Für eine attraktive Einbindung und Gestaltung des Schulareals sind die umgebenden Flächen des Schulgebäudes zwingend in die Aufwertung ein zu beziehen. Es ist eine gesamtheitliche Gestaltung der Freiflächen, Vorbereiche und Parkplätze anzustreben, um den Schulstandort weiterhin attraktiv zu erhalten und seine Bedeutung für die Wahl des Wohnstandorts zu bewahren. Bestehende Uferbereiche sind für die Erlebbarkeit der Glonn aufzuwerten sowie in Teilen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

### 8.2.4 Zusammenfassung Begründung

Die Ergebnisse des ISEK zeigen klare Defizite und Mängel auf und liefern eine ausreichende Beurteilungsgrundlage für die Feststellung der Notwendigkeit der städtebaulichen Sa-

nierung und der Erweiterung des Sanierungsgebietsumgriffs. Die Ziele der Sanierung sind in vorliegendem Bericht ausführlich dargelegt.

Im Rahmen des ISEK wurden den betroffenen Anwohnerinnen und Anwohner und Eigentümerinnen und Eigentümer in mehreren Beteiligungsveranstaltungen die Sanierungsabsichten, die Notwendigkeit und die Ziele dargelegt und diskutiert. Durch die große Beteiligung mit positiver Rückmeldung und die Akzeptanz der Notwendigkeit und des bereits seit vielen Jahren andauernden Leidensdruck sowie die Bereitschaft zur Mitwirkung und Veränderung ist eine Durchführbarkeit der Sanierung eindeutig gegeben..

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes sind keine Umsiedlungen, größere Kernsanierungen oder ähnliche einschneidenden Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen darstellen würden. Im Gegenteil ist zu erwarten, dass für die Mehrheit der Betroffenen (u.a. Anwohner) nach der Umsetzung der Sanierung eine deutliche Verbesserung eintritt. Die möglichen temporären Einbußen durch Baustellentätigkeiten werden durch begleitende Maßnahmen soweit wie möglich eingegrenzt. Aus Sicht der beauftragten Planer sind somit keine nachteiligen Auswirkungen der städtebaulichen Sanierung zu erwarten.

Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine zügige Durchführung der Sanierung vorgesehen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen

ist für die Durchführung dabei ein Zeitrahmen von ca. 15 Jahren angesetzt. Dies ermöglicht der Gemeinde auch den entsprechend erforderlichen Finanzrahmen für diese Investitionen über mehrere Jahr zu strecken und somit dies auch weitgehend aus dem eignen Haushaltmitteln zu finanzieren. Im Sinne einer zügigen Umsetzung sollen zeitnah erste vorbereitende Maßnahmen wie die Gestaltung der Glonninsel oder die Gestaltung der Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Münchner Straße durchgeführt werden und somit wichtige Signale für die Öffentlichkeit sein.

Im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung der ganzen Ortsmitte von Petershausen und der Notwendigkeit zur Lösung vielschichtiger Problemstellungen mit zahlreichen Zielkonflikten ist die einheitliche Durchführung der Sanierung zwingend erforderlich.

### 8.3 Vorschlag Sanierungsverfahren

Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und so die festgestellten städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu beseitigen wird vorgeschlagen das bestehende Sanierungsgebiet um den erweiterten Bereich gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Sanierungsgebiet festzulegen (vgl. Abbildung 129).

Die Sanierung dient der Behebung der oben beschriebenen Missstände, indem sie das betroffene Gebiet wesentlich verbessert. Letztlich gewährleistet die Gesamtmaßnahme, dass sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus liegt die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme im öffentlichen Interesse gemäß § 136 Abs. 1 BauGB. Die Entwicklung des Sanierungsgebiets zeigt, dass die beschriebenen Missstände ohne gezielte und geordnete Steuerung der Sanierung nicht behoben werden können. Nur die Veranlassung, umfassende Steuerung und Unterstützung, einschließlich des Einsatzes öffentlicher Mittel ermöglicht die Beseitigung der Missstände. Ein planvolles und aufeinander abgestimmtes Vorgehen kann in Anbetracht der Sanierungsziele zum Erfolg führen.

Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens sind hierbei die engen Grenzen des BauGB einzuhalten. Die Wahl des Sanierungsverfahren ist hierbei keine Ermessenssache, sondern durch die Rechtsprechung eindeutig definiert

Aufgrund des bereits hohen Preisniveaus im



Ortszentrum von Petershausen in unmittelbarer Nähe zu München ist durch die Sanierung nur mit unerheblichen, sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Darüber hinaus ist auch nicht mit einer Erschwernis des Sanierungsverfahrens durch plötzliche durch die Sanierung ausgelöste spekulative Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu rechnen. Somit sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im dritten Teil des Baugesetzbuchs (Bodenrecht §§ 152–156a BauGB) nicht anzuwenden. In der Sanierungssatzung kann deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Sanierung findet somit im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) statt.

Im vereinfachten Verfahren ist es nicht notwendig, sämtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge einer sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Im Rahmen der Änderungssatzung (2010) zum bestehenden und nun zu erweiternden Sanierungsgebiet „Ortsmitte“, wurde die Anwendung der Genehmigungspflicht entsprechend § 144 Abs. 1 BauGB und § 144 Abs. 2 BauGB aufgehoben. Es wird vorgeschlagen auch für die Erweiterung des Sanierungsgebietes diese Genehmigungspflichten nicht anzuwenden.

Für die angestrebte Sanierung von Petershausen ist es nicht notwendig die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB im Sanierungsgebiet anzuwenden. Dadurch würden Bauvorhaben und schuldrechtliche Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder

Gebäudeteils mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde Petershausen, unterliegen.

Eines Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 Abs. 2 BauGB bedarf es ebenfalls nicht. § 144 Abs. 2 BauGB betrifft den gesamten Grundstücksverkehr, dessen Regulierung und Steuerung zur Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 1-3 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Es ist nicht ersichtlich, dass hierdurch Erschwernisse bei der Durchführung hervorgerufen werden.

Entsprechend BauGB 2014 (45. Auflage) ist die Frist für die Sanierung nach § 142 Abs. 3 festzulegen. Die Sanierung soll spätestens in der maximal möglichen Sanierungsfrist von 15 Jahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB abgeschlossen werden.

7





# MASSNAHMEN-, KOSTEN und FINANZIERUNGSÜBERSICHT

---

In der nachfolgenden Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sämtlich Maßnahmen tabellarisch, im Sinne der Städtebauförderrichtlinien aufgelistet. Nähere Erläuterungen zu Aufbau und Inhalt der Übersicht befinden sich im Kapitel xx.

Maßn.Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Überschläg. Kostenschätz.	Finanzierung /Akteure
<b>VORBEREITUNG</b>					
M.1.1 M.7.1 M. 10.2	Feinuntersuchung Ortsmitte zur städtebaulichen Neuordnung des Pertrichplatzes und Marktplatzes (Sparkassenareal) mit Prüfung der Integration eines Bürgerhauses/ VHS (vgl. M.25.1), entsprechender Verkehrsberuhigung und verbesserte Anbindung entlang der Jetzendorfer Straße für den Fuß- und Radverkehr	1	Kurzfristig	ca. 30.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 1.5	Erarbeitung eines Gestaltungsleitfadens für eine einheitlichen Gestaltung der privaten Vorbereiche, der Außenmöblierung, Außenwerbung etc. für die Bereiche: Pertrichplatz, Alfort und Bahnhof (Ortskernsanierung)	3	Kurzfristig	ca. 10.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 2.1	Feinuntersuchung (FU) des Bereiches Schulareal – Rathaus, als städtebauliche Schlüsselstelle der sozialen Infrastruktur, unter Einbeziehung der bestehenden Machbarkeitsstudie sowie deren Raumprogramm	2	Mittelfristig	ca. 20.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 3.1 M. 3.2 M. 3.3 M. 3.4 M. 4.2	Kontaktaufnahme, Beratung und frühzeitigen Konzeptentwicklung bei drohendem Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude zur Umnutzung oder zum Neubau Begleitende Bauherrenberatung durch Sanierungsarchitekten (Anpassung des bestehenden Vertrags im Rahmen der Ortskernsanierung) Erhalt und Akzentuierung (im Bereich: Kirchstraße – Indersdorfer Straße) der lockeren ländlichen Bebauungsstrukturen im historischen Ortskern Bewahrung und Ergänzung des durchgrünten Siedlungscharakters im Bestand sowie im Rahmen von neuen Flächenentwicklungen Förderung kompakter und energetisch optimierter Siedlungsentwicklung durch Schließung von Baulücken, Aktivierung von Brachen und ortsverträglicher (Um-) Nutzung von Leerständen	2	Langfristig	ca. 10.000 / Jahr für Beratungsleistungen	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekten
M. 11.1	Frühzeitige verkehrliche Bewertung städtebaulichen Entwicklung (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel)	1	kurzfristig	ca. 10.000 €	Gemeinde
M. 11.4	Entwicklung und Etablierung eines gesamtträumlichen Parkraumkonzeptes zur Ordnung des ruhenden Verkehrs und Verbesserung des Angebotes an barrierefreien Stellplätzen, weiterführend und aufbauend auf das bestehende Parkraumkonzept der Gemeinde (Umsetzung der Stufe 2+3)	2	kurzfristig	ca. 8.000 €	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M.12.9	Erarbeitung einer Fahrradstellplatzsatzung, z.B. in einer Gestaltungssatzung	3	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung der Gemeindeverwaltung
M.16.1	Erstellen eines Schulwegeplans inkl. Identifizieren und Beseitigen von Gefahrenstellen (vgl. M.10.5, etc.) sowie die Markierung sicherer Schulwege und der Erarbeitung eines Informationsblattes für Eltern.	1	kurzfristig	ca. 1.000 €	Schulen, Gemeinde, Eltern
M.12.9	Erarbeitung einer Fahrradstellplatzsatzung, z.B. in einer Gestaltungssatzung	3	Kurzfristig	---	Handlungsempfehlung der Gemeindeverwaltung
M. 17.4	Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen ist auf eine Vernetzung mit der Landschaft durch Grünzäsuren sowie Wegeverbindungen und eine ausreichende Begrünung zu achten	3	Langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung

Maßn.Nr.	Maßnahme	Priorität	Zelthorizont	Überschläg. Kostenschätz.	Finanzierung
----------	----------	-----------	--------------	---------------------------	--------------

## ORDNUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

### Ordnungsmaßnahmen

M. 1.2	Neuordnung bzw. Neubebauung des Sparkassenareals mit Marktplatz entsprechend den Ergebnissen der Feinuntersuchung	1	mittelfristig	k. A.	Private / Investor
M. 7.2	Ansiedlung von Einzelhandel (Schwerpunkt Nahversorgung), Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Nutzungen um Marktplatz und Pertrichplatz im Zuge der Feinuntersuchung (vgl. M.1.1) und der Neuordnung (vgl. M.1.2)	siehe M. 7.3	siehe M. 7.3 + M.1.1 + M.1.2	siehe M. 7.3 + M.1.1 + M.1.2	siehe M. 7.3 + M.1.1 + M.1.2
M. 10.3	Neuordnung des Knotenpunktes entsprechend der Feinuntersuchung (vgl. M.1.2)	2	siehe M.1.2	siehe M.1.2	siehe M.1.2
M. 1.4	Neuordnung und Umgestaltung der Bahnhofstraße, als 3. Bauabschnitt im Zuge der derzeit stattfindenden Ortskernsanierung, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Barrierefreiheit und zur Verkehrsberuhigung, entsprechend der in Bearbeitung befindlichen Planungen unter Einbeziehung der Anlieger.	1	kurzfristig	ca. 900.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 2.4	Langfristige Umstrukturierung und Aufgabe der östlichen P+R Anlage. Bauliche Entwicklung der Fläche mit Mischgebietscharakter sowie der Bereitstellung von innerörtlichen Stellplätzen	2	langfristig	—	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 7.7	Maßnahmen zur Leerstandsvermeidung und Leerstandseseitigung (inklusive Leerstandskaschierung und Marketingmaßnahmen) initiieren	1	kurzfristig	Siehe M. 7.3 + ca. 2.000 € über Förderfond	Über Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3

### Erschließungsanlagen

M. 1.3	Neugestaltung der öffentlichen Flächen und des Straßenraums um den Pertrichplatz, Jetzendorfer- und Münchner Straße zur Schaffung von Aufenthaltsqualität, Barrierefreiheit und Beruhigung des Verkehrs entsprechend der Ergebnisse der Feinuntersuchung u.a. durch: Ausreichende Möblierung, Attraktive einheitliche Belagsgestaltung, Bereitstellung von ausreichend Fahrradstellplätzen, Bepflanzung, Wasserelemente, etc.	1	mittelfristig	ca. 630.000€	60% Städtebauf. 40% Kommune
M.1.7	Schaffung von barrierefreien Zugängen zum Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots	Siehe M.1.3, M.1.4, M.1.6	Siehe M.1.3, M.1.4, M.1.6	Siehe M.1.3, M.1.4, M.1.6	Siehe M.1.3, M.1.4, M.1.6

M. 1.6	Aufwertung der privaten Vorbereiche im gesamten Ortskern zur gestalterischen Einbindung im Zusammenhang mit der Neugestaltung der öffentlichen Flächen	2	mittelfristig	ca. 390.000	Privat, Alternativ ist über ein kommunales Förderprogramm eine Unterstützung möglich, dann gilt: 2/3 Privat + 1/3 Komm. (davon 60% StBauf + 40% Komm.)
M. 2.2	Neuordnung und Gestaltung des Schulareals auf Grundlage der Ergebnisse der Feinuntersuchung inkl. Sanierung des Rathausgebäudes	2	mittelfristig	ca. 380.000€ zzgl. Gebäude- sanierung	60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 2.3	Aufwertung der P+R Anlage, zwischen Lagerhausstraße und Bahnstrecke sowie der P+R Anlage entlang der Ziegeleistraße, durch Begrünung und Neuordnung	3	kurzfristig	ca. 80.000€	GVFG
M. 2.5	Neuordnung der P+R Fläche zwischen Bahnhofsgelände und dem Betreuten Wohnen zur Schaffung einer neuen, flankierenden, und belebenden Nutzung am Bahnhofplatz. Ein Konzept für die langfristige Nutzung dieses Areals sollte in Zusammenarbeit mit der Entwicklungsfläche Rosenstraße erarbeitet werden (ggf. für Erschließung erforderlich)	3	langfristig	k.A. da abhängig von Konzept	Investor/ zukünftiger Eigentümer ggf. 60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 2.6	Beschilderung, Aufwertung und Strukturierung der Anbindung Lagerhausstraße, Hubertusweg, Blumenstraße und Varenner Straße als wichtige Verknüpfung zum Ortskern für den Fuß- und Radverkehr	2	kurzfristig	ca. 95.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune
M. 7.8	Fußläufige Erreichbarkeiten Nahversorgungsrelevanter Angebote in zukünftiger Wachstumsregionen vorsehen	1	langfristig	—	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 10.1	Steigerung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität im Ortskern durch geschwindigkeitsreduzierende Gestaltung der Hauptdurchfahrtsstraße Indersdorfer Straße/ Bahnhofstraße/ Marbacher Straße (Wirksamkeit der Nordumfahrung erhöhen)	1	kurzfristig	M.1.4 + ca. 100.000€ für Verkehrs- beruhigende Maßnahmen in der Marbacher Straße	60% Städtebauf. 40% Kommune
M.12.8	Im Zuge der Ortskernsanierung das Platzangebot für Fußgänger in der Bahnhofstraße verbessern (Breiten, Parker, Barrierefreiheit) in Verbindung mit Umgestaltung (vgl. M.10.1 und M.14.1)	1	kurzfristig	siehe M.10.1 und M.14.1	siehe M.10.1 und M.14.1
M. 14.1	Neuordnung des ruhenden Verkehrs, im Rahmen der Ortskernsanierung, dabei Schaffung von Kurzzeitparkplätzen für eine gute Erreichbarkeit der Geschäfte	2	kurzfristig	siehe M.10.1	siehe M.10.1 und M.14.1
M. 10.4	Reduktion der gefährlichen Geschwindigkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der Ortseingänge Petershausen durch Einbau von Querungshilfen oder Kreisverkehren	1	kurzfristig	ca. 120.000 €	60% Städtebauf. 40% Kommune





M. 10.5	Verbesserung der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit an weiteren Knotenpunkten: Ziegeleistraße/ Mitterfelderstraße – Jetzendorfer Straße Heimweg – Münchner Straße Marbacher Straße/ Rosenstraße (Industriering) – Gartenstraße Westring – Indersdorfer Straße Indersdorfer Straße im Bereich Bürgermeister- Ludwig- Götz- Weg / Asbacher Weg	1	kurzfristig	10.000 € für Verkehrssicherheitsuntersuchungen zusätzlich Baumaßnahmen 100.000 €	GVFV Mittel Kommune ggf. Staatliches Bauamt ggf. Stadtbauf. (in den Seitenbereichen)
M. 10.6	Deutlichere gestalterische Betonung der Mitte des Minikreisels an der Bahnhofstraße / Marbacher Straße	2	kurzfristig	ca. 12.000 €	Gemeinde
M. 12.2	Stärkung des weitgehend vorhandenen Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer (zusammen mit Wohnstraßen) abseits der stark befahrenen Straßen. Optimierung der Engpässe (kurze Strecken entlang dieser Straßen, Absicherung von Querungsstellen) vgl. M. 10.4 und M.10.5)	1	kurzfristig	siehe M. 10.4 und M. 10.5	siehe M. 10.4 und M. 10.5
M. 12.3	Schaffung des „Radrings Petershausen“ Beseitigung von Gefahrenstellen (vgl. M.10.4, M.10.5 und M. 12.2) Beseitigung von Engpässen im Längsverkehr z.B. entlang der Jetzendorfer Straße zwischen Mitterfeldstraße und Indersdorfer Straße anschließende „Vermarktung“ über Öffentlichkeitsarbeit, Pläne und Beschilderung	1	kurzfristig	Gemeinde	siehe M. 12.3
M. 12.4	Nordwestlicher Radrिंग: Weg entlang der Bahn, parallel zur Mitterfeldstraße, verbreitern, befestigen und beleuchten	2	mittelfristig	DB Netz / Station und Service. Gemeinde	siehe M. 12.4
M. 12.5	Verbindung Gartenanger – Glonnweg herstellen	3	mittelfristig	ca. 10.000€	Grundstückeigentümer, Gemeinde
M. 12.6	Gehweg („Rad frei“) entlang Münchner Straße sanieren und beleuchten	2	kurzfristig	ca. 65.000€	Gemeinde / ggf. Staatliches Bauamt
M. 12.7	Fußweg von Rosenstraße zum nördlichen Zugang des Bahnsteigs beleuchten und befestigen, im Zuge der Bebauung des Areals (BP Rosenstraße) barrierefrei ausbauen	1	mittelfristig	Keine weiteren Kosten	Gemeinde (im Zuge der Aufstellung Bebauungsplan Rosenstraße)
M. 13.1	Schaffung / Beschilderung / ggf. Beleuchtung von sicheren und gut nutzbaren Radwegeverbindungen in die Ortsteile Richtung Glonnbercha Richtung Jetzendorf Richtung Obermarbach Richtung Weißling Entlang der Glonn Richtung Herschenhofen/Hohenkamme	2	kurzfristig bis langfristig	ca. 2,5 Mio. €	Grundeigentümer, Gemeinde, Staatliches Bauamt (Staatsstraße) / Freistaat, Kreisbauamt (Kreisstraßen)
M. 17.1	Erhalt und Ausbau Rad- und Fußwegeverbindungen in die umgebenden Ortsteile und die angrenzenden Landschaft (siehe M. 13.1).	1	kurzfristig	siehe M.13.1	siehe M.13.1
M. 14.2	Ausbau auch des öffentlichen Stellplatzangebots (z.B.: in Tiefgaragen) im Zusammenhang mit Nachnutzung Edeka, Entwicklung südlich Pertrichplatz (vgl. M1.2)	3	mittelfristig	—	Gemeinde, Investor

M. 14.3	Schaffung von ortskernnahen Stellplätzen im Bereich des Bahnhofsbereichs, dabei ist eine P+R-Nutzung auszuschließen (siehe M. 2.4)	3	mittelfristig	---	Gemeinde, Investor
M. 15.1	Verbesserung der Leistungsfähigkeit und der Attraktivität des ÖPNV in den Ortsteilen Glonnbercha, Weissling, Mittelmarchbach, Obermarchbach und Oberhausen unter Einbeziehung und Ausbau alternativer Nahverkehrsmodelle (z.B. vorhandenes Ruf-taxi)	1	kurzfristig	als Beispiel 20.000 € p.a.	Landkreis, Gemeinde
M. 15.2	Stärkung der Bustangente mit Anbindung in Richtung Ost- West in den Südosten des Landkreises (Petershausen-Kammerberg)	2	kurzfristig	vorerst keine Kosten, ggf. Betriebskosten-zuschuss	Landkreis, Gemeinde
M. 15.3	Ausbau des dynamischen Fahrgastinformationssystems (DFI) am Bahnhof mit Integration der Buslinien	2	kurzfristig	ca. 50.000 €	Landkreis, MVV, DB Station und Service, DB Regio
M. 16.3	Stärkung und Ausbau der Schulwegeanbindung in die Ortsteile	2	kurzfristig	siehe M.16.1 und M.13.1	Gemeinde
M. 17.2	Neubau und Sanierung von Rad- und Fußbrücken/ Querungsmöglichkeiten über die Glonn und Mühlbach: Sanierung der Brücke an der Dr.-Hörmann-Str. Neuerrichtung im Bereich des Wertstoffhofs zur Verbindung mit der Siedlung am Wendelstein Errichtung von einer flussnahen Querungsmöglichkeit im südlichen Bereich der Grundschule Über den Mühlbach auf Höhe Flurstraße	1 1 2 3	kurzfristig- langfristig	ca. 330.000 €	60% Stadtbauf. 40% Kommune FAG
M. 17.3	Ausbau und Stärkung der Glonn und ihrer Seitenbäche als hochwertige, ökologische Vernetzungsräume unter Beachtung der Gewässerentwicklungspläne	2	kontinuierlich	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Baulastträger: Wasserwirtschaftsamt + Kommune
M. 17.5	Beschilderung und Ausweisung von Wanderwegen	3	kurzfristig	ca. 5.000€	100% Kommune
M. 18.1	Aufwertung und Schaffung innerörtlicher Wegeverbindung zwischen Ortskern und Glonn: Aus der Siedlung am Mooswieser in die östlich gelegenen Freiflächen Von der Moosfeldstraße zum Heimweg In der öffentlichen Grünfläche südlich der Grundschule entlang des Mühlbachufers bis zur neuen Brücke am Spielplatz Rundgang auf der Glonninsel	2	kurzfristig	ca. 227.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 18.2	Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche zu extensiv genutzten Freiflächen: auf der Glonninsel (im Rahmen der Ausgleichsflächen für das GE Eheäcker) südlich der Siedlung am Mooswieser unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Bedeutung der Fläche als Retentionsraum	2	mittelfristig	ca. 880.000	Kommune

M. 18.3	Schaffung Flachuferbereichs mit Wasserspielplatz am Mühlbach südlich des Spielplatzes an der Grundschule zur Förderung der Erlebbarkeit des Flussraums	2	kurzfristig	ca. 55.000€	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 18.5	Erhalt und Ausbau sowie Pflege und Entwicklungsmaßnahmen der vorhandenen hochwertigen Vegetationsbestände und der Flächen in ufernahen Bereichen unter Beachtung des Gewässerentwicklungsplans im Nordufer der Glonn auf der Glonninsel an der Glonn im Ortsbereich	2	mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Baulassträger: und Aufgabe des Wasserwirtschaftsamt
M. 18.6	Trampelpfad auf der westlichen Uferseite von Kollbach entlang des Kollbachs bis zur Münchner Straße inkl. Aufwertung und Pflege der Uferbereiche	2	langfristig	ca. 110.000€	Kommune
M. 19.1	Schaffung von qualitätsvollen, differenziert nutzbaren Freilichflächen als Naherholungsbereiche für unterschiedliche Altersgruppen: Gartenstraße Südlich der alten Siedlung An der Knorvilla In der Wendelstein-Siedlung	1	mittelfristig	ca. 560.000€	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 19.2	Erhalt und Ausbau der Sportflächen in Petershausen und den Ortsteilen: Bolzplatzes an der Alten Sollener Straße Erweiterung Sportflächenangebot in Petershausen Jugendplatz an der Jetzendorfer Straße -Westring	3	mittelfristig	ca. 2.500€/ Jahr	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 19.3	Schaffung einer Grünverbundachse entlang der Bahnlinie durch Aufwertung des Vegetationsbestandes und der Freilichflächen beidseits der Bahnlinie.	3	langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung, Kontaktaufnahme mit der Deutschen Bahn
M. 19.4	Schaffung von öffentlichen Treffpunkten für Senioren	3	mittelfristig	ca. 100.000€	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 19.5	Errichtung eines weiteren Jugendplatzes/Treffpunktes in Petershausen in Form eines Grillplatzes am Asbacher Weg (Pumpenhaus)	2	kurzfristig	ca. 20.000€	60% Stadtbau. 40% Kommune
M. 19.6	Erhalt von vorhandenen Spielplätzen in den Ortsteilen: Kollbach Obermarbach	2	langfristig	ca. 2.500€/ Jahr	Kommune Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 21.1	Entwicklung und Pflege der ortsbildprägenden Bäume und dörflichen Grünstrukturen im historischen Siedlungsteil Petershausen, sowie in den Ortsteilen.	2	langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 21.2	Beachtung einer ausreichenden Straßenraumbegrünung bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen	3	mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung

Maßn.Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Überschläg. Kostenschätz.	Finanzierung
<b>BAUMASSNAHMEN</b>					
M. 2.0	Erweiterung und Umbau des Grundschulgebäudes gemäß der Machbarkeitsstudie Schulerweiterung	1	kurzfristig	ca. 3,5 Mio. €	Kommune 50-60% Freistaat
M. 2.7	Langfristige Entwicklung des Ziegeleigeländes mit gemeinschaftlichen, kreativen oder gewerblichen Nutzungen	2	langfristig	---	Private / Investor + Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 2.8	Fertigstellung und Etablierung einer Nutzung für das Bahnhofsgebäude.	1	kurzfristig	---	Private / Investor + Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 18.4	Errichtung einer Ein- und Ausbootstelle vor und nach dem neuerrichteten Wasserkraftwerk in der Glonn	3	mittel- bis Langfristig	ca. 10.000€	Kommune
M. 25.1	Errichtung eines Bürgerhauses/ Kulturzentrums. Schaffung von Räumen für Veranstaltungen unterschiedlicher Größe und Nutzung für Vereine, Bürger, kulturelle Einrichtungen, VHS, Musikbildung etc. in möglichst zentraler Lage.	1	Kurzfristig	1.500.000€	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 24.2	Förderung des Vereinslebens durch zur Verfügungsstellung von Räumlichkeiten	siehe M. 25.1	siehe M. 25.1	siehe M. 25.1	siehe M. 25.1
Maßn.Nr.	Maßnahme	Priorität	Zeithorizont	Überschläg. Kostenschätz.	Finanzierung
<b>SONSTIGES</b>					
M. 4.1	Konzentration des Wachstums durch energieeffiziente Neuausweisung von Baugebieten und zentrumsnahen Ausweisung am Hauptort, für kurze Wege zu Nahversorgern, öffentlicher + sozialer Infrastruktur und ÖPNV	2	mittelfristig	Bebauungsplan Rosenstraße ca. 100.000€ Weitere Bebauungspläne nach Bedarf gemäß HOAI	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Kostenübernahme durch Kommune
M. 4.3	Schaffung von Baurecht zur Nachverdichtung im Bestand in der Ortsmitte im Bezug auf einen sparsamen Flächenverbrauch und energetisch sinnvolle Entwicklung	2	kurzfristig	Abgedeckt über M.3.4, Bebauungspläne gemäß	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung, Kommune + Sanierungsarchitekt



M. 5.1	Schließung von Baulücken, Aktivierung von Brachen sowie Nachverdichtung innerhalb bestehender Bebauung unter Ausnutzung bestehender Erschließungen (Steuerung eines verträglichen Wachstums in den Ortsteilen) unter der Bewahrung des dörflichen und landwirtschaftlichen Charakters	1	kurzfristig	Abgedeckt über M.3.4	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekt
M. 5.2	Behutsame Neuausweisung von Wohnbauflächen unter Bewahrung des landwirtschaftlichen und dörflichen Siedlungscharakters in den Ortsteilen: Obermarbach, Asbach, Kollbach	2	kurzfristig	Bebauungspläne nach Bedarf gemäß HOAI	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 6.1	Schaffung eines vielfältigen und flexiblen Angebots an Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Familien, Singles und Senioren (Barrierefreiheit und kleinere Wohnungen) (vgl. M.4.1)	1	mittelfristig	---	Privat/ Investor Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M. 6.2	Förderung des Baus von alternativen Wohnkonzepten wie z.B. Mehrgenerationenhäusern, Baugemeinschaften, Betreuten Wohnkonzepten, etc. u.a. durch Beratung und Informationsbereitstellung	3	langfristig	Beratungsleistung abgedeckt über M.3.4	Privat/ Investor, Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Sanierungsarchitekt Mögl. Förderprogramme: „Wohnungspakt Bayern“; Kommunales Wohnraumförderprogramm – (KommWFP)
M. 6.3	Förderung des sozialen Wohnungsbaus, durch Beratung und Unterstützung durch die Gemeinde, in Form von z.B. Wohnungsbaugenossenschaften oder durch Ausnutzung von Förderprogrammen zur Schaffung von kommunalen Wohnungsbau	1	kurzfristig	k.A. da Abhängig von Umfang	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung Mögl. Förderprogramme: „Wohnungspakt Bayern“; Kommunales Wohnraumförderprogramm – (KommWFP)
M.7.3	Stadt- und Einzelhandelscoaching zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen	1	kurzfristig	ca. 12.000 € / Jahr	60% Stadtbauf. 40% Kommune
M. 7.4	Einrichtung eines Förderfonds und einer Steuergruppe	2	kurzfristig	siehe M. 7.3	siehe M. 7.3
M. 7.5	Umsetzung und Realisierung der Beratungsinhalte zur Schaffung einer verbesserten z.B. Schaufensterqualität, Warenpräsentation und Ladengestaltung	1	kurzfristig	ca. 4.000 € über Förderfond	Über Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3
M. 7.6	Marketingmaßnahmen realisieren bzw. intensivieren (z.B. Eventmarketing, Flyer, Marketingmaßnahmen 7.5)	1	kurzfristig	ca. 12.000 € über Förderfond	Über Förderfonds Unter Einbeziehung von M. 7.3
M. 7.9	Nutzungsmöglichkeiten moderner Medien (Internet, Multichanneling etc.) abstimmen bzw. realisieren	2	mittelfristig	ca. 10.000 € / Jahr	Förderfonds. Unter Einbeziehung von M. 7.3
M. 8.1	Sorgfältige Steuerung der zukünftigen Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung durch: punktuelle Ansiedlung kleinerer, emissionsarmer Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb des Hauptortes Petershausen zur Belebung der Ortsmitte Ansiedlung von mittelständigen Gewerbe in verkehrsgünstigen Lagen ohne Belastung der Ortsteile mit hohem Durchgangsverkehr	1	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung und das Stadt- und Einzelhandelscoaching (M. 7.3)

M. 8.2	Förderung einer konzentrierten Erweiterung der ärztlichen und medizinischen Versorgung in der Ortsmitte	1	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung und das Stadt- und Einzelhandels-coaching (M. 7.3)
M. 8.3	Ausbau des Integrations- und Unterstützungsangebots für Asylanten und Asylbewerber durch Zusammenarbeit von Gemeinde und sozialengagierten Gruppen	3	langfristig	ca. 40.000€	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung 50% Komm./ 50% LRA + Förderprogramm Reg. V. Obb. für Bildungslokale
M. 9.1	Erweiterung und Stärkung des Gastronomie- und Beherbergungsgewerbes in Petershausen (ggf. durch Schaffung neuer Flächen im Zuge der Neuordnung des Sparkassenareals oder durch neue Konzepte)	1	kurzfristig	siehe M. 7.3	siehe M. 7.3
M.11.2	kein Ausbau der P+R-Kapazitäten südlich der Bahnlinie	3	sofort	---	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
M.11.3	Erhebung eines P+R Kostenbeitrags auch bei Einheimischen	2	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeinde
M.16.2	Organisatorische Maßnahmen, wie weitere Schulweghelfer oder „Bus mit Füßen“	2	kurzfristig	keine Kosten	Schulen Gemeinde Eltern
M.22.1	Weiterführung und bedarfsgerechter Ausbau einer qualitätsvollen Kinderbetreuung	1	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.22.2	Sicherung und Ausbau der vorhandenen sozialen Infrastruktur, insbesondere des vorhandenen Schulstandortes	Siehe M.2.2	siehe M.2.2	Siehe M.2.2	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.22.3	Unterstützung des Zweckverband Kinder- und Jugendarbeit durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Zusammenarbeit mit der Gemeinde	3	kurzfristig	ca. 3.000€ pro Jahr	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.22.4	Förderung von Treffpunkten und Initiativen für Jugendliche im gesamten Gemeindegebiet (siehe M. 19.5)	3	kurzfristig	Siehe M.19.5	Siehe M.19.5
M.23.1	Förderung des Baus von seniorengerechten barrierefreien Wohnungen (vgl. M.6.1)	2	mittelfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung + Investoren
M.23.2	Unterstützung von sozialen Trägern beim Ausbau der Betreuungsangebote	3	langfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.23.3	Initiierung der Etablierung eines Seniorennetzwerks und nachbarschaftlicher Initiativen zur Unterstützung zu Hause	3	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.24.1	Erhalt und Förderung von Projektgruppen und Dachorganisationen verschiedener Projekte, bei gleichzeitiger Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten außerhalb von Vereinsstrukturen (siehe M. 25.1).	2	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M.24.3	Initiierung eines Vierteljähriger Stammtisch zwischen Gemeinde und Vereinsvertretern	3	kurzfristig	---	Handlungsempfehlung für die Gemeindeverwaltung
M 24.4	Erhalt und Verbesserung der Möglichkeiten für die bürgerlichen Initiative „Freiwillige Feuerwehr“ durch den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses	2	mittelfristig	ca. 1,3 Mio. €	Kommune

- 1 M.1.1 Feinuntersuchung Ortsmitte (siehe auch M.1.2, M.1.3, M.7.1, M.10.2, M.10.3)
- 2 M.1.4 Bahnhofstraße
- 3 M.2.1 Feinuntersuchung Schulareal-Rathaus (siehe auch M.2.0 und M.2.2)
- 4 M.2.3 kurzfristige Aufwertung P+R Anlage (siehe auch M.2.4)
- 5 M.2.5 Neuordnung zwischen Bahnhofsgebäude und betreutem Wohnen
- 6 M.2.6 Aufwertung von Lagerhausstraße, Hubertusweg, Blumenstraße und Varenner Str.
- 7 M.2.7 Entwicklung des Ziegeleigeländes
- 8 M.2.8 Fertigstellung Bahnhofsgebäude
- 9 M.3.1 Erhalt ländliche Bebauung
- 10 M.10.1 Steigerung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte
- 11 M.10.4 Reduktion der Fahrgeschwindigkeit an den Ortseingängen
- 12 M.10.5 Verbesserung von Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sowie Barrierefreiheit (siehe auch M.12.2)
- 13 M.10.6 Gestaltung Minikreisel
- 14 M.12.3 Schaffung eines Radrings (siehe auch M.12.4)
- 15 M.12.5 Verbindung zwischen Gartenanger und Glonnweg
- 16 M.12.6 Verbesserung und Ausbau des Angebots an Fuß- und Radweg u. a. durch Beleuchtung oder Erweiterung des Angebots in die Ortsteile (siehe auch M.12.6 und M.13.1)
- 17 M.17.2 Schaffung und Sanierung von Querrungsmöglichkeiten
- 18 M.17.3 Ausbau und Stärkung der Glonn und ihrer Seitenbäche
- 19 M.18.2 Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche sowie Errichtung eines Wasserspielplatzes und einer Aus- und Einbootstelle (siehe auch M.18.3, M.18.4 und 18.5)
- 20 M.18.6 Trampelpfad entlang des Kollbach
- 21 M.19.1 Schaffung und Erhalt von differenziert nutzbaren Freiflächen für alle Altersgruppen (siehe auch M.19.2, M.19.4, M.19.5, M.19.6, M.20.1 und M.20.2)
- 22 M.19.3 Schaffung einer Grünverbundsachse entlang der Bahnlinie

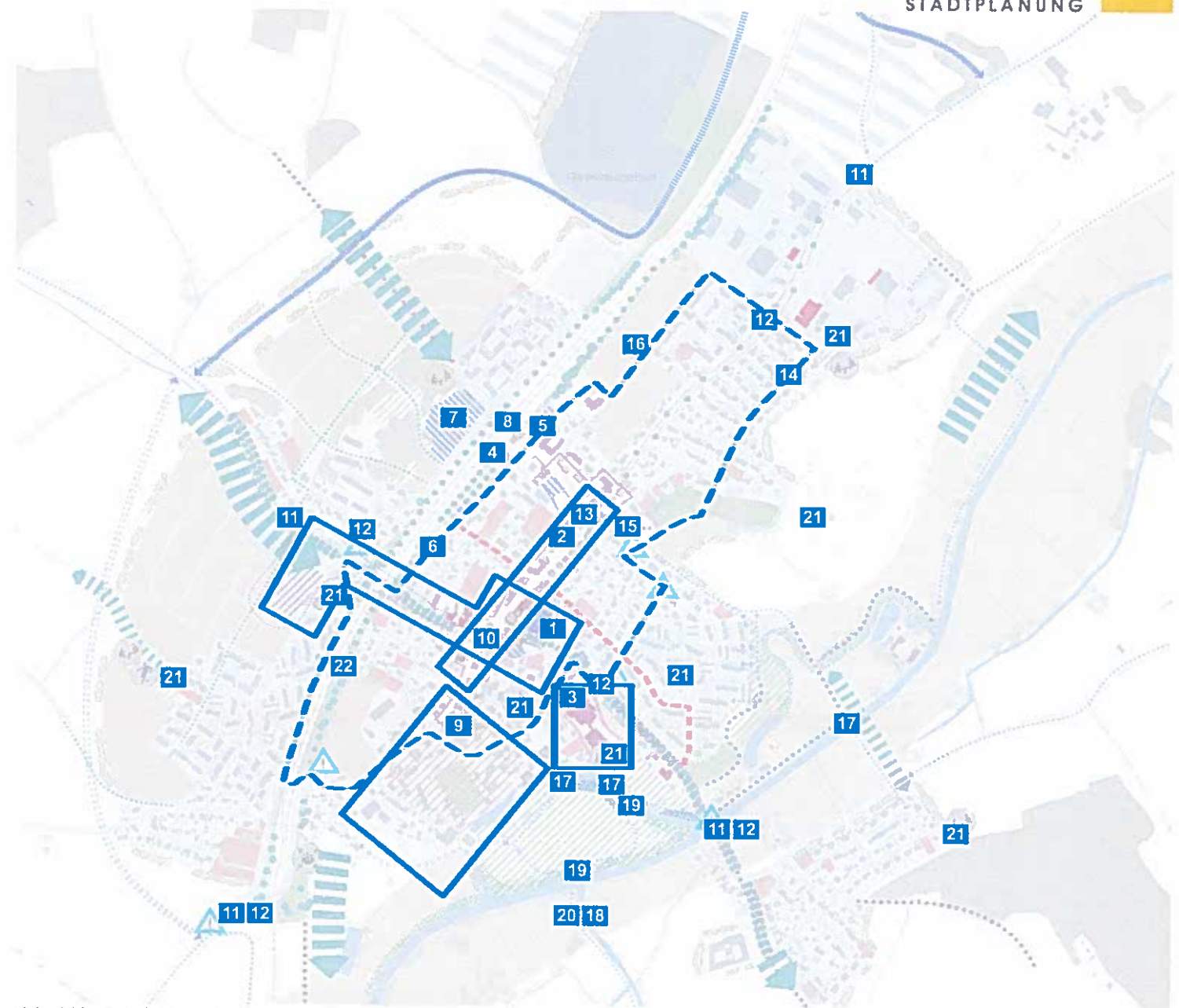


Abb. 130: Entwicklungskonzept Gemeindegebiet

9







# LITERRATUR- und ABBILDUNGSVERZEICHNIS

---

## 10. Literatur- und Abbildungsverzeichnis

### Allgemeine Daten aus dem Internet

- Gemeinde Petershausen: [www.petershausen.de](http://www.petershausen.de), Stand 2016
- Kommunale Agend 21; Petershausen: <http://www.agenda21-petershausen.de>, Stand 2015

### Übergeordnete Planungen:

- Bayrisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg.): Demographie- Spiegel für Bayern, Stand Mai 2011
- Bayrisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Demographie- Spiegel für Bayern, Stand April 2016
- Bayrisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Sozialversicherungspflichtige beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2014, Stand April 2015
- Bayrisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2032, Demografisches Profil für den Landkreis Dachau, Stand 2014
- Kath Emil (Hrsg.): Gemeinde Petershausen städtebaulicher Rahmenplan, Stand 1996
- Gemeinde Petershausen: Flächennutzungsplan, Stand 1990

- Planungsgruppe Strasser und Partner GBR (Hrsg.): Feinuntersuchung Bereich Bahnhofstraße / Bahnhofplatz, Stand 2012
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Hrsg.): Baurechtliche Flächenermittlung, Stand 2014)
- Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Hrsg.): „Auswertung der Gemeindedaten für die Ortsentwicklung von Petershausen, Stand 2004
- Regionaler Planungsverband München (Hrsg.): ‚Regionalplan München (14)‘, Stand 2005
- Salm & Stegen (Hrsg.): Kleinräumige demografische Analyse für die Gemeinde Petershausen, Stand 2015

### Statistische Daten aus dem Internet:

- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Hrsg) unter: <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?Menu=Willkommen>

### Internet-Kartendienste:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: ‚Bayerischer Denkmalatlas‘, unter: <http://www.blfd.bayern.de/denkmalterfassung/denkmalliste/bayernviewer>, Stand 23.03.2016

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: ‚Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz‘, unter: <http://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>, Stand 23.03.2016
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: ‚Bayern-Atlas‘, unter: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?X=5326527.76&Y=4444644.10&zoom=12&lang=de&topic=bvv&bgLayer=atkis>, Stand 23.03.2016



- Abb. 1: Pfarrkirche in Petershausen
- Abb. 2: Rathaus in Petershausen
- Abb. 3: Luftbild Hauptort Petershausen (Quelle: Bayernatlas, 2016)
- Abb. 4: Luftbild Gemeindegebiet Petershausen
- Abb. 5: 1. Steuerkreis im Herbst 2016
- Abb. 7: 2. Steuerkreis - Erarbeitung von Handlungsfeldern und Zielen
- Abb. 6: Gemeinsame Diskussion und Erarbeitung von Zielen im 2. Steuerkreis
- Abb. 8: Kartenabfrage am 1. Mobilen Stand
- Abb. 9: 1. Mobiler Stand am Tag der Regionen
- Abb. 11: Punkteabfrage: Wo sehe ich Verbesserungsbedarf? Wo ist es besonders schön?
- Abb. 10: 2. Mobiler Stand am Kirchweihmarkt
- Abb. 12: Ergebnis der Punkteabfrage in der Ortsmitte
- Abb. 13: Eindrücke der Bürgerbeteiligung im Mai 2016, in der Schulaula von Petershausen
- Abb. 14: Eindrücke aus der Klausurtagung mit dem Gemeinderat
- Abb. 16: Regionalplan München, Landschaft und Erholung
- Abb. 15: Landesentwicklungsplan (2013)
- Abb. 17: Regionalplan München, Siedlung und Versorgung
- Abb. 18: Regionalplan München, Raumstruktur
- Abb. 19: Flächennutzungsplan der Gemeinde Petershausen
- Abb. 20: Bindungen im Gemeindegebiet
- Abb. 21: St. Laurentius Pfarrkirche
- Abb. 22: Bahnhofsgebäude
- Abb. 23: Herz-Jesu Kapelle
- Abb. 24: Altes Schulgebäude und heutiges Rathaus
- Abb. 25: ehemaliges Gasthaus, heutige Sparkasse
- Abb. 26: Flussraum Glonn
- Abb. 27: Vegetationsvielfalt im Flussraum der Glonn
- Abb. 28: Grünflächen und Freiräume im Gemeindegebiet
- Abb. 29: Birkenallee in der Münchner Straße
- Abb. 30: in den öffentlichen Raum wirksame Grundstücksbegrünung
- Abb. 31: Grünflächen und Freiräume im Hauptort
- Abb. 34: Spielplatz an der Gartenstraße mit mangelhafter Ausstattung
- Abb. 33: Sportplatz in Petershausen
- Abb. 32: Neuer Jugendplatz an der Jetzendorfer Straße
- Abb. 35: Uferbegleitende Vegetation der Glonn
- Abb. 36: Erfahrbare uferbegleitende Rad- und Fußwege
- Abb. 37: Ausschnitt der Verkehrsmengenkarte aus der SVZ 2010
- Abb. 38: Vergleich der Entwicklungen an den SVZ Zählstellen (INGEVOST, 2014)
- Abb. 39: Verkehr im Gemeindegebiet
- Abb. 40: Folie Nr. 20 aus der Präsentation in der Kreisausschusssitzung vom 23.11.2012
- Abb. 41: Vergleich der Zählungen von INGEVOST (2014) (unten) und Lang + Burkhardt (2008) (oben) für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr in Kfz/24h
- Abb. 42: Verkehr im Hauptort
- Abb. 43: Verkehrsmengen in Kfz/24h
- Abb. 44: Wirkungen einer Nord-Umfahrung in Kfz/24h
- Abb. 45: Bikeboxen und Ladestationen am Bahnhof
- Abb. 46: Zugeparkte Gehwege in der Bahnhofstraße
- Abb. 47: Angebot an Rad- (und Fuß-)wegen
- Abb. 48: ÖPNV im Gemeindegebiet
- Abb. 49: Kindergarten St. Laurentius im Hauptort Petershausen
- Abb. 50: Gebäude des „Willkommen Sein e.V.“
- Abb. 51: Grundschule im Hauptort Petershausen
- Abb. 52: Soziale Infrastruktur im Gemeindegebiet
- Abb. 53: Wirtschaft im Ortsteil Kollbach
- Abb. 54: Sägemühle und Wohnhaus in As-

# ABBILDUNGEN

- bach
- Abb. 55: Maibaum in Obermarbach
  - Abb. 56: Kirche in Mittermarbach
  - Abb. 57: Identitätsstiftende Nutzungen Im Gemeindegebiet
  - Abb. 58: Gewerbegebiet im Norden des Hauptortes
  - Abb. 59: Gasthaus am Pertrichplatz
  - Abb. 60: Nutzung im Hauptort
  - Abb. 61: Marktanteilsentwicklung nach Betriebsformen 2003 - 2016 (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016)
  - Abb. 62: Entwicklung E-Commerce 2005 - 2015 (Quelle: HDE Handelsverband Deutschland, 2016)
  - Abb. 63: Verteilung der Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland nach Verwendungszwecken von 1970 - 2015 (Quelle: Statista, 2016)
  - Abb. 64: Einwohnergewichtete Luftlinien-distanz zum nächsten Supermarkt oder Dis-counter 2013 in m (Quelle: BBSR, Laufende Raumbbeobachtung, 2015)
  - Abb. 65: Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkte (Regionalplan München (Quelle: Regionalplan München (Stand: 29. Juli 2011), überarbeitet ISR)
  - Abb. 66: Strukturprägende Lebensmittelanbieter in Petershausen (Quelle: ISR, 2015)
  - Abb. 67: Edeka Markt in Petershausen (Quelle: Foto: ISR, 2015)
  - Abb. 68: Ortszentrum Petershausen: Anteilige Geschäftsflächennutzung (Quelle: ISR, 2015)
  - Abb. 69: Ortszentrum Petershausen: Geschäftsflächennutzung (Quelle: ISR, 2015)
  - Abb. 70: Einzelhandelsbetriebe im Ortszentrum Petershausen (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 71: Bedarfsstufen des Einzelhandels in Petershausen Ortszentrum (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 72: Schaufenster- und Fassadenbeispiele in Petershausen (Quelle: ISR, 2015)
  - Abb. 74: Gewerbetreibende im Ortszentrum Petershausen- Ansässigkeit am jetzigen Standort nach Branchen (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 73: Gewerbebefragung Petershausen Ortszentrum- Rücklaufquote (Quelle: ISR, 2015)
  - Abb. 75: Gewerbetreibende im Ortszentrum Petershausen- Ansässigkeit am jetzigen Standort nach Branchen (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 76: Gewerbetreibende im Ortszentrum von Petershausen- Beurteilung des Standortes (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 77: Gewerbetreibende im Ortszentrum von Petershausen- Fehlende Angebot (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 78: Gewerbetreibende im Ortszentrum von Petershausen- Maßnahmen zur Aufwertung des Ortszentrums (Quelle: ISR 2015)
  - Abb. 79: Historische Siedlungsstruktur Petershausen (Quelle: Bayern Atlas)



- Abb. 80: Ortsbild Petershausen
- Abb. 81: Pertrichplatz mit ortsbildprägendem Baumbestand und dem Café Klobier
- Abb. 83: Brachfläche in der Ortsmitte
- Abb. 82: Neugestalteter Bahnhofsvorplatz mit angrenzender P+R Anlage
- Abb. 84: Durchgrünter Altort
- Abb. 85: Gebäudehöhen im Hauptort
- Abb. 86: Grundflächenzahl im Hauptort
- Abb. 87: Geschossflächenzahl im Hauptort
- Abb. 88: Nachverdichtungspotenzial im Hauptort
- Abb. 89: Zukünftiges Baugebiet Rosenstraße (links im Bild)
- Abb. 90: Aktivierung von einer Baulücke in der Bahnhofstraße
- Abb. 91: Flächenpotenzial in den Ortsteilen
- Abb. 92: Flächenpotenzial im Hauptort
- Abb. 93: natürliches Saldo
- Abb. 94: Wanderungssaldo
- Abb. 95: Gesamtbewegungen
- Abb. 96: Prognose der Haushaltsgößen für den Landkreis Dachau
- Abb. 97: Prognosefehler
- Abb. 98: Ermittlung möglicher Wachstumsraten
- Abb. 99: Drei wichtige Faktoren zur Ermittlung der zukünftigen Wohnbaufläche
- Abb. 101: Ermittlung durchschnittlicher Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser in Petershausen
- Abb. 100: Ermittlung möglicher Wachstumsraten
- Abb. 102: Ermittlung durchschnittlicher Grundstücksgrößen für Doppel- und Reihenhäuser in Peterhausen
- Abb. 103: städtebauliche Dichte Varianten
- Abb. 104: Wohnbauflächenbedarf unter der Berücksichtigung der Realisierung des Wohngebietes Rosenstraße
- Abb. 105: Wohnbauflächenpotenzial im Hauptort
- Abb. 106: Wohnbauflächenpotenzial in den Ortsteilen
- Abb. 107: Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung aller Flächenpotenziale
- Abb. 108: Anteil der Altersgruppen der Kinder im Vergleich zur Gesamtbevölkerung
- Abb. 109: Entwicklung der Altersklass U3
- Abb. 110: Entwicklung der Altersklass U6
- Abb. 111: Entwicklung der Altersklass U10
- Abb. 112: Kinder pro Ortsteile
- Abb. 113: Bestandsaufnahme der Betreuungsplätze pro Einrichtung
- Abb. 114: Betreuungsquote im Vergleich
- Abb. 115: Rechenweg Prognose A
- Abb. 116: Prognose A
- Abb. 117: Prognoseberechnung Variante B inkl. Prognoseergebnis
- Abb. 118: Beispielhafte Auswirkungen der Prognose B auf die Betreuungseinrichtungen in der Altersklasse U3
- Abb. 119: Beispielhafte Auswirkungen der Prognose B auf die Betreuungseinrichtungen in der Altersklasse U6
- Abb. 120: Beispielhafte Auswirkungen der Prognose B auf die Betreuungseinrichtungen in der Altersklasse U10
- Abb. 121: Defizite und Konflikte im Gemeindegebiet
- Abb. 122: Defizite und Konflikte im Hauptort Petershausen
- Abb. 123: Potenziale und Qualitäten im Gemeindegebiet
- Abb. 124: Potenziale und Qualitäten im Hauptort Petershausen
- Abb. 125: Zieleplan für das Gemeindegebiet
- Abb. 126: Zieleplan für den Hauptort Petershausen
- Abb. 127: Entwicklungskonzept Gemeindegebiet
- Abb. 128: Entwicklungskonzept Hauptort
- Abb. 129: Erweiterung des Sanierungsgebiets
- Abb. 130: Entwicklungskonzept Gemeindegebiet

